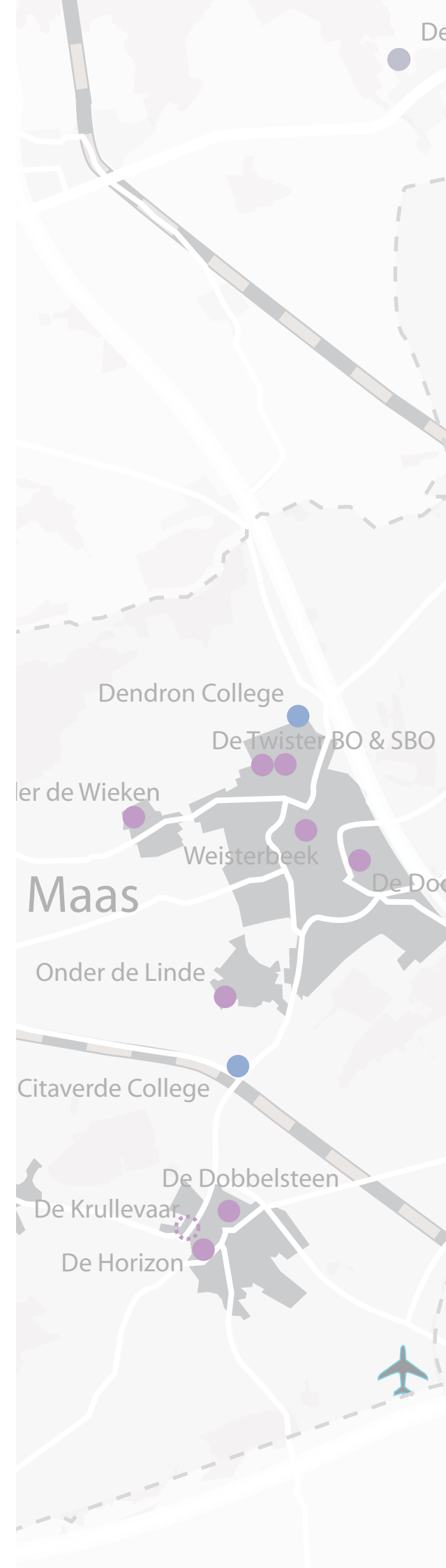


locatieonderzoek onderwijsvastgoed Sevenum

19558 ■ 26 november 2019 **WY.**



Aanleiding locatieonderzoek

Deze rapportage omvat een locatieonderzoek naar de mogelijkheden van huisvesting van primair onderwijs in combinatie met kinderopvang in een Integraal KindCentrum, vanwege de noodzaak om efficiëntere huisvesting voor het basisonderwijs in Sevenum te realiseren. Daarvoor zijn verschillende locaties in de kern Sevenum 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, Stichting Akkoord en Kinderopvang't Nest, is door de gemeente aan de laatste drie 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 daling van het aantal leerlingen in de kern Sevenum is er op de huidige onderwijslocaties reeds sprake van leegstand. Mede hierdoor wordt het samenvoegen van locaties overwogen. De onderwijspartners streven in Sevenum naar een uni-locatie waarbij zowel onderwijs als kinderopvang een plek krijgen en die kan leiden tot een vorm van samenwerking tussen kinderopvang en onderwijs: een Integraal KindCentrum (IKC).

Dynamiek Scholengroep

In de komende jaren daalt het aantal leerlingen van zowel De Horizon als De Dobbelsteen. Hierdoor ontstaat er een aanzienlijke overcapaciteit en is er behoefte aan één locatie binnen Sevenum waar beide scholen samen gehuisvest kunnen worden. Beide huidige gebouwen voldoen niet aan de noodzakelijke ruimtebehoefte, aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en aan het toekomstig onderwijsconcept.

Stichting Akkoord

Ziet de voordelen van samenwerking met Dynamiek en 't Nest en het creëren van een uni-locatie met beide andere partijen. Is tevreden met de huidige locatie waar De Krullevaar gehuisvest is en ziet verplaatsing van die locatie eerder als een bedreiging dan als een kans.

