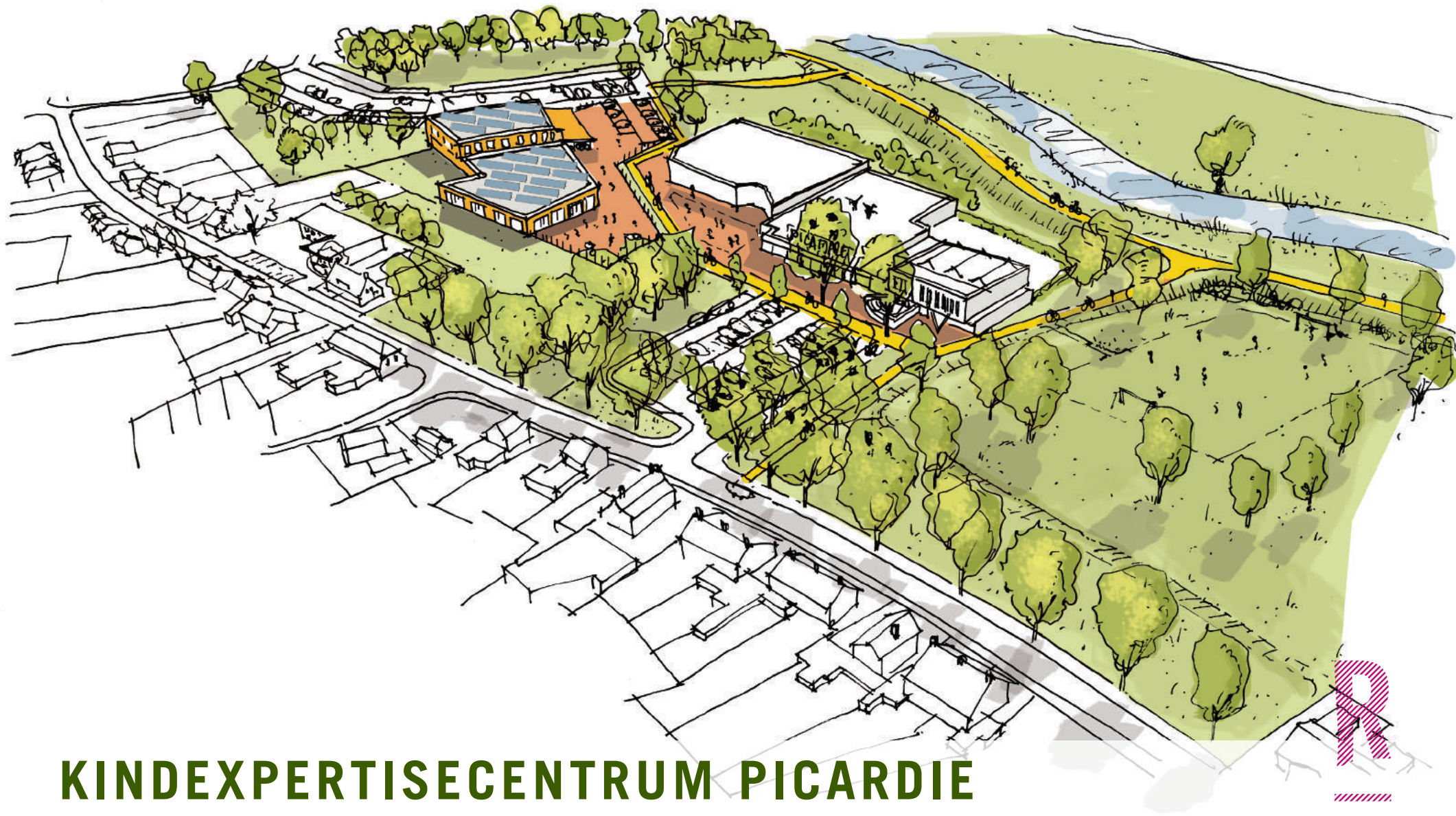




KINDEXPERTISECENTRUM PICARDIE

INTEGRAAL AFWEGINGSKADER LOCATIEKEUZE

GEMEENTE GENNEP 27 AUGUSTUS 2018



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

KINDEXPERTISECENTRUM PICARDIE

RHO ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Torenallee 20, VideoLab, 7e verdieping

5617 BC

Eindhoven

info@rho.nl

040 4022734

Projectleiding: Hans van Zitteren

Projectteam Rho: Jody Bakker, Jos Leijten,

Frits Dinkla, Stefan la Grand en Hans van Zitteren

In opdracht van gemeente Gennepe

DATUM

27 augustus 2018



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. RUIMTELIJKE ANALYSE	9
3. UITGANGSPUNTEN	13
4. RECHTSOM EN LINKSOM	17
5. FINANCIËLE DOORREKENING	23
FASERINGSMOGELIJKHEDEN	25
6. PROCEDURES EN ONDERZOEKEN	29
7. PLANNING	33
8. AFWEGINGSKADER	35
9. CONCLUSIES EN ADVIES	37
BIJLAGEN GLOBALE DOORREKENING	39



1. INLEIDING

Vanaf 2009 is de gemeente Gennep in gesprek met enkele besturen van scholen en de kinderopvangcentra over een brede school ontwikkeling en een inhoudelijke samenwerking. De gesprekken hebben in 2017 geresulteerd in een besluit om een nieuw Kind-expertisecentrum (hierna: KEC) te realiseren aan de Picardie. In het KEC staat het 'kind' centraal. In het KEC zal onderwijs worden aangeboden aan verschillende doelgroepen (regulier/SO/SBO), is ruimte voor opvang, ontwikkeling, ontmoeting, ontspanning en opvoedingsondersteuning voor kinderen en hun ouders in de leeftijdscategorie tussen 0-13 jaar.

Bestaande situatie

Binnen het gebied zijn momenteel drie scholen gevestigd: één speciale school voor basisonderwijs (SBO- de Piramide) en twee reguliere basisscholen (basisschool Elckerlyc en basisschool Maria Goretti). Daarnaast is er een buitenschoolse opvangvoorziening aanwezig in de Maria Goretti (Spring Kinderopvang). Met name het Maria Goretti kampt met een sterk verouderd gebouw en een ruimteoverschot.

Samenwerking

In het KEC Gennep worden twee reguliere basisscholen, een deel van het SO, een school voor SBO en de kinderopvang opgenomen waardoor dit dé basisonderwijsvoorziening wordt voor de gemeente Gennep. Er is sprake van zowel een inhoudelijke samenwerking als een samenwerking op gebouwniveau.

Het KEC zet in op integraal samenwerken. Enerzijds fysiek en anderzijds over de grenzen van de scholensystemen (basisonderwijs en speciaal onderwijs) en de verschillende denominaties (bijzonder en openbaar onderwijs) heen. Beoogd wordt in één gebouw verschillende arrangementen aan te bieden waarbij aangesloten kan worden op de behoefte van kinderen en hun ouders.

links

rechts



Locatie varianten

Eerder uitgevoerd onderzoek heeft uitgewezen dat twee locaties (varianten “linksom” en “rechtsom”) in aanmerking zouden kunnen komen voor huisvesting van het KEC. Onduidelijk is of beide varianten haalbaar zijn als het gaat om het ruimtelijke ordeningsaspect, en wat het verschil is in totale doorlooptijd en kosten met betrekking tot o.a.: infrastructuur, sloop, bouwrijp maken en tijdelijke huisvesting.

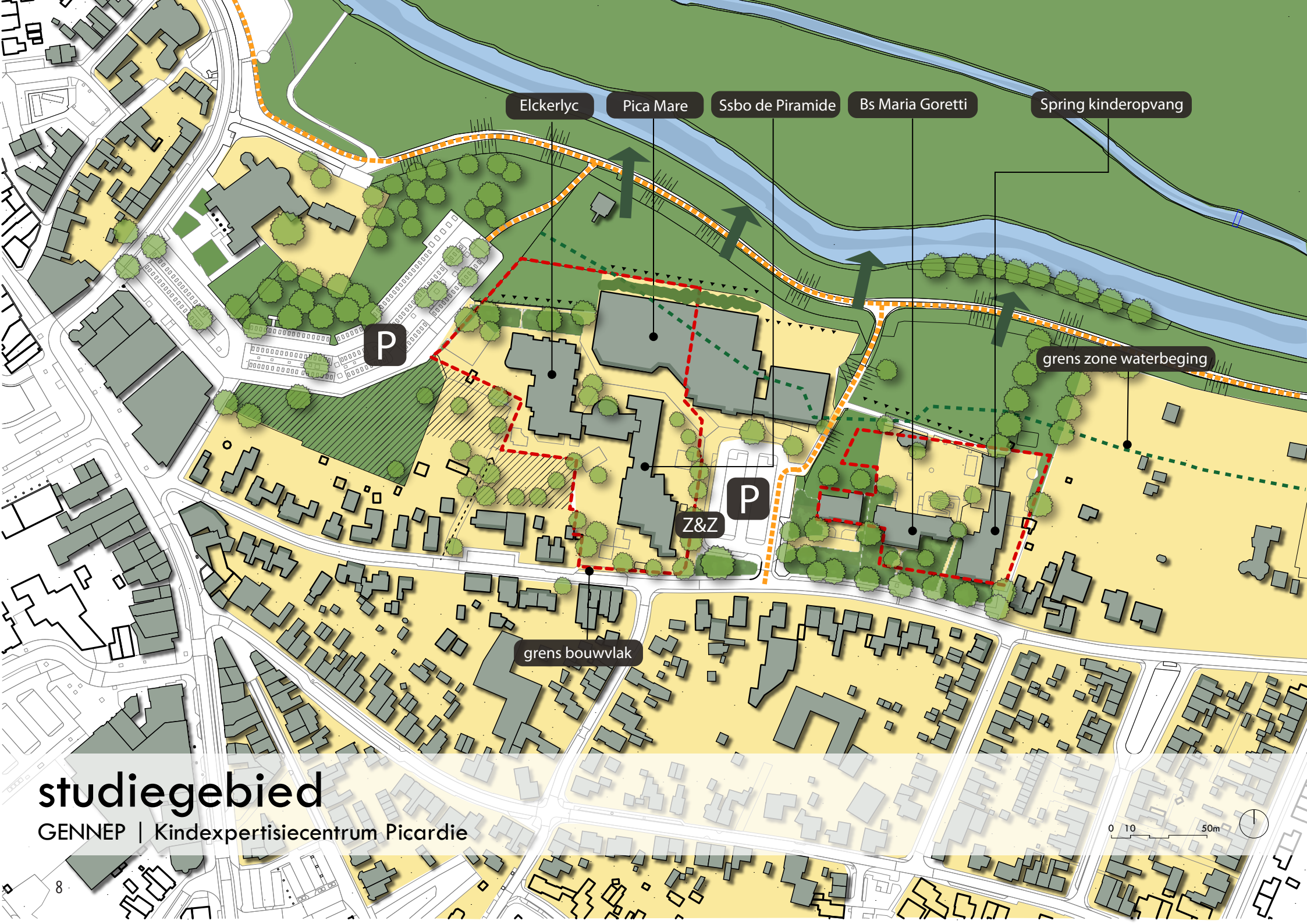
Opgave

Rho Advisuers heeft in deze studie het volgende onderzocht:

- Ruimtelijke analyse van de locatie;
- Uitwerken van een globale layout (stedenbouwkundig schetsmodel) van de varianten “linksom” en “rechtsom”.
- Financiële analyse van de investeringskosten op basis van het stedenbouwkundige schetsmodel.
- In beeld brengen van de effecten van het stedenbouwkundige schetsmodel voor een eventuele planologische procedure en het bouwproces (inclusief risico's en een tijdschema). Ook is daarbij aandacht besteed aan specifieke aandachtspunten, die als afbreeukrisico gezien kunnen worden.
- Een voorstel voor het oplossen van de tijdelijke huisvesting.

