

Managers van het bouwproces

STICHTING SPOOR
HERHUISVESTING OBS MEESTER HAYE
TE BEETS



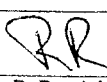
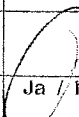
Scenarioanalyse

Datum: 18 september 2006

© BM Managers van het bouwproces b.v.

Auteursrecht voorbehouden

Kenmerk: t:\nw\2006\2006.5186.bm herhuisvesting obs Meester Haye\rapportage\rapport scenario-analyse 060918.doc

Opgesteld door:	Gecontroleerd door:	Geautoriseerd door:	Scannen:
			
Drs. Ing. O.N. Roelofs	Ir. H.B. Reinderink	Ir. R. Reedeker	Ja / Nee



Managers van het bouwproces

STICHTING SPOOR
HERHUISVESTING OBS MR HAYE TE BEETS
SCENARIOANALYSE

PROJECTGEGEVENS

OPDRACHTGEVER : Stichting Spoor
Stationsweg 23
Postbus 200
1440 AE PURMEREND
Telefoonnummer : 0299 - 411270
Faxnummer : 0299 - 411279

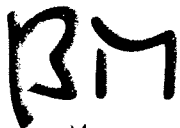
PROJECTOMSCHRIJVING : Herhuisvesting OBS Mr. Haye
te Beets
Scenarioanalyse

OPDRACHTNEMER : BM Managers van het bouwproces b.v.
Wieger Bruinlaan 100
Postbus 100
2130 AC HOOFFDORP
Telefoonnummer : 023 – 5612971
Faxnummer : 023 – 5632676
E-mail : bm@bmadvies.nl

CONTACTPERSONEN : OBS Meester Haye
De heer D. Knip, directeur

Stichting Spoor
De heer J. ten Klei, bestuursmanager

Gemeente Zeevang
Mevr. T.C.M. van den Heuvel – Van Raaij, wethouder
De heer P.M.N. Schavemaker, wethouder
De heer P. Aalbers



INHOUD

1.	SAMENVATTING	4
2.	INLEIDING	6
2.1	Projectomschrijving	6
2.2	Randvoorwaarden rapportage.....	6
3.	UITGANGSPUNTEN	7
3.1	Scenario's.....	7
3.2	Rapport Planon.....	7
3.3	Programma.....	7
3.4	Werkwijze en doelstellingen van de analyse.....	9
4.	SCENARIO I, VERVANGENDE NIEUWBOUW OP DE LOCATIE KOOGWEG.....	10
4.1	Omschrijving.....	10
4.2	Proces en planning.....	10
4.3	Beoordeling scenario.....	11
4.4	Resumé	13
5.	SCENARIO II, VERVANGENDE NIEUWBOUW OP DE HUIDIGE LOCATIE	14
5.1	Omschrijving.....	14
5.2	Proces en planning.....	14
5.3	Beoordeling scenario.....	15
5.4	Resumé	17
6.	CONCLUSIES.....	18
	BIJLAGE 1. INDICATIEF RUIMTEPROGRAMMA.....	20
	BIJLAGE 2. PLATTEGROND EN LUCHTFOTO	22
	BIJLAGE 3. KADASTRAAL BERICHT EN KAART	24
	Huidige locatie.....	24
	Nieuwe locatie	26
	BIJLAGE 4. PLANEXPLOITATIE.....	28



LEESWIJZER

Voorliggende rapportage tracht antwoord te geven op de vraag waar vervangende nieuwbouw voor de school plaats dient te vinden en waarom. Daarnaast wordt de vraag gesteld of het meeverhuizen van enkele andere onderdelen verstandig, haalbaar en zinvol is.

De rapportage is als volgt opgesteld:

- het project wordt omschreven en er wordt een aantal randvoorwaarden gegeven, waar de rapportage aan dient te voldoen;
- er wordt een opsomming gegeven van relevante uitgangspunten;
- er wordt een aantal scenario's omschreven en beoordeeld op basis van de criteria die in de randvoorwaarden van de rapportage zijn gegeven (ruimte, verkeer, financiën etc.);
- uit de beoordeling van de scenario's volgt een conclusie;
- in diverse bijlagen wordt informatie gegeven die niet in het kwalitatieve deel thuishoort.

1. SAMENVATTING

Inleiding

De huisvesting van OBS Meester Haye is in een dusdanige staat, dat stichting Spoor een oriënterend onderzoek heeft doen uitvoeren naar vervangende nieuwbouw danwel opwaarderen/uitbreiden van het bestaande gebouw. Op basis van dit onderzoek is besloten om de variant vervangende nieuwbouw verder uit te werken. Onderzocht zal worden op welke wijze vervangende nieuwbouw plaats kan vinden. Hierbij zijn twee scenario's van belang:

- vervangende nieuwbouw op een sportveld ten noorden van de kerk, de grond van het bestaande gebouw komt beschikbaar voor woningbouw;
- vervangende nieuwbouw op de huidige locatie.

Daarnaast wordt de vraag gesteld of het meeverhuizen van enkele andere functies te verantwoorden is. Dit wordt zoveel mogelijk separaat beschouwd.

Uitwerking scenario's

Ruimtelijk zijn beide scenario's haalbaar, maar ze zullen niet evenveel draagvlak krijgen.

Maatschappelijk gezien heeft bouwen op de huidige locatie meer kans van slagen vanwege het feit dat het bestemmingsplan (wat bij het toevoegen van functies mogelijk gewijzigd dient te worden) thans geschikt is voor een onderwijsinstelling.

Verkeerskundig verdient nieuwbouw aan de Koogweg de voorkeur.

Financieel gezien ontlopen de scenario's elkaar weinig. Verschillen manifesteren zich voornamelijk in de kosten voor tijdelijke huisvesting en in een marginaal verschillende opbrengst voor de af te stoten percelen.

Het meeverhuizen van de overige functies is ruimtelijk gezien een goede optie. Het kunnen delen van functies maakt een multifunctioneel gebouw aantrekkelijk.

Advies

De voorgaande conclusies in aanmerking nemende komen wij tot het volgende advies:

- Beide scenario's zijn in principe mogelijk, maar scenario I is het meest voor de hand liggend. Zeker als én het dorpshuis met gymzaal én peuterspeelzaal meeverhuizen; dit in verband met de benodigde ruimte.
- Indien alleen de peuterspeelzaal meeverhuist zijn scenario I en scenario II beide goed mogelijk, met een voorkeur voor scenario I.
- Indien alleen nieuwbouw ten behoeve van de school wordt gerealiseerd zijn scenario I en scenario II beide mogelijk, met een voorkeur voor scenario I.



Managers van het bouwproces

- Indien in het geheel geen woningbouw gerealiseerd zal gaan worden lijkt scenario II beter inpasbaar.

Bij het maken van een definitieve keuze dienen nadere onderzoeken uitgevoerd te worden en besluiten genomen te worden ten aanzien van ruimtelijke, maatschappelijke en financiële aspecten, en het verplaatsen van overige functies.

Met inachtneming van de gegeven financiële, ruimtelijke, infrastructurele en maatschappelijke randvoorwaarden en consequenties adviseren wij scenario I 'vervangende nieuwbouw op de locatie Koogweg' gecombineerd met een nieuwe peuterspeelzaal op dezelfde locatie verder uit te werken.

2. INLEIDING

2.1 Projectomschrijving

OBS Meester Haye is een vierklassige basisschool te Beets met circa 75 leerlingen. De huisvesting is in een dusdanige staat, dat stichting Spoor opdracht heeft verleend aan Planon voor het uitvoeren van een oriënterend onderzoek. Op basis van dit onderzoek is besloten dat vervangende nieuwbouw de voorkeur verdient boven opwaarderen en uitbreiden van het bestaande gebouw.

Derhalve zal aan de hand van twee scenario's onderzocht worden op welke wijze vervangende nieuwbouw plaats kan vinden:

1. vervangende nieuwbouw op een sportveld ten noorden van de kerk, de grond van het bestaande gebouw komt beschikbaar voor woningbouw;
2. vervangende nieuwbouw op de huidige locatie.

Daarnaast wordt de vraag gesteld of het meeverhuizen van enkele andere functies te verantwoorden is. Dit wordt zoveel mogelijk separaat beschouwd.

2.2 Randvoorwaarden rapportage

Voorliggende rapportage behandelt de herhuisvesting van OBS Meester Haye volgens de twee hiervoor genoemde varianten van vervangende nieuwbouw. Hiertoe zal voorliggend rapport onder andere de volgende zaken beschouwen:

- uitwerking van de aandachtspunten uit het Planon rapport;
- proces en planning;
- planologische haalbaarheid;
- eigendomsverhoudingen;
- verkeerskundige aspecten;
- haalbaarheid meeverhuizen andere functies;
- grondexploitatieberekening.

3. UITGANGSPUNTEN

3.1 Scenario's

De huisvesting van OBS Meester Haye te Beets is in een dusdanige staat, dat stichting Spoor opdracht heeft verleend aan Planon voor het uitvoeren van een oriënterend onderzoek naar de volgende twee scenario's:

1. vervangende nieuwbouw in de directe omgeving, de grond van het bestaande gebouw komt beschikbaar voor woningbouw;
2. het bestaande gebouw wordt opgewaardeerd en uitgebreid volgens de norm voor onderwijskundige vernieuwing.

Op basis van dit onderzoek is besloten dat variant 2 niet verder uitgewerkt wordt. De variant "nieuwbouw op bestaande locatie" is nog niet onderzocht. Er is vanuit gegaan dat de kosten van tijdelijke huisvesting hoog zijn en dat het maatschappelijk moeilijker haalbaar is om op het sportveld woningbouw te plegen. Deze variant wordt desondanks wel meegenomen in dit onderzoek.

Derhalve zal aan de hand van twee scenario's onderzocht worden op welke wijze vervangende nieuwbouw plaats kan vinden:

1. vervangende nieuwbouw op een sportveld ten noorden van de kerk, de grond van het bestaande gebouw komt beschikbaar voor woningbouw;
2. vervangende nieuwbouw op de huidige locatie.

Daarnaast wordt de vraag gesteld of het meeverhuizen van enkele andere functies te verantwoorden is. Dit wordt zoveel mogelijk separaat beschouwd.

3.2 Rapport Planon

Het rapport Planon baseert haar bevindingen op de normering voor scholenbouw. In deze rapportage worden ook de normgetallen voor scholenbouw gehanteerd (ruimtelijk en financieel). De cijfers uit het rapport Planon zijn uit het jaar 2005, in deze rapportage zullen de waarden gecontroleerd worden op basis van de huisvestingsnorm 2006.

3.3 Programma

Het project bestaat uit de volgende delen:

- Basisschool van 4 groepen (met circa 75 leerlingen).
- Peuterspeelzaal, welke vertrekt vanuit het buurthuis.
- Het dorpshuis inclusief gymzaal (daar wordt nu gymnastiek gegeven).
- Mogelijk het toevoegen van voor- en naschoolse opvang?

In de huidige situatie beschikken de functies over de volgende ruimte:

- Basisschool ca. 630 m² BVO
- Peuterspeelzaal ca. 150 m² BVO
- Dorpshuis ca. 200 m² BVO
- Gymzaal bij dorpshuis ca. 250 m² BVO

3.3.1 Basisschool

Op basis van de normen voor onderwijshuisvesting 2006 is voor een basisschool met vier groepen de volgende ruimte noodzakelijk:

- Totaal programma voor 4 groepen tenminste 580 m² BVO met groepsruimten welke minimaal 42 m² groot zijn. De huidige groepsruimten in de OBS Meester Haye zijn gemiddeld ca. 65 m².
- Buitenruimte op basis van 3 m² per leerling en tenminste 300 m². Dit betekent dat de school met ca. 30% moet groeien alvorens het terrein boven de minimale norm uit komt. Derhalve is 300 m² voldoende.

Indien het gebouw in één laag wordt gebouwd is derhalve een minimaal kavel benodigd van 880 m².

De normen voor onderwijshuisvesting 2006 geven de volgende financiële vergoeding aan, uitgaande van een basisschool met vier groepen en een noodzakelijke paalfundering van 20 m of langer:

- Vergoeding nieuwbouw basisschool met 4 groepen: € 914.691,57
- Toeslag paalfundering: € 32.839,54
- Prijsbijstelling 2006: 1,0328
- Totale financiële vergoeding: € 978.610,13

Ten behoeve van sloop van de huidige huisvesting word de volgende toeslag toegekend:

- Vergoeding sloop basisschool met 4 groepen: € 20.433,32
- Prijsbijstelling 2006: 1,0328
- Totale toeslag: € 21.103,53

3.3.2 Peuterspeelzaal

De oppervlakte van de peuterspeelzaal, ten behoeve van groepsruimte en ondersteunende ruimten (pantry, toiletten, kantoortje en opslag binnen/buiten etc.) conform bestaande bebouwing bedraagt ca. 150 m² BVO. Uit ervaring blijkt dat een peuterspeelzaal voor één groep in principe gerealiseerd kan worden binnen 140 m² BVO, hier is vooralsnog niet vanuit gegaan.

Per kind dient tenminste 3,5 m² FNO vaste groepsruimte beschikbaar te zijn; de "kwaliteitsnorm kinderopvang" beveelt aan om minimaal 4,5 m² per kind te realiseren.

De minimaal benodigde buitenruimte bedraagt 3 m² per kind; de "kwaliteitsnorm kinderopvang" beveelt aan om minimaal 7 m² per kind te realiseren.

3.3.3 Dorpshuis

Het bestaande dorpshuis heeft een omvang van ca. 200 m² BVO, opgedeeld in twee verdiepingen (op basis van tekening huidige situatie). Voor festiviteiten wordt ook wel de belendende gymzaal ingezet, deze heeft een oppervlakte van ca. 250 m² BVO. Voor eventuele verplaatsing wordt uitgegaan van nieuw voor oud, dat wil zeggen dat een gelijkwaardige ruimte gerealiseerd zal worden.

3.3.4 Voor- en naschoolse opvang

De voor- en naschoolse opvang kan uitgevoerd worden in een separate ruimte, of in reeds beschikbare ruimte. Bij realisatie van een separate ruimte kan gerekend worden op ca. 140 m² BVO per groep. De benodigde ruimte zou gecombineerd kunnen worden met de gemeenschappelijke ruimte in het schoolgebouw en/of de peuterspeelzaal. Derhalve bestaan de voorzieningen hoofdzakelijk uit vaste en/of losse inrichting. Vooralsnog wordt hier vanuit gegaan en zijn hiervoor geen kosten meegenomen in de exploitatieberekening.

3.4 Werkwijze en doelstellingen van de analyse

Met betrekking tot onderstaande rapportagepunten zijn de navolgende vragen gesteld:

- Proces en planning
Welke stappen dienen doorlopen te worden.
Wat is de daarmee samenhangende tijdsduur.
- Planologische haalbaarheid
Oppervlakte bebouwing
Bestemmingsplan (huidige locatie: openbare en bijzondere doeleinden; nieuwe locatie: speelterrein)
Ruimtelijke haalbaarheid (past het op de locatie? Wat zijn de stedenbouwkundige gevolgen en bezwaren?)
- Eigendomssituatie
Benodigde grondtransacties
- Verkeerskundig
Er dient een kwalitatief advies te komen ten aanzien van de verkeerssituatie en randvoorwaarden vanuit het perspectief van de school.
- Haalbaarheid meeverhuizen andere functies
Peuterspeelzaal; zitten nu in buurthuis maar moeten op termijn sluiten.
Het dorpshuis inclusief gymzaal (daar wordt nu gymnastiek gegeven)
Mogelijk voor- en naschoolse opvang?
- Grondexploitatieberekening
Doelstelling is budget neutraliteit.
Indien calculaties aantonen dat dit niet haalbaar is, aanbevelingen voor optimalisatie.
- Korte termijn onderhoud huidige huisvesting
Als de nieuwbouw nog twee jaar duurt, wat moet er dan nog gebeuren aan het huidige gebouw?

4. SCENARIO I, VERVANGENDE NIEUWBOUW OP DE LOCATIE KOOGWEG

4.1 Omschrijving

In dit scenario wordt nieuwbouw gepleegd op het sportveld aan de Koogweg. Het scenario is op hoofdlijnen vergelijkbaar met het alternatief. Verschillen hebben betrekking op de locatie, de ontsluiting, uitbreidingsmogelijkheden.

Het scenario heeft betrekking op een kavel wat kadastraal gezien veel meer ruimte omvat dan wat strikt noodzakelijk is. In bijlage 2 is daarom een kaart weergegeven waarop te zien is welk deel van het kadastraal kavel geografisch gezien geschikt zou zijn als nieuwbouwterrein. (blz. 23)

4.2 Proces en planning

De volgende stappen dienen na scenarioanalyse en besluitvorming doorlopen te worden ten behoeve van de realisatie van de basisschool:

1. Programma & ontwerp
 - Programma van Eisen
 - Ontwerp
 - Vrijstellingsprocedure bestemmingsplan
 - Bouwvergunning
2. Bouwrijp maken locatie Koogweg
3. Nieuwbouw
 - Uitvoering
 - Inhuizing nieuwe locatie
4. Eigendomssituatie
 - Overdracht locatie Koogweg
 - Vervreemden locatie Beets

Het doorlopen van het programma- en ontwerpproces duurt ca. 8 maanden. Ca. 9 maanden zijn benodigd voor de vergunningsprocedures (onder voorbehoud van eventuele bezwaarprocedures), waarbij opgemerkt dient te worden dat hier enige overlap is met de ontwerpfase. Het bouwrijp maken en de realisatie zal ca. 8 maanden in beslag nemen.

Indien andere delen meeverhuizen dient rekening gehouden te worden met een verlenging van het programma- en ontwerpproces van ca. 3 maanden en een verlenging van de uitvoering van ca. 1 maand.

4.3 Beoordeling scenario

4.3.1 Planologische haalbaarheid

Het perceel heeft een omvang van 2.360 m². Bij ca. 50% bebouwing is een footprint mogelijk van 1.180 m².

Het minimale programma betreft bij éénlaags bouwen 580 m² (inclusief buitenruimte 880 m² benodigd), zonder additionele functies. Er is zonder het verhuizen van de overige functies ruimschoots uitbreiding mogelijk van lokalen (waarbij proportionele groei van de buitenruimte meegenomen dient te worden indien de school groeit tot boven de 100 leerlingen) en behoud van een deel van het sportveld.

De locatie Koogweg heeft nu nog de bestemming "speelterrein". Deze bestemming zal gewijzigd moeten worden om scholenbouw mogelijk te maken.

4.3.2 Eigendomsconstructie

De huidige grond van de school is in eigendom van Stichting Spoor. De locatie aan de Koogweg is in eigendom van de gemeente. De grond t.b.v. de nieuwbouw kan "om niet" ter beschikking gesteld worden aan Stichting Spoor, zodat de grond van de huidige school vrij verkocht kan worden door Stichting Spoor t.b.v. woningbouw. Ook is het mogelijk om de eigendomssituatie van de twee percelen om te draaien zodat de grond van de huidige school vrij verkocht kan worden door de gemeente t.b.v. woningbouw. In beide gevallen worden de daarmee te behalen inkomsten gebruikt t.b.v. de financiële dekking van het plan.

4.3.3 Verkeerskundige aspecten

Er is in een kleine kern als Beets geen hoge verkeersintensiteit. Desondanks is het niet ondenkbaar dat langs een doorgaande weg hogere snelheden worden gehanteerd dan elders binnen de bebouwde kom.

Schoolgaande jeugd zal (vooral bij tegenvallend weer) met de auto gebracht worden. Dit zal zowel op de Beets als op de Koogweg niet altijd ideaal uitkomen.

Op de Koogweg bestaat vanwege de iets ruimere opzet de mogelijkheid voorzieningen te realiseren in vorm van kiss & ride parkeerplaatsen.

4.3.4 Haalbaarheid meeverhuizen andere functies

De locatie biedt vanwege de omvang en de vorm van het kavel enige flexibiliteit voor het meeverhuizen van andere onderdelen. Financieel zal dit vergelijkbaar zijn met het andere scenario, maar de functies zijn gemakkelijker te ontsluiten vanaf de openbare weg.

Ruimtelijke toets

Bij de gegeven afmetingen voor de school kan bij éénlaags bouwen binnen een richtlijn van max. 50% bebouwing 1.180 m² bebouwd worden. Bij een éénlaags gebouw (dorpshuis tweelaags) en een gunstige vormfactor kunnen op de resterende ruimte alle functies gerealiseerd worden.

Indicatief ruimteprogramma:	Footprint
- Basisschool (1 laags, excl. 300 m ² buitenruimte)	580 m ²
- Peuterspeelzaal (1 laags)	150 m ²
- Dorpshuis (2 laags, conform huidige situatie)	100 m ²
- Gymzaal bij dorpshuis (1 laags)	250 m ²
- TOTAAL FOOTPRINT (46% bebouwing)	1.080 m ²
- Indelingsverlies (10% om het gebouw heen)	108 m ²
- Buitenterrein school	300 m ²
- Buitenterrein peuterspeelzaal	60 m ²
- Herstructurering infra (P)	70 m ²
- Overig (sportveld of schoolterrein)	742 m ²
- TOTAAL BUITENRUIMTE	1.280 m ²
- TOTAAL BENODIGD	2.360 m ²
- TOTAAL PERCEEL	2.360 m ²

De financiële gevolgen van het meeverhuizen van bovenstaande functies zijn in de grondexploitatieberekening als aparte variant toegevoegd. Hierdoor worden deze kosten separaat inzichtelijk gemaakt, en kunnen ze al dan niet aan het scenario worden toegevoegd.

Anderhalf laags bouwen

Een schoolgebouw heeft een verdiepingshoogte van ca. 3,50-4,00 m (inclusief de dikte van plafonds en leidingen). In het ruimtelijk beeld van Beets past bebouwing met een schuine kap, danwel een plat dak. De verwachting is dat ondanks de iets hogere verdiepingshoogte anderhalf laags bouwen een pré kan zijn. Dit verkleint de benodigde footprint en schept daarmee ruimtelijk gezien meer mogelijkheden.

4.3.5 Grondexploitatieberekening

In bijlage 4 is de vergelijkende grondexploitatieberekening opgenomen. Voor de grondexploitatieberekeningen gaan wij er van uit dat voor gelijke onderdelen gelijke bedragen gelden. Bouwkosten e.d. zijn vergelijkbaar.

Het saldo van dit scenario bedraagt € 164.000 negatief (zonder de extra te verhuizen voorzieningen). Dekkingsmiddelen zoals de te vervreemden gronden en het aanspreken van vrijkomende onderhoudsreserves kunnen dit scenario niet budgetneutraal maken.

Zoals vermeld in de Planon rapportage wordt de grondopbrengst door een deskundige vastgesteld op € 500.000. Op basis van een residuele grondwaarde (bij realisatie van twee à drie vrijstaande woningen of flinke 2-onder-1 kapwoningen) verwachten wij een vergelijkbaar resultaat. Het inzetten van gemeentelijke reserveringen en reserveringen door het bevoegd gezag voor onderhoud en instand houding van de school zijn gebaseerd op de in het rapport Planon aangegeven waarden.

Om het aantal woningen (en daarmee de opbrengsten) te verhogen dient er een ontsluitingsweg op het perceel te komen en een verhoogd bebouwingspercentage. Een substantieel hogere grondwaarde is slechts dan mogelijk indien het bouwvolume navenant wordt verhoogd. Het perceel leent zich hier vanwege vorm en ontsluiting echter niet voor en een grotere bouwmassa zal op meer bezwaar stuiten.

4.3.6 Korte termijn onderhoud huidige huisvesting

In opdracht van stichting Spoor zal Planon een inventarisatie maken van het nog noodzakelijke onderhoud aan de huidige huisvesting van de school tot het moment van verhuizing.

4.4 Resumé

Voordelen

- Verkeerskundig voordelig.
- Ruimtelijk meer flexibiliteit (toekomstige groei en/of meeverhuizen andere functies).
- Behoud van een deel van het sportveld eenvoudig mogelijk.
- Minder bezwaar inzet oude locatie (t.b.v. woningbouw).
- Geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk, slechts 1x verhuizen.

Nadelen

- Planologisch nadelig (bestemmingswijziging), mogelijk maatschappelijk bezwaar.
- Redelijke grondopbrengst oud perceel, echter ongunstige vorm en ontsluiting voor grote hoeveelheid woningen.

5. SCENARIO II, VERVANGENDE NIEUWBOUW OP DE HUIDIGE LOCATIE

5.1 Omschrijving

In dit scenario wordt nieuwbouw gepleegd op de huidige locatie aan de Beets te Beets. Om de scenario's vergelijkbaar te houden wordt er voor de locatie aan de Koogweg een opbrengst berekend. Indien dit in werkelijkheid niet de voorkeur heeft, wordt hiermee desalniettemin inzichtelijk welke inkomstenderving plaatsvindt.

Binnen het scenario wordt het alternatief uitgesloten dat nieuwbouw op de bestaande locatie gepleegd wordt naast de bestaande locatie (waarmee tijdelijke huisvesting overbodig zou worden). Een korte blik op het kadastrale kavel toont aan dat dit (hoewel cijfermatig mogelijk) vanwege de grillige vorm van het huidige gebouw tot onoverkomelijke knelpunten leidt.

5.2 Proces en planning

De volgende stappen dienen na scenarioanalyse en besluitvorming doorlopen te worden ten behoeve van de realisatie van de basisschool:

1. Programma & ontwerp nieuwbouw
 - Programma van Eisen
 - Ontwerp
 - Bouwvergunning nieuwbouw
 - Sloopvergunning huidig gebouw
2. Programma & ontwerp tijdelijke huisvesting
 - Programma van Eisen
 - Ontwerp
 - Vrijstellingsprocedure bestemmingsplan (tijdelijke vrijstelling)
 - Bouwvergunning
 - Realisatie tijdelijke huisvesting op locatie Koogweg
 - Inhuizing tijdelijke huisvesting
3. Gereedmaken huidige locatie
 - Sloop
 - Bouwrijp maken
4. Nieuwbouw
 - Realisatie
 - Inhuizing nieuwe locatie
5. Vervreemden locatie Koogweg

Het doorlopen van het programma- en ontwerpproces duurt ca. 8 maanden voor de nieuwbouw. Voor de tijdelijke huisvesting kan dit in ca. 4 tot 6 maanden gebeuren. Ca. 9 maanden zijn benodigd voor de beide vergunningsprocedures (onder voorbehoud van eventuele bewaarprocedures), waarbij

opgemerkt dient te worden dat hier enige overlap is met de ontwerpfase. De realisatie van de noodhuisvesting duurt ca. 1 á 2 maanden. Het bouwrijp maken en de realisatie van de nieuwbouw zal ca. 9 maanden in beslag nemen.

Indien andere delen meeverhuizen dient rekening gehouden te worden met een verlenging van het programma- en ontwerpproces van de nieuwbouw van ca. 3 maanden en een verlenging van de uitvoering van ca. 1 maand.

5.3 Beoordeling scenario

5.3.1 Planologische haalbaarheid

Het perceel heeft een omvang van 2.092 m². Bij 50% bebouwing (bestemmingsplan) is een footprint mogelijk van 1.046 m².

Het minimale programma betreft bij éénlaags bouwen 580 m² (inclusief buitenruimte 880 m² benodigd), zonder additionele functies. Hiervoor is ruimschoots de mogelijkheid.

De locatie Beets heeft de bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden" met een maximaal bebouwingspercentage van 50%, een maximale goothoogte van 5m en een maximale nokhoogte van 9m. Deze bestemming is geschikt voor de nieuwbouw van de basisschool. Bij het toevoegen van andere functies zal mogelijk een vrijstellingsprocedure noodzakelijk zijn i.v.m. het te bebouwen oppervlakte en/of de hoogte.

5.3.2 Eigendomsconstructie

De huidige grond van de school is in eigendom van Stichting Spoor. Bij nieuwbouw op de bestaande locatie zal deze eigendomssituatie niet veranderen. De locatie aan de Koogweg is in eigendom van de gemeente. Bij het handhaven van een gelijkwaardig scenario waarin de grond verkocht wordt t.b.v. woningbouw, zal deze grond verkocht worden door de gemeente. De daarmee te behalen inkomsten worden gebruikt t.b.v. de financiële dekking van het plan.

5.3.3 Verkeerskundige aspecten

De verkeersintensiteit in Beets is laag. Desondanks is de Beets een doorgaande route en autoverkeer heeft vaak de neiging, hoewel dit sterk ontmoedigd wordt, te hard te rijden in dergelijke kernen. Kinderen die vanaf het school terrein de straat op rennen kunnen blootgesteld worden aan bepaalde risico's.

De huidige school locatie ligt aan de doorgaande weg in Beets. Het realiseren van eigentijdse voorzieningen zoals bijvoorbeeld kiss & ride plekken voor het brengen en halen zijn hierdoor ingrijpender qua aanleg dan in het geval van een secundair weg. De ruimte op de kavel is beperkt. De breedte langs de doorgaande weg is ca. 35 m. Desgewenst kunnen hier ca. 5 kiss & ride plaatsen

worden gerealiseerd ten kosten van een oppervlak van ca. 70 m². In dit geval gaat dat ten koste van de overige ruimte die nu als speelplein dienst doet.

5.3.4 Haalbaarheid meeverhuizen andere functies

De locatie is qua vorm moeilijker te ontsluiten voor meerdere functies. Tevens kan het huidige bestemmingsplan een beperking vormen voor het meeverhuizen van andere functies.

Ruimtelijke toets

Het programma is naar analogie van het voorgaande scenario. Bij minimale afmetingen voor de school kan bij éénlaags bouwen nog 466 m² bebouwd worden binnen het ruimtelijk bestemmingsplan. Dit is te weinig voor het meeverhuizen van alle delen. Indien het dorpshuis in twee lagen wordt gerealiseerd, en met een gunstige vormfactor, zou het gebouw qua bebouwd oppervlak binnen het bestemmingsplan kunnen passen. Bekeken moet worden of dit ook binnen de maximale bouwhoogte gerealiseerd kan worden.

Indicatief ruimteprogramma:	Footprint
- Basisschool (1 laags, excl. 300 m ² buitenruimte)	580 m ²
- Peuterspeelzaal (1 laags)	150 m ²
- Dorpshuis (1 laags i.v.m. hoogte gebouw)	200 m ²
- Gymzaal bij dorpshuis (1 laags)	250 m ²
- TOTAAL FOOTPRINT	1.180 m ²
(56% bebouwing, bestemmingsplan = 50%)	
- Indelingsverlies (10% om het gebouw heen)	108 m ²
- Buitenterrein school	300 m ²
- Buitenterrein peuterspeelzaal	60 m ²
- Herstructurering infra (P)	70 m ²
- Overig (sportveld of schoolterrein)	374 m ²
- TOTAAL BUITENRUIMTE	912 m ²
- TOTAAL BENODIGD	2.092 m ²
- TOTAAL PERCEEL	2.092 m ²

De financiële gevolgen van het meeverhuizen van bovenstaande functies zijn in de grondexploitatieberekening als aparte variant toegevoegd. Hierdoor worden deze kosten separaat inzichtelijk gemaakt, en kunnen ze al dan niet aan het scenario worden toegevoegd.

5.3.5 Grondexploitatieberekening

In bijlage 4 is een vergelijkende grondexploitatieberekening opgenomen. Voor de grondexploitatieberekeningen gaan wij er van uit dat voor gelijke onderdelen gelijke bedragen gelden. Bouwkosten e.d. zijn vergelijkbaar.

Het saldo van dit scenario bedraagt € 233.000 negatief (zonder de extra te verhuizen voorzieningen). Dekkingsmiddelen zoals de te vervreemden gronden en het aanspreken van vrijkomende onderhoudsreserves kunnen ook dit scenario niet budgetneutraal maken.

Het inzetten van gemeentelijke reserveringen en reserveringen door het bevoegd gezag voor onderhoud en instand houding van de school zijn gebaseerd op de in het rapport Planon aangegeven waarden.

De locatie aan de Koogweg is 2.360 m² groot. Naar verwachting is hier een grondopbrengst te realiseren van € 525.000 (bij realisatie van vrijstaande woningen of flinke 2-onder-1 kapwoningen).

5.3.6 Korte termijn onderhoud huidige huisvesting

In opdracht van stichting Spoor zal Planon een inventarisatie maken van het nog noodzakelijke onderhoud aan de huidige huisvesting van de school tot het moment van verhuizing.

5.4 Resumé

Voordelen

- Planologisch weinig wijzigingen.
- Woningbouw ruimtelijk eenvoudiger te plaatsen door ruimer perceel.

Nadelen

- Ruimtelijke beperkingen: of niet alle functies, of tweelaags bouwen, of procedure doorlopen.
- Sub optimale ontsluiting (halers en brengers), wegsnelheid, weinig mogelijkheden tot aanpassingen.
- Hogere extra kosten dan scenario I.
- Tijdelijke huisvesting voor de school voor ca. een jaar.
- Mogelijke grotere maatschappelijke weerstand tegen woningen op gehele sportveld i.p.v. basisschool met een deel sportveld.

6. CONCLUSIES

Ruimtelijk zijn beide scenario's haalbaar, maar ze zullen niet evenveel draagvlak krijgen. De school én overige functies zijn te realiseren op beide percelen, waarbij ruimte overblijft voor een trapveldje, maar de vraag is meer hoeveel ruimte dit dient te zijn en hoeveel ruimte de school wenst te behouden voor eventuele uitbreiding. In een kern als Beets zal de groei echter niet bijzonder groot zijn en er is nog capaciteit voor groei. Het realiseren van meer functies heeft te maken met het feit dat beide percelen ruim zijn. Het huidige schoolterrein is relatief groot. In dit onderzoek is gerekend met de norm.

Maatschappelijk gezien heeft bouwen op de huidige locatie meer kans van slagen vanwege het feit dat het bestemmingsplan (wat bij het toevoegen van functies mogelijk gewijzigd dient te worden) thans geschikt is voor een onderwijsinstelling. De gemeenschap heeft mogelijk bezwaar tegen bouwen op het veld aan de Koogweg. Bij het realiseren van alle functies is ook nog een behoorlijke ruimte voor het sportveld over, maar indien dit als onacceptabel wordt ervaren kan een scenario met een lagere bebouwingsdichtheid (alleen het verplaatsen van de school + peuterspeelzaal) wellicht uitkomst bieden.

Verkeerskundig verdient nieuwbouw aan de Koogweg de voorkeur. Hier bestaat meer ruimte voor brengen en halen en qua veiligheid is een nevenweg een betere locatie dan een doorgaande route.

Financieel gezien ontlopen de scenario's elkaar weinig. Verschillen manifesteren zich voornamelijk in de kosten voor tijdelijke huisvesting en in een marginaal verschillende opbrengst voor de af te stoten percelen (om de scenario's vergelijkbaar te houden wordt een theoretische opbrengst voor het sportveld op basis van woningbouw gerekend, maar dit zou maatschappelijk gezien mogelijk niet haalbaar kunnen zijn). Er wordt vanuit gegaan dat de locatie ter beschikking wordt gesteld conform de huidige locatie (zoals ook in rapport Planon het uitgangspunt). Nieuwbouw op het sportveld is daarmee voordeliger. Grondopbrengsten verhogen met een hogere bouwdichtheid kan marginaal, maar dusdanig optimaliseren dat budgetneutraliteit ontstaat lijkt niet haalbaar.

Het **meeverhuizen van de overige functies** is ruimtelijk gezien een goede optie. Het kunnen delen van functies maakt een multifunctioneel gebouw aantrekkelijk. Uitgangspunt is echter dat de grondopbrengst niet voldoende zal zijn om de kosten van de verplaatsing van het dorps huis af te dekken. Voor de peuterspeelzaal bestaan dekkingsmiddelen die weliswaar niet het gehele proportionele deel van de stichtingskosten van een nieuwe peuterspeelzaal kunnen afdekken, maar budgetneutraliteit voor dit onderdeel een stuk dichterbij haalt.

Advies

De voorgaande conclusies in aanmerking nemende komen wij tot het volgende advies:

- Beide scenario's zijn in principe mogelijk, maar scenario I is het meest voor de hand liggend. Zeker als én het dorpshuis met gymzaal én peuterspeelzaal meeverhuizen; dit in verband met de benodigde ruimte.
- Indien alleen de peuterspeelzaal meeverhuist zijn scenario I en scenario II beide goed mogelijk, met een voorkeur voor scenario I.
- Indien alleen nieuwbouw ten behoeve van de school wordt gerealiseerd zijn scenario I en scenario II beide mogelijk, met een voorkeur voor scenario I.
- Indien in het geheel geen woningbouw gerealiseerd zal gaan worden lijkt scenario II beter inpasbaar.

Een aantal zaken zijn van belang bij het komen tot een definitieve keuze:

- Ruimtelijk: architectonisch en stedenbouwkundig zal nader onderzoek moeten worden verricht naar de haalbaarheid van combinatie van functies op de twee locaties, en dan met name op de locatie aan de Beets. Dit is met name het geval bij een verhuizing van alle functies (school, dorpshuis, gymzaal, peuterspeelzaal).
- Maatschappelijk: mogelijk levert het bebouwen van het sportveld veel weerstand op van omwonenden. Dit is een risico bij het doorlopen van de noodzakelijke procedures. Een afweging zal gemaakt moeten worden wat maatschappelijk op meer draagvlak kan rekenen: de bouw van een nieuwe school met plein en een klein sportveld, óf de realisatie van woningen.
- Financieel: scenario I is ca. € 70.000 voordeliger dan scenario II bij een totale investering van om en nabij € 1 miljoen. Er wordt van uitgegaan dat een kostendekkende financiering van de peuterspeelzaal mogelijk is. Verplaatsing van het dorpshuis met gymzaal kost ca. € 580.000, indien enkel inkomsten uit de verkoop van de huidige grond als dekkingsmiddel in te zetten zijn.
- Verplaatsen overige functies: afgewogen zal moeten worden óf, en zo ja, welke overige functies meeverhuizen.

Met inachtneming van de gegeven financiële, ruimtelijke, infrastructurele en maatschappelijke randvoorwaarden en consequenties adviseren wij scenario I 'vervangende nieuwbouw op de locatie Koogweg' gecombineerd met een nieuwe peuterspeelzaal op dezelfde locatie verder uit te werken.

BIJLAGE 1. INDICATIEF RUIMTEPROGRAMMA

INDICATIEF RUIMTEPROGRAMMA BASISCHOOL 4 GROEPEN

	Aantal	m2	m2
	ruimten	NO	NO Tot.
Verblijfsruimten			
1 Groepsruimte onderbouw	4	60	240
2 Gemeenschapsruimte	1	50	50
3 ICT ruimte	1	25	25
4 Keuken	1	8	8
5 Documentatiehoek (in gemeenschapsruimte)	0	0	0
6 Bibliotheek (in gemeenschapsruimte)	0	0	0
7 Handvaardigheidshoek	1	12	12
8 Spreekkamer	1	10	10
9 Directiekantoor (met overlegmoment)	1	12	12
10 Administratie (incl. directiekamer)	0	0	0
11 Personeelskamer	1	20	20
Totaal NO verblijfsruimten			377
Ondersteunende ruimten			
12 Entree	1	10	10
13 Repro ruimte	1	2	4
14 Conciërge	1	6	6
15 Magazijn bovenbouw	1	10	10
16 Magazijn onderbouw	1	10	10
17 Magazijn buitenspeelgoed	1	7	7
18 Werkkast	1	3	3
19 Toiletten leerlingen	6	2,5	15
20 Toiletten gehandicapten (tevens personeelstoilet)	1	4	4
21 Garderobe leerlingen (in gang)	0	0	0
22 Garderobe personeel (in personeelskamer)	0	0	0
Totaal NO ondersteunende ruimten			69
TOTAAL NO			446
TOTAAL BVO (= NO x 1,3)			580



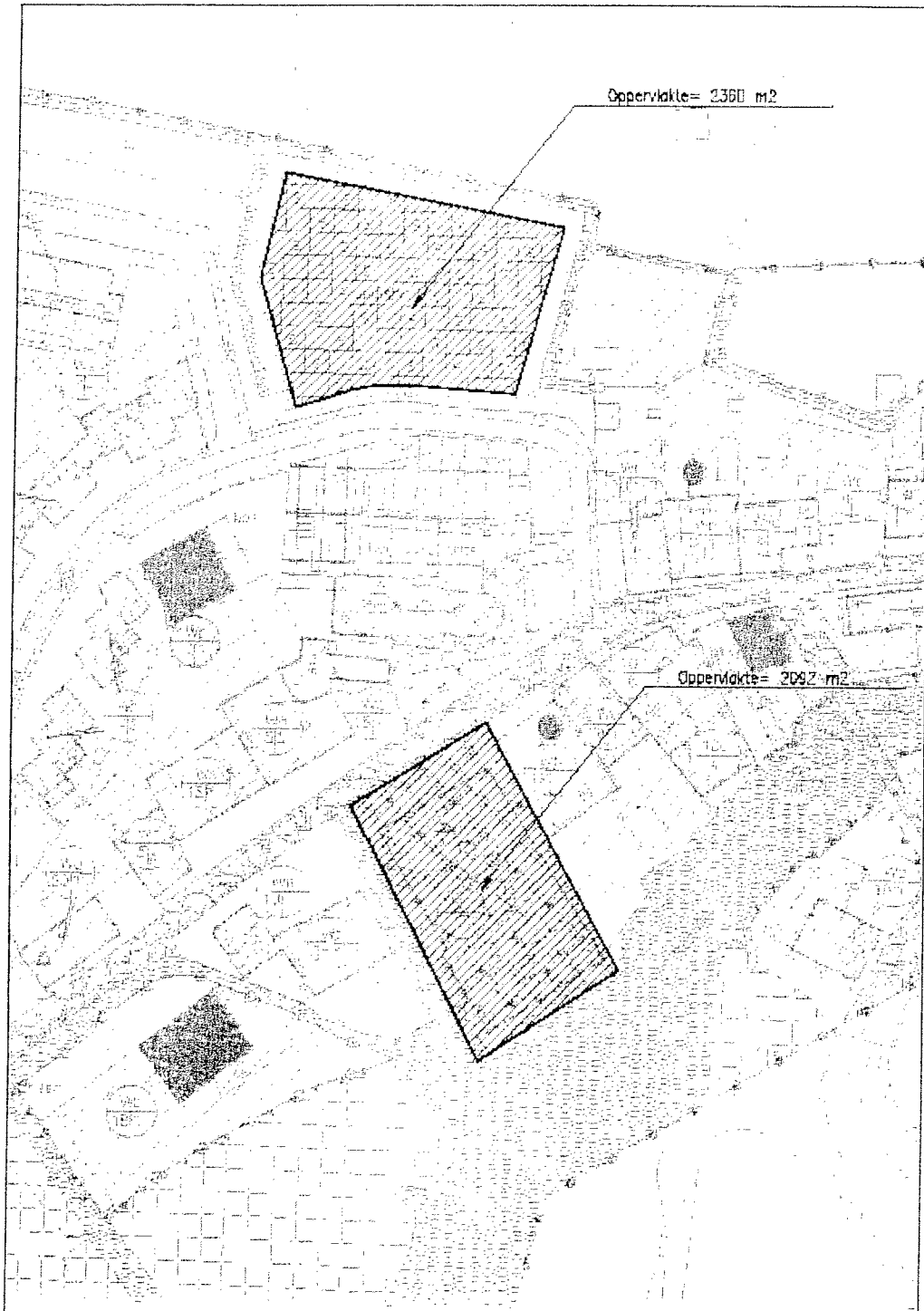
Managers van het bouwproces

INDICATIEF RUIMTEPROGRAMMA PEUTERSPEELZAAL

	Aantal ruimten	m2 NO	m2 NO Tot.
1			
Verlijfsruimten			
1 Groepsruimte	1	70	70
2 Entree	1	6	6
3 Sanitair peuters (incl. verschoningsruimte)	1	8	8
4 Keuken (in groepsruimte)	0	0	0
5 Kamer groepsleiding	1	8	8
6 Sanitair groepsleiding	1	4	4
7 Bergruimte buiten	1	8	8
8 Bergruimte binnen	1	6	6
9 Werkkast / wasruimte	1	5	5
TOTAAL NO			115
TOTAAL BVO (= NO x 1,3)			150

BIJLAGE 2. PLATTEGROND EN LUCHTFOTO







BIJLAGE 3. KADASTRAAL BERICHT EN KAART

Huidige locatie

Kadastraal bericht object pagina 1 van 1

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers te ALKMAAR
Gegevens uit de kadastrale registratie, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen **Kadaster**

Betreft: BEETS B 544 B-8-2005
Beets 52 1475 JD BEETS NH 12-11-20

Toestandsdatum: 5-8-2005

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **BEETS B 544**

Grootte: 20 a 92 ca

Coördinaten: 127359-511274

Omschrijving kadastraal object:
ONDERWIJS ERF - TUIN

Locatie: Beets 52

Ontstaan op: 1475 JD BEETS NH
2-12-1988

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: **4 11254/ 108** d.d. 5-12-2003

Gerechtigde

EIGENDOM

STICHTING SPOOR

Van IJsendijkstraat 376

1442 LB PURMEREND

Zetel: PURMEREND

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: **4 11254/ 108** d.d. 5-12-2003

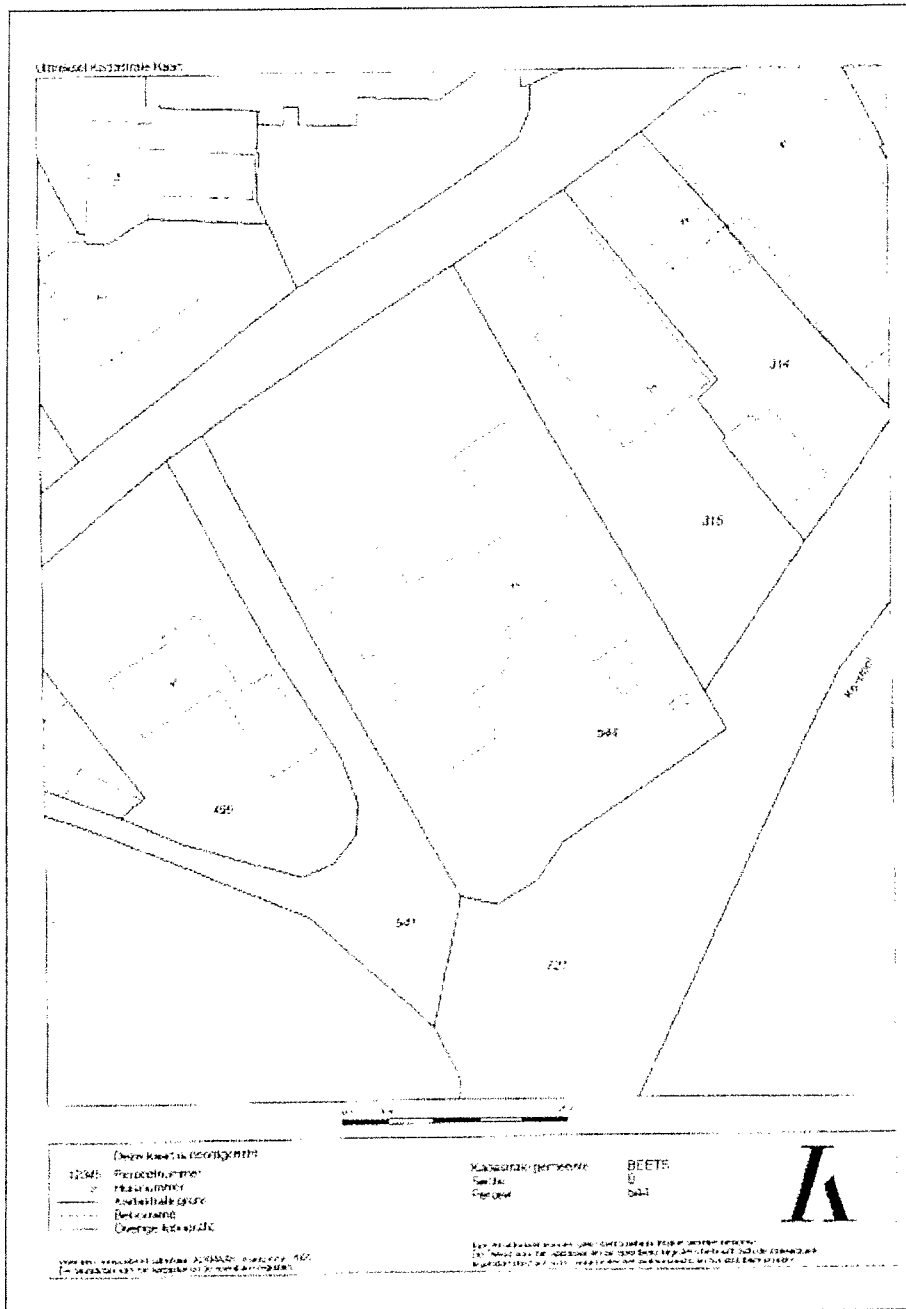
Eerst genoemde object in bronndocument: **BEETS B 544**

Bronndocumenten mogelijk van belang: **4 11259/ 22** d.d. 6-10-2004

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 1 van de Basisaktenwet.

<https://kadaster-on-dine.kadaster.nl/objprod.asp> 8-8-2005





Nieuwe locatie

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **BEETS B 765**
Grootte: 4 ha 48 a 68 ca
Coördinaten: 127110-511339
Omschrijving kadastraal object: GODSDIENST WEGEN
Locatie: Koogweg
BEETS NH
Ontstaan op: 23-8-2000
Ontstaan uit: BEETS B 685 gedeeltelijk

Gerechtigde

EIGENDOM

DE GEMEENTE ZEEVANG

Raadhuisstraat 24
1474 HG OOSTHUIZEN
Postadres:

POSTBUS 1
1474 ZG OOSTHUIZEN
OOSTHUIZEN

Zetel:
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: **HYP4 ALKMAAR 3872/ 4**

Eerst genoemde object in brondocument:
BEETS B 651

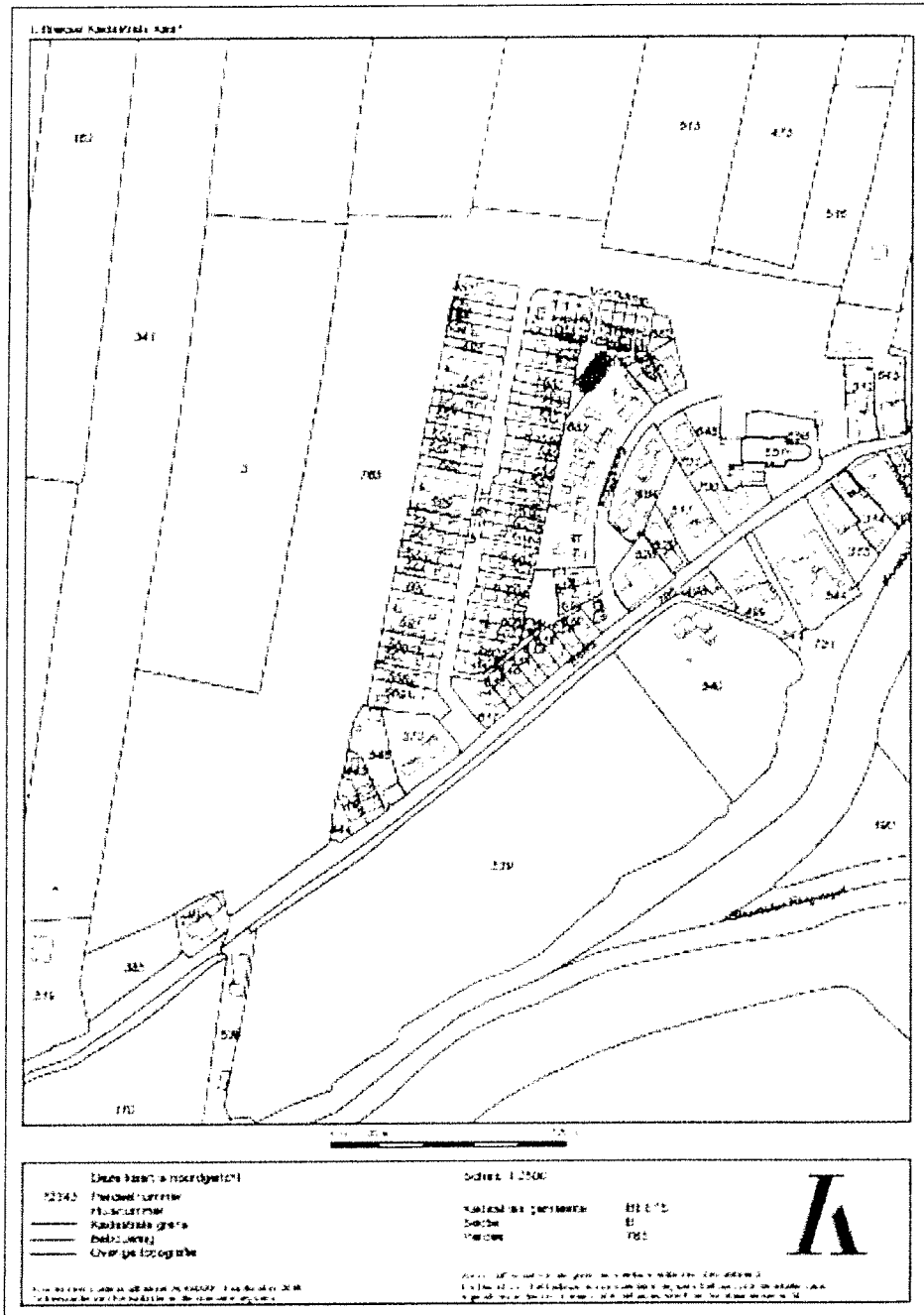
HYP4 ALKMAAR 11411/ 44 d.d
.
7-
3-
20
05

REKTIFIKATIE-STUK
HYP4 ALKMAAR 11532/ 185 d.d
.
1-
2-
20
06

VERWERKING STUK TIJDELIJK STOPGEZET

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.





Managers van het bouwproces

STICHTING SPOOR
HERHUISVESTING OBS MR HAYE TE BEETS
SCENARIOANALYSE

BIJLAGE 4. PLANEXPLOITATIE