Kinderopvang 't Nest

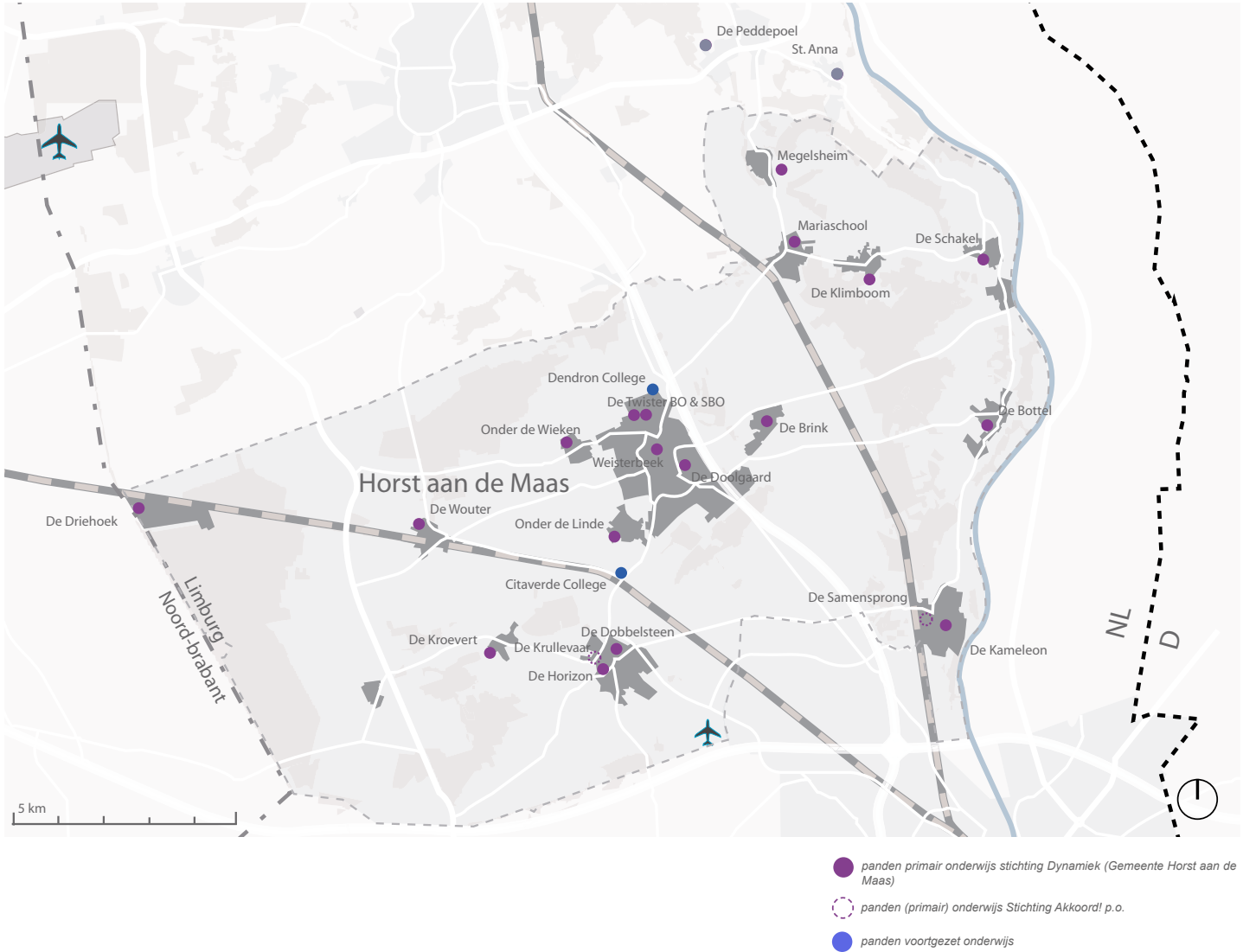
Wil haar voorzieningen graag centreren op 1 locatie en ziet de voordelen van een uni-locatie met beide andere partijen.

