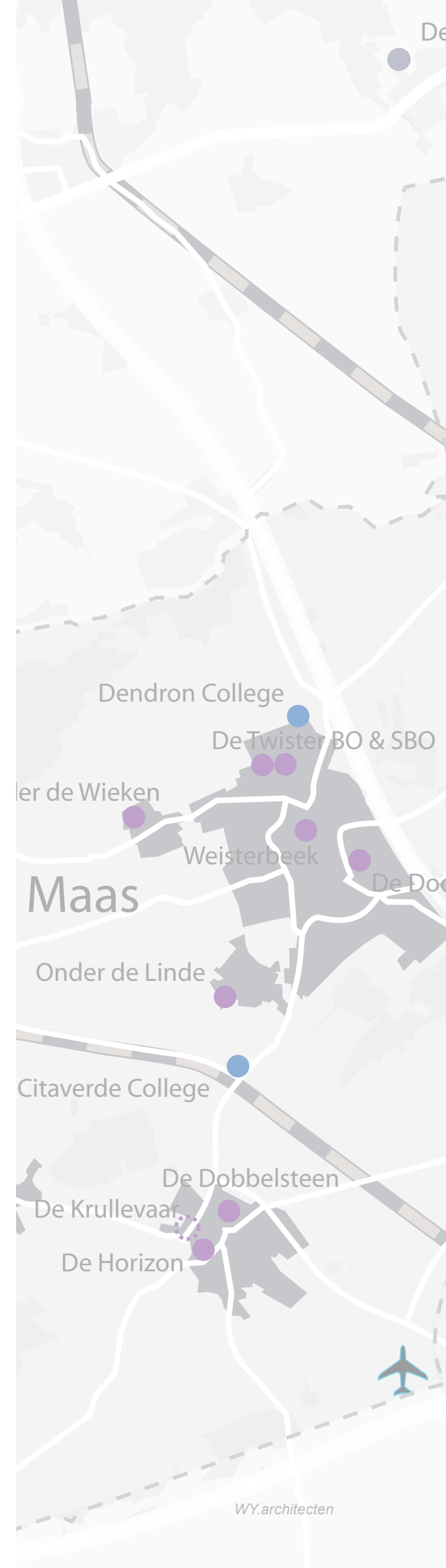


locatieonderzoek onderwijsvastgoed Weisterbeek/Horst

19558 ■ 22 november 2019 **WY.**



Aanleiding locatieonderzoek

Deze rapportage omvat een locatieonderzoek naar de mogelijkheden van huisvesting van primair onderwijs, eventueel in combinatie met onderwijspartners in een Integraal KindCentrum, dit vanwege de noodzaak om maatregelen te treffen voor basisschool de Weisterbeek. Daarvoor zijn verschillende locaties in de kern Horst onderzocht. Doelstelling van het locatieonderzoek is de gemeenteraad inzicht te geven in de inhoudelijke verschillen tussen de huisvestingsscenario’s die in het Integraal HuisvestingsPlan opgenomen zijn.

Onderzoeksopzet

De beoogde locaties zijn inhoudelijk geanalyseerd. Om te komen tot een zo objectief mogelijke vergelijking van de mogelijkheden en knelpunten op de verschillende locaties, zijn een aantal thema’s als afwegingscriteria getoetst. Per thema is een inhoudelijke argumentatie opgenomen, waarbij tevens aangeduid is wanneer er onderscheid bestaat tussen de argumentatie van de Gemeente Horst en de argumentatie van de onderwijspartners. Op deze wijze is inzichtelijk bij welke thema’s er verschil in inzicht of juist overeenstemming bestaat tussen de partners in de ontwikkeling van het Integraal HuisvestingsPlan Onderwijs van de gemeente Horst aan de Maas.

Naar aanleiding van een overleg tussen de gemeente Horst aan de Maas, Scholengroep Dynamiek en Kinderopvang’t Nest, is door de gemeente aan de laatste twee partijen gevraagd een argumentatie te geven voor de voorkeurslocatie die de onderwijspartners hebben. Hieronder is vanuit de onderwijspartners de probleemstelling, de mogelijke scenario’s en de argumentatie voor de keuze van één van deze scenario’s weergegeven.

Probleemstelling onderwijspartners

Algemeen
Vanwege het actuele ruimtegebrek bij De Weisterbeek is er behoefte aan grotere onderwijshuisvesting. De onderwijspartners streven in Horst naar locaties die kunnen leiden tot een vorm van samenwerking tussen onderwijs en kinderopvang: KindCentra (KC) waar basisonderwijs en buitenschoolse opvang in 1 gebouw ondergebracht zijn. Bij Integrale KindCentra (IKC) is daarnaast ook de dagopvang van kinderen van 0-4 jaar in 1 gebouw met basisonderwijs samengebracht. Gezien de actuele ontwikkelingen en bestaande locaties van Integrale KindCentra (IKC) in Horst is er qua behoefte ruimte voor maximaal 2 IKC’s in de kern Horst.

Dynamiek Scholengroep
Tekst nog door Dynamiek aan te leveren.

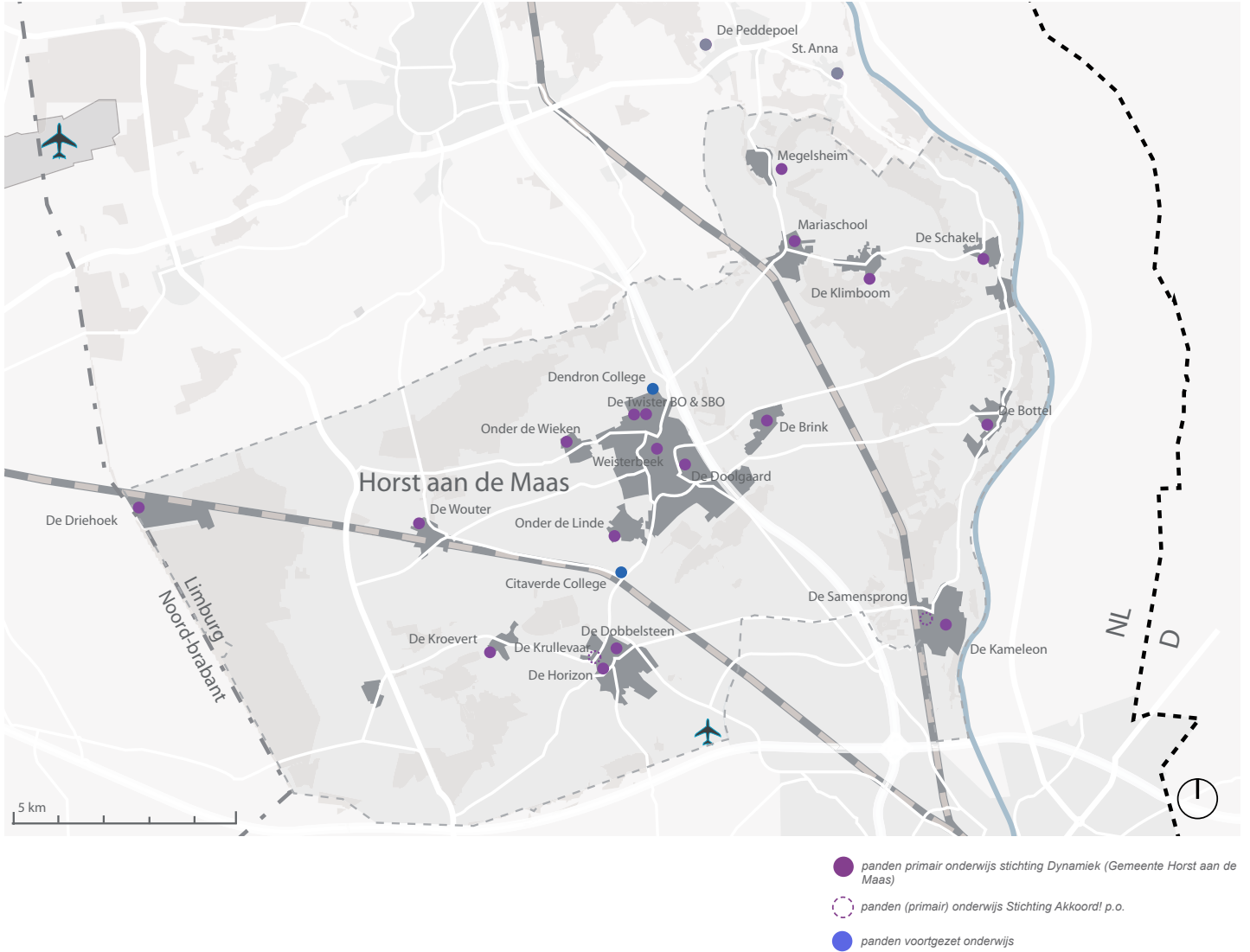
Kinderopvang ’t Nest
Alleen op de huidige locatie van de Weisterbeek is er voor ’t Nest een mogelijkheid om een volwaardig IKC na te streven. Bij de andere optionele locaties is dit zeker niet het geval, omdat anders een niet logische overlapping van de verschillende voedingsgebieden van de IKC’s gaat ontstaan met tot mogelijk gevolg dat het nieuwe IKC niet levensvatbaar zal zijn.