- Een belangrijk aspect van de opgave is een duurzame ontwikkeling. Dit betreft niet alleen de energetische opgave voor het gebouw, maar ook de toekomstwaarde, een duurzame inrichting van de buitenruimte (zoals beperking aandeel verharding, klimaat adaptatie (waterberging/vasthouden) en mogelijk het hergebruik van gebouwen of materialen).

Het doel van deze studie is een compleet inzicht te hebben van alle van belang zijnde aspecten bij de keuze tussen de overgebleven locatievarianten voor het KEC, zodat de gemeenteraad een zorgvuldig besluit kan nemen.



Elckerlyc

Pica Mare

Ssbo de Piramide

Bs Maria Goretti

Spring kinderopvang

P

P

Z&Z

grens zone waterbeging

grens bouwvlak

studiegebied

GENNEP | Kindexpertisecentrum Picardie



2. RUIMTELIJKE ANALYSE

De huidige situatie van het studiegebied voor het KEC omvat de gronden rond de basisscholen Elckerlyc, De Piramide en Maria Goretti, Spring Kinderopvang, de sporthal/zwembad, de Picardie en de parkeerzone rond de Martinushof.

De basisscholen, de sportvoorziening en het cultureel centrum vormen nu een maatschappelijk cluster rond de parkeerplaats aan de Picardie.

Vanaf Picardie loopt er over de parkeerplaats een informele langzaam verkeeroute naar de route over de dijk aan de noordzijde.

Tussen de sporthal en de basisscholen aan de westzijde is een doorgang voor voetgangers naar de Martinushof. Van een duidelijke oriëntatie op de Martinushof is echter geen sprake.

De ruimte tussen de sporthal en de scholen is vrij smal waardoor het nu slechts een beperkte verblijfskwaliteit heeft binnen het maatschappelijke voorzieningencluster. Dit deel ten westen van de parkeerplaats is vooral verhard ingericht met enkele bomen. De voorzieningen missen nu een duidelijk front of oriëntatie.

Het terrein van Maria Goretti en Spring Kinderopvang is geheel omsloten en bestaat voor een groot deel uit groen. Naast de school

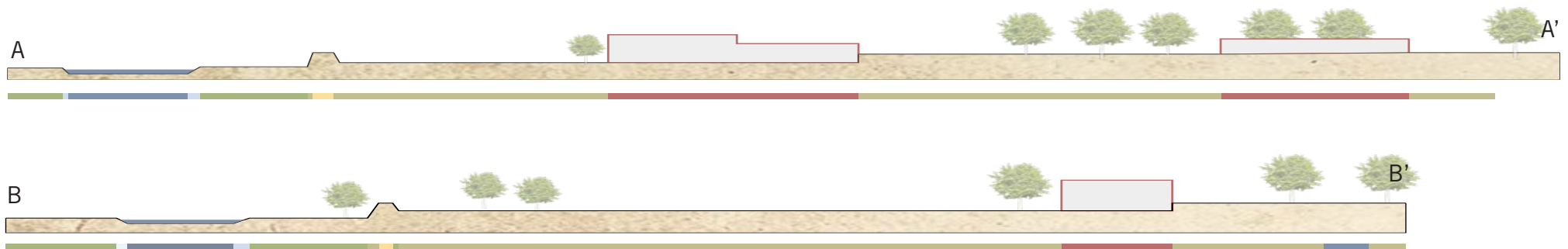
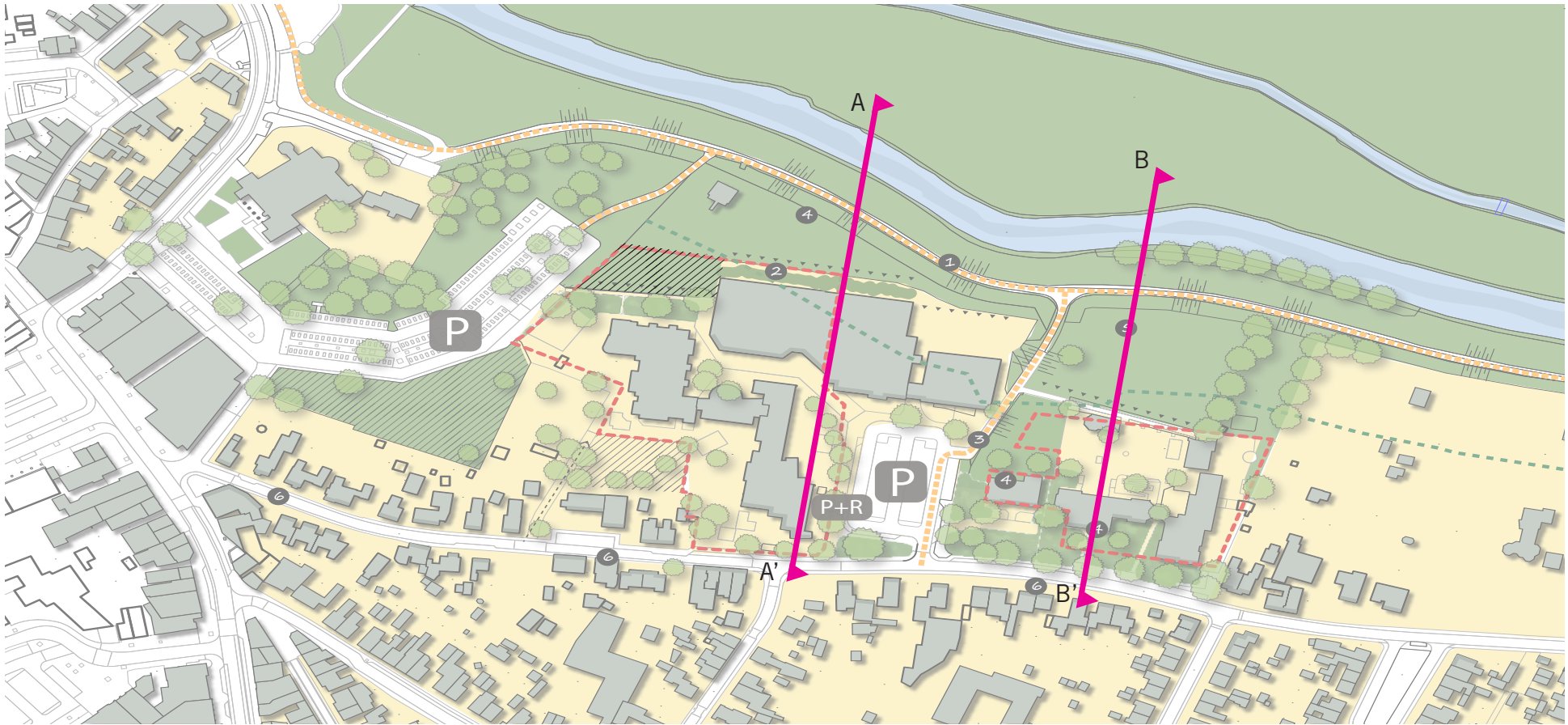
staat nog een gebouw zonder functie, dat in aanmerking komt voor sloop.

Door de ligging op het talud van de Picardie is er een duidelijk hoogteverschil in het terrein. Dit is vooral goed zichtbaar bij Maria Goretti: het gebouw staat in het talud. Bij de andere scholen en de Sporthal is het terrein meer aangepast en het hoogteverschil met de Picardie minder duidelijk.

Rond de parkeerplaats staan een aantal grotere bomen met daarin een aantal roekennesen. Deze dienen bij voorkeur gehandhaafd en ingepast te worden in het ontwerp.

Over het terrein loopt langs de dijk aan de Niers een zone van het waterschap voor waterberging. Deze zone dient bij voorkeur vrij te blijven van bebouwing vanwege de beperkende voorschriften voor bebouwing vanuit het Waterschap.

Van belang voor de ontwikkeling van de locatie is de verkeersbelasting op de Picardie en voldoende parkeergelegenheid rondom de functies. Uitgangspunt voor deze studie is het verkeersonderzoek van Royal HaskoningDHV van 2 maart 2018.

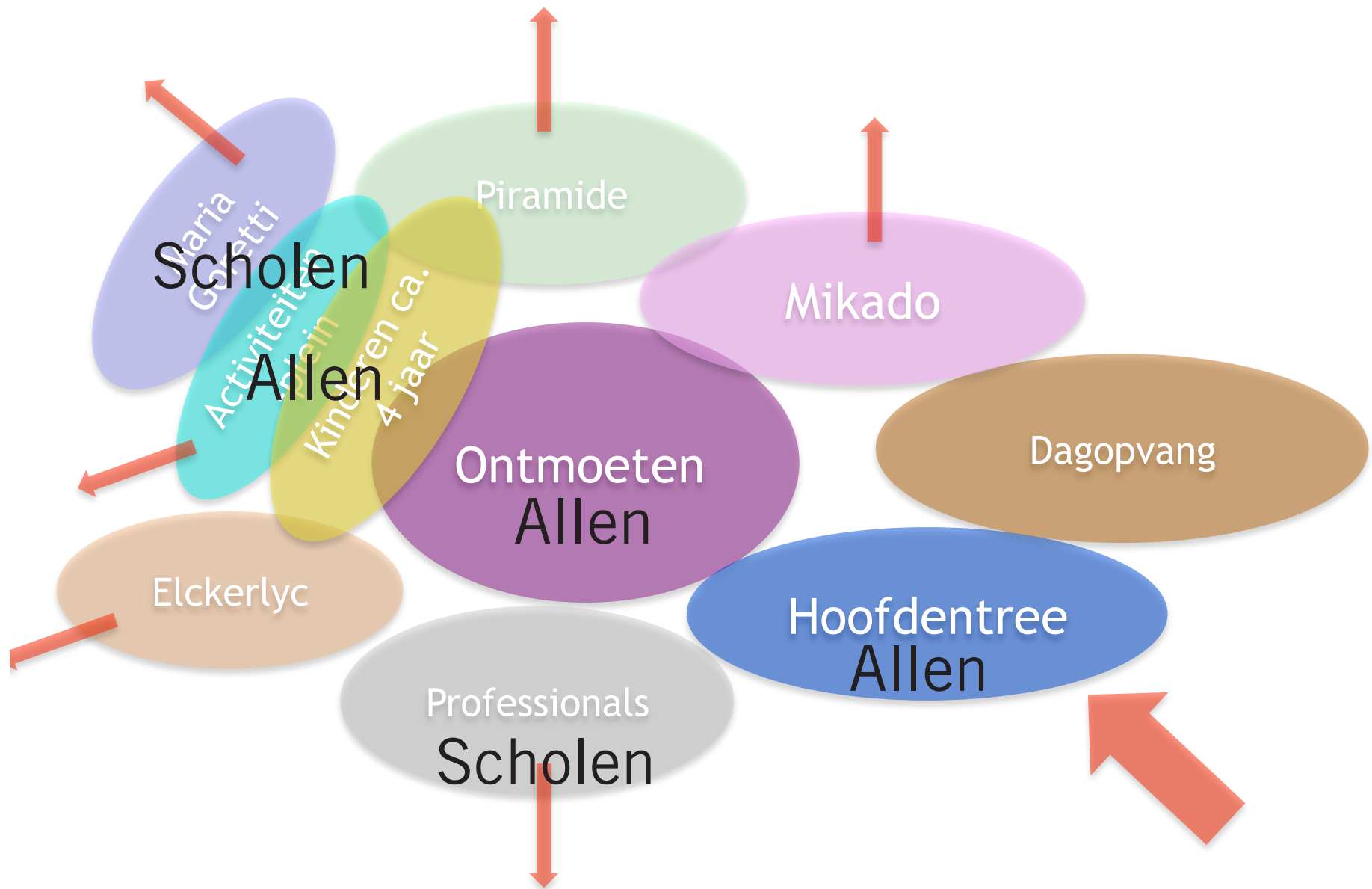


Hoogteverschillen in het studiegebied (indicatief)

Onderzoek Verkeer en Parkeren (02-03-2018)

Door Royal HaskoningDHV is in maart 2018 een onderzoek en beoordeling van de verkeerssituatie uitgevoerd. In dit onderzoek is onderzocht of de ontwikkeling op de destijds voorgestelde locatie “rechtsom” verkeerskundig kan worden gerealiseerd en of er aanvullende verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt geformuleerd.