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.

In deze locatiestudie zijn allereerst de eerst genoemde locaties onderzocht. Vervolgens zijn locaties toegevoegd door zowel schoolbestuur als gemeente die in de bredere verkenning ook beoordeeld zijn.

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

- a) Locatie Den Eigen
- b) Locatie Luttelseweg
- c) Locatie Markt



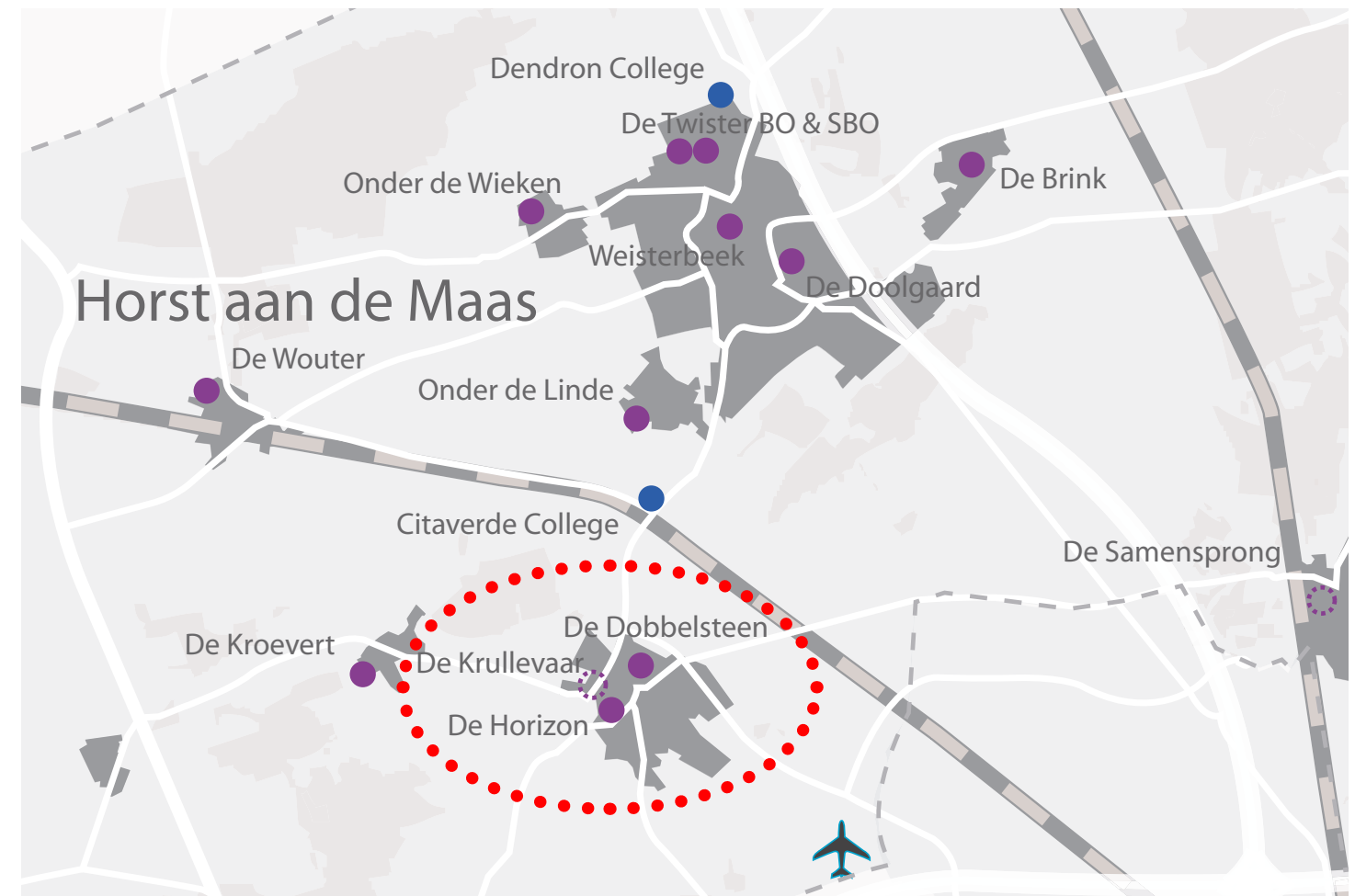
De ruimtebehoefte oftewel het benodigde programma dat het uitgangspunt is om de locaties onderling te vergelijken, is voor de kern Sevenum vastgesteld op:

- 1) basisonderwijs voor ~660 leerlingen te realiseren in ~ 3960 m2 BVO (Bruto VloerOppervlakte) (22groepen)
 - 2) kinderopvang te realiseren in ~1120 m2 BVO
- De totale ruimtebehoefte voor het IKC omvat dus ~ 5080 m2 BVO

- 3) speelterrein met de minimale omvang van ~2450 m2
- 4) parkeer- en haal/brengvoorzieningen met de omvang van 1640 m2

- hierin is meegenomen dat 2 verschillende schoolorganisaties hun eigen overhead in omvang kunnen realiseren
- er wordt 1 speelzaal gerealiseerd die door beide schoolorganisaties gedeeld wordt in gebruik
- op de begane grond word het gehele programmadeel voor Stichting Akkoord gerealiseerd en minimaal het onderbouwdeel van Dynamiek Scholengroep
- het deel voor kinderopvang zal tevens op de begane grond gerealiseerd worden

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 Sevenum

Om te komen tot een integrale vergelijking van de mogelijkheden om een locatie voor huisvesting van een Integraal KindCentrum of basisonderwijs in Sevenum te ontwikkelen, zijn de locaties beoordeeld op een aantal thema's. De omvang van het programma voor het Integraal KindCentrum in Sevenum is gebaseerd op het realiseren van de gehele ruimtebehoefte van 't Nest Kinderopvang in Sevenum op 1 unilocatie.

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 Den Eigen geldt dat de loopafstand tot sporthal ~600m (7 min.) bedraagt en tot de voetbalvelden is de fietsafstand ~800m (3 min.)
2. Voor locatie Luttelseweg geldt dat de loopafstand tot sporthal ~1200m (14 min.) bedraagt en de voetbalvelden naast de locatie liggen.
3. Voor locatie Markt geldt dat een sporthal naast de locatie ligt en de fietsafstand tot de voetbalvelden ~1300m (4 min.) bedraagt.

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 resterende speelterrein op locatie Den Eigen bedraagt 1780 m2 wat niet volstaat. Verruiming van het speelplaatsoppervlakte zou in de nabijheid gezocht moeten worden.
2. Voor locatie Luttelseweg kan een speeloppervlakte van ~ 2750 m2 BVO gerealiseerd worden wat 300m2 meer is dan de gestelde norm van 2450m2. Dan zal het parkeren voor de medewerkers wel buiten het perceel opgelost moeten worden, wat qua bezettingstijden goed haalbaar lijkt op het naastgelegen parkeerterrein van de voetbalvereniging.
3. Voor locatie Markt kan er een speeloppervlakte van ~ 2340 m2 BVO gerealiseerd worden, wat vrijwel volstaat. Het speelterrein is gefragmenteerd ingedeeld. Wanneer wenselijk kan aanvullende speelgelegenheid als buitenruimte binnen het bebouwd oppervlak onderzocht worden in de planuitwerking.

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);
- Grootschaligheid van de onderwijsvoorzieningen (geborgendheid);
- Ligging bij voedingsgebied (sociale contacten tussen kinderen / ouders).

Dit thema is in dit stadium nog niet onderzocht.

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 dicht bij 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.