De locatiestudie is uitgevoerd als vervolg op de uitwerking van de financiële paragraaf (onderdeel van het op te stellen IHP). Daarin waren al een aantal mogelijke locaties de revue gepasseerd. Die locaties betroffen voor het merendeel de bestaande schoolgebouwen, maar ook de wensen uit de werkgroepen van elk dorp (in het kader van het integraal accommodatiebeleid) zijn daarin meegenomen. Bij partijen was er behoefte aan een verdere verdieping.

Er zijn locaties aangedragen door zowel schoolbestuur als gemeente. Deze zijn bij een eerste verkenning globaal onderzocht, waarbij een aantal geschikt bevonden zijn om in het kader van dit locatieonderzoek verder uit te werken. De niet geschikt bevonden locaties zijn niet verder onderzocht, onder andere vanwege het feit dat de locatie te klein was voor het benodigde programma.

Voor Horst is door de partners in de ontwikkeling van het Integraal HuisvestingsPlan Onderwijs gekozen de volgende locaties in dit locatieonderzoek op te nemen:

- 1) Locatie Weisterbeek
- 2) Locatie Westsingel-noord
- 3) Locatie Westsingel-zuid
- 4) Locatie Junior College (bestaand, komt grotendeels leeg)



De ruimtebehoefte oftewel het benodigde programma dat het uitgangspunt is om de locaties onderling te vergelijken, is voor de kern Horst vastgesteld in 2 varianten:

Een volwaardig Integraal KindCentrum (incl. dagopvang voor kinderen van 0-4 jaar) op de huidige Weisterbeeklocatie:

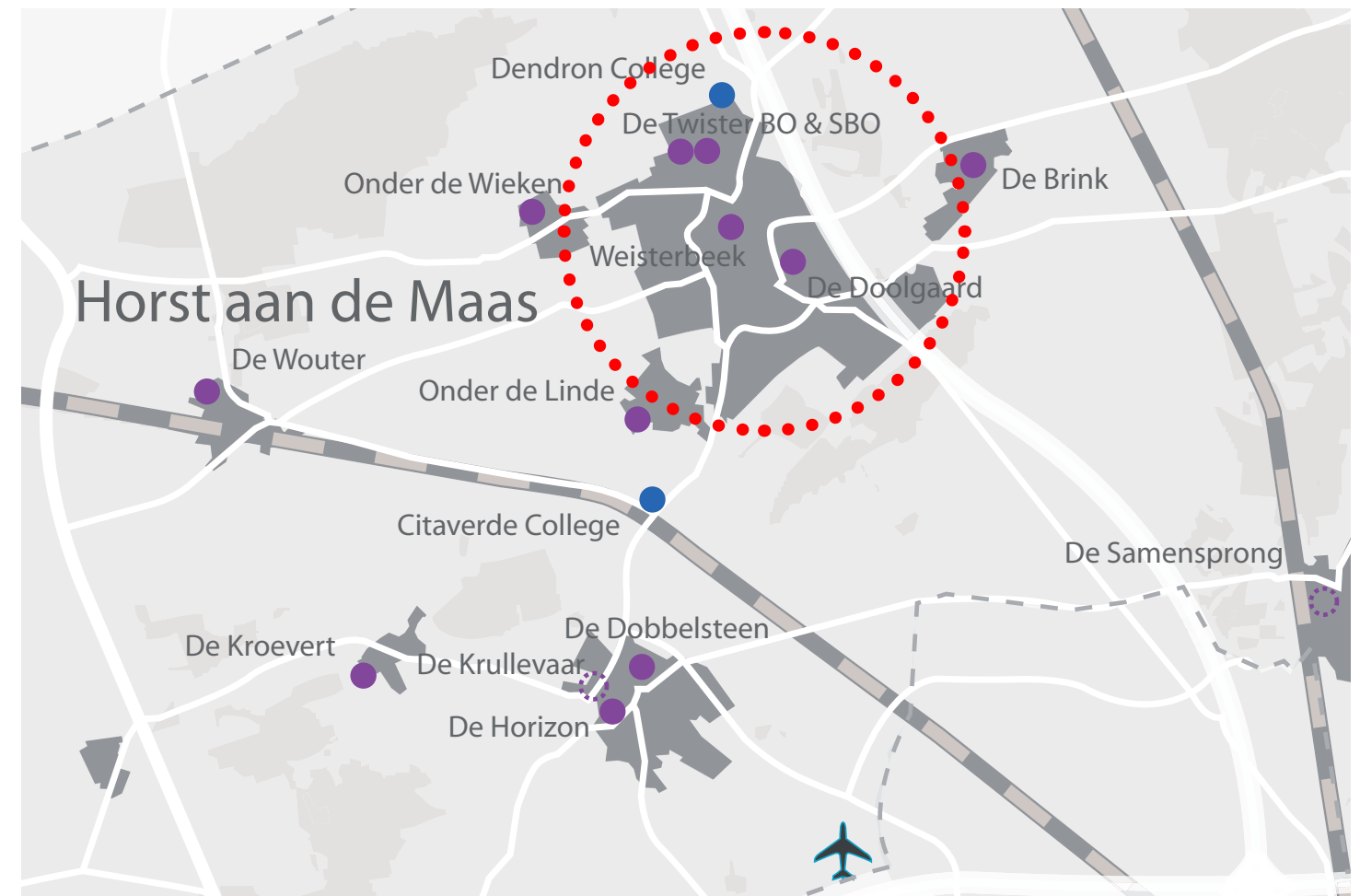
- 1) basisonderwijs voor ~480 leerlingen te realiseren in ~ 2615 m2 BVO (Bruto VloerOppervlakte) (16 groepen)
 - 2) kinderopvang te realiseren in ~670 m2 BVO
- De totale ruimtebehoefte voor het IKC omvat dus ~ 3285m2 BVO

- 3) speelterrein met de omvang van ~1725 m2
- 4) parkeer- en haal/brengvoorzieningen met de omvang van ~1080 m2

Een KindCentrum (incl. buitenschoolse opvang) op de overige locaties:

- 1) basisonderwijs voor ~480 leerlingen te realiseren in ~ 2615 m2 BVO (Bruto VloerOppervlakte) (16 groepen)
- 2) kinderopvang heeft geen toegevoegd programma en vindt plaats binnen de ruimtereservering voor het onderwijs
- 3) speelterrein met de omvang van ~1500 m2
- 4) parkeer- en haal/brengvoorzieningen met de omvang van ~720 m2

Een uitgebreidere toelichting op het bepalen van de ruimtebehoefte is aan het rapport toegevoegd.



- panden primair onderwijs stichting Dynamiek (Gemeente Horst aan de Maas)
- panden (primair) onderwijs Stichting Akkoord! p.o.
- panden voortgezet onderwijs



Toelichting afwegingscriteria vergelijking locaties Horst

Om te komen tot een integrale vergelijking van de mogelijkheden om een locatie in Horst te ontwikkelen voor de huisvesting van een Integraal KindCentrum of basisonderwijs voor de huidige Weisterbeek, zijn de locaties beoordeeld op een aantal thema's. De realisatie van het programma voor een volwaardig Integraal KindCentrum (inclusief dagopvang voor kinderen van 0-4 jaar) in Horst is alleen haalbaar op de locatie van de huidige Weisterbeek. Voor de overige locaties wordt uitgegaan van een KindCentrum (zonder dagopvang voor kinderen van 0-4 jaar) waarbij de buitenschoolse opvang binnen het voorziene onderwijsprogramma geïntegreerd wordt.

De verschillende thema's zijn in algemene zin gerelateerd aan de **kosten** van realisatie en gebruik van een scenario, de **inpassing** in de omgeving, de **termijn** waarop het realiseerbaar zou zijn, de mate van **flexibiliteit** in aanpassing voor de toekomst en de **onderwijskundig** belangrijke aspecten.

De thema's zijn ondergebracht in 3 groepen:

- 'Ouders/kinderen/omgeving';
- 'Facilitair';
- 'Financieel / procedureel'.

Toelichting thema's 'Ouders / kinderen / omgeving'

Ligging ten opzichte van voorzieningen

De afstand van de beoogde locatie tot voorzieningen zoals sportvelden, sporthal, zwembad, natuur is in dit thema bepalend. De loopafstand tot de sporthal is voor het onderwijs het meest zwaar wegende in dit thema.

1. Voor locatie Weisterbeek geldt dat de loopafstand tot sporthal ~1300m (16 min.) bedraagt en de fietsafstand tot de voetbalvelden ~1400m (4 min.).
2. Voor locatie Westsingel-zuid geldt dat de loopafstand tot sporthal ~2200m (27 min.) bedraagt en de fietsafstand tot de voetbalvelden ~2400m (7 min.)
3. Voor locatie Westsingel-noord geldt dat de loopafstand tot sporthal ~1000m (13 min.) bedraagt en de fietsafstand tot de voetbalvelden ~1,6 km (5 min.).
4. Voor locatie Junior College geldt dat de loopafstand tot sporthal ~100m (1 min.) bedraagt en de fietsafstand tot de voetbalvelden ~1100m (4 min.).