- Realisatie van het KEC op de bestaande locatie van basisschool Maria Goretti is verkeerskundig mogelijk. De verkeersproductie van het KEC is weliswaar omvangrijk, maar door de toegang van en naar het KEC niet op Picardie aan te sluiten is het mogelijk om een verkeersveilige ontsluiting te creëren.
- De belangrijkste verkeerskundige knelpunten zijn te verwachten door de breedte van Picardie en de aanwezigheid van fietsers, voetgangers en autoverkeer dat zich gedurende een korte periode in de richting van het KEC beweegt. Ook hiervoor kan de oplossing gezocht worden in het vermijden van het gebruik van Picardie.
- Verkeer van en naar het KEC kan het beste ontvlochten worden in een noordelijke en zuidelijke stroom, waarbij de toegang in de richting van het KEC wordt gerealiseerd via het Parkeerterrein Martinushof. Door het ontvlochten van de noordelijke en zuidelijke stroom op de drukke wegen in Gennep (Zandstraat) en Zuid-Oostwal wordt een rustiger verkeersloop gecreëerd. Dit heeft vooral positieve gevolgen voor de verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers. Voetgangers en fietsers die naar het KEC Gennep willen kunnen het beste gebruik blijven maken van Picardie. Hiermee worden ook de verschillende modaliteiten verder ontvlochten, wat bijdraagt aan de verkeersveiligheid.
- Bij het ontwerpen van het parkeerterrein is het wenselijk om de taxiplaatsen en vooral de Kiss&Ride vakken zo te kiezen dat kinderen direct op het trottoir kunnen uitstappen en de verkeersstromen op het terrein niet meer hoeven te kruisen.
- Voor de ontwikkeling zijn ca. 60 extra parkeerplaatsen nodig om voldoende parkeercapaciteit te hebben.



Schematische weergave ruimtelijk programma KEC

3. UITGANGSPUNTEN

Programma van Eisen KEC Picardie

Voor de nieuwbouw van het KEC Picardie is door de samenwerkingspartners een ruimtelijk-functioneel programma van eisen opgesteld. Dit programma van eisen vormt het uitgangspunt voor de uitwerking van de stedenbouwkundige schetsmodellen.

Functioneel

In de nieuwbouw zullen gehuisvest worden:

- Basisschool Maria Goretti;
- Jenaplanschool Elckerlyc;
- SO-ZMLK Mikado;
- SBO De Piramide;
- Spring kinderopvang.

Gebouw

Totale omvang van het nieuw te realiseren gebouw bedraagt 3.500 m² bruto vloeroppervlak (BVO), gebaseerd op de volgende prognoses:

- basisschool Maria Goretti 84: leerlingen (4 groepen van 25 leerlingen) Voor Maria Goretti;
- Jenaplanschool Elckerlyc: 206 leerlingen (8 groepen van 25 leerlingen);
- SO-ZMLK Mikado: 30 leerlingen (drie groepen van 10 leerlingen);
- SBO De Piramide: 96 leerlingen (7 groepen van 14 leerlingen);
- Spring kinderopvang: 32 kinderen (twee groepen van 16 kinderen).

Alle ruimtes voor opvang en onderbouw worden gesitueerd op de begane grondlaag. Gestreefd wordt naar de realisatie van een compact gebouw, waarvan 60% van het bvo op de begane grond is gesitueerd.

Er dient sprake te zijn van een goed herkenbare hoofdentree en een duidelijk herkenbaar eigen gebied voor de verschillende schoolorganisaties in het gebouw met een eigen 'kinderentree'.

In bovenstaande prognoses is geen rekening gehouden met de berekende piek in het aantal leerlingen in de periode 2018-2022. Voor de opvang van deze tijdelijke pieksituatie zal een separaat plan worden gemaakt, dat buiten het kader van deze studie valt.

Voor het gebouwwontwerp is tevens een ruimtetprogramma opgesteld (zie figuur: schematische weergave ruimtelijk programma KEC).



Terrein

Voor de terreininrichting en buitenruimte van het KEC zijn op basis van een ruimteprogramma de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het buitenterrein dient een minimale omvang te krijgen van 1.500 m². Daarbij is uitgegaan van een norm van 3 m² per kind en 448 in het KEC te huisvesten kinderen;
- de buitenruimte moet veilig en overzichtelijk zijn;
- realisatie van een buitentoilet;
- realisatie van een voorziening voor het parkeren van fietsen ten behoeve van het KEC (geen overdekte stalling, alleen een afgeschermd plein met fietsrekken of – klemmen),
- ruimte creëren voor buitenleren met een podium en tevens chill plek om de boterhammen op te eten;
- waar mogelijk gebruik maken van natuurlijke hoogteverschillen bij de inrichting van de buitenruimte;
- de buitenruimte kenmerkt zich door differentiatie in plekken voor verschillende activiteiten: zand en water, sport en spel, tuinieren, spelend leren
- voor de jonge en meer kwetsbare kinderen dient rekening gehouden te worden met een afgebakend stuk buitenruimte om veilig en onder toezicht met elkaar te kunnen spelen.

Bestaande en te handhaven functies

- De sporthal, het zwembad en het cultureel centrum (Picamare) blijven gehandhaafd. Ook de bestaande parkeervoorziening aan de Picardie blijft gehandhaafd ten behoeve van deze functies. Waar mogelijk wordt de inrichting van de openbare ruimte rond de sporthal en het zwembad verbeterd.
- De zone voor waterberging (waterschap) wordt gerespecteerd en wordt niet bebouwd. Wel kan deze zone in de vorm van dubbelgebruik benut worden als buiten-, en speelterrein.
- De aanwezige boombeplanting in het gebied zoveel mogelijk gerespecteerd. In ieder geval worden de bomen waarin nu de roeken nesten hebben gehandhaafd.

Parkeren

Rekening houden met 2 losse parkeerlocaties:

- parkeervoorzieningen voor sporthal en zwembad Pica Mare en het cultureel centrum (parkeerterrein Pica Mare);
- parkeervoorzieningen voor het KEC Genep: een totaal benodigd aantal parkeerplaatsen van 117, waarvan:
 - 23 parkeerplaatsen voor personeel;
 - 94 parkeerplaatsen voor het wegbrengen en ophalen van kinderen, bestaande uit:
 - 63 parkeerplaatsen voor de scholen;
 - 10 parkeerplaatsen voor de kinderopvang;
 - 21 taxistandplaatsen, met mogelijkheid van kort parkeren (kids tot aan de deur meelopen) en ‘zoen en zoef’.

4. RECHTSOM EN LINKSOM

MODEL RECHTSOM

Voor het model rechtsom is één variant uitgewerkt op het terrein van de basisschool Maria Goretti en Spring Kinderopvang. In deze variant wordt het nieuwe Kindcentrum aan de Picardie gesitueerd en wordt er aangesloten op het bestaande parkeerterrein voor de sporthal.

Opzet gebouw

Het nieuwe gebouw wordt teruggebouwd in het talud langs de Picardie. Er zal in twee lagen moeten worden gebouwd om het KEC een goede oriëntatie op de Picardie te kunnen geven.

Tweederde van het oppervlak ligt op begane grond. Een derde van het gebouw ligt op de verdieping (maar op begane grond niveau aan de Picardie)

Opzet terrein

Direct rond het nieuwe gebouw wordt een nieuwe pleinruimte gelegd, deels verhard en deels groen. Het bestaande speelterrein in deze zone richting de dijk blijft behouden en zal beschikbaar zijn voor alle vormen van recreatief gebruik.

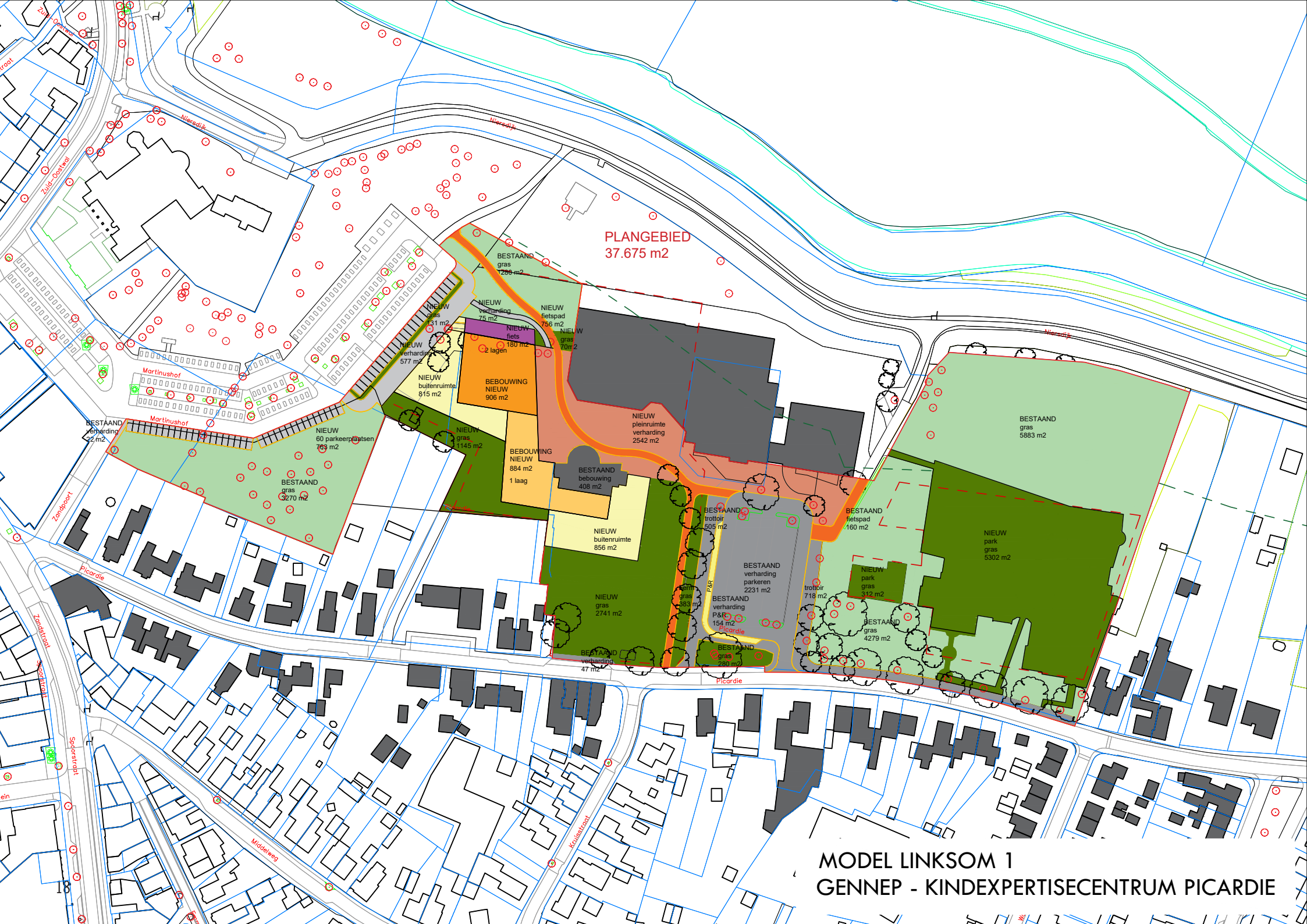
Opzet ontsluiting

De benodigde zestig extra parkeerplaatsen worden direct ten oosten van het bestaande parkeerplein (t.b.v. de sporthal en het zwembad) gesitueerd. Deze gecombineerde parkeervoorziening voor de sportvoorzieningen en het KEC zal worden ontsloten via de Martinushof om zo min mogelijk verkeer t.b.v. de school over de smalle woonstraat van de Picardie te laten lopen.

Voor voetgangers en fietsers worden directe verbindingen vanaf de Picardie gerealiseerd. De langzaam verkeersroute vanaf de dijk die nu over het parkeerterrein loopt wordt langs het parkeerterrein gelegd om de verschillende verkeersstromen te scheiden.