Gezamenlijk standpunten:

1. Locatie Den Eigen is een centrumlocatie midden in het voedingsgebied van zowel scholen als kinderopvang. Hierdoor blijft de bereikbaarheid voor alle kinderen binnen redelijke afstanden. Ook de afstand tot de gymzaal blijft identiek.
2. Locatie Luttelseweg ligt aan de rand van het voedingsgebied van zowel scholen als kinderopvang. Hierdoor neemt de bereikbaarheid in belangrijke mate af. Terwijl de afstand naar de gymzaal en de voorzieningen in het centrum fors toeneemt.
3. Locatie Markt is een centrumlocatie midden in het voedingsgebied van zowel scholen als kinderopvang. Hierdoor blijft de bereikbaarheid voor alle kinderen binnen redelijke afstanden. De afstand tot de gymzaal is verwaarloosbaar; deze ligt naast de locatie.

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 locatie Den Eigen geldt dat de scholen hier achter staan, maar de dorpsraad en omgeving benaderen dit mogelijk anders.
2. Voor locatie Luttelseweg geldt dat het perceel nabij een woonwijk ligt aan de rand van het dorp, met mogelijk te verwachten weerstand.
3. Voor locatie Markt geldt dat verandering van bestemming mogelijk lastig is, vanwege de bestemmingswijziging in het hart van de dorpskern.

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 Den Eigen is het thema goed te realiseren vanwege een gedeeltelijke inpassing in een bestaand gebouw, maar deels ook nieuwbouw uitbreiding.
2. Voor locatie Luttelseweg 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 Markt geldt dat er uitgegaan wordt van volledige nieuwbouw, zodat in de uitwerking van een toekomstig bouwplan dit thema optimaal gerealiseerd kan 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 beide organisaties en de kinderopvang op de begane grond te situeren. Volgens de bijlage 'ruimtebehoefte / programma uitgangspunten' is dit het geval wanneer er minimaal circa 3000m2 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.

Gezamenlijk standpunten:

1. Voor locatie Den Eigen zijn in de bestaande situatie alle partners reeds op de begane grond gesitueerd en zal dat in het toekomstscenario ook zo blijven.
2. Voor locatie Luttelseweg is in het scenario een gezamenlijke begane grond oppervlakte van 2540m2 BVO opgenomen. Om te komen tot een optimalisatie zal het perceel vergroot dienen te worden.
3. Voor locatie Markt is in het scenario een gezamenlijke begane grond oppervlakte van 2690m2 BVO opgenomen. Dit is echter op geen enkele wijze te optimaliseren.

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.

Gezamenlijk standpunten:

1. Op locatie Den Eigen is al sprake van het delen van faciliteiten, maar door toevoeging van het programma van de Dobbelsesteen zal dit nader onderzocht dienen te worden.
2. Voor locatie Luttelseweg 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 Markt geldt dat er uitgegaan wordt van volledige nieuwbouw, zodat in de uitwerking van een toekomstig bouwplan dit thema optimaal gerealiseerd kan worden.



Identiteit schoolorganisaties

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

Gezamenlijk standpunten:

- 1. Voor locatie Den Eigen zijn in de huidige situatie de partners al in verschillende bouwdelen gesitueerd, met ieder een eigen entree.
- 2. Voor locatie Luttelseweg geldt dat bij volledige nieuwbouw dit thema in de uitwerking van het ontwerp meegenomen kan worden.
- 3. Voor locatie Markt geldt dat de langgerekte bouwvorm van het hoofdvolume in 2 bouwlagen, samen met het feit dat 2 gevels aan de straat liggen, de mogelijkheid biedt om de entrees van de verschillende partners te profileren en dus een optimaal uitgangspunt is.

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.

Gezamenlijk standpunten:

- 1. Voor locatie Den Eigen is gezien de omvang van het resterende speelterrein geen uitbreiding mogelijk, tenzij het naastgelegen perceel van de te slopen sporthal meegenomen wordt in de afweging of het resterende eenlaagse deel van het bestaande pand voorzien wordt van een 2^e bouwlaag.
- 2. Voor locatie Luttelseweg geldt dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, vanwege de krappe omvang van het speelterrein. Om dit wel mogelijk te maken zal het perceel vergroot dienen te worden.
- 3. Voor locatie Markt geldt dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, vanwege de krappe omvang van het speelterrein. Er zijn geen opties in dit scenario om uitbreiding anders te realiseren.