Uitgangspunt voor Horst is dat de huidige sporthal zal verdwijnen en de toetsing dus gerelateerd is aan de meest waarschijnlijke toekomstige locatie van de nieuwe sporthal in het Afslag 10 gebied. Daarnaast is de gemeente verplicht om passend vervoer te organiseren bij een afstand van meer dan 1,5 kilometer tussen de onderwijslocatie en sporthal.

Kwaliteit buitenruimte

De kwaliteit van de buitenruimte wordt in eerste instantie bepaald door de beschikbare omvang. Daarnaast is de ligging en vorm van belang voor het overzicht / toezicht tijdens het gebruik.

Gezamenlijk standpunten:

1. De omvang van het speelterrein op locatie Weisterbeek bedraagt 3110 m2 en voldoet ruim aan de minimale vereiste omvang.
2. De omvang van het speelterrein op locatie Westsingel-zuid bedraagt 3180 m2 en voldoet ruim aan de minimale vereiste omvang.
3. De omvang van het speelterrein op locatie Westsingel-noord bedraagt 4230 m2 en voldoet ruim aan de minimale vereiste omvang.
4. De omvang van het speelterrein op Junior College bedraagt 2110 m2 en voldoet aan de minimale vereiste omvang. Daarnaast kan dit mogelijk eenvoudig vergroot worden op het naastgelegen grasveld.

Sociale veiligheid voor kinderen

Er zijn een verschillende factoren die bepalen of een schoollocatie het gevoel van sociale veiligheid bij kinderen en ouders versterkt. Een locatie wordt bijvoorbeeld als sociaal veiliger beoordeeld wanneer er onder andere sprake is van:

- Een veilige route van huis naar school (sociale controle);
- Grootchaligheid van de onderwijsvoorzieningen (geborgenheid);
- Ligging bij voedingsgebied (sociale contacten tussen kinderen / ouders).

Dit thema is in dit stadium nog niet onderzocht voor locaties 1 t/m 3.

Voor locatie 4 is wel een standpunt bepaald.

Standpunt onderwijspartners:

4. Bij locatie Junior College is sprake van meerdere gebruikers. Sociale veiligheid en een diversiteit aan (mogelijke) gebruikers kan daarbij problemen geven (o.a. budoclub-gevechtssporten en het grootchaliger karakter van voortgezet onderwijs).

Standpunt gemeente:

4. Locatie Junior College is al een integratie van primair en voortgezet onderwijs en zal daarmee juist de sociale veiligheid bevorderen voor kinderen die zich in de overgang tussen beide onderwijstypen bevinden.

Nabijheid van voedingsgebied school

Door de postcode van de leerlingen van de huidige school te analyseren is het mogelijk om de afstand tussen het voedingsgebied en de potentiële locatie te bepalen.

Belangrijkste factor voor een goede locatie van een school is de ligging ten opzichte van het woongebied van kinderen/ouders.

De school heeft een sociale functie en moet een ontmoetingsplek zijn. Het feit dat kinderen op termijn zelfstandig naar hun school gaan is bewezen belangrijk. Het vergroot de zelfstandigheid, kinderen leren zich veilig in het verkeer te bewegen en het versterkt onderlinge sociale contacten.

Indien een school zich te ver buiten een woongebied bevindt, belemmert dit de zelfstandige en sociale ontwikkeling van kinderen. Het vergroot daarbij verkeersbewegingen, wat zorgt voor onveilige situaties en vervuiling van het milieu. Bij het kiezen van een geschikte locatie van een schoolgebouw is de eerste kritische beoordelingsfactor de nabijheid van het woongebied van kinderen. Indien dit buiten het woongebied valt, is de locatie ongeschikt. Een school binnen het woongebied van kinderen zorgt ook nog eens voor versterking van sociale cohesie; denk hierbij bijvoorbeeld aan het spelen op buitenschoolse tijden op het speelplein.

Wanneer ouders scholen voorbij fietsen om op hun school te kunnen komen, zal dit mogelijk zorgen voor het switchen van ouders naar andere scholen. Andere factoren die van invloed zijn het al dan niet halen/brengen met de auto in verband met de werktijden van de ouders en de route naar het werk. Algemeen kan gesteld worden dat wanneer de locatie dichterbij het voedingsgebied ligt, het aandeel langzaam verkeer groter wordt, wat een positieve invloed heeft op het voorkomen van parkeerdruk. Daarnaast kan bij een lagere parkeerdruk een deel van de volgens de CROW-richtlijnen benodigde parkeercapaciteit aan de buitenruimte voor spelen toegekend worden.

1. Voor de huidige locatie Weisterbeek blijft de afstand tot het voedingsgebied identiek.

Voor de overige locaties is dit thema in dit stadium nog niet onderzocht.

Maatschappelijk draagvlak

Vanuit de dorpsgemeenschap en/of medezeggenschapsraad van de organisatie kan er weerstand tegen een bepaalde ontwikkeling zijn, waardoor dit tot vertraging kan leiden of zelfs de ontwikkeling onmogelijk maakt.

Gezamenlijk standpunten:

1. Voor de huidige locatie Weisterbeek is er waarschijnlijk draagvlak, aangezien er vrijwel niets gewijzigd wordt op maatschappelijk gebied.
2. Locatie Westsingel-zuid ligt aan een drukke wijkontsluitingsweg/doorgaande weg en in de nabijheid van de locatie van de nieuwe brandweerkazerne. De weg zal door veel kinderen overgestoken moeten worden, wat mogelijk tot weerstand kan leiden.
3. Voor locatie Westsingel-noord geldt dat deze aan dezelfde drukke wijkontsluitingsweg/doorgaande weg ligt.

Standpunt onderwijspartners:

4. Voor locatie Junior College is er een verdeeldheid onder betrokkenen, waarbij de tegenstanders vooralsnog de overhand lijken te hebben. Ouders, team en Dynamiek wijzen de locatie Junior College af. Dit zal een negatief effect hebben op de plan- en besluitvorming.

Standpunt gemeente:

4. Voor locatie Junior College liggen er kansen voor het onderwijs door de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van sport, recreatie, cultuur, onderwijs in het Afslag10-gebied nr. 1.

Kansen onderwijskundige vernieuwing

Er kan onderscheid ontstaan tussen nieuwbouwlocaties en herbestemming van bestaande gebouwen, omdat een bestaand gebouw de realisatie van optimale ruimtes voor toekomstige vernieuwing kan beperken.

Gezamenlijk standpunten:

1. Voor locatie Weisterbeek geldt dat er uitgegaan wordt van volledige nieuwbouw, zodat in de uitwerking van een toekomstig bouwplan dit thema optimaal gerealiseerd kan worden.
2. Voor locatie Westsingel-zuid geldt dat er uitgegaan wordt van volledige nieuwbouw, zodat in de uitwerking van een toekomstig bouwplan dit thema optimaal gerealiseerd kan worden.
3. Voor locatie Westsingel-noord geldt dat er uitgegaan wordt van volledige nieuwbouw, zodat in de uitwerking van een toekomstig bouwplan dit thema optimaal gerealiseerd kan worden.
4. Voor locatie Junior College geldt dat er deels uitgegaan wordt van transformatie en deels van nieuwbouw uitbreiding. Bij transformatie kan het thema ten dele gerealiseerd worden.

Kansen voor een doorlopende leerlijn (randvoorwaarden voor een IKC)

Een doorlopende leerlijn ontstaat wanneer het didactisch programma van de kinderopvang naadloos overloopt in het onderwijsprogramma van de kleutergroepen in het basisonderwijs. Naast het afstemmen van leermethodieken tussen kinderopvang en basisonderwijs, is het in de ruimtelijke indeling van het Integrale KindCentrum (IKC) van belang dat de verschillende partners in het gebouw ook in contact met elkaar kunnen staan en ruimten van elkaar kunnen benaderen en gebruiken.

De optimale situatie hiervoor wordt bereikt door minimaal de onderbouw van de basisschool en de volledige kinderopvang op de begane grond te situeren. Volgens de bijlage 'ruimtebehoefte / programma uitgangspunten' is dit het geval wanneer er minimaal circa 1400m2 BVO op de begane grond gesitueerd wordt. In de praktijk is het bij deze ruimtereservering mogelijk om gezamenlijk gebruik van ruimten in de uitwerking van het ontwerp te optimaliseren ten behoeve van het realiseren van een doorlopende leerlijn.

1. Voor locatie Weisterbeek is in het nieuwbouwscenario ~1640m2 BVO beschikbaar op de begane grond, waardoor dit thema optimaal te realiseren is.

Voor de overige locaties is dit thema niet aan de orde.



Toelichting thema’s ‘Facilitair’

Gezamenlijk gebruik van faciliteiten / uitwisselbaarheid van onderwijscapaciteit

De mogelijkheden tot uitwisseling van onderwijsruimten door toekomstige verschuivingen in leerlingaantallen, zijn met name bepaald door de mate waarin de ruimten van de verschillende partners aan elkaars bouwdeel grenzen. Daarnaast zijn de type ruimten die aan elkaar grenzen van invloed.
Er kan onderscheid ontstaan tussen nieuwbouwlocaties en herbestemming van bestaande gebouwen, omdat een bestaand gebouw de realisatie van flexibel en gezamenlijk gebruik van ruimtes kan beperken.