Het linkerdeel

Na sloop van de scholen op het linkerdeel ontstaat een parkachtige ruimte. Aan de noordrand van deze zone loopt de nieuwe ontsluitingsweg voor het parkeerterrein. Ook is er ruimte voor een duidelijker vormgegeven voorplein bij de sporthal.



MODEL LINKSOM 1
GENNEP - KINDEXPERTISECENTRUM PICARDIE

MODEL LINKSOM

Voor het model linksom zijn twee varianten uitgewerkt op het terrein van basisscholen Elckerlyc en Piramide.

Deze twee varianten verschillen van elkaar op twee elementen:

- Handhaving van het administratieve deel van de huidige basisscholen. Op dit deel van de huidige bebouwing rust nog een aanzienlijke vastgoedwaarde en is om die reden in deze variant gehandhaafd;
- Verwerving van drie percelen om een goed in te delen terrein krijgen voor de realisatie van een efficiënt(er) schoolgebouw.

In beide varianten ontstaan twee losse parkeervoorzieningen voor de scholen en de sportfaciliteiten.

Opzet gebouw

Het nieuwe gebouw krijgt een oriëntatie en entree aan de zijde van de Martinushof. De bebouwing zal deels bestaan uit twee lagen en deels uit één bouwlaag.

Variant 1

De eerste variant gaat uit van inpassing bin-

nen de gronden die in eigendom zijn van de gemeente en het behoud van het nieuwere administratieve deel tussen de twee huidige scholen.

Dit administratieve deel wordt gekoppeld aan een nieuw bouwdeel van het KEC dat in 1 laag wordt uitgevoerd. Aan de Martinushof wordt een bouwdeel in twee lagen gerealiseerd met een duidelijke hoofdentree aan die zijde. Zo ontstaat een meanderend gebouw.

Variant 2

De tweede variant gaat uit van gedeeltelijke verwerving van de percelen van drie particuliere eigenaren en de sloop van alle bestaande bebouwing. Door de verwerving en de sloop kan een nieuw compact gebouw worden gerealiseerd.

Om een sterke oriëntatie op de Martinushof te maken met een breder front zal het gebouw centraler in de ruimte worden geplaatst. Zo ontstaat een min of meer rechthoekig gebouw dat meer ruimte laat rond de sporthal.

Opzet terrein varianten 1 en 2

Direct rond het nieuwe gebouw wordt een nieuwe pleinruimte gelegd, deels verhard en deels groen.

De pleinruimten liggen zowel aan de voor

zijde richting Martinushof als aan de andere zijde meer richting het bestaande parkeerterrein. Waar woonkavels grenzen aan het schoolterrein wordt dit vooral groen ingevuld met een minder intensief gebruik. Voor de sportvoorzieningen wordt een nieuwe pleinruimte aangelegd met meer verblijfskwaliteit. In variant 1 staat ook het KEC prominent aan deze pleinruimte.

Opzet ontsluiting

De voor het KEC benodigde parkeerplaatsen worden langs de Martinushof gelegd. Hierdoor ontstaan twee afzonderlijke parkeervoorzieningen: één aan de Picardie voor met name de sportfaciliteiten en aan de Picardie. Er wordt in beide varianten een doorgaande langzaam verkeersverbinding gemaakt tussen Martinushof en Picardie, langs de scholen en de sportvoorzieningen.

Variant 1

In variant 1 wordt een informele zoen- en zoefstrook tussen de parkeerplaatsen en het terrein gelegd die wanneer er geen haal- en breng pieken zijn eventueel kan worden gebruikt als pleinruimte.

Variant 2

In variant 2 wordt een zoen- en zoefstrook direct langs de Martinushof gelegd, aansluitend aan het voorplein. Extra parkeerplaatsen worden in een duidelijk cluster aan de noordzijde van het KEC gerealiseerd.

Voor voetgangers en fietsers worden ook verbindingen vanaf de Picardie gerealiseerd. De langzaam verkeersroute vanaf de dijk die nu over het parkeerterrein loopt wordt langs het bestaande parkeerterrein gelegd om de verschillende verkeersstromen te scheiden.

Het rechterdeel

Na sloop van de scholen op het rechterdeel ontstaat een groene ruimte met een doorzicht op de dijk. In deze ruimte blijft het bestaande groene speelveld behouden en wordt openbaar waardoor het beschikbaar is voor zowel het KEC als de bewoners van Gennep.

OVERZICHT FINANCIËLE DOORREKENING

Kosten	Rechtsom	Linksom 1	Linksom 2
verwerving	€ 0	€ 0	€ 301.000
tijdelijk beheer	€ 0	€ 0	€ 0
slopen	€ 87.000	€ 87.000	€ 87.000
grondwerkzaamheden	€ 0	€ 12.000	€ 12.000
bouwrijp maken	€ 137.000	€ 167.000	€ 167.000
woonrijp maken	€ 466.000	€ 573.000	€ 509.000
plankosten	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
onvoorzien	€ 79.000	€ 94.000	€ 118.000
subtotaal	€ 869.000	€ 1.033.000	€ 1.294.000
boekwaarde	€ 1.556.000	€ 1.215.000	€ 1.556.000
totaal	€ 2.425.000	€ 2.248.000	€ 2.850.000

5. FINANCIËLE DOORREKENING

Uitgangspunten financiële doorrekening

Voor de realisering van het KEC is het van belang onderscheid te maken in de ontwikkel- en realisatiekosten van de school zelf en de ontwikkel- en realisatiekosten ten behoeve van de inrichting van het gebied (inclusief de sloop van de niet meer noodzakelijke bebouwing).

Daarbij is ervan uitgegaan dat de realisatie van het KEC buiten het kader van de financiële doorrekening valt. Tot de realisatie van het KEC behoren:

- sloop van de bestaande bebouwing ten behoeve van het KEC;
- bouwrijp maken van deze locatie ten behoeve van het KEC;
- inrichten van de minimaal noodzakelijke buitenruimte (1.500 m²);
- voorbereidingskosten ten behoeve van deze werkzaamheden.

Deze kosten zijn niet meegenomen in deze financiële doorrekening.

Voor de modellen is een financiële doorrekening gemaakt op prijspeil januari 2018. De kosten voor het model linksom 1 zijn het laagst (ca. € 2,3 miljoen) en lopen op voor het model rechtsom (ca. € 2,5 miljoen) en het model linksom 2 (ca. € 3,0 miljoen).

In de financiële doorrekening is uitgegaan van onderstaande uitgangspunten:

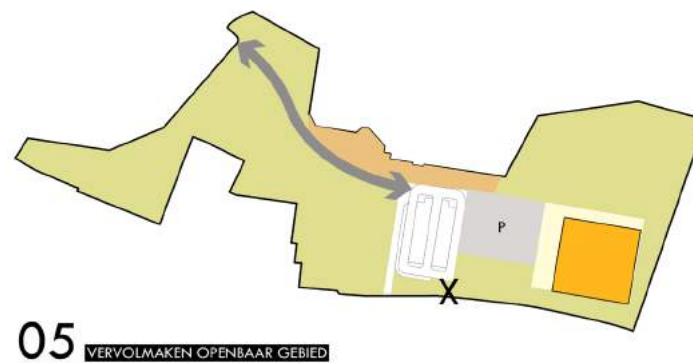
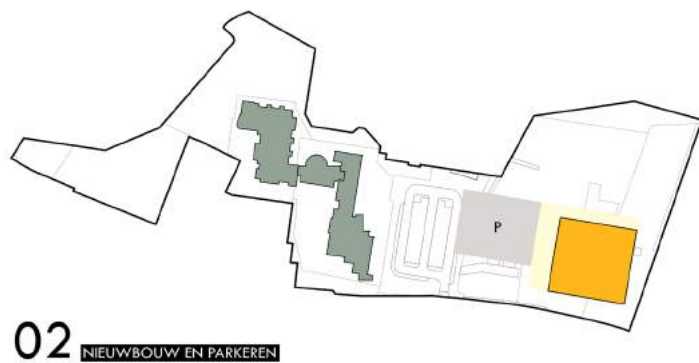
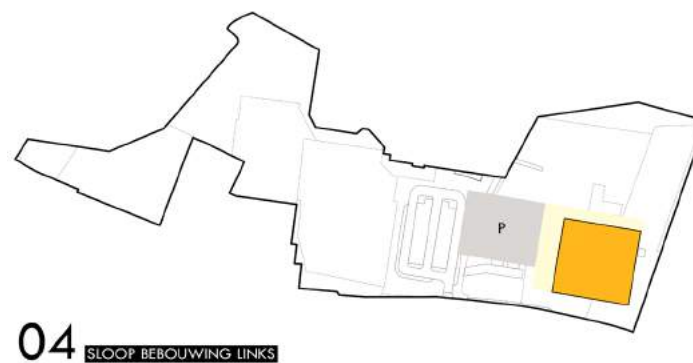
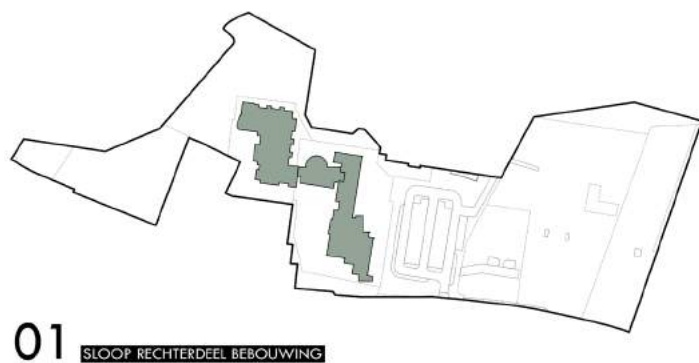
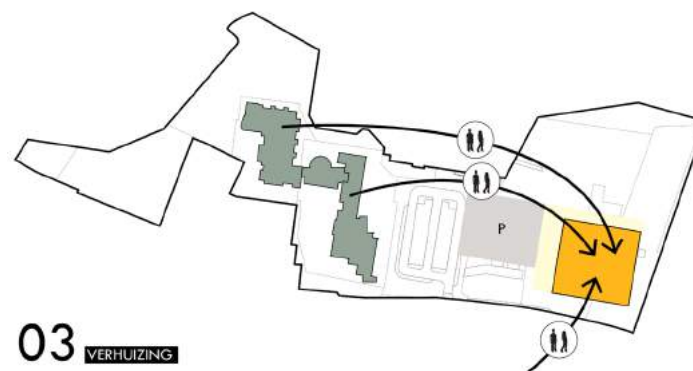
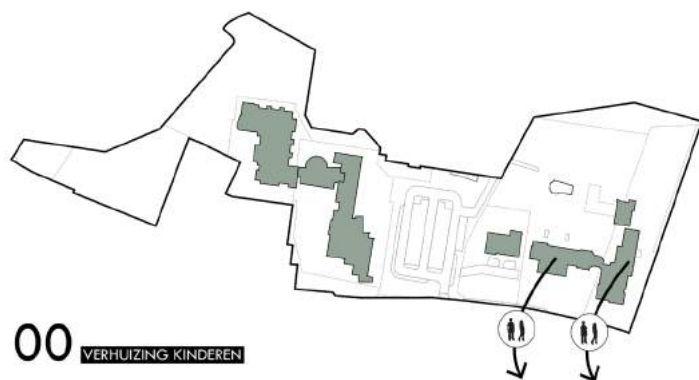
- de verwervingskosten voor de aankoop van de tuinen zijn exclusief schadevergoeding;
- het resultaat is exclusief kosten voor tijdelijke huisvesting / verhuizing van de scholen;
- het resultaat is exclusief kosten voor voorbelasting (geen inzicht in bodemgesteldheid);
- het resultaat is exclusief kosten voor onderzoeken;
- de kosten voor bouwrijp maken zijn exclusief extra kosten voor de riolering (bijv. een pomp);
- de boekwaarde van de te slopen bebouwing (bron: kapitaallasten scholen Picardie 2017) zijn separaat bij het subtotaal opgeteld. In de financiële doorrekening is uitgegaan van de boekwaarde op de datum 31 december 2017.