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 energieverbruik van een herontwikkeld bestaand pand in vergelijking met een volledige nieuwbouw conform alle bijbehorende prestatie-eisen die aan nieuwbouw gesteld worden.

Gezamenlijk standpunten:

- 1. Locatie Den Eigen betreft een huidig pand dat wordt uitgebreid, waarbij de verhouding geveloppervlakte ten opzichte van vloeroppervlakte erg ongunstig is. De omvang van de voorziene uitbreiding op de verdieping en de benodigde renovatie van het bestaande pand bieden echter mogelijkheden om dit thema te versterken.
- 2. Voor locatie Luttelseweg is een vierkante bouwvorm een optimaal uitgangspunt voor energiezuinig bouwen.
- 3. Voor locatie Markt geldt dat een langgerekte bouwvorm van het nieuwbouwvolume in 2 bouwlagen, een goed maar niet optimaal uitgangspunt voor energiezuinig bouwen oplevert.

Parkeren

Het belangrijkste criterium is de hoeveelheid beschikbare oppervlakte om parkeren te realiseren. Het realiseren van parkeren voor medewerkers en het halen / brengen van kinderen 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 Den Eigen is het bestaande naastgelegen parkeerterrein niet helemaal voldoende voor de gehele capaciteit van medewerkers-parkeren en halen/ brengen. Dit is ondervangen door een deel van het huidige speelterrein voor parkeren in te richten.
- 2. Voor locatie Luttelseweg is de capaciteit voor halen/ brengen geheel op het perceel opgelost. Daarnaast is het geen enkel probleem om door medegebruik, gezien de gebruikstijden, het parkeren voor medewerkers op de naastgelegen parkeerplaats van de voetbalvereniging onder te brengen.
- 3. Voor locatie Markt geldt dat er in de directe omgeving oppervlakte beschikbaar is om middels medegebruik zowel het halen/ brengen en het parkeren van medewerkers te realiseren, maar medegebruik van deze voorziening het thema verzwakt. De ligging van 2 gevels aan de straatzijde maakt het mogelijk om de verkeersstromen te spreiden tijdens drukke tijden. Ook is de doorstroom in piektijden gewaarborgd door de 2 toegangen van het parkeerplein.

Toelichting thema’s ‘Financieel / procedureel’

Exploitatiekosten

Er kan een verschil ontstaan in de te verwachten exploitatiekosten wanneer het herontwikkelen van een bestaand pand 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.

Gezamenlijk standpunten:

- 1. Voor locatie Den Eigen is de ontwikkeling haalbaar.
- 2. Voor locatie Luttelseweg is de ontwikkeling haalbaar.

Standpunt onderwijspartners:

- 3. Voor locatie Markt lijkt de locatie haalbaar qua bestemming met een goede ruimtelijke invulling. Het is echter aannemelijk dat er bezwaren vanuit de directe omgeving gemaakt gaan worden bij het wijzigen van het bestemmingsplan. Met name de

geluidsoverlast bij het wijzigen van de bestemming naar een speelplein heeft bij dit soort procedures een negatieve invloed. Parkeren is in te vullen in openbaar gebied, maar vormt een aandachtspunt in verband met gelijktijdigheid overige gebruikers.

Standpunt gemeente:

- 3. Voor locatie Markt is de ontwikkeling haalbaar.