- 1. Voor locatie Weisterbeek geldt dat er uitgegaan wordt van volledige nieuwbouw, zodat in de uitwerking van een toekomstig bouwplan dit thema optimaal gerealiseerd kan worden.

Voor de overige locaties is dit thema niet aan de orde.

Identiteit schoolorganisaties

De afzonderlijke schoolorganisaties willen graag 'herkenbaar' zijn in een gebouw waarin meerdere partners gehuisvest gaan worden.

Voor alle locaties in Horst is dit niet relevant, aangezien er maar 1 primair onderwijsorganisatie op de locaties is voorzien.

Standpunt onderwijspartners:

- 4. Voor locatie Junior College is het nadelig dat het gebouw met andere gebruikers dan primair onderwijsorganisaties "gedeeld" moet worden.

Mogelijkheden toekomstige uitbreidingen

De maximaal gewenste bouwhoogte voor onderwijs betreft 2 bouwlagen. De mate waarin het perceel nog uitbreidingen toelaat in relatie tot de oppervlakte voor speelterrein is in dit thema bepalend.

Gezamenlijke standpunten:

- 1. Voor locatie Weisterbeek is gezien de ruime maat van het speelterrein toekomstige uitbreiding mogelijk.
- 2. Voor locatie Westsingel-zuid is gezien de ruime maat van het speelterrein toekomstige uitbreiding mogelijk.
- 3. Voor locatie Westsingel-noord is gezien de ruime maat van het speelterrein toekomstige uitbreiding mogelijk.
- 4. Voor locatie Junior College is gezien de mogelijke uitbreiding van het speelterrein uitbreiding mogelijk.

Energiezuinig bouwen

Een compacte bouwvorm in 2 bouwlagen, met een vierkante plattegrond levert een optimale verhouding tussen vloeroppervlakte en transmissieverlies door de bouwschil. Er kan daarnaast een verschil ontstaan in het te verwachten energieverbruik wanneer het herontwikkelen van een bestaand pand naar een onderwijsfunctie vergeleken wordt met het volledig in nieuwbouw realiseren conform alle bijbehorende prestatie-eisen die aan nieuwbouw gesteld worden.

Gezamenlijke standpunten:

- 1. Voor locatie Weisterbeek is de vierkante bouwvorm een optimaal uitgangspunt.
- 2. Voor locatie Westsingel-zuid is de vierkante bouwvorm een optimaal uitgangspunt.
- 3. Voor locatie Westsingel-noord is de vierkante bouwvorm een optimaal uitgangspunt.
- 4. Locatie Junior College betreft een huidig pand dat wordt uitgebreid, waarbij de verhouding geveloppervlakte ten opzichte van vloeroppervlakte niet gunstig maar wel denkbaar is.

Parkeren

Het belangrijkste criterium is de hoeveelheid beschikbare oppervlakte om parkeren te realiseren. Parkeren en halen / brengen op eigen terrein is optimaal, gezien de beperkte invloed van de verkeersbewegingen voor de omgeving en de mogelijkheid om de layout van het terrein geheel naar wens te bepalen. Een alternatief is het realiseren van een gesplitste voorziening voor het parkeren van de medewerkers en het halen/brengen, al dan niet op eigen terrein of middels medegebruik in de directe omgeving.

Gezamenlijk standpunten:

- 1. Voor locatie Weisterbeek is er een optimale situatie vanwege de beschikbare capaciteit die geheel op eigen terrein realiseerbaar is.
- 2. Voor locatie Westsingel-zuid is er een optimale situatie vanwege de beschikbare capaciteit die geheel op eigen terrein realiseerbaar is.
- 3. Voor locatie Westsingel-noord is er een optimale situatie vanwege de beschikbare capaciteit die geheel op eigen terrein realiseerbaar is.
- 4. Voor locatie Junior College is de capaciteit voor het gehele parkeren direct naast het perceel geplaatst. Vanwege de ligging in het Afslag10-gebied nr.1 kan bij de ontwikkeling hiervan de benodigde parkeergelegenheid ingepast worden.

Toelichting thema’s ‘Financieel / procedureel’

Exploitatiekosten

Er kan een verschil ontstaan in de te verwachten exploitatiekosten wanneer het herontwikkelen van een bestaand pand naar een onderwijsfunctie vergeleken wordt met het volledig in nieuwbouw realiseren conform alle bijbehorende prestatie-eisen die aan nieuwbouw gesteld worden.

Dit thema is qua waardering direct gekoppeld aan het thema 'energiezuinig bouwen'.

Planologie / risico's procedure

Op bepaalde locaties kan de ontwikkeling tot onderwijslocatie leiden tot inspraakprocedures met als risico dat de ontwikkeling vertraagd of zelfs onmogelijk blijkt vanuit de vereiste bestemmingswijziging. Hierdoor zouden potentiële locaties alsnog in een later stadium kunnen afvallen.

Voor alle locaties is de ontwikkeling planologisch haalbaar.

Omgeving / overlast

Speelterrinen veroorzaken geluidsproductie door de spelende kinderen. Dit is van invloed op de omgeving, wanneer er woningen in de directe omgeving aanwezig zijn en al helemaal wanneer de tuinen grenzen aan het speelplein. Voor de definitie 'direct' wordt een afstand van 30 meter aangehouden tussen een woonperceel en het speelterrein. Deze overlast beperkt zich wel tot het gebruik overdag.

Ook de toename van verkeer ten gevolge van halen/brengen en parkeren medewerkers kan een extra belasting zijn. Daarnaast is het bouwvolume qua ligging en hoogte van invloed op de nabijgelegen percelen.

Gezamenlijk standpunten:

- 1. Voor locatie Weisterbeek geldt dat een onderwijsfunctie, het speelterrein en het parkeren al ingepast zijn in de huidige situatie, waardoor weinig risico voor dit thema aanwezig is.
- 2. Voor locatie Westsingel-zuid is er een zeker risico vanwege de naastgelegen percelen die bewoond worden en de naastgelegen bedrijven en brandweerkazerne.
- 3. Voor locatie Westsingel-noord is er een goed uitgangspunt vanwege de naastgelegen percelen die slechts gedeeltelijk een woonbestemming hebben. Het speelterrein is daarnaast van de straatzijde afgewend en op grote afstand tot de naastgelegen woningen. Plannen kunnen wijzigen waardoor dit mogelijk in de toekomst invloed kan hebben.
- 4. Voor locatie Junior College is er een optimale situatie vanwege de afwezigheid van woningen in de directe omgeving.

Starttermijn / doorlooptijd / tijdelijke huisvesting

De ontwikkeling van een potentiële onderwijslocatie kan vertragen doordat het perceel nog verworven moet worden van derden. In bestaande gebouwen kan de herontwikkeling van de locatie leiden tot extra kosten omdat er tijdelijke huisvesting georganiseerd moet worden voor de gebruiker van het pand.

Gezamenlijk standpunten:

- 1. Voor locatie Weisterbeek is een verwerving noodzakelijk waardoor dit een onzekere factor is.
- 2. Voor locatie Westsingel-zuid is een verwerving noodzakelijk waardoor dit een onzekere factor is.
- 3. Locatie Westsingel-noord is in eigendom van een lopende onderneming en is dus een onzekere factor.
- 4. Locatie Junior College is per direct te realiseren.

Stichtingskosten gebouw

Deze kosten betreffen alle investeringen die benodigd zijn om het gebouw te realiseren.

Uitgangspunt bij dit thema is het realiseren van een gebouw conform de nieuwbouwnormen met een energiezuinigheidsprestatie op BENG-niveau. In het bepalen van de stichtingskosten ontstaat een onderscheid tussen de kosten / m2 voor volledige nieuwbouw en vernieuwbouw van een bestaand pand.

Het geïndexeerde normbedrag voor stichtingskosten nieuwbouw bedraagt €2.482,- /m2 incl. btw.

- 1. Locatie Weisterbeek geheel nieuwbouw: 2.615m2 x €2.482,- /m2 = ~ 6,5 miljoen euro
- 2. Locatie Westsingel-zuid geheel nieuwbouw: 2.615m2 x €2.482,- /m2 = ~ 6,5 miljoen euro
- 3. Locatie Westsingel-noord geheel nieuwbouw: 2.615m2 x €2.482,- /m2 = ~ 6,5 miljoen euro
- 4. Locatie Junior College: kosten conform specificatie = ~ 3,5 miljoen euro.