In de bijlage is een gedetailleerde uitwerking van de financiële doorrekening opgenomen.

Effecten van de vormgeving van het KEC

Bij variant 1 linksom wordt het administratieve deel van de huidige bebouwing gehandhaafd en wordt de nieuwe school geïntegreerd met dat deel. Ook wordt het KEC niet op de gronden van derden gesitueerd. Dat leidt tot een gebouw met meer buitengevel en minder effectief in te zetten ruimten in het gebouw. Ook zijn de bouwkosten door de vorm van het gebouw hoger. Uit globale calculaties blijkt dat een minder efficiënt vormgegeven gebouw leidt tot een toename van de bouwkosten met 10 tot 15%.

FASERING RECHTSOM



FASERING

Gedurende de realisatie van het KEC zal bij de verschillende varianten sprake zijn van een noodzaak tot tijdelijke huisvesting van leerlingen. Onderdeel van deze studie is het inzichtelijk maken van de kosten en maatregelen die noodzakelijk zijn in de tijdelijke situatie. Het uitgangspunt daarbij is deze kosten zo veel als mogelijk te voorkomen en zo minimaal mogelijk te houden.

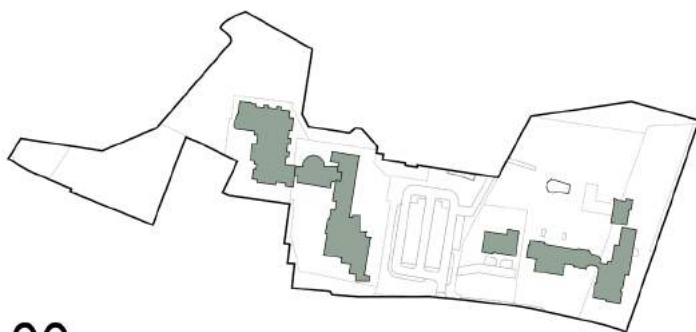
Omdat de school Mikado aan de Stiemensweg niet meer als zodanig gebruikt wordt, is deze school beschikbaar voor de tijdelijke situatie. Verder is de bouwmassa van het KEC georiënteerd op de Martinshof, waardoor deze buiten de huidige bebouwing van de Piramide valt. Daardoor kan het KEC worden gerealiseerd zonder gebruik te hoeven maken van tijdelijke bebouwing, die voor een beperkte periode gehuurd zou moeten worden (inclusief de infrastructurele voorzieningen daarvoor zoals bijvoorbeeld een riolering).

Voor de tijdelijke huisvesting van leerlingen wordt gebruik gemaakt van de scholen Mikado en De Piramide (model Rechtsom) en de scholen Maria Goretti/Piramide/Mikado (modellen Linksom 1 & 2) in combinatie met een slimme realisering van het KEC (met name geldt dat voor variant 1 linksom).

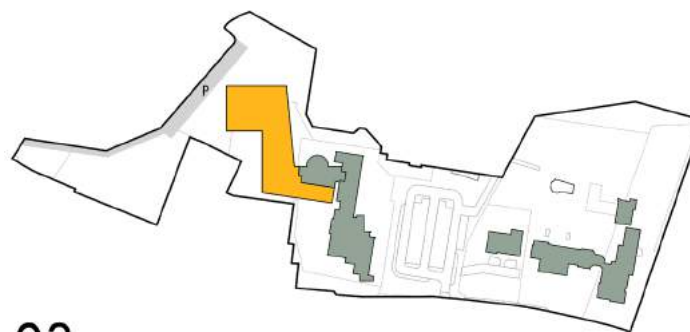
FASERING RECHTSOM

1. Verhuizing kinderen van Maria Goretti en Spring Kinderopvang naar Mikado en De Piramide.
2. Sloop gebouwen rechts (Maria Goretti, Spring en leegstaand gebouw)
3. Nieuwbouw Kindexpertisecentrum en nieuwe parkeervoorziening
4. Verhuizing alle kinderen naar Kindexpertisecentrum
5. Sloop links (Elckerlyc en Piramide)
6. Vervolmaken openbaar gebied en nieuwe toegang parkeervoorziening en opheffen toegang vanaf Picardie.

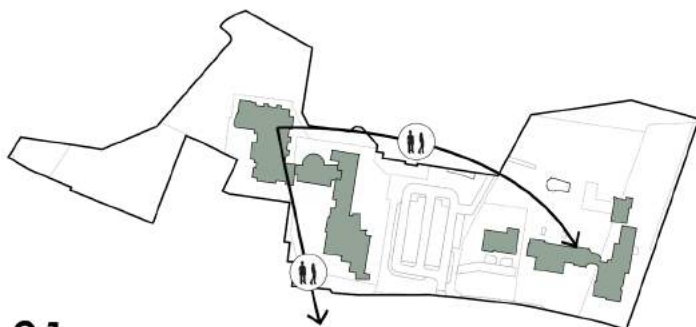
FASERING LINKSOM



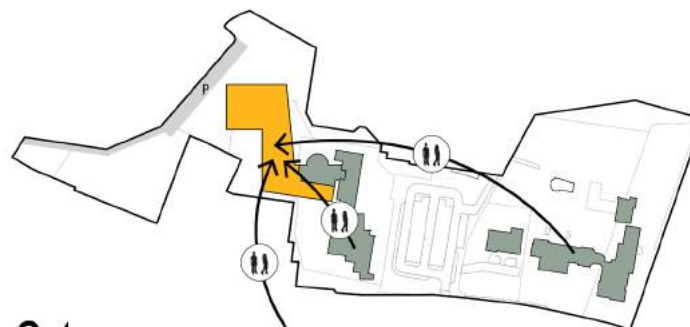
00 **BESTAAND**



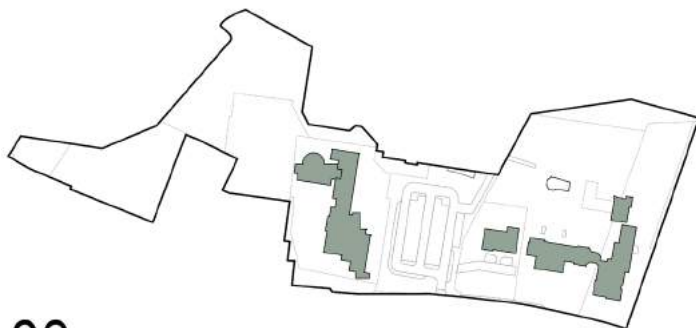
03 **NIEUWBOUW KINDCENTRUM**



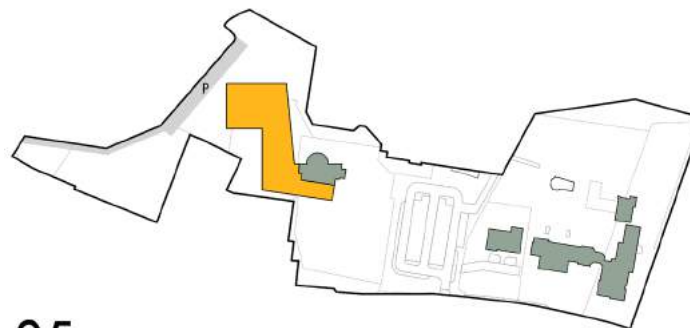
01 **VERHUIZING KINDEREN**



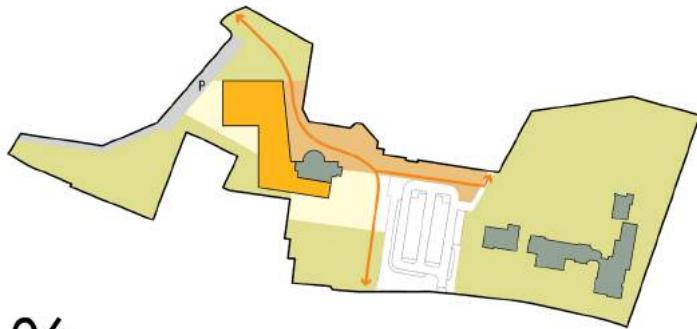
04 **VERHUIZING KINDEREN**



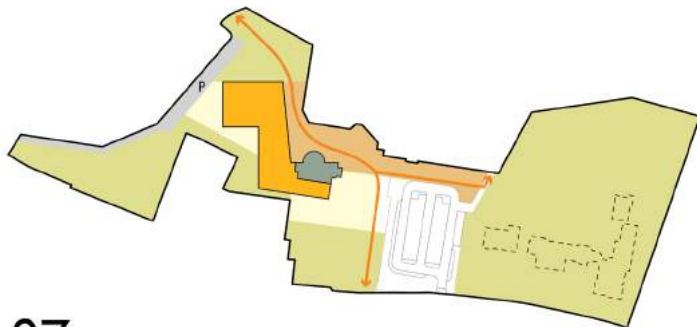
02 **SLOOP ELKERLYCK**



05 **SLOOP PIRAMIDE**



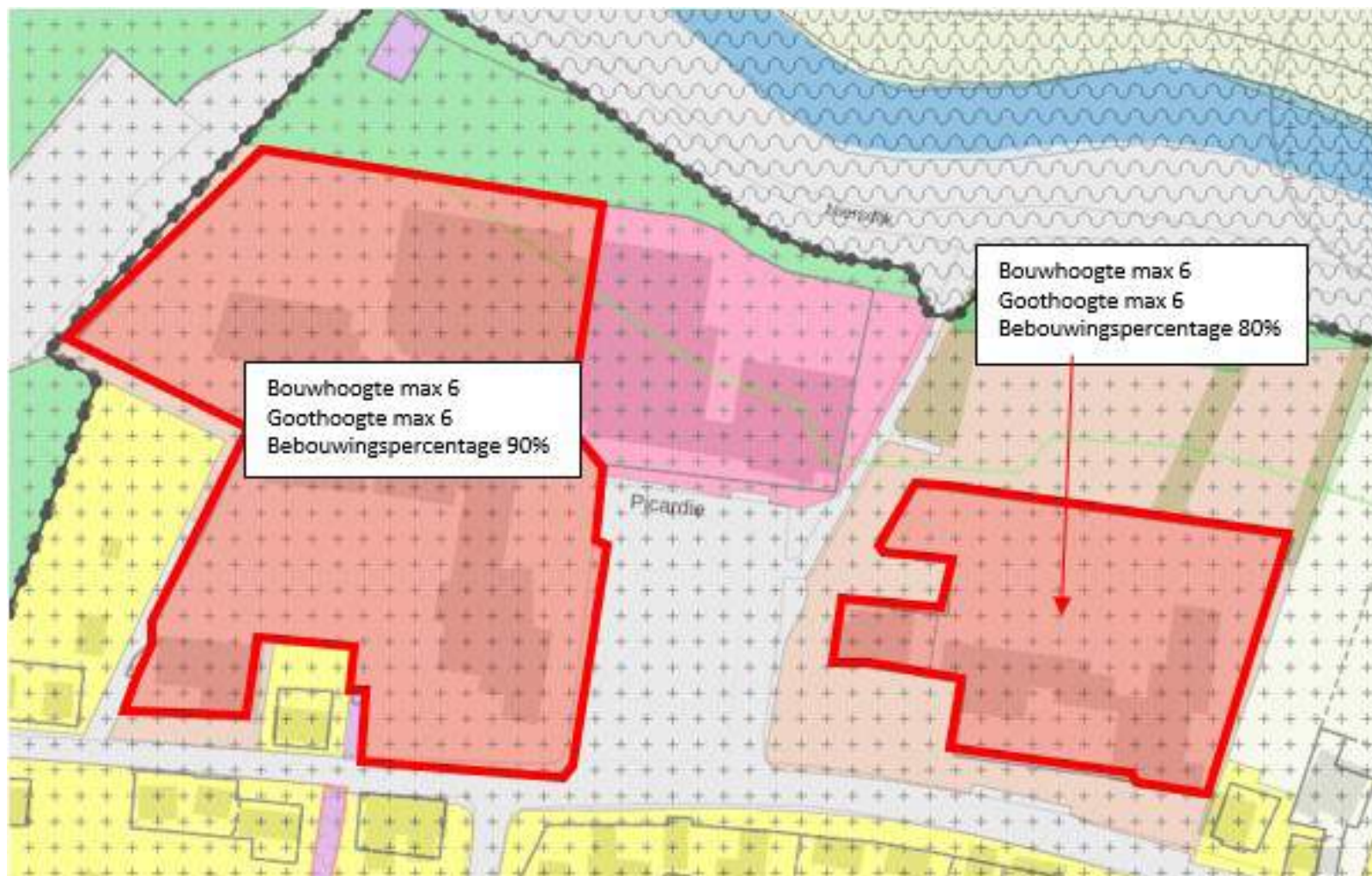
06 **VERVOLMAKEN PLEINRUIMTEN EN OPENBAAR GEBIED**



07 **SLOOP RECHTS OF VERKOOP AAN NIEUWE GEBRUIKERS**

FASERING RECHTSOM

1. Verhuizing kinderen van Elckerlyc naar Maria Goretti/Piramide/Mikado.
2. Sloop gebouw Elckerlyc
3. Nieuwbouw KEC, speelplein en nieuwe parkeervoorziening
4. Verhuizing alle kinderen naar KEC
5. Sloop Piramide
6. Vervolmaken pleinruimten en openbaar gebied.
7. Sloop rechts (Maria Goretti, Spring en leegstaand gebouw) of verkoop aan nieuwe gebruikers en afronden inrichting openbaar gebied



