

Bijlage 2 Afweging en beoordeling locaties school Rijnhuizen

Hieronder staat eerst een samenvattende tabel. Vervolgens worden de locaties kort toegelicht.

	Plettenburg	Marconibaan	Rijndael	Kelvinbaan 40	Coltbaan 2	Hockeyvelden
Centrale ligging						
Rustige weg						
Combinatie buurtfuncties						
Kavel voldoende groot						
Beschikbaarheid						
Kosten (inc. 3,5 mio tijdelijke huisvesting)	15,5 mio	24,5 mio	n.b.	n.b.	n.b.	5,8 mio

Plettenburg 7

Op deze locatie is september 2021 de Wet Voorkeursrecht Gemeente gevestigd.

De huidige huurder (Rijksvastgoedbedrijf) heeft aangegeven niet voor 2030 naar Zeist te verhuizen. Verhuizing tussen 2030 en 2035 wordt als realistisch gezien. De schadeloosstelling van de eigenaar en de huurder en de overige verwervingskosten komen uit op circa 6 miljoen euro. Na vertrek van de huidige huurder wordt het goed mogelijk geacht om op deze WVG-locatie circa 15 woningen in het hoge segment te realiseren.

Conclusie: genoeg ruimte maar de kosten zijn hoog en de beschikbaarheid voldoet niet voor onderwijshuisvesting. Deze locatie kan later ontwikkeld worden met woningen in het hoge segment mogelijk.

Marconibaan

Er is met de eigenaar verkend of verwerving door de gemeente van meerdere panden op de Marconibaan kansrijk is. Kosten inclusief opbrengsten zijn geraamd op ruim 15 miljoen euro. De eigenaar zag vervolgens onvoldoende perspectief gezien het aantal zittende huurders en complexiteit.

Conclusie: genoeg ruimte maar hoge kosten, en de eigenaar wil niet.

Rijndael (bouwrijpe deel en kantoorpand)

De gemeente heeft overleg gehad met de ontwikkelaar van dit plangebied om de mogelijkheden te verkennen van deze locatie voor de eventuele komst van een school.

De ontwikkelaar heeft een alternatief plan gemaakt en wil in de 1^e helft van 2024 in verkoop gaan en snel starten met bouwen. De verwervingskosten zouden zijn vergelijkbaar zijn met Plettenburg 7. Maar hiernaast zijn extra onderhandelingen nodig over bouwproductie (omdat partij ook een bouwbedrijf heeft), discussie over gemaakte kosten, discussie over wat vergelijkbare kavelruil is en dergelijke. Hierdoor is grote onzekerheid over de voortgang van het proces en er zonder meer de extra kosten tijdelijke nodig zijn voor de tijdelijke locatie.

Conclusie: genoeg ruimte maar gezien de plannen die nu van start gaan is een lang onderhandelingstraject te verwachten naast de hoge kosten.

Kelvinbaan 40

Het kantoorpand aan de Kelvinbaan is onderdeel van terrein Rijndael. Het betreft een vrij nieuw pand dat grotendeels verhuurd is. Financieel wordt hier geen betere businesscase verwacht als bijvoorbeeld die voor Plettenburg 7. Wel een lastiger proces met een belegger en meerdere vaste huurders met bijbehorende vergoedingsbijdrage.

Conclusie: beschikbaarheid in tijd onduidelijk, geen garantie, kosten hoog.

Coltbaan 2

De ontwikkelaar heeft de kavel verkocht aan Portaal met een haalbare businesscase voor sociale woningbouw. Er zijn afspraken gemaakt daarbij voor de startbouwimpuls subsidie van het Rijk. Een gesprek over een school is nu niet aan de orde.

Conclusie: er is geen bereidheid nu met elkaar om tafel te gaan.

Hockeyvelden

De hockeyvelden zijn in ons eigendom. De gemeente heeft volledig de regie in eigen handen wat de voortgang bevordert en voorkomen wordt dat de gemeente extra kosten krijgt als gevolg van extra tijdelijke huisvesting én de reeds voorziene tijdelijke huisvesting niet elders ingezet kan worden. Daarnaast is het ook de meest goedkope oplossing.

Conclusie: ondanks de ligging niet helemaal centraal ligt in de wijk zijn de hockeyvelden de voorkeurslocatie voor de realisatie van een basisschool in Rijnhuizen.