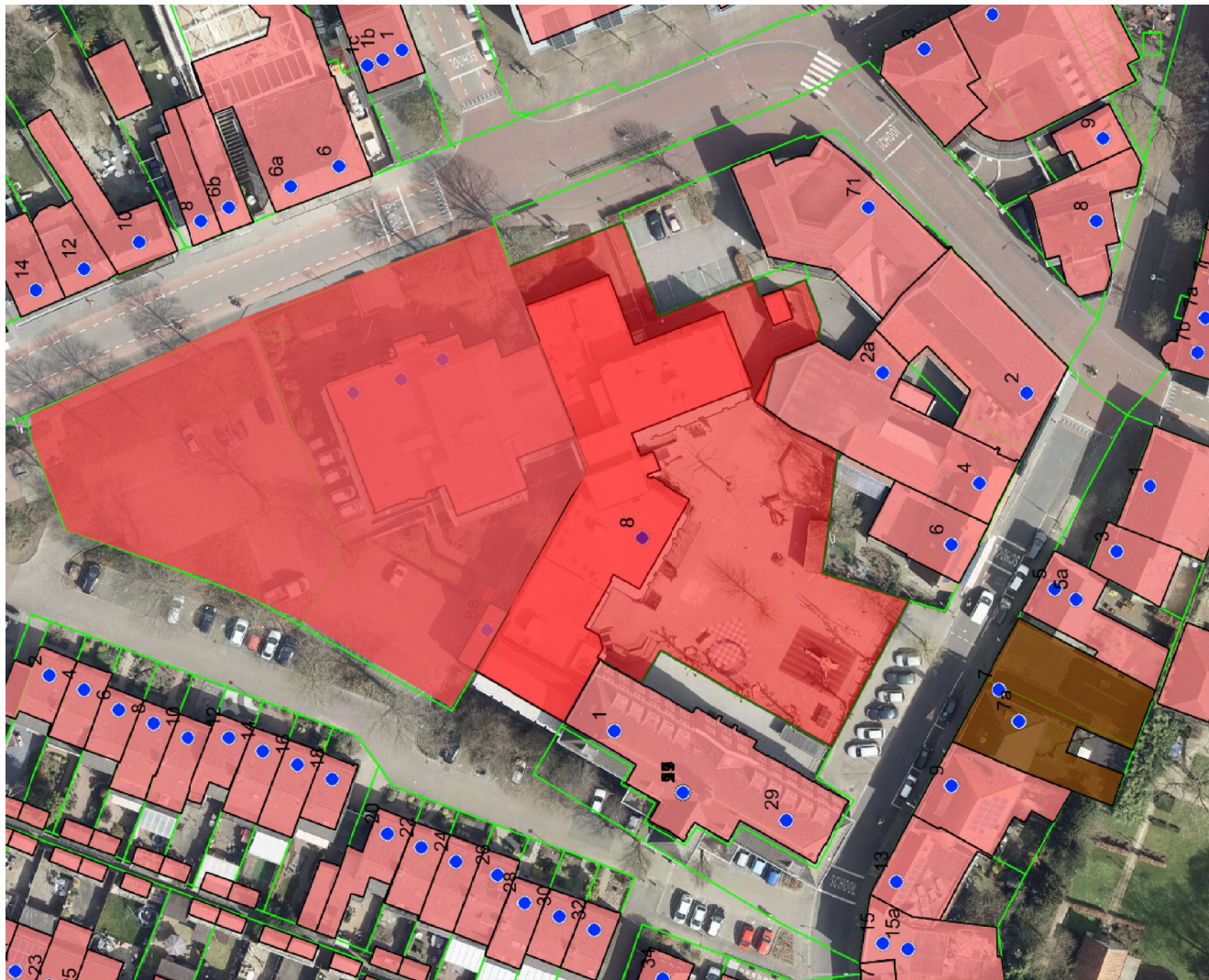
Verwervingskosten perceel

Deze kosten betreffen alle investeringen die benodigd zijn om het perceel te verwerven.

- 1. Locatie Weisterbeek is in eigendom van een lopende onderneming en is dus in verband met mogelijke kostbare verwerving door schadevergoeding een dure verwerving en nog een onzekere factor.
- 2. Locatie Westsingel-zuid is geen gemeentelijk eigendom en zal verworven moeten worden.
- 3. Locatie Westsingel-noord is in eigendom van een lopende onderneming en is dus in verband met mogelijke kostbare verwerving door schadevergoeding een dure verwerving en nog een onzekere factor.
- 4. Locatie Junior College is in eigendom, maar hier is wel een uitbreiding en verbouwing nodig.

WY.architecten 22-11-2019

situatie

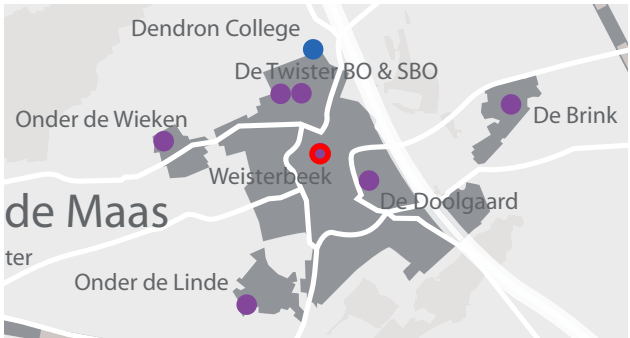


totale omvang van perceel:
5850 m2

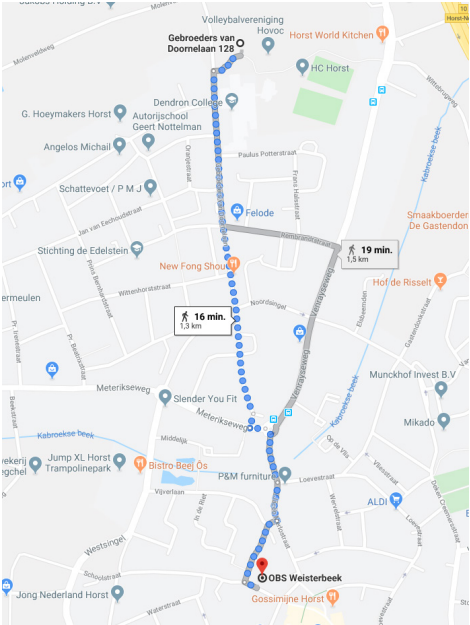
Schaal 1:1000

gemeente
HORST
A/D
MAAS

25 April 2019



locatie in Horst



loopafstand tot sporthal 1,3 km / 16 minuten

scenario

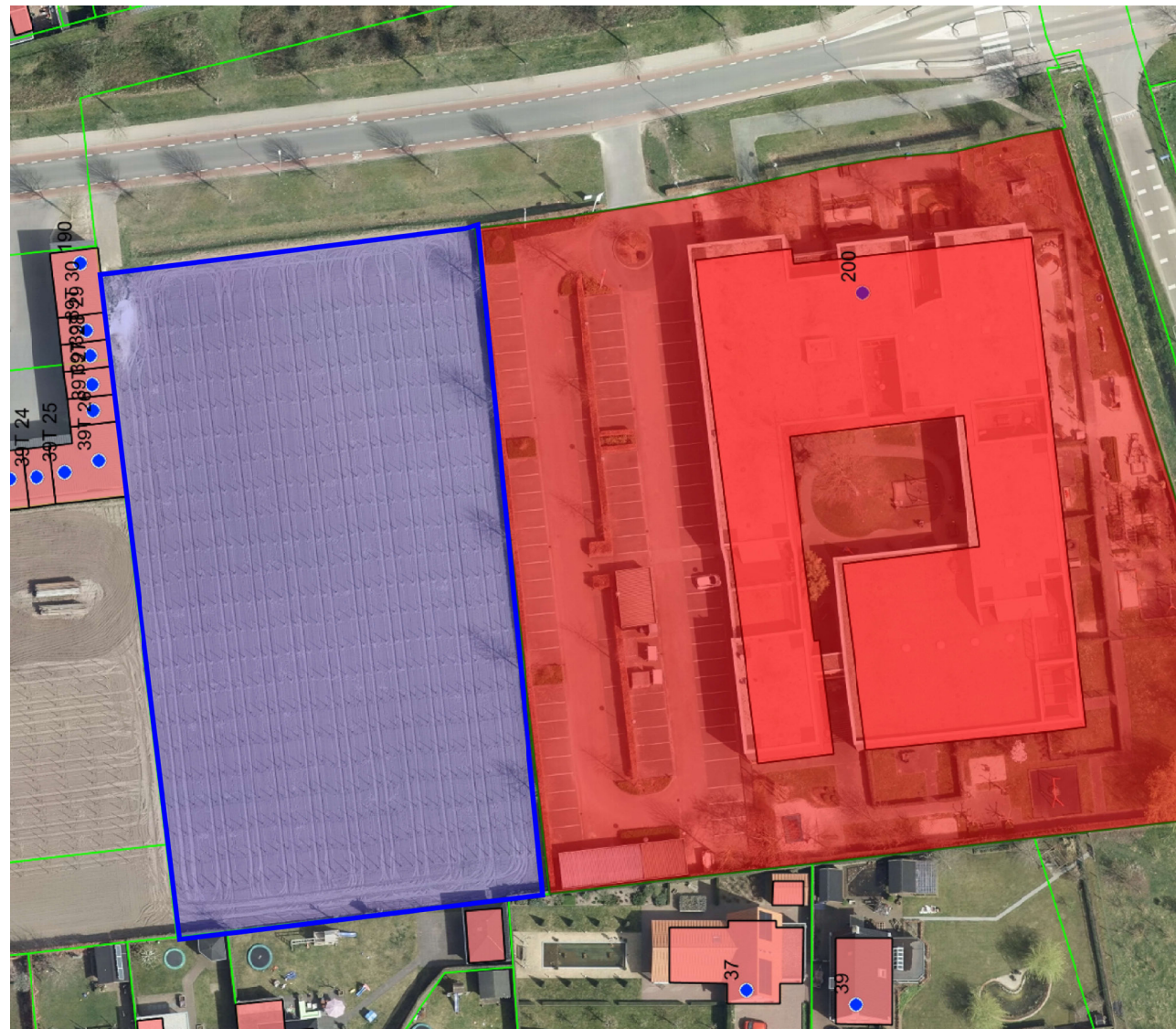
1) locatie Weisterbeek
Horst



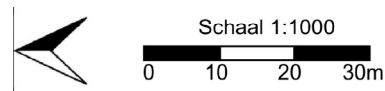
*dit scenario is onderzocht en voor alle partijen acceptabel, onder
voorbehoud van financiën*