Vigerend bestemmingsplan 'Gennep Noord'

6. PROCEDURES EN ONDERZOEKEN

Bestemmingsplan / omgevingsvergunning

Ten aanzien van de planologische situatie zijn de karakteristieken van de drie stedenbouwkundige schetsen verschillend. Bij linksom variant 2 ligt de bebouwing van het KEC voor een klein gedeelte buiten het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. Ook wordt in deze variant de bestemming tuin omgevormd tot maatschappelijke doeleinden. Voor deze variant wordt, afhankelijk van de exacte uitwerking en detaillering van de schets een aanpassing van het bestemmingsplan aanbevolen met een reguliere omgevingsvergunning (eventueel d.m.v. een gecoördineerd besluit). Voor variant 1 linksom valt de bebouwing van het KEC binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. Om die reden zou voor de realisatie van het KEC in deze variant volstaan kunnen worden met een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (ruimtelijke onderbouwing). Voor het model rechtsom zou, afhankelijk van de uitwerking van het schetsmodel een reguliere omgevingsvergunning de te volgen procedure zijn. Aandachtspunt voor alle varianten betreft de toegestane maximale bouw- en goothoogte van 6 meter bij nieuwbouw (realisatie tweede bouwlaag). Uitgangspunt hierbij vormt het peil zoals omschreven in het bestemmingsplan. Afwijking van de bouwhoogte is met 10% toegestaan (artikel 34 van het bestemmingsplan). Op het moment dat niet uitgegaan wordt van een aanpassing van het

bestemmingsplan dient bij het opstellen van het gebouwonwerp met deze hoogte rekening gehouden te worden ter voorkoming van een eventuele ruimtelijke orderingsprocedure.

Peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Voor alle varianten is tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Dit betekent dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport moet worden overgelegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Naast een omgevingsvergunning voor het KEC dient, indien de werkzaamheden een bepaalde grens overschrijden, tevens een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor andersoortige werkzaamheden zoals o.a.:

- het ophogen van de bodem;
- het slopen van bouwwerken;
- het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies.

Onderzoeken

Voor zowel de locatie 'linksom' als de 'rechtsom' is een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter uitvoering van de voorgenomen nieuwbouw en terrein ontwikkeling. Uit de resultaten van de quickscan blijkt, dat:

- Voor beide locaties rekening gehouden dient te worden met aanwezige jaarrond beschermde roeknesten, waarbij de kap van bomen op de locatie verstorende kan zijn. Bij de uitvoering van de varianten linksom kunnen de bomen met roeknesten echter behouden blijven.
- Voor beide locaties voor de uitvoering van eventuele sloopwerkzaamheden een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen alsmede nestplaatsen

voor de huiszwaluw in de te slopen gebouwen. Hiermee kan nu al worden gestart zodat de resultaten ingebracht kunnen worden ten behoeve van sloopvergunningprocedure c.q. te nemen mitigerende maatregelen.

- Om tijdverlies te voorkomen wordt aanbevolen voorafgaand aan het aanvullend vleermuizenonderzoek al alternatieve verblijfplaatsen te creëren, conform de soortenstandaard van de te verwachten soorten en verblijfsfuncties van de te verwachten vleermuizen (i.v.m. de benodigde gewoningstijd).
- In het nieuwe gebouwwontwerp kan tevens aandacht geschonken worden aan 'natuursluitend' bouwen d.w.z. verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen integreren in het gebouwwontwerp.

Dit betekent dat voor beide locaties aanvullend onderzoek (periode gerelateerd volgens een ecologisch protocol) en eventueel te nemen ecologische maatregelen ten behoeve van een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming bij de provincie Limburg.

Naast aanvullend onderzoek ten aanzien van flora en fauna dient tevens ten behoeve van de bouwactiviteiten onderzoek verricht te wor-

den naar de kwaliteit van bodem (geldt voor zowel de locatie 'linksom' als 'rechtsom').

Verwerving/onteigening

In de door Rho uitgewerkte ruimtelijke variant 2 bij de 'linksom' locatie is sprake van de noodzaak van verwerving van particulier grondeigendom alsmede een bestemmingsplanherziening. Indien de verwerving niet op een minnelijke wijze kan plaats vinden is een onteigeningsprocedures noodzakelijk om het eigendom van de gronden te verkrijgen. Een onteigeningsprocedure brengt extra doorlooptijd met zich mee waarmee rekening gehouden dient te worden bij de uitvoering van de planontwikkeling. Al met al dient rekening gehouden te worden met een doorlooptijd van tenminste 2 jaar.

Voor een onteigening is een titel vereist in de vorm van een vastgesteld en bij voorkeur onherroepelijk bestemmingsplan.

Planning:		KEC Gennep variant RECHTSOM													
Werkzaamheden		Kwartaalplanning													
Jaar		2018	2019				2020				2021				
Kwartaal		4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
	Uitwerken ontwerp school o.b.v. voorkeursvariant t.b.v. omgevingsvergunning														
	Samenstellen omgevingsvergunning														
	Procedure omgevingsvergunning														
	Start realisatie nieuwe school														

Planning:		KEC Gennep variant LINKSOM 1											
Werkzaamheden		Kwartaalplanning											
Jaar	2018	2019				2020				2021			
Kwartaal	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Uitwerken ontwerp school o.b.v. voorkeursvariant t.b.v. omgevingsvergunning													
Schrijven ruimtelijke onderbouwing													
Procedure omgevingsvergunning													
Start realisatie nieuwe school													

Planning:		KEC Gennep variant LINKSOM 2											
Werkzaamheden		Kwartaalplanning											
Jaar	2018	2019				2020				2021			
Kwartaal	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Uitwerken ontwerp school o.b.v. voorkeursvariant t.b.v. bestemmingsplan													
Uitwerken ontwerp school t.b.v. omgevingsvergunning													
Schrijven bestemmingsplan													
Onderzoeken Flora/Fauna/Archeologie													
Procedure bestemmingsplan													
Samenstellen omgevingsvergunning													
Procedure omgevingsvergunning													
Start realisatie nieuwe school													

7. PLANNING

Op hoofdlijnen is onderzocht in welke mate de drie varianten leiden tot wezenlijk andere doorlooptijden qua planning. Daarbij is uitgegaan van een planning in kwartalen. Verder is als uitgangspunt genomen dat de verwervingen op een minnelijke wijze kunnen worden uitgevoerd en niet leiden tot een onteigningsprocedure. Tevens is ervan uitgegaan dat er geen beroepsprocedures zullen ontstaan.

De verschillen in de doorlooptijden tussen de varianten blijft beperkt tot ongeveer een half jaar. Daarbij is de doorlooptijd van variant 2 linksom relatief het langst omdat een bestemmingsplan procedure doorlopen moet worden.

De doorlooptijd van model rechtsom is relatief het kortst omdat op het moment dat het ontwerp van de school ver genoeg uitgewerkt is via een korte procedure.

Overigens is in de planning er wel van uitgegaan dat voorbereidingswerkzaamheden parallel uitgevoerd zullen kunnen worden en met enige urgentie en voortvarendheid opgepakt zullen worden.

Ruimtelijke inpassing	0	+	++
Ontsluiting en Parkeren	--	++	++
Efficiënt schoolgebouw	-	--	++
Financieel	+	0	-
Tijdelijke situatie	0	0	0
Procedureel	++	+	0

++ zeer positief / + licht positief / 0 neutraal / - licht negatief / -- zeer negatief

Tabel afwegingskader

8. AFWEGINGSKADER

Op basis van gekozen locaties 'rechtsom' en 'linksom' en de daarbij uitgewerkte varianten is door middel van bijgevoegd afwegingskader de beoordeling van de verschillende varianten inzichtelijk gemaakt.

Ruimtelijke inpassing

Bij variant 2 linksom ligt het KEC ruimtelijk 'vrij' in de ruimte en richt het gebouw zich maximaal op de Martinushof en de kern van Gennep. Dit stedenbouwkundige ensemble geeft meer toekomstwaarde dan de andere varianten. Bij model rechtsom ontstaat ruimtelijk een groot 'gat' voor de sporthal, dat stedenbouwkundig binnen Gennep als minder wenselijk beoordeeld wordt.

Ontsluiting en parkeren

Bij model rechtsom wordt de Picardie door de realisatie van de ontsluitingsweg zo veel als mogelijk ontlast. De vraag is echter of de gebruikers (met name diegenen die in het oosten van Gennep wonen) die weg wel gaan gebruiken en niet hun auto alsnog langs de Picardie neerzetten. Dat zal dan gaan leiden tot verkeersonveilige situatie. Ook de verkeersstudie wijst nadrukkelijk op dat risico. Daarnaast wordt bij beide varianten van model linksom het parkeren ten behoeve van de sporthal/zwembad volledig gescheiden van het parkeren ten behoeve van het KEC.