Omgeving / overlast

Speelterreinen 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 Den Eigen geldt dat door toevoeging van een parkeervoorziening aan Den Eigen de parkeerdruk wordt verspreid, maar er komen meer leerlingen en dus ook een grotere belasting qua verkeer in de directe omgeving.
- 2. Voor locatie Luttelseweg geldt dat het speelterrein geheel van de bestaande woningen afgewend is. De bouwhoogte en oriëntatie verhoudt zich redelijk tot de belendende bebouwing.
- 3. Voor locatie Markt geldt dat de locatie aan 2 zijden omsloten is door met name de achterpercelen van belendende bebouwing, waaronder deels woningen. Het bouwvolume in 2 bouwlagen is daarnaast wel in verhouding tot de bestaande sporthal en winkels, maar vormt qua bouwvolume een relatief groot contrast met de kleinschaligere bebouwingstypologie aan de dorpsstraat.

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 Den Eigen geldt dat de scholen hier al gesitueerd zijn en dus tijdelijke huisvesting noodzakelijk zal zijn. De realisatie van de verbouwing vraagt geen verwerving van locatie. Er hoeven geen aanpassingen van bestemmingsplan plaats te vinden
- 2. Voor locatie Luttelseweg geldt dat het perceel nog verworven zou moeten worden. De planning voor Sevenum is 2024 start bouw.
- 3. Voor locatie Markt geldt de verwervingstermijn als een remmende factor. De planning voor Sevenum is 2024 start bouw.

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;
- het hiervan afgeleide bedrag voor vernieuwbouw bedraagt ~80% van nieuwbouw: €2.000,- /m2 incl. btw.

Dit thema wordt door de Gemeente verder onderzocht.

Verwervingskosten perceel

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

Gezamenlijk standpunten:

- 1. Voor locatie Den Eigen geldt dat geen verwerving nodig is. De locaties van Kinderopvang ‘t Nest en Stichting Akkoord blijven op de huidige plaats gesitueerd en kunnen met een verbouwing binnen het totaalconcept worden ingepast.
- 2. Voor locatie Luttelseweg geldt dat de locatie in de huidige bestemming ‘agrarische grond’ is. Qua verwerving een financieel gunstig uitgangspunt.
- 3. Voor locatie Markt geldt dat sprake is van een locatie midden in het dorp, bestaande bebouwing waarvoor meerdere functies denkbaar zijn. Dat maakt dat deze locatie mogelijk een dure verwerving zal zijn.