- verwervingen zijn noodzakelijk
- risico haalbaarheid

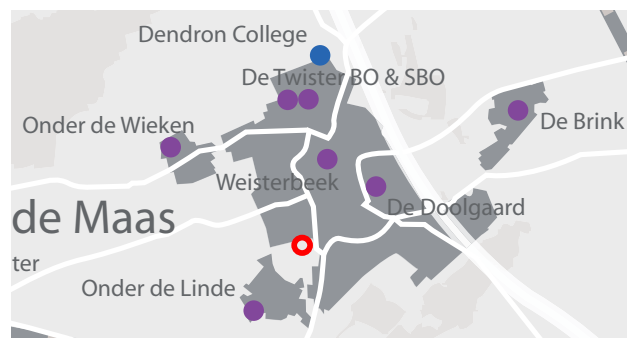
situatie



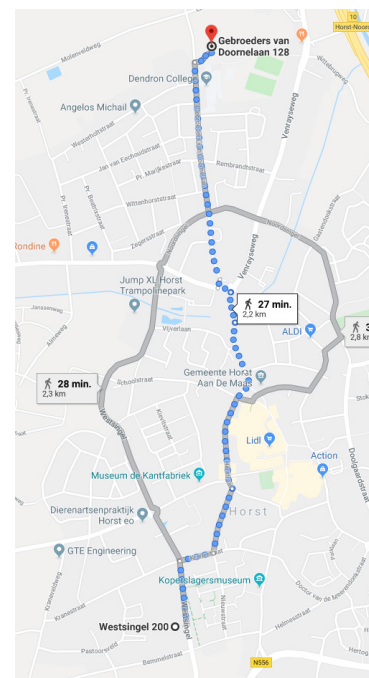
totale omvang van perceel:
5200m²



gemeente
**HORST
A/D
MAAS**
25 April 2019



locatie in Horst



loopafstand tot sporthal 2,2km / 27 minuten

scenario

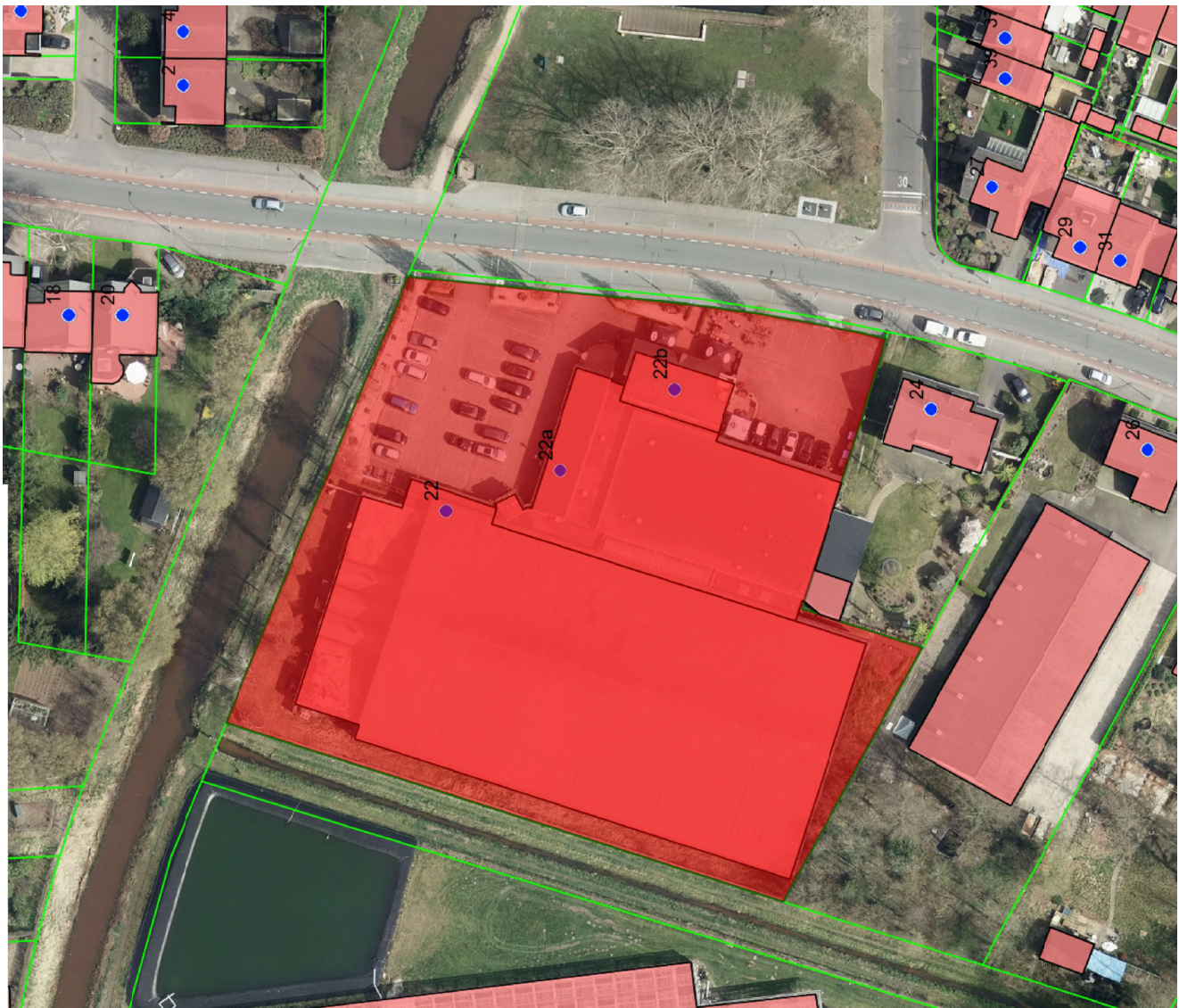
2) locatie Westsingel-zuid Horst



dit scenario is onderzocht en voor alle partijen acceptabel, onder voorbehoud van financiën

- verwervingen zijn noodzakelijk
- aandachtspunt is de positionering van de bebouwing i.r.t. aanwezige milieucirkel
- risico is de aanwezigheid van naastgelegen woningen voor procedure
- aandachtspunt is aanwezigheid van brandweerkazerne

situatie

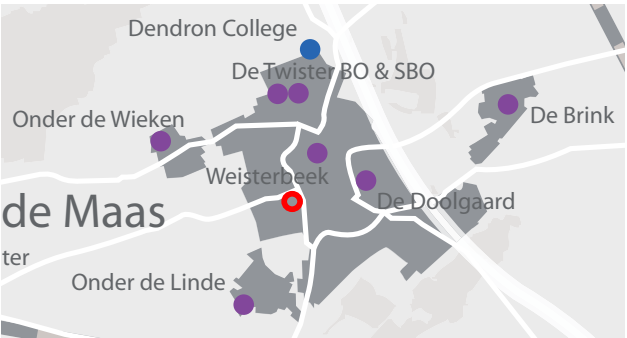


totale omvang van perceel:
6350 m²

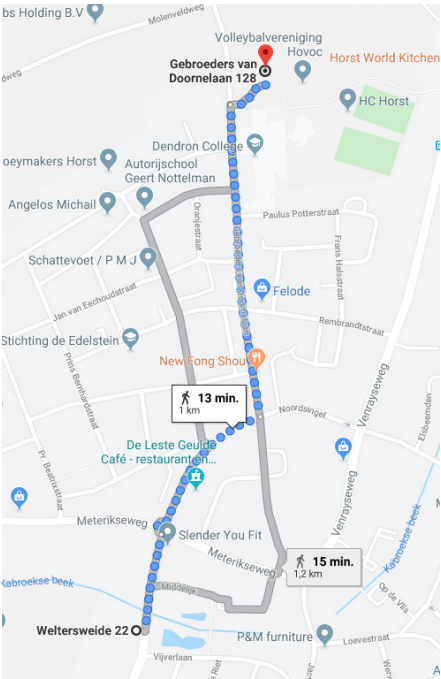
Schaal 1:1000

0 10 20 30m

gemeente
HORST
A/D
MAAS
25 April 2019



locatie in Horst



loopafstand tot sporthal 1 km / 13 minuten

scenario

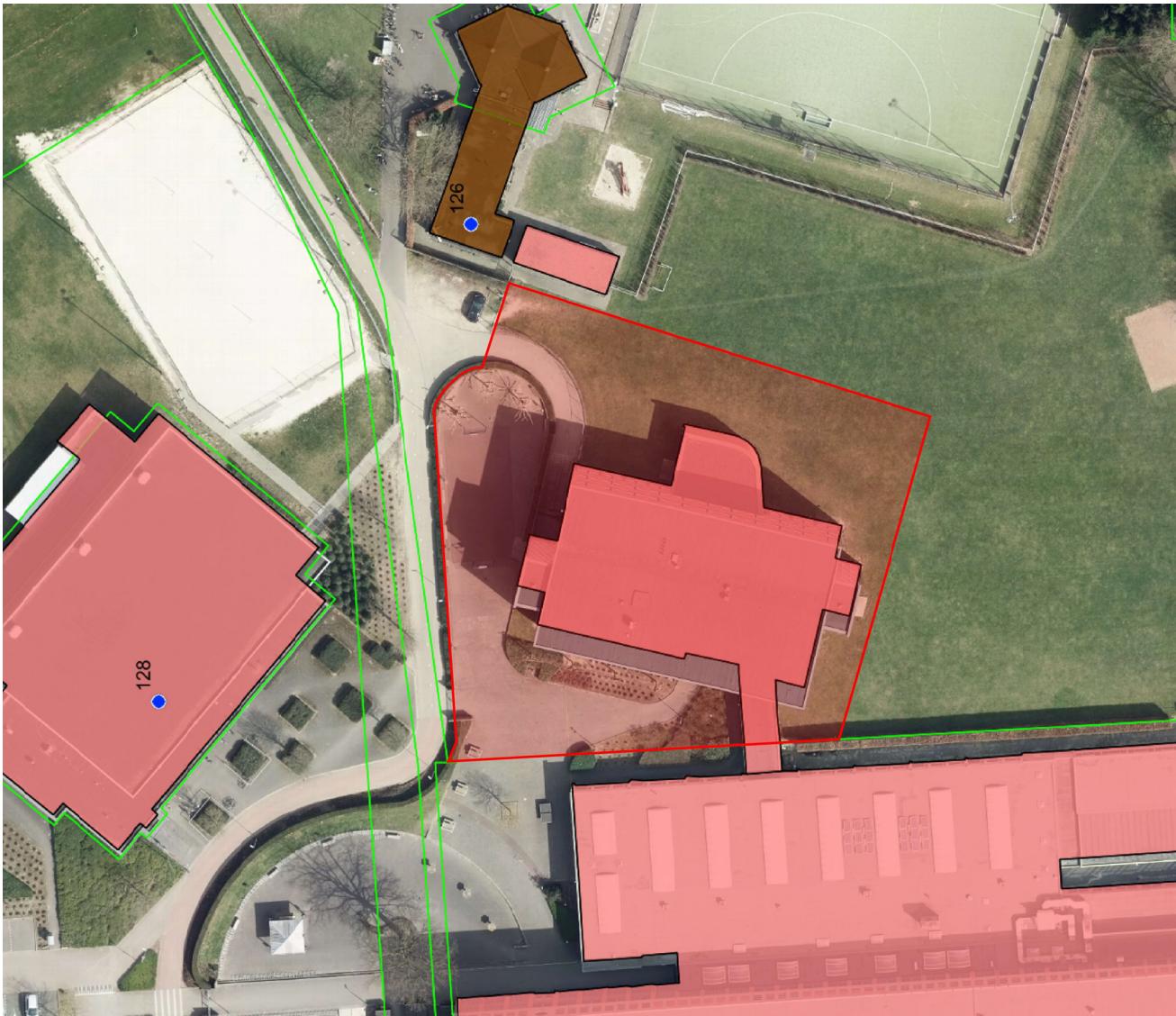
3) locatie Westsingel-noord
Horst



*dit scenario is onderzocht en voor alle partijen acceptabel, onder
voorbehoud van financiën*

- verwervingen zijn noodzakelijk en vormen een risico voor de haalbaarheid

situatie

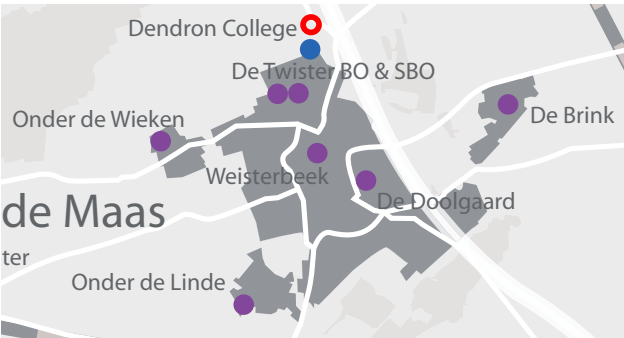


totale omvang van perceel:
3850 m2

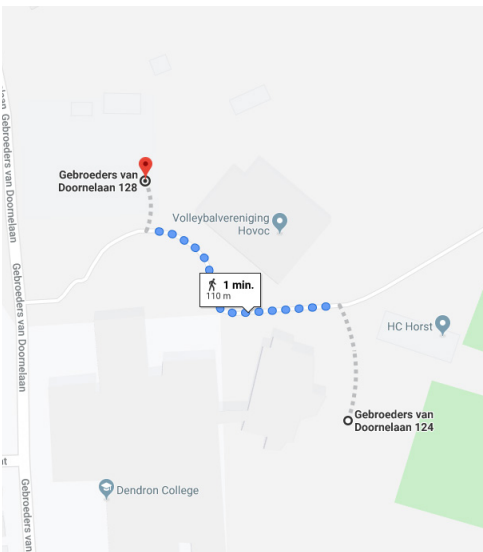
Schaal 1:1000

gemeente
HORST
A/D
MAAS

25 April 2019



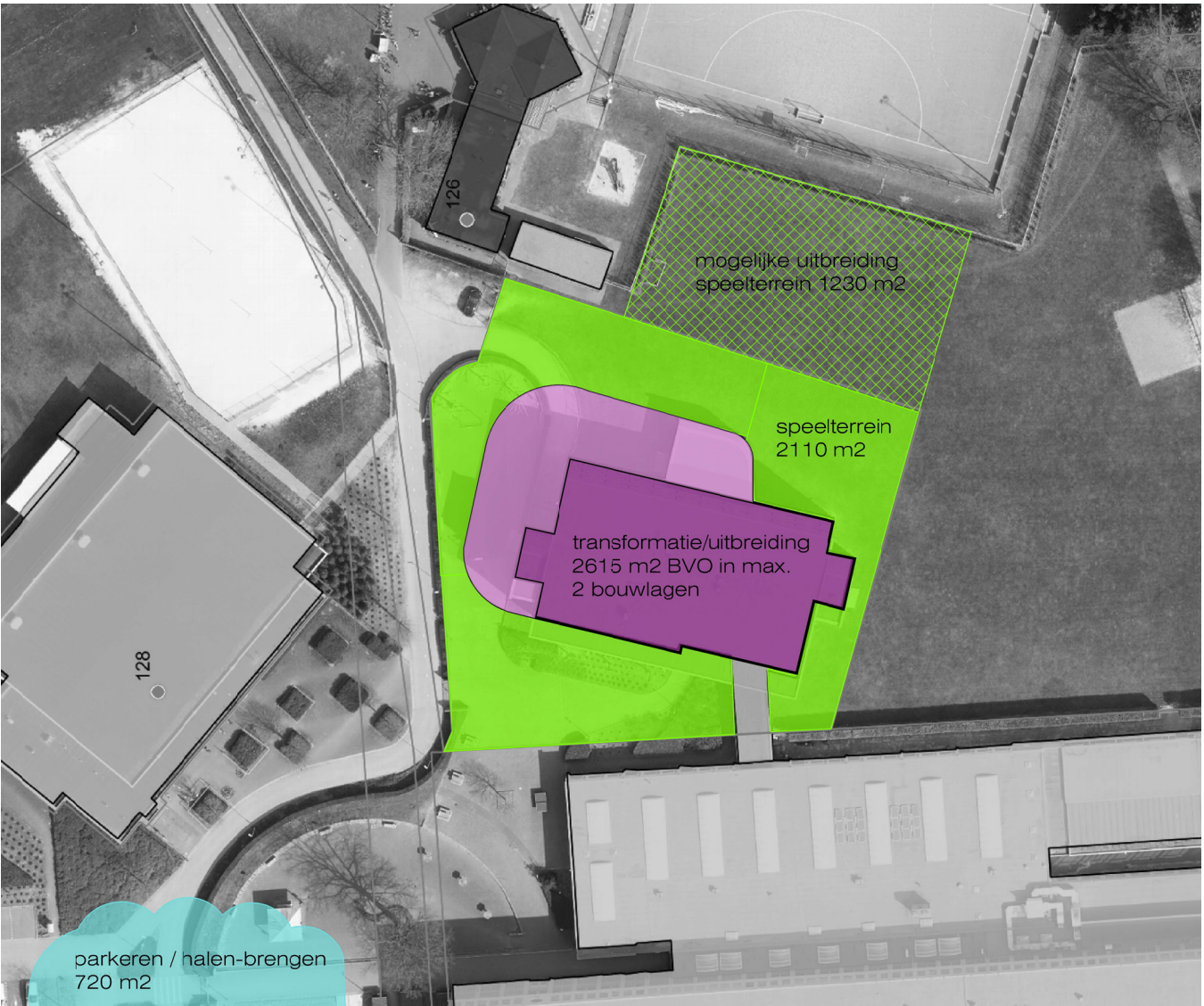
locatie in Horst



loopafstand tot sporthal 100m / 1 minuut

scenario

4) locatie Junior College Horst



dit scenario is onderzocht en voor gemeente acceptabel en voor de onderwijspartners niet acceptabel

Schaal 1:1000



A scale bar showing 0, 10, 20, and 30 meters. To the left of the scale bar is a north arrow pointing towards the top-left of the page.

A map of the Maas region, showing various locations and a red dot indicating a specific point of interest. The map includes labels for Dendron College, De Twister BO & SBO, Onder de Wieden, Weisterbeek, De Doolgaard, De Brink, and Onder de Linde. A red dot is located near the center of the map, near the intersection of the Maas river and the road to Weisterbeek.

[illegible]

WY.architecten pag. 10

situatie

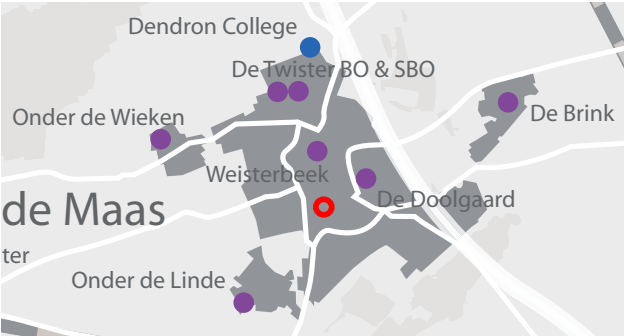


totale omvang van perceel:
3350 m2

Schaal 1:1000

0 10 20 30m

gemeente
HORST
A/D
MAAS
25 April 2019



locatie in Horst



scenario

6) locatie De Berkel
Horst

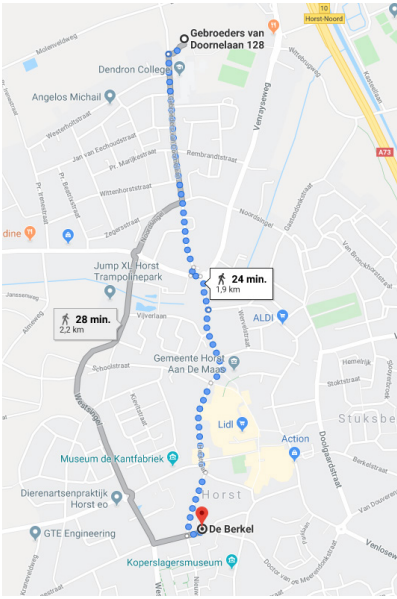


dit scenario is verkend, maar niet verder onderzocht

Dit scenario is niet opgenomen in de vergelijking tussen de verschillende locaties.

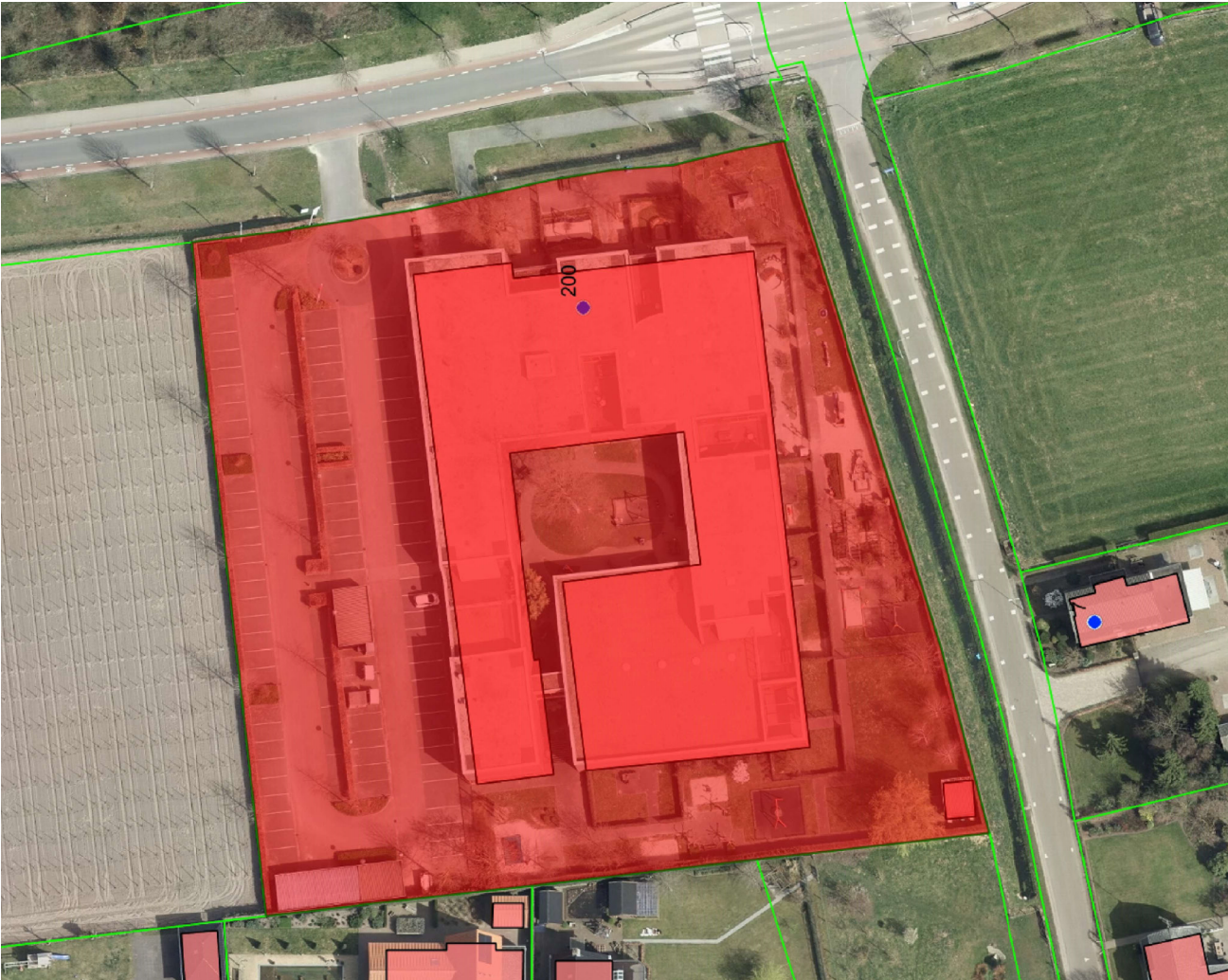
De belangrijkste afwegingen hiervoor zijn:

- het nieuwe zwembad is nog niet in ontwikkeling, dus locatie nog niet beschikbaar
- verwachting is dat ontwikkeling niet binnen 4 jaar gerealiseerd kan worden



loopafstand tot sporthal 1,9 km / 24 minuten

situatie



scenario

7) locatie De Twinkeling Horst

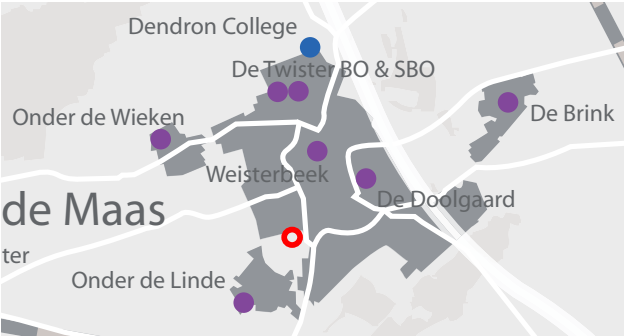


totale omvang van perceel:
9450 m2

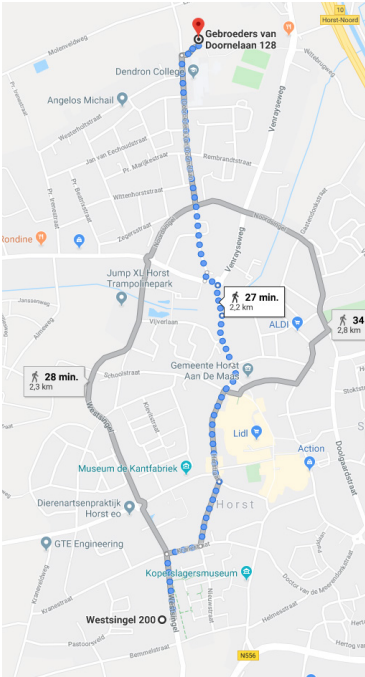
Schaal 1:1000

gemeente
**HORST
A/D
MAAS**

25 April 2019



locatie in Horst



loopafstand tot sporthal 2,2km / 27 minuten

dit scenario is verkend, maar niet verder onderzocht

Dit scenario is niet opgenomen in de vergelijking tussen de verschillende locaties.

De belangrijkste afwegingen hiervoor zijn:

- bestaande pand nauwelijks geschikt voor beoogd programma
- relatief nieuw gebouw om grootschalig te verbouwen