Efficiënt schoolgebouw

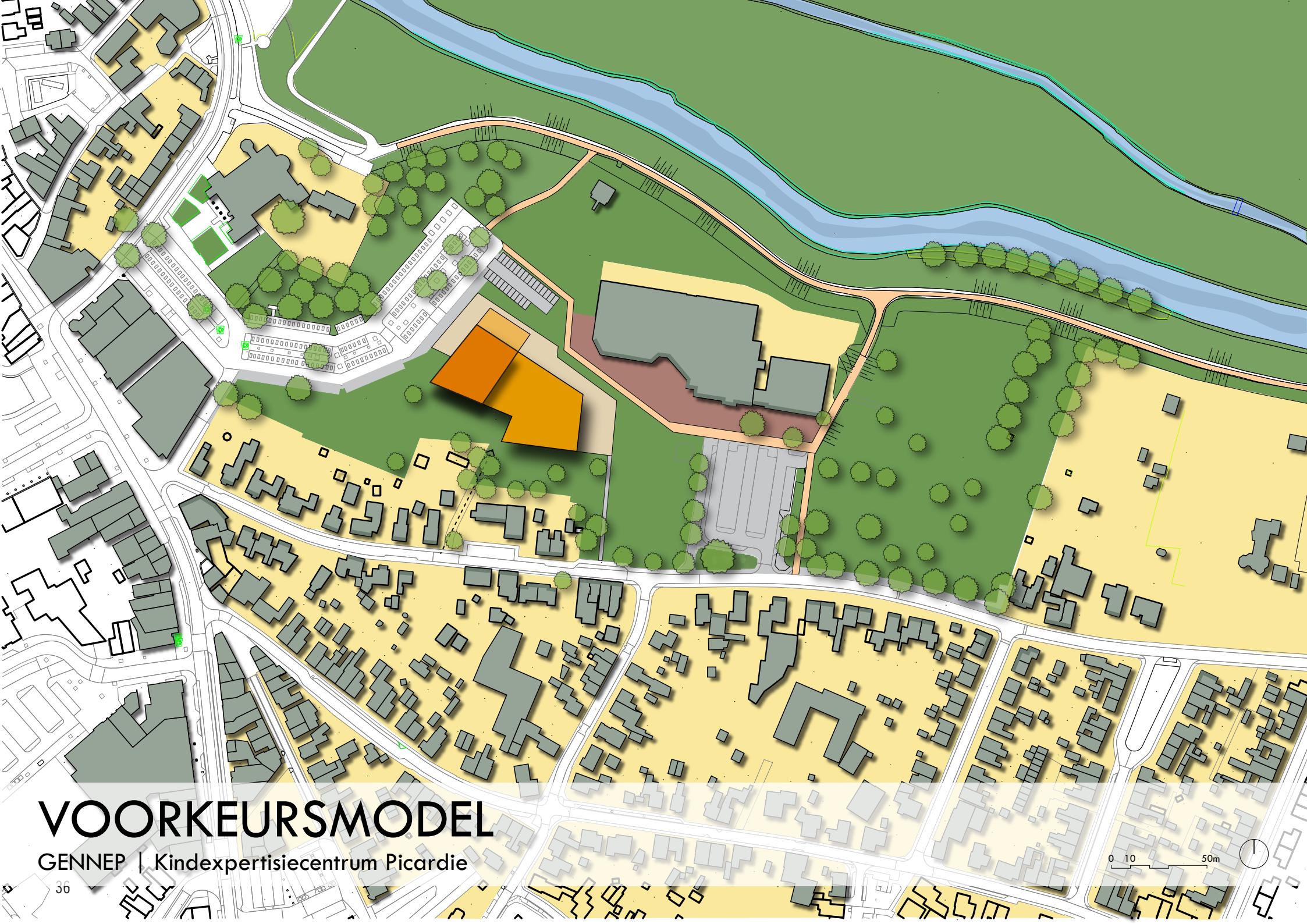
Bij variant 1 linksom wordt het administratieve deel van de huidige school gehandhaafd en ingepast. Daardoor ontstaat een 'langgerekt meanderend' gebouw. Dat gebouw is duurder in realisatiekosten (door de lengte buitengevel) en het gebouw is minder efficiënt en flexibel in te delen met de schoolfuncties. Ook de exploitatiekosten van dit gebouw zal door de vorm hoger zijn. Het model rechtsom ligt tegen het talud en om die reden is de daglichttoetreding binnen alle ruimten binnen het gebouw lastiger te realiseren.

Financieel

Variant 2 linksom is in financieel opzicht het duurste model. Dit wordt vooral veroorzaakt door de verwervingen, die voor deze variant noodzakelijk zijn. Vervolgens neemt variant 1 linksom een 'middenpositie' in. Dit wordt veroorzaakt door de noodzakelijkheid om een plein te realiseren tussen het te handhaven administratieve deel van de school en de sporthal/het zwembad. Daardoor kent deze variant relatief hogere kosten voor het woonrijp maken. Het 'goedkoopste' model in financieel opzicht is model rechtsom.

Procedureel

Gezien het relatief geringe verschil tussen de huidige bebouwing, het bouwvlak en het schetsontwerp in model rechtsom lijkt het, mits daarmee rekening wordt gehouden in de uitwerking van het ontwerp, aannemelijk dat geen planologische procedure noodzakelijk is en met een omgevingsvergunning kan worden volstaan. Voor de variant linksom 1 lijkt te kunnen worden volstaan met een procedure omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (ruimtelijke onderbouwing) om deze variant planologisch mogelijk te maken. Voor variant linksom 2 is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk omdat de school niet helemaal binnen het nu toegestane bouwvlak is gelegen.



VOORKEURSMODEL

GENNEP | Kindexpertisecentrum Picardie

0 10 50m



9. CONCLUSIE EN ADVIES

Conclusie

Onderhavig rapportage beschrijft, op basis van nader geformuleerde ruimtelijke en functionele uitgangspunten, de resultaten van onderzoek naar de meest geschikte locatie voor de nieuwbouw van het KEC aan de Picardie.

Bij de inpassing van de nieuwbouw is gekeken naar meerdere aspecten om een compleet beeld te hebben ten aanzien van alle factoren die een rol spelen bij de te maken keuze ten aanzien van het voorkeursmodel.

Op basis van de beoordeling in het afwegingskader van de drie onderzochte varianten kan het volgende geconcludeerd worden:

- Variant rechtsom valt af omdat er in die variant geen adequate verkeersoplossing gecreëerd wordt en aannemelijk is dat deze variant tot verkeersproblemen op de Picardie gaat leiden.
- Variant linksom 1 heeft als voordeel dat die sneller gerealiseerd kan worden, dat er geen verwervingen noodzakelijk zijn en dat er minder kapitaalvernietiging plaats vindt. Variant linksom 2 levert ruimtelijk een beter stedenbouwkundige inpassing op van het KEC en leidt tot een meer rechthoekig gebouw dat beter benutbaar is en goedkoper in de exploitatie. De verkeerssituatie is in beide varianten linksom vergelijkbaar.

Advies

Vanwege de betere ruimtelijke inpassing en de mogelijkheden om een duurzamer gebouw te realiseren adviseren wij u binnen de kaders van deze studie om de locatie 'linksom variant 2' aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de realisatie van de nieuwbouw van het KEC aan de Picardie met een daarop nader uit te werken gebouwoontwerp voor de school, alsmede een nader uit te werken ontwerp voor de buitenruimte, een nader uit te werken ontwerp voor de vrijkomende locaties en een nadere uitwerking voor de verkeers- en parkeeroplossing.

Alhoewel een dergelijke uitwerking buiten de kaders van deze studie valt, zou een verdere optimalisering van het financiële resultaat kunnen plaats vinden door vrijvallende bebouwing niet te slopen, maar te handhaven en te onderzoeken in welke mate deze zijn te herontwikkelen bijvoorbeeld naar een woningbouwfunctie.

Globale Berekening Rechtsom

Kosten - model rechtsom						
Hoofdcategorie	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Bronvermelding/ opmerking	Subtotaal
1. Inbreng / reeds gerealiseerd						Grondprijspercentage
						100%
	Boekwaarde Eckerlyc	prijspeil 31 dec. 2017	1 stuk	388.373	excel met kapitaallasten	€ 388.373
	Boekwaarde Maria Goretti	prijspeil 31 dec. 2017	1 stuk	299.278	excel met kapitaallasten	€ 299.278
	Boekwaarde De Piramida	prijspeil 31 dec. 2017	1 stuk	527.091	excel met kapitaallasten	€ 527.091
	Boekwaarde Kunstzinning onderwijs	prijspeil 31 dec. 2017	1 stuk	341.180	excel met kapitaallasten	€ 341.180
						€ -
						€ -
Totaal						€ 1.555.922
2. Verwerving						Grondprijspercentage
						100%
	Perceel B 5029	Nee	0 m2		Nee	€ -
	Perceel B 5028	Nee	0 m2		Nee	€ -
	Perceel C 811 + 1478	Nee	0 m2		Nee	€ -
		Nee	m2		Nee	€ -
		Nee	m2		Nee	€ -
Totaal						€ -
3. Herhuisvesting						Grondprijspercentage
						100%
	Aanname: geen kosten voor tijdelijke huisvesting scholen					€ -
						€ -
						€ -
Totaal						€ -
4. Tijdelijk beheer						Grondprijspercentage
						100%
	aanname: eventuele kosten voor tijdelijk beheer zijn opgenomen in het budget van de school					€ -
						€ -
						€ -
Totaal						€ -

5. Slopen						Grondprijspercentage	
						100%	
verharding						€	-
andere verharding		5.753 m2		6,00	tegels, klinkers en BSS	€	34.518
						€	-
beplanting en groen						€	-
beplanting en groen		17.607 m2		3,00	egaliseren	€	52.821
						€	-
						€	-
Totaal						€	87.339
6. Grondwerkzaamheden						Grondprijspercentage	
						100%	
egaliseren						€	-
hoogteverschillen terrein egaliseren		0 m3		20,0		€	-
						€	-
voorbelasten						€	-
Aanname: geen voorbelasting nodig (noot: geen inzicht in bodemgesteldheid)						€	-
						€	-
						€	-
Totaal						€	-
7. Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek						Grondprijspercentage	
						100%	
Keuze: geen kosten voor onderzoeken opgenomen						€	-
						€	-
						€	-
Totaal						€	-

8. Bouw- en woonrijp maken

Kosten specificatie 8 a/b/c

Bouw- en woonrijp maken specificeren

☒ Selectievakje

8a. Bouwrijp maken

Grondprijspercentage

100%

kabels, leidingen en riolering				€	-
opgraven kabels en leidingen		1.200 m3	20 globale raming	€	24.000
opgraven riolering		1.750 m3	20 globale raming	€	35.000
afsluiten kabels, leidingen en riolering		10 stuks	1.500 globale raming	€	15.000
				€	-
aanleg kabels en leidingen		600 m3	20 extra aansluitingen nodi	€	12.000
aanleg riolering		1.313 m3	31 extra aansluitingen nodi	€	41.250
aansluiten kabels, leidingen en riolering		1 stuk	10.000 globale stelpost	€	10.000
				€	-
aanname: geen extra voorzieningen (o.a. pomp) meegenomen				€	-
				€	-
				€	-
			Totaal	€	137.250

8b. Woonrijp maken

Grondprijspercentage

100%

verharding			€	-
verharding - trottoir	768 m2	28 b. 1,95 m, tegels, aanligg	€	21.662
verharding - parkeerplaatsen - oostkant	2.117 m2	13 dwars, BSS	€	27.500
verharding - weg	801 m2	58 b. 5 m, BSS, zonder bouw	€	46.458
verharding - fietspad	907 m2	41 b. 1,95 m, tegels, vrijligg	€	37.210
verharding - fietsparkeren	180 m2	185 overdekte fietsenstalling	€	33.300
verharding - pleinruimte	1.443 m2	100 plein incl. inrichting, BKK	€	144.300
verharding - P&R	82 m2	58 b. 5 m, BSS, zonder bouw	€	4.756
			€	-
schoolplein (voor zover meer dan norm: 1.500 m2)	0 m2	85 speelplein incl. enkele sp	€	-
			€	-
beplanting en groen			€	-
beplanting en groen	10.139 m2	5 gras	€	50.695
			€	-



overig					€	-
herstraten		1 stuk	40.000	globale raming	€	40.000
straatmeubilair en bebording		1 stuk	25.000	globale raming	€	25.000
lichtmasten en brandkranen		1 stuk	35.000	globale raming	€	35.000
aanname: kosten voor buitentoilet zijn opgenomen in het budget van de school					€	-
					€	-
Totaal					€	465.881
						Grondprijspercentage
						100%
9. Plankosten						
Plankosten		1 stuk	100.000	globale raming	€	100.000
					€	-
					€	-
Totaal					€	100.000
						Grondprijspercentage
						100%
11. Onvoorzien						
		% invullen per post	☐	2%		
Verwerving	10%			0,00	€	-
Herhuisvesting	10%			0,00	€	-
Tijdelijk beheer	10%			0,00	€	-
Slopen	10%			87.339,00	€	8.734
Grondwerkzaamheden	10%			0,00	€	-
Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek	10%			0,00	€	-
Totale post bouw- en woonrijp maken	10%			0,00	€	-
Bouwrijp maken	10%			137.250,00	€	13.725
Woonrijp maken	10%			465.880,79	€	46.588
Deelplan - infrastructuur	10%			0,00	€	-
Plankosten	10%			100.000,00	€	10.000
Algemene projectkosten	10%			0,00	€	-
Fiscale kosten	10%			0,00	€	-
Overig	10%			0,00	€	-
Totaal					€	79.047
						Totaal kosten
						€ 2.425.439