WY.architecten 26-11-2019

situatie

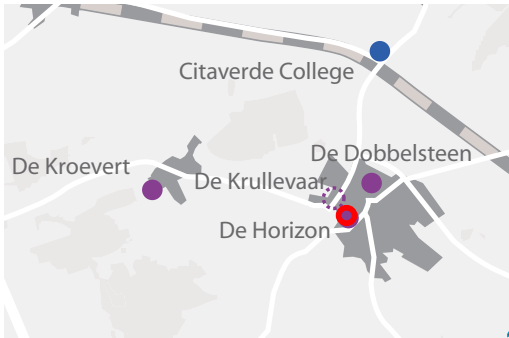


totale omvang van perceel:
6040 m2

Schaal 1:1000

gemeente
**HORST
A/D
MAAS**

25 April 2019



locatie in Sevenum



loopafstand sporthal 600m / 7 minuten

scenario

1) locatie Den Eigen
Sevenum



dit scenario is onderzocht en voor alle partijen acceptabel

- aandachtspunt is uitbreiding van het huidige speelterrein

situatie

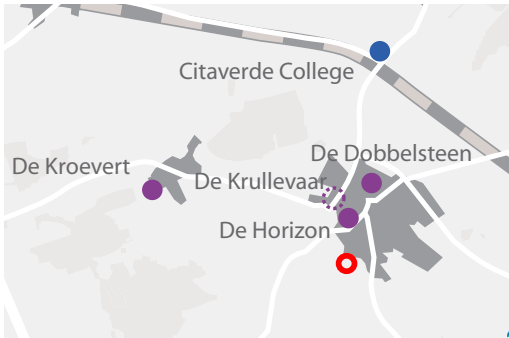


totale omvang van perceel:
6400 m²

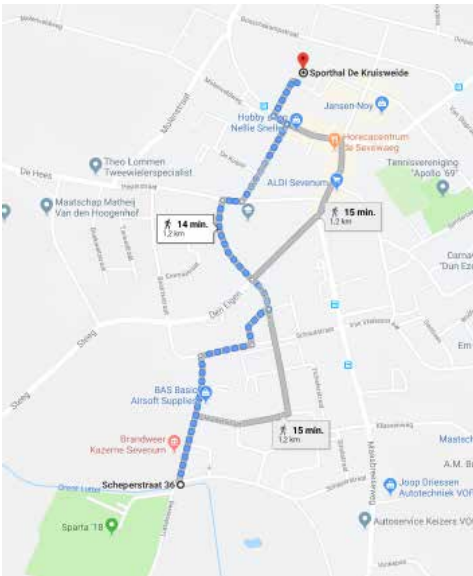
Schaal 1:1000

gemeente
**HORST
A/D
MAAS**

25 April 2019



locatie in Sevenum



loopafstand sporthal 1,2 km / 14 minuten

scenario

2) locatie Luttelseweg
Sevenum



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

- verwerving is noodzakelijk
- risico voor haalbaarheid
- aandachtspunt is parkeren

situatie



totale omvang van perceel:
5000 m²

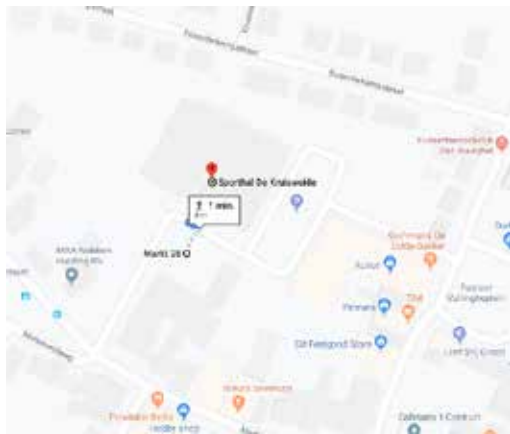
Schaal 1:1000

gemeente
**HORST
A/D
MAAS**

25 April 2019



locatie in Sevenum



loopafstand sporthal 1 minuut

scenario

3) locatie Markt
Sevenum



*dit scenario is onderzocht: onder voorbehoud van financiën voor gemeente
acceptabel en voor onderwijspartners niet acceptabel*

- verwerving is noodzakelijk
- risico op haalbaarheid
- aandachtspunt is parkeren

situatie

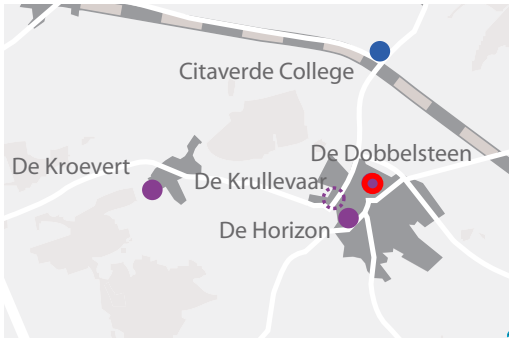


totale omvang van perceel:
3400 m2

Schaal 1:1000

gemeente
**HORST
A/D
MAAS**

25 April 2019



locatie in Sevenum



loopafstand sporthal 450m / 5 minuten

scenario

4) locatie Raadhuisplein
Sevenum



dit scenario is eerder onderzocht

Dit scenario is reeds in augustus 2018 in een meer gedetailleerde locatiestudie onderzocht. In dit locatieonderzoek zijn de resultaten van destijds opnieuw gewogen en is voor dit onderzoek besloten dat de locatie niet opgenomen wordt in de vergelijking tussen de verschillende locaties..

De belangrijkste afwegingen hiervoor zijn:

- het basisonderwijs zal in 3 bouwlagen ondergebracht moeten worden hetgeen niet acceptabel is;
- de omvang van het perceel is dermate gering dat er geen speelterrein conform de norm gerealiseerd kan worden;
- de locatie is dermate compact dat de ruimtebehoefte kinderopvang niet ingepast kan worden.