

Locatieonderzoek unilocatie KC Baeks Kompas

Bijlage bij IHP Beek

Opdrachtgever
Gemeente Beek

Referentienummer
2210310/20211102an01

Datum
2 november 2021

Auteur(s)
Onno Damen, Joëlle Wijntjens

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Locatie grasveld bij Caesar	4
3. Ruimtevrage kindcentrum	6
4. Financiën	8
4.1 Kosten unilocatie	8
4.2 Kosten unilocatie met De Bron	8

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS adviseurs B.V.

1. Inleiding

Per 1 augustus 2021 zijn basisschool Sint Martinus en basisschool Catharina Labouré gefuseerd. Vanuit Stichting Kindante, Kindcentrum Baeks Kompas en de ouders vertegenwoordigd via de medezeggenschapsraad is het de wens om te komen tot een unilocatie in de kern Beek. Vanuit het college van Beek is gevraagd om tijdens het IHP-proces een eerste verkenning uit te voeren naar de mogelijkheid om te komen tot een unilocatie. Het college heeft daarbij de focus gelegd op het grasveld bij voetbalvereniging Caesar.

Het college heeft de volgende vragen gesteld:

1. Is het ruimtelijk mogelijk om het gewenste IKC daar te realiseren?
2. Welke ruimte (vierkante meters) blijft dan nog over voor het realiseren van een plus middels een BMV?
3. Wat zijn de kosten voor het realiseren van het IKC op deze locatie?

Daarnaast worden twee aanvullende vragen gesteld:

4. In de kern Neerbeek ligt basisschool De Bron. Deze ligt dichtbij de locatie 'het grasveld Caesar'. Wat betekent het om drie scholen en opvang op deze locatie te realiseren? Is dit mogelijk? Wat zijn de kosten daarvan?
5. Naast de locatie 'grasveld Caesar' ligt nog een voetbalveld dat niet persé in gebruik is door Caesar, maar een 'voorloper' is qua locatie voor eventuele toekomstige fusie tussen voetbalverenigingen. Is het noodzakelijk om deze locatie in te zetten bij het realiseren van een voorziening met drie scholen en opvang?

Deze notitie geeft de gevraagde reflectie op het vraagstuk en antwoord op de gestelde vragen.

2. Locatie grasveld bij Caesar

In onderstaande afbeelding is de locatie 'grasveld Caesar' weergegeven en het naastgelegen voetbalveld.



Figuur 1: afbeelding locatie bij voetbalvereniging Caesar

In de figuur is nummer 1 het grasveld en nummer 2 het voetbalveld.

In onderstaande figuur is de bestemmingsplankaart voor de locatie weergegeven.



Figuur 2: bestemmingsplankaart locatie bij voetbalvereniging Caesar

De locatie heeft de bestemming 'recreatie'. Deze bestemming is niet passend voor het realiseren van een kindcentrum. Dit betekent dat een procedure voor het wijzigen van de bestemming doorlopen moet worden. In deze procedure dient de bestemming gewijzigd te worden naar 'maatschappelijk'.

De locatie heeft archeologische waarde 5. Dit betekent dat nader onderzoek noodzakelijk is voordat er gebouwd mag worden.

Omvang locatie

De locatie 'grasveld Caesar' heeft een diepte van circa 47 meter en breedte van circa 75 meter. De omvang komt daarmee op circa 3.500 vierkante meter.

Het nabij gelegen voetbalveld heeft een lengte van circa 100 meter en breedte van circa 65 meter. De omvang komt daarmee op circa 6.500 vierkante meter.

Gelaagdheid

De locatie kent hoogteverschillen. Dit doet niets af aan de omvang van de locatie maar is wel een gegeven om rekening mee te houden bij het ontwikkelen van de locatie voor een maatschappelijke functie.

Risicokaart

De risicokaart geeft geen belemmeringen voor de locatie. Dit betekent dat de locatie geschikt is om een maatschappelijke voorziening te realiseren.

Flora en fauna

Indien deze locatie als mogelijk haalbaar wordt bestempeld is ons advies om zo spoedig mogelijk met flora- en faunaonderzoek te beginnen omdat dit onderzoeken kunnen zijn waar verder onderzoek uit voort kan komen. Voorkomen moet worden dat hierdoor een bouwontwikkeling lange tijd stil ligt.

3. Ruimte vraag kindcentrum

Omvang gebouw

Het kindcentrum komt voort uit 2 scholen die gefuseerd zijn. Uit de meest recente leerlingenprognose (opgesteld door Pronexus B.V. d.d. oktober 2021) blijkt dat de voormalige Sint Martinus op termijn circa 300 leerlingen heeft en de voormalige Catharina Labouré circa 125 leerlingen. Voor het nieuwe kindcentrum kan uitgegaan worden van een leerlingenaantal van circa 430 leerlingen.

Een onderwijsvoorziening voor 430 leerlingen heeft uitgaande van één vaste voet een normatieve ruimtebehoefte van circa 2.365 bruto vierkante meter.

Naast het onderwijs maakt ook de opvang onderdeel uit van het kindcentrum. De omvang hiervoor is niet op voorhand bekend. Voor de buitenschoolse opvang is de aanname dat dit ruimtelijk wordt opgelost door dubbel ruimtegebruik. Daarnaast zal behoefte zijn aan vierkante meters voor peuter- en dagopvang. De aanname is dat dit voor 3 groepen zal zijn met een indicatief ruimtebeslag van circa 350 bruto vierkante meter.

Buitenruimte

In onderstaande tabel is een indicatie van de benodigde buitenruimte weergegeven.

Buitenruimte	Aantal	m ²	m ² totaal	
Onderwijs kindcentrum				
plein	1	1290	1290	3 m ² per leerling; zonder maximum vanwege belang bewegen
fietsenstalling leerlingen	1	484	484	1,5m ² per fiets, aanname: 75% komt met de fiets
Totaal onderwijs			1774	m²
Totaal buitenruimte Peuteropvang (1 groep)			48	3 m ² per leerling, 16 kinderen
Totaal buitenruimte KDV (2 groepen)			96	3 m ² per leerling, 16 kinderen
Totaal buitenruimte BSO			0	gebruik schoolplein na schooltijd
Gedeeld				
berging peuteropvang + onderbouw (groep 1+2)	1	14	14	
berging midden- en bovenbouw	1	14	14	
zandbak	1	25	25	maakt onderdeel uit van plein onderbouw + peuterplein
fietsenstalling medewerkers	1	16	16	stelpost
parkeren auto's	22	20	431	nog nader te analyseren
mindervalidenparkeerplaats	1	25	25	
kiss en ride zone	1	200	200	stelpost
containerberging	1	10	10	ondergronds
Totaal Gedeeld			735	m²
Totaal nieuwbouw			2.653	
inpassing, ontsluiting, groen etc.			654	Strook van 3 m breed rondom totale terrein school
			3.307	m²

Figuur 3: indicatief ruimteprogramma kindcentrum met opvang

Openstaand punt: het parkeerbeleid van de gemeente Beek. Bovenstaand aantal parkeerplaatsen is op basis van een aanname.

Totaal ruimtebeslag

Het gebouw heeft een indicatieve omvang van afgerond 2.365 bruto vierkante meter. Normaliter wordt uitgegaan van 60% van de vierkante meters op maaiveldniveau en 40% op de verdieping. Het ruimtebeslag op maaiveldniveau komt daarmee op afgerond 1.400 vierkante meter voor het gebouw. Daarnaast is nog circa 3.300 vierkante meter terrein nodig. Het totale ruimtebeslag op maaiveldniveau is daarmee 4.700 vierkante meter.

Beantwoording vraag 1:

De vraag is of het mogelijk is het kindcentrum op de locatie 'grasveld Caesar' te realiseren. Deze locatie heeft een omvang van circa 3.500 vierkante meter. Het benodigde ruimtebeslag is groter dan de locatie. Het is dus niet mogelijk om het kindcentrum enkel op het 'grasveld' te realiseren. Inzet van het nabijgelegen voetbalveld is noodzakelijk.

Beantwoording vraag 1 en 2:

De andere vraag is welke ruimte overblijft voor het realiseren van vierkante meters en buitenruimte voor een brede maatschappelijke voorziening. Het voetbalveld in combinatie met het grasveld biedt voldoende mogelijkheden om het kindcentrum door te ontwikkelen tot een BMV.

Uitbreiding kindcentrum met De Bron

Er is een extra vraag gesteld of het ook mogelijk is om de eigenstandige basisschool De Bron onderdeel te laten uitmaken van het kindcentrum. De Bron heeft volgens de lange termijn prognose een omvang van circa 285 leerlingen. Uitgaande van deze eigenstandigheid (met eigen vaste voet) betekent dit een normatieve ruimtebehoefte van circa 1.635 bruto vierkante meter. Het is aannemelijk dat bij een eventuele vestiging in het kindcentrum de school opgaat in het kindcentrum en een eigenstandige vaste voet van 200 bruto vierkante meter niet meer aan de orde is. In onderstaande berekening is daarvan uitgegaan.

Ook voor de ruimtebehoefte van de buitenruimte heeft dit impact. Deze neemt dan toe voor het kindcentrum naar 3.420 vierkante meter. Voor de opvang is dan vermoedelijk 500 bruto vierkante meter benodigd.

Uiteindelijk ontstaat dan een ruimtebehoefte van:

- Gebouw: 4.300 m² bvo (60% van totaal: 2.600 m² bvo)
- Buitenruimte: 5.100 m²

Het totale ruimtebeslag is dan 9.400 vierkante meter op maaiveldniveau.

Beantwoording vraag 4 en 5:

Beide locaties samen hebben een omvang van circa 10.000 vierkante meter. Het is ruimtelijk mogelijk om het uitgebreide kindcentrum (inclusief De Bron) te huisvesten. Het is denkbaar dat dan ook meer vierkante meters voor opvang gewenst zijn. Daar is ruimte voor. Daarnaast blijft voldoende ruimte over om eventueel voorzieningen voor BMV te huisvesten.

4. Financiën

4.1 Kosten unilocatie

Beantwoording vraag 3:

Voor de unilocatie van KC Baekse Kompas gaat het om een gebouw met een omvang van 2.720 bruto vierkante meter. Conform de systematiek uit het IHP worden de investeringskosten geschat op circa € 7.900.000,- stichtingskosten.

4.2 Kosten unilocatie met De Bron

Beantwoording vraag 4:

Voor een unilocatie met De Bron gaat het om een gebouw met een omvang van circa 4.300 bruto vierkante meter. Conform de systematiek uit het IHP worden de investeringskosten geschat op circa € 12.460.000,- stichtingskosten.

Disclaimer (conform IHP)

Kosten die niet zijn meegenomen in de berekeningen:

- Kosten voor aankoop van grond en eventuele aanpassingen aan de infrastructuur/openbare ruimte;
- Kosten voor sloop van huidige gebouwen;
- Kosten voor grondsanering;
- Kosten voor huur of tijdelijke huisvesting;
- Kosten voor het verwijderen van tijdelijke huisvesting;
- Contextuele factoren of locatie gebonden kosten;
- Verhuiskosten;
- Mogelijke kosten voor eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair;
- Kosten en baten bij het eventueel afstoten van locaties en gebouwen.



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum:

2 november 2021

Auteur(s):

Onno Damen, Joëlle Wijntjens

info@icsadviseurs.nl

088 - 235 04 27