GLOBALE BEREKENING LINKSOM 1

Kosten - model linksom 1						
Hoofdcategorie	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Bronvermelding/ opmerking	Subtotaal
1. Inbreng / reeds gerealiseerd						Grondprijspercentage
						100%
	boekwaarde Elckerlyc	prijspeil 31 dec. 2017	1 stuk	388.373	excel met kapitaallasten	€ 388.373
	boekwaarde Maria Goretti	prijspeil 31 dec. 2017	1 stuk	299.278	excel met kapitaallasten	€ 299.278
	boekwaarde De Piramide	prijspeil 31 dec. 2017	1 stuk	527.091	excel met kapitaallasten	€ 527.091
	boekwaarde Kunstzinning onderwijs	prijspeil 31 dec. 2017	0 stuk	341.180	excel met kapitaallasten	€ -
						€ -
						€ -
Totaal						€ 1.214.742
2. Verwerving						Grondprijspercentage
Zelfrealisator?						100%
	perceel B 5029	Nee	0 m2		Nee	€ -
	perceel B 5028	Nee	0 m2		Nee	€ -
	perceel C 811 + 1478	Nee	0 m2		Nee	€ -
		Nee	m2		Nee	€ -
		Nee	m2		Nee	€ -
Totaal						€ -
3. Herhuisvesting						Grondprijspercentage
						100%
	aanname: geen kosten voor tijdelijke huisvesting / verhuizing scholen					€ -
						€ -
						€ -
Totaal						€ -
4. Tijdelijk beheer						Grondprijspercentage
						100%
	aanname: eventuele kosten voor tijdelijk beheer zijn opgenomen in het budget van de school					€ -
						€ -
						€ -
Totaal						€ -

5. Slopen						100%
verharding						€ -
andere verharding		5.753 m2		6,00 tegels, klinkers en BSS		€ 34.518
						€ -
beplanting en groen						€ -
beplanting en groen		17.607 m2		3,00 egaliseren		€ 52.821
						€ -
						€ -
Totaal						€ 87.339
						Grondprijspercentage
6. Grondwerkzaamheden						100%
egaliseren						€ -
hoogteverschillen terrein egaliseren		600 m3		20,0		€ 12.000
						€ -
voorbelasten						€ -
aanname: geen voorbelasting nodig (noot: geen inzicht in bodemgesteldheid)						€ -
						€ -
						€ -
Totaal						€ 12.000
						Grondprijspercentage
7. Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek						100%
uitgangspunt: geen kosten voor onderzoeken opgenomen						€ -
						€ -
						€ -
Totaal						€ -

8. Bouw- en woonrijp maken

☒ Selectievakje

8a. Bouwrijp maken

					Grondprijspercentage
					100%
kabels, leidingen en riolering					€ -
opgraven kabels en leidingen	1.440 m3		20 globale schatting		€ 28.800
opgraven riolering	2.625 m3		20 globale schatting		€ 52.500
afsluiten kabels, leidingen en riolering	15 stuks		1.500 globale schatting		€ 22.500
					€ -
aanleg kabels en leidingen	600 m3		20 globale schatting		€ 12.000
aanleg riolering, incl. DWA	1.313 m3		31 globale schatting		€ 41.250
aansluiten kabels, leidingen en riolering	1 stuk		10.000 globale stelpost		€ 10.000
					€ -
aanname: geen extra voorzieningen (o.a. pomp) meegenomen					€ -
					€ -
					€ -
Totaal					€ 167.050

8b. Woonrijp maken

					Grondprijspercentage
					100%
verharding					€ -
verharding - trottoir	793 m2		28 b. 1,95 m, tegels, aanligg		€ 22.367
verharding - parkeerplaatsen - westkant	763 m2		36 dwars, BSS		€ 27.500
verharding - weg	577 m2		58 b. 5 m, BSS, zonder bouw		€ 33.466
verharding - fietspad	916 m2		41 b. 1,95 m, tegels, vrijligg		€ 37.579
verharding - fietsparkeren	180 m2		185 overdekte fietsenstalling		€ 33.300
verharding - pleinruimte	2.542 m2		100 plein incl. inrichting, BKK		€ 254.200
					€ -
schoolplein (voor zover meer dan norm: 1.500 m2)	171 m2		85 speelplein incl. enkele sp		€ 14.535
					€ -
beplanting en groen					€ -
beplanting en groen	10.084 m2		5 gras		€ 50.420

					€	-
overig					€	-
herstraten		1 stuk	40.000	globale raming	€	40.000
straatmeubilair en bebording		1 stuk	25.000	globale raming	€	25.000
lichtmasten en brandkranen		1 stuk	35.000	globale raming	€	35.000
aanname: kosten voor buitentoilet zijn opgenomen in het budget van de school					€	-
					€	-
Totaal					€	573.367
						Grondprijspercentage
						100%
9. Plankosten						
plankosten		1 stuk	100.000	globale raming	€	100.000
					€	-
					€	-
Totaal					€	100.000
						Grondprijspercentage
						100%
11. Onvoorzien						
	% invullen per post	☐	2%			
Verwerving	10%		0,00		€	-
Herhuisvesting	10%		0,00		€	-
Tijdelijk beheer	10%		0,00		€	-
Slopen	10%		87.339,00		€	8.734
Grondwerkzaamheden	10%		12.000,00		€	1.200
Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek	10%		0,00		€	-
Totale post bouw- en woonrijp maken	10%		0,00		€	-
Bouwrijp maken	10%		167.050,00		€	16.705
Woonrijp maken	10%		573.367,15		€	57.337
Deelplan - infrastructuur	10%		0,00		€	-
Plankosten	10%		100.000,00		€	10.000
Algemene projectkosten	10%		0,00		€	-
Fiscale kosten	10%		0,00		€	-
Overig	10%		0,00		€	-
Totaal					€	93.976
Totaal kosten						€ 2.248.474

GLOBALE BEREKENING LINKSOM 2

Kosten - model linksom 2						
Hoofdcategorie	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Bronvermelding/ opmerking	Subtotaal
1. Inbreng / reeds gerealiseerd						Grondprijspercentage
						100%
	boekwaarde Elckerlyc	prijspeil 31 dec. 2017	1 stuk	388.373	excel met kapitaallasten	€ 388.373
	boekwaarde Maria Goretti	prijspeil 31 dec. 2017	1 stuk	299.278	excel met kapitaallasten	€ 299.278
	boekwaarde De Piramida	prijspeil 31 dec. 2017	1 stuk	527.091	excel met kapitaallasten	€ 527.091
	boekwaarde Kunstzinning onderwijs	prijspeil 31 dec. 2017	1 stuk	341.180	excel met kapitaallasten	€ 341.180
						€ -
						€ -
Totaal						€ 1.555.922
						Grondprijspercentage
						100%
2. Verwerving	Zelfrealisator?				Gemeente?	
perceel B 5029	Nee	573	m2	200,00	Nee	€ 114.600
perceel B 5028	Nee	425	m2	200,00	Nee	€ 85.000
perceel C 811 + 1478	Nee	1.017	m2	100,00	Nee	€ 101.700
aanname: geen schadevergoeding meegenomen	Nee		m2		Nee	€ -
	Nee		m2		Nee	€ -
	Nee		m2		Nee	€ -
Totaal		2.015	m2			€ 301.300
						Grondprijspercentage
						100%
3. Herhuisvesting						
aanname: geen kosten voor tijdelijke huisvesting / verhuizing scholen						€ -
						€ -
						€ -
Totaal						€ -
						Grondprijspercentage
						100%
4. Tijdelijk beheer						
aanname: eventuele kosten voor tijdelijk beheer zijn opgenomen in het budget van de school						€ -
						€ -
						€ -
Totaal						€ -

5. Slopen						Grondprijspercentage	
						100%	
verharding						€	-
andere verharding		5.753 m2		6,00	tegels, klinkers en BSS	€	34.518
						€	-
beplanting en groen						€	-
beplanting en groen		17.607 m2		3,00	egaliseren	€	52.821
						€	-
						€	-
Totaal						€	87.339
6. Grondwerkzaamheden						Grondprijspercentage	
						100%	
egaliseren						€	-
hoogteverschillen terrein egaliseren		600 m3		20,0		€	12.000
						€	-
voorbelasten						€	-
aanname: geen voorbelasting nodig (noot: geen inzicht in bodemgesteldheid)						€	-
						€	-
						€	-
Totaal						€	12.000
7. Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek						Grondprijspercentage	
						100%	
uitgangspunt: geen kosten voor onderzoeken opgenomen						€	-
						€	-
						€	-
Totaal						€	-

8. Bouw- en woonrijp maken					
Kosten specificatie 8 a/b/c		Bouw- en woonrijp maken specificeren		☒ Selectievakje	
8a. Bouwrijp maken					Grondprijspercentage
					100%
kabels, leidingen en riolering				€	
opgraven kabels en leidingen	1.440 m3	20	globale schatting	€	28.800
opgraven riolering	2.625 m3	20	globale schatting	€	52.500
afsluiten kabels, leidingen en riolering	15 stuks	1.500	globale schatting	€	22.500
				€	-
aanleg kabels en leidingen	600 m3	20	globale schatting	€	12.000
aanleg riolering, incl. DWA	1.313 m3	31	globale schatting	€	41.250
aansluiten kabels, leidingen en riolering	1 stuk	10.000	globale stelpost	€	10.000
				€	-
aanname: geen extra voorzieningen (o.a. pomp) meegenomen				€	-
				€	-
				€	-
Totaal				€	167.050

8b. Woonrijp maken					
					Grondprijspercentage
					100%
verharding				€	-
verharding - trottoir	484 m2	28	b. 1,95 m, tegels, aanligg	€	13.651
verharding - parkeerplaatsen - westkant	985 m2	28	dwars, BSS	€	27.500
verharding - weg	0 m2	58	b. 5 m, BSS, zonder bouw	€	-
verharding - fietspad	1.040 m2	41	b. 1,95 m, tegels, vrijligg	€	42.667
verharding - fietsparkeren	273 m2	185	overdekte fietsenstalling	€	50.505
verharding - pleinruimte	1.930 m2	100	plein incl. inrichting, BKK	€	193.000
verharding - P&R	179 m2	58	b. 5 m, BSS, zonder bouw	€	10.382
				€	-
schoolplein (voor zover meer dan norm: 1.500 m2)	0 m2	85	speelplein incl. enkele sp	€	-
				€	-
beplanting en groen				€	-
beplanting en groen	14.234 m2	5	gras	€	71.170
				€	-

overig					€	-
herstraten		1 stuk	40.000	globale raming	€	40.000
straatmeubilair en bebording		1 stuk	25.000	globale raming	€	25.000
lichtmasten en brandkranen		1 stuk	35.000	globale raming	€	35.000
aanname: kosten voor buitentoilet zijn opgenomen in het budget van de school					€	-
					€	-
Totaal					€	508.875
						Grondprijspercentage
						100%
9. Plankosten						
Plankosten		1 stuk	100.000	globale raming	€	100.000
					€	-
					€	-
Totaal					€	100.000
						Grondprijspercentage
						100%
11. Onvoorzien						
	% invullen per post	☐	2%			
Verwerving	10%		301.300,00		€	30.130
Herhuisvesting	10%		0,00		€	-
Tijdelijk beheer	10%		0,00		€	-
Slopen	10%		87.339,00		€	8.734
Grondwerkzaamheden	10%		12.000,00		€	1.200
Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek	10%		0,00		€	-
Totale post bouw- en woonrijp maken	10%		0,00		€	-
Bouwrijp maken	10%		167.050,00		€	16.705
Woonrijp maken	10%		508.874,95		€	50.887
Deelplan - infrastructuur	10%		0,00		€	-
Plankosten	10%		100.000,00		€	10.000
Algemene projectkosten	10%		0,00		€	-
Fiscale kosten	10%		0,00		€	-
Overig	10%		0,00		€	-
Totaal					€	117.656
						Totaal kosten
						€ 2.850.142



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE