

ICS

ADVISEURS

gemeente **Dinkelland**



CONSENT

Ontwikkelingsvisie onderwijshuisvesting in Denekamp

Opdrachtgever
Gemeente Dinkelland

Referentienummer
2220020

Datum
7 juni 2023

Samenstelling
Erwin Veneklaas Slots
Timon Bulten
Noud Hes

Inhoudsopgave

Inleiding

- Aanleiding
- Vraag
- Werkwijze

1. Plangebied West

- 1.1 Huidige situatie
- 1.2 Visie op de toekomst
- 1.3 Ruimtelijke haalbaarheid
- 1.4 Financiële haalbaarheid
- 1.5 Eigendom en beheer
- 1.6 Conclusies plangebied West

2. Plangebied Aveskamp

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Visie op de toekomst
- 2.3 Een binnensportaccommodatie op Aveskamp
- 2.4 Ruimtelijke haalbaarheid
- 2.5 Financiële haalbaarheid
- 2.6 Eigendom en beheer
- 2.7 Conclusies plangebied Aveskamp

3. Conclusies

- 3.1 Algehele conclusies
- 3.2 Antwoord op de vraagstelling

Bijlagen

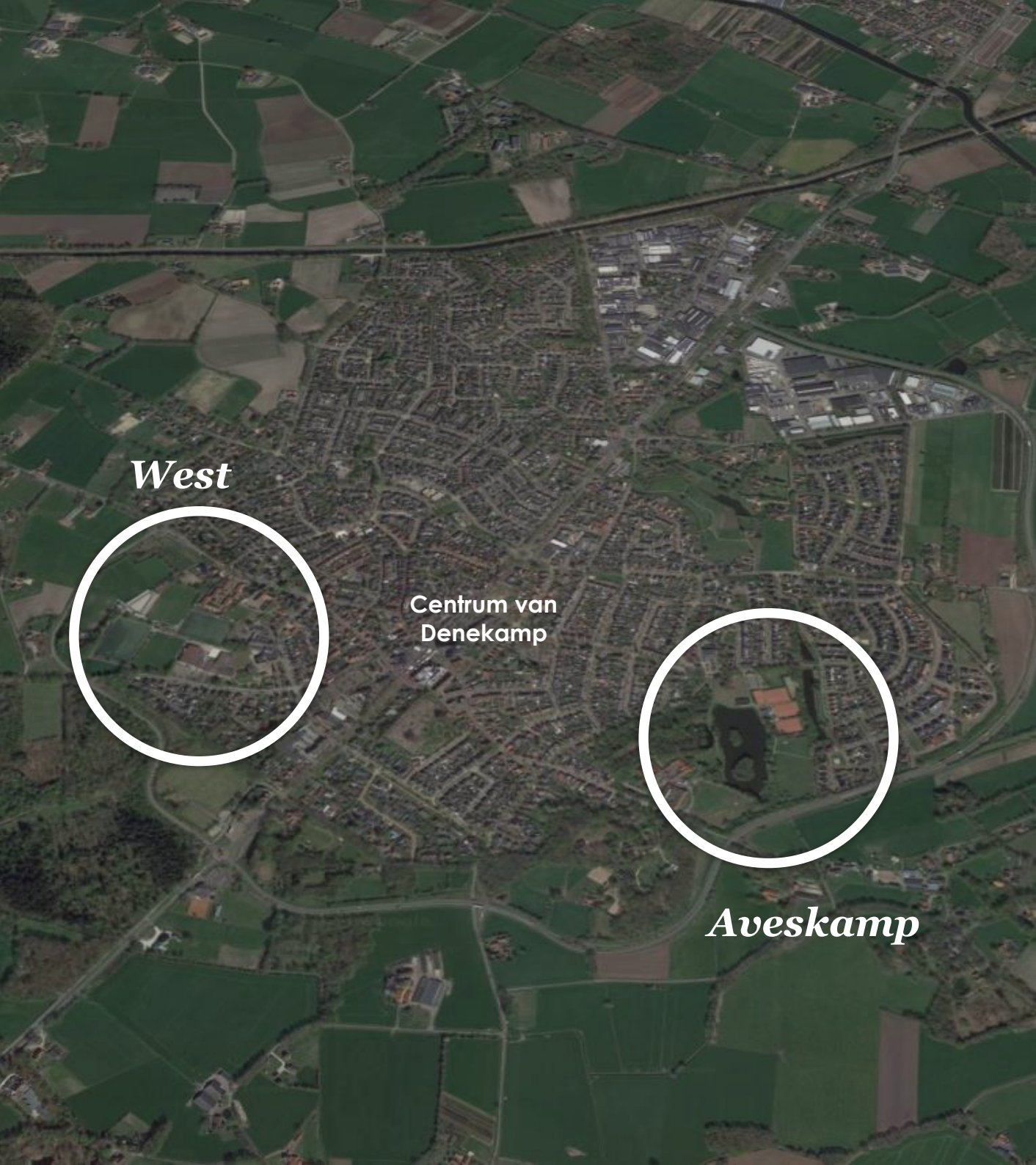
Inleiding

Aanleiding

Denekamp heeft vier basisscholen, te weten De Zevenster, De Veldkamp, de Drs. M.L. Kingschool en de Alexanderschool. Er is behoefte aan toekomstbestendige onderwijshuisvesting voor de vier scholen; de huidige schoolgebouwen zijn verouderd.

Schoolbesturen KONOT, Consent, Twents Carmel College en het College van de gemeente Dinkelland hebben overeenstemming bereikt over het op de volgende pagina toegelichte plan voor onderwijshuisvesting in Denekamp.





Plangebieden

Het uitgangspunt is te komen tot een clustering van het onderwijs over twee locaties, te weten:

1. Plangebied Aveskamp voor De Zevenster; en
2. Een clustering van de Alexanderschool, Basisschool De Veldkamp en de M.L. Kingschool in het gebied rondom TCC/Kulturhus (hierna 'West').

Nieuwbouw op Aveskamp

Voor De Zevenster (Aveskamp) wordt nieuwbouw beoogd op de kavel tegenover het huidige schoolgebouw. Deze kavel, Aveskamp, is vernoemd naar de voormalige boerderij die daar gesitueerd is.

Nieuwbouw op West

In het westen van Denekamp ligt plangebied 'west', een groter gebied met een diversiteit aan betrokken partijen. In het plangebied bevinden zich de huidige Alexanderschool, het Twents Carmel College en het Kulturhus. Basisschool De Veldkamp en de M.L. Kingschool zijn op dit moment buiten het plangebied gelegen. In de toekomstige situatie worden de drie basisscholen binnen dit plangebied gesitueerd. De haalbaarheid van een nieuwbouwscenario voor de drie scholen wordt in deze rapportage onderzocht.

Ter aanvulling op deze ontwikkelingsvisie wordt voor TCC Denekamp de afweging tussen renovatie of nieuwbouw gemaakt. Deze afweging wordt als addendum aan deze ontwikkelingsvisie toegevoegd.

Vraag

De opgave bestaat uit meerdere vragen.

1. Een eerste financiële doorrekening is gemaakt en biedt de basis voor een verdere uitwerking in een gebiedsinrichtingsschets en definitieve financiële doorrekening. Er worden twee scenario's onderscheiden, te weten vernieuwbouw en renovatie, waarbij voldoende basis blijkt voor het vernieuwbouw-scenario. Dit houdt in:
 - Nieuwbouw voor de Alexanderschool, Basisschool De Veldkamp en M.L. Kingschool in West; en
 - Nieuwbouw voor De Zevenster op plangebied Aveskamp.
2. Uitwerking in een gebiedsinrichtingsschets en financiële doorrekening voor het scenario renovatie, indien het nieuwbouwscenario niet uitvoerbaar blijkt. Renovatie betreft in deze context de renovatie van het gebouw van de Alexanderschool ten behoeve van de Alexanderschool en Basisschool De Veldkamp en nieuwbouw voor de M.L. Kingschool.
3. In het geval van nieuwbouw komt de Alexanderschool beschikbaar. Dit vraagt om een uitwerking van de vervolgbestemming van het pand van de Alexanderschool en een advies over de haalbaarheid.
4. Verkenning van de mogelijkheden voor een binnensportaccommodatie nabij De Zevenster (Aveskamp) en verkenning van de mogelijkheden voor eventuele aanpassingen aan sporthal de Dorper Esch om de benodigde binnensportcapaciteit te garanderen.
5. Verkenning naar mogelijkheden voor kinderopvang voor beide plangebieden, gevat in een richtinggevend advies inzake betrokken partijen en te gebruiken ruimte(s).
6. Advies over de mogelijkheden om de historische waarde van plangebied Aveskamp te laten terugkeren in de planvorming.
7. Het opstellen van een plan voor planning en fasering voor beide plangebieden.
8. Het opstellen van een verslag met daarin een beschrijving van de eigendomssituatie en uitgangspositie ten aanzien van te verwerven of te pachten percelen in plangebied West.
9. Advies ten aanzien van bouwheerschap, resulterend in een getekende overeenkomst.
10. Advies ten aanzien van eigendom en beheer in de nieuwe situatie.

De opgave bevat eveneens een verkeerskundig component, welke in een separate opdracht belegd is bij BonoTraffics.

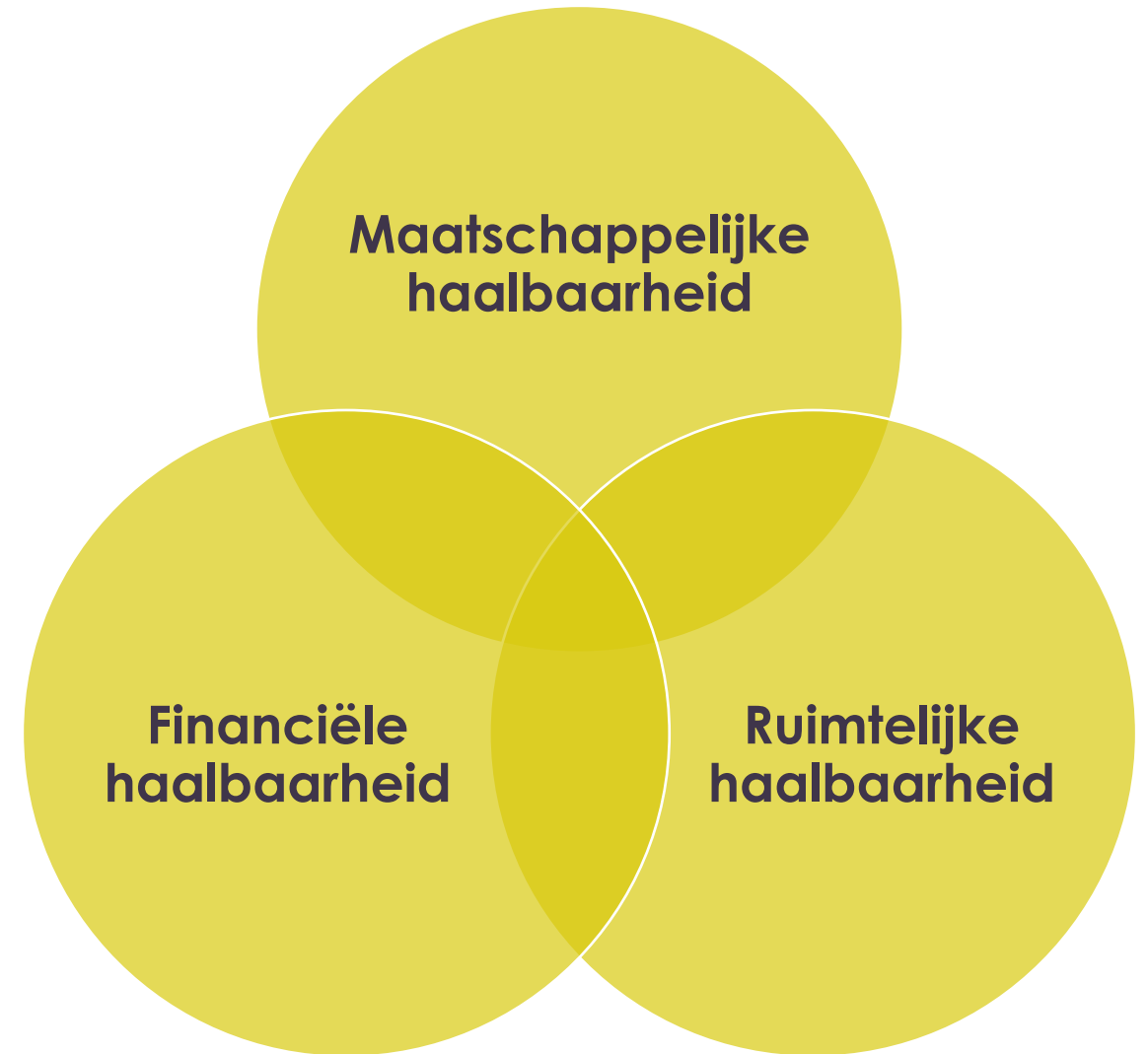
Werkwijze

Deze ontwikkelingsvisie is op drie pijlers gebaseerd: de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid. Het verkeerskundig onderzoek is door Bonotraffics uitgevoerd en komt terug in de ruimtelijke component.

Voor beide plangebieden is in een eerste ronde een veelheid aan gesprekken met betrokken partijen geweest, waaronder de basisscholen, Twents Carmel College, sportverenigingen, het beheer van de Dorper Esch en het kulturhus. Aan de hand van de visies en ambities van deze partijen is een toekomstbeeld geschetst, respectievelijk voor Aveskamp en voor West. Deze toekomstbeelden zijn met de projectgroep getoetst om zodoende de maatschappelijke haalbaarheid te beschrijven.

De ruimtelijke haalbaarheid wordt middels een inpassingsstudie aangetoond. Deze studie gaat middels verschillende varianten in op verschillende ruimtelijke facetten, zoals inpassing van het beoogde ruimtprogramma op de kavel(s), stedenbouwkundige of architectonische randvoorwaarden, bestemmingsplan en, aansluitend bij de visie, ruimtelijk-functionele haalbaarheid.

De financiële haalbaarheid wordt aangetoond middels een doorrekening van de benodigde investering en daarbij gepaard gaande kapitaallasten. Ook valt een advies over het eigendom- en beheermodel onder de financiële haalbaarheid.



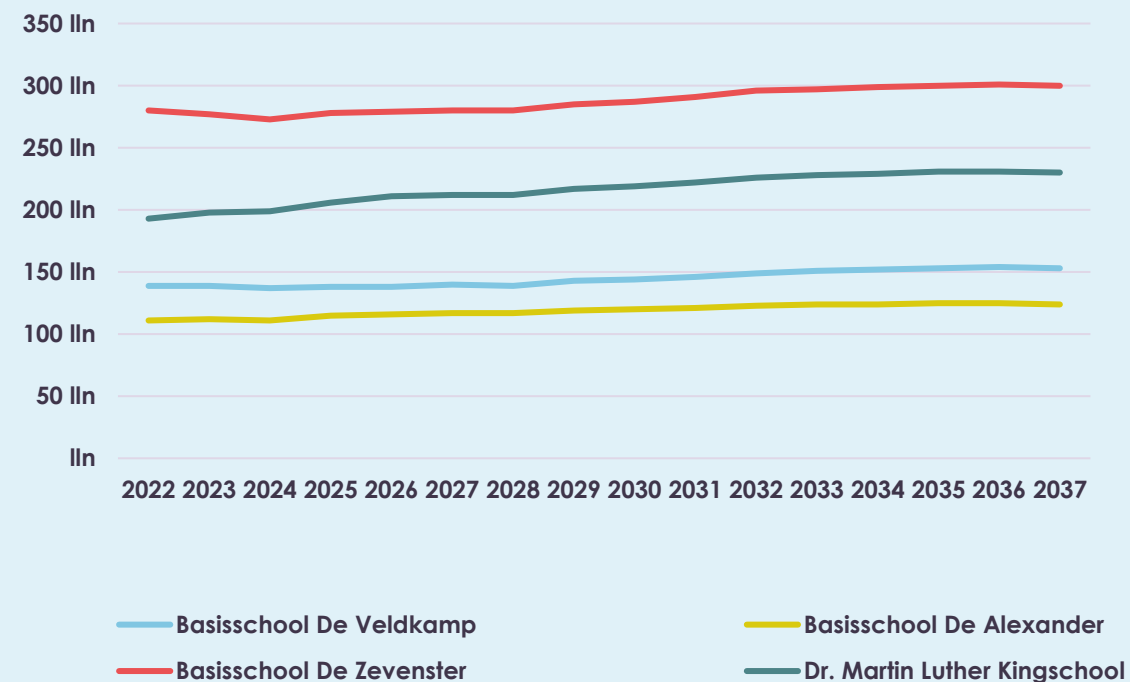
Leerlingenprognoses

In de periode van 2022 tot en met 2037 is in de gemeentelijke prognoses een lichte stijging in het totale leerlingenaantal zichtbaar. In deze prognoses zijn o.a. de woningbouwprogramma's en demografische ontwikkelingen in de omgeving meegenomen.

Op basis van de leerlingenprognoses is de normatieve ruimtebehoefte vastgesteld per schoollocatie. De normatieve ruimtebehoefte in 2037 dient als uitgangspunt voor de scenario's.

	2022		2037	
	Leerlingen	Normatieve ruimtebehoefte	Leerlingen	Normatieve ruimtebehoefte
De Veldkamp	139	899 m ² bvo	153	970 m ² bvo
De Alexanderschool	111	763 m ² bvo	124	824 m ² bvo
De Zevenster	280	1.593 m ² bvo	300	1.709 m ² bvo
Kingschool	193	1.196 m ² bvo	230	1.357 m ² bvo

Leerlingenprognoses



The logo consists of a teal square containing the white text 'ICS' in a bold, sans-serif font.

ICS

ADVISEURS

1. Plangebied West

Alexanderschool, Twents Carmel College, Kulturhus

1.1 Huidige situatie

Plangebied West wordt omsloten door de Ootmarsumsestraat in het noorden, de Oranjestraat in het oosten en de Molendijk in het zuiden. Naast een aantal woningen bevat het gebied de Alexanderschool, Twents Carmel College, het Kulturhus met onder andere de bibliotheek, zwembad en sporthal de Dorper Esch en voetbalvereniging SDC '12. Aan de randen, langs de wegen, zijn op verschillende plaatsen parkeerzones voorzien voor deze functies. Het binnengebied is eveneens via meerdere ingangen te betreden en kent daarmee een semi-openbaar karakter.

Bassisschool De Veldkamp en de Martin Luther Kingschool liggen in de huidige situatie buiten het plangebied. Weliswaar liggen beide scholen aan de westzijde van Denekamp. Het voedingsgebied van de Martin Luther King is vanwege het openbare onderwijs groter dan enkel de westzijde van Denekamp.



1.2 Visie op de toekomst

Onderwijs

De Alexanderschool, Basisschool De Veldkamp en de M.L. Kingschool hebben de wens om samen met Twents Carmel College en kinderopvangpartijen de doorlopende ontwikkellijn te versterken in dit gebied; van kinderopvang naar primair onderwijs en – idealiter – voortgezet onderwijs. Fysieke nabijheid en toegankelijkheid zijn voor alle partijen van belang. Een nieuwbouwsce­nario faciliteert deze visie het beste; kinderopvang, primair onderwijs, voortgezet onderwijs en Kulturhus worden in elkaars nabijheid gepositioneerd. Er ontstaat een bruisend gebied voor kinderen en jongeren. Een warme overdracht van kinderopvang naar primair onderwijs en vervolgens voortgezet onderwijs is beter mogelijk dankzij de nabijheid en verbondenheid in het gebied. Ook in het naschoolse aanbod is er voor kinderen, jongeren en andere Denekampers één gebied voor sportieve en culturele activiteiten. Voortvloeiend uit deze visie is de wens om de basisscholen zoveel mogelijk rondom het gebouw van TCC en het Kulturhus te huisvesten.

De Kingschool heeft op dit moment een structureel ruimtegebrek en maakt derhalve al met de oudere leerlingen gebruik van ruimtes in het Kulturhus (voormalige TCC lokalen).

Kinderopvang

In de huidige situatie zijn twee kinderopvang-organisaties actief, te weten Partou en Oons Stekkie. Partou heeft enkele eigenstandige vestigingen en huist bij De Veldkamp in. Oons Stekkie is met haar BSO in de Alexanderschool gehuisvest. Met beide partijen zijn gesprekken geweest over de toekomst; beide partijen willen graag hun diensten aan blijven bieden in dit deel van het dorp. Partou geeft aan dat zij naast Oons Stekkie in plangebied West kan opereren, echter niet in hetzelfde pand. Partou kan en wil onderzoeken of investeren in nieuw vastgoed mogelijk is, al dan niet met externe financieringsbronnen. Daarin zal zij altijd de afweging maken tussen investeren in nieuwbouw en behoud van huidige locaties. Het samenwerkingsband met de scholen – en daarmee de in deze visie gepresenteerde scenario's - zal onderdeel van deze afweging zijn. Oons Stekkie heeft aangegeven dat eigen investeringen niet mogelijk zijn.

Om beide partijen (en eventueel derde partijen) een eerlijke kans te geven, adviseren wij, na het kiezen van een scenario voor West, door de scholen een aanbesteding uit te laten schrijven en daarmee een partij voor kinderopvang te selecteren. (Co-)financiering door deze partij is één van de voorwaarden in deze aanbesteding; de gemeente investeert niet in ruimtes voor kinderopvang.

Alexanderschool

Het gebouw van de Alexanderschool is in juridisch eigendom bij schoolbestuur KONOT. Uit onderliggende overeenkomst blijkt echter dat het gebouw terugvalt aan Parochie Lumen Christi (economisch claimrecht) wanneer de onderwijsfunctie uit het gebouw verdwijnt. De parochie ziet kansen voor herbestemming van het gebouw, wanneer de school het gebouw verlaat. De parochie geeft aan dat de plannen voor de onderwijshuisvesting leidend zijn; herbestemming van de Alexanderschool is op dit moment geen doel op zich. Vooralsnog heeft de parochie geen concrete ideeën over de invulling van het gebouw.

Sport

Sporthal de Dorper Esch is in het gebied gelegen. De hal is te scheiden in een 1/3 en 2/3 zaaldeel, met name voor het onderwijs werpt dit enkele obstakels op, niet zozeer voor het verenigingsgebruik (binnensport). De Dorper Esch zou graag meer mensen naar binnen halen, al is het maar voor een kop koffie. Ontmoeting en aanspraak zijn belangrijk. De organisatie is ook beheerder van de overige binnensportaccommodaties. Gymzaal De Veldkamp (1 zaaldeel) en sportzaal De Kerkeres (1 zaaldeel) worden afgestoten; het idee is om binnensport zoveel mogelijk te centraliseren binnen de Dorper Esch.

Een verdere analyse van de binnensport wordt in relatie tot plangebied Aveskamp beschreven.

Cultuur

Het Kulturhus huist bij TCC in en wenst graag meer samenwerking en toenadering met de toekomstige burens. Bijvoorbeeld door een kinderdagverblijf te huisvesten en de ingang te verplaatsen richting het onderwijs.

Binnengebied

De partijen in het gebied hebben de wens om van het binnengebied een levendig gebied te maken. Dat betekent dat er samenwerking ontstaat of kan ontstaan tussen de verschillende partijen, in activiteiten en ruimtes. Tijdens de gesprekken zijn ideeën hiervoor met ons gedeeld; de uitwerking daarvan en beoordeling van haalbaarheid valt buiten de scope van dit onderzoek. SDC '12 heeft de wens haar kantine multifunctioneler te maken, bijvoorbeeld door toevoeging van ruimtes voor BSO of kinderdagopvang. Ook de sportvelden worden op dit moment enkel voor de voetbaltrainingen en –wedstrijden gebruikt en staan overdag vaak leeg. De partijen in het binnengebied hebben nog geen gesprekken met elkaar gevoerd. Geadviseerd wordt deze gesprekken tussen SDC '12, Dorper Esch, Kulturhus, TCC, de drie PO-scholen en de kinderopvangorganisaties te voeren.

De Harmonie huurt de voormalige gymvoorziening van TCC. Zij ziet een sterke afname van het ledenaantal en is bezig met een plan van aanpak voor de toekomstbestendigheid van muziek(lessen) en bandrepetities in Denekamp. De Harmonie wil de voormalige gymvoorziening blijven huren, zowel voor bandrepetities, muzieklessen als repetities voor de Harmonie zelf. De Harmonie gaat graag mee in een nieuw gebouw, mits dat onder betaalbare huur geschieden kan. Ons advies is de huidige ruimte te behouden, hierin niet te investeren en bij de verdere planuitwerking te bepalen of verdere integratie in het Plangebied (denk aan het gebouw qua uitstraling/gevelbeeld betrekken bij de renovatie/nieuwbouw van het onderwijs- en opvanggebouw of daarin integreren) gewenst en mogelijk is.

TCC

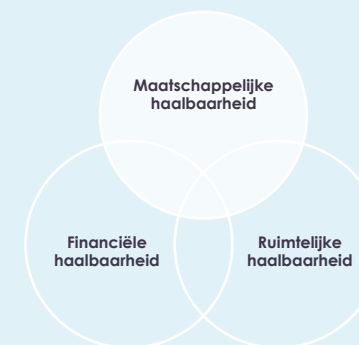
In de afrondende fase van deze ontwikkelingsvisie heeft TCC de wens uitgesproken om ook te participeren in het onderwijshuisvestingsplan en voor hun eigen gebouw een afweging te maken tussen renovatie of nieuwbouw. Daarmee ontstaat de kans om de huisvesting voor kinderopvang, primair onderwijs en voortgezet onderwijs in dit plangebied te integreren. Daarmee kan nóg beter worden bijgedragen aan de doorlopende ontwikkellijn van 0 tot 14/15. Zowel in een renovatie-scenario voor TCC is te bezien hoeveel ruimte het voortgezet onderwijs nodig heeft; mogelijk is gedeeltelijke inpassing van één of meerdere scholen in het huidige gebouw van TCC mogelijk.

Voor TCC wordt een eigenstandige afweging, buiten deze ontwikkelingsvisie, gemaakt. Deze afweging wordt als addendum toegevoegd aan deze ontwikkelingsvisie.

Conclusie ten aanzien van de visie

Op basis van de onderwijskundige visies van de scholen geniet een clustering van kinderopvang, primair onderwijs, voortgezet onderwijs en Kulturhus de voorkeur. De doorgaande ontwikkellijn en fysieke nabijheid wordt daarmee voor álle PO-scholen bewerkstelligd. Het nieuwbouwscenario laat deze clustering toe en faciliteert de visie het beste. Nieuwbouw om of nabij TCC ligt daarbij voorhanden. In de ruimtelijke inpassing wordt hiervoor een passende plek gezocht.

Daarnaast is het aan te bevelen dit gebied integraal te benaderen; partijen in dit gebied zoeken naar verbinding (samenwerking) en functies liggen versnipperd in het gebied (ruimtelijk). Dit vraagt om een ruimtelijke analyse van het plangebied. Deze analyse wordt in deze ontwikkelingsvisie uitgewerkt.



1.3 Ruimtelijke haalbaarheid

Analyse: een levendig binnengebied

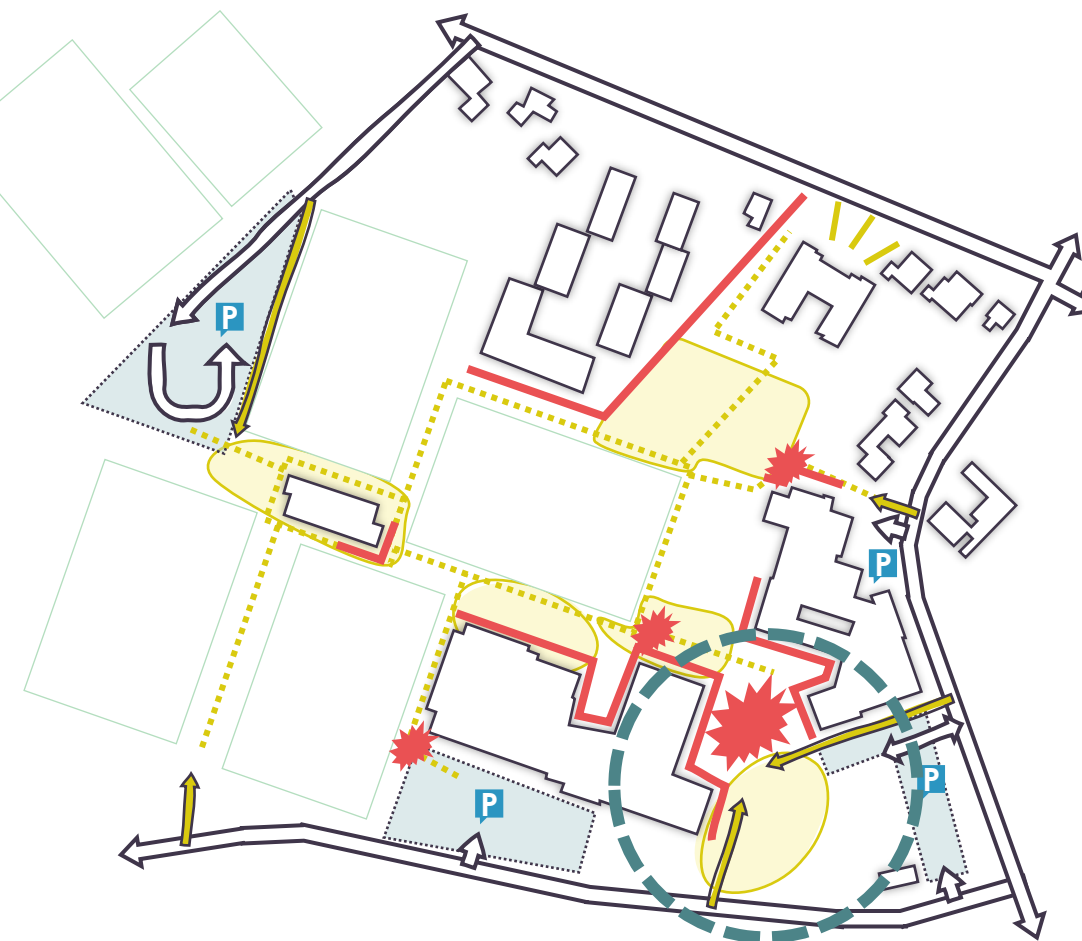
Een ruimtelijke analyse van het binnengebied levert de volgende inzichten op. In Bijlage 1 is een nadere analyse te vinden.

- In het gebied zijn de gebouwen veelal gericht op de straatzijde; gebouwen staan met de rug – vaak een blinde gevel, zonder duidelijke functie – naar het binnengebied toe.
- Het binnengebied bestaat voornamelijk uit verkeerszone (looproutes) langs de voetbalvelden. Her en der zijn open plekken te vinden, zoals een pleintje of veldje. Door de blinde gevels kennen deze plekken een onduidelijk karakter; vanuit de gebouwen wordt geen duidelijke functie aan deze plekken gegeven. Een plek met een daadwerkelijk duidelijk karakter is het trapveldje, achter de Alexanderschool.
- Ook zijn entrees niet altijd duidelijk. Het gebied wordt niet in tijd afgesloten en is daarmee in principe te allen tijde voor iedereen toegankelijk. Echter, door de blinde gevels en gebrek aan een

duidelijke functie in de gebouwen (gericht op het binnengebied) is het onduidelijk wie het binnengebied mag betreden en wanneer. Met name na schooltijd levert dit een onduidelijke situatie op.

Partijen in het gebied geven aan de samenwerking met elkaar op te willen zoeken en van het binnengebied een levendig gebied te willen maken. Het toekennen van een duidelijke functie aan pleintjes en veldjes (ontmoetingsfunctie) kan hierbij helpen, evenals het verduidelijken van de entrees richting dit binnengebied. Routes zijn vrij smal en kunnen worden verbreed, zodat deze naast een verkeersfunctie ook ontmoeting toelaten.

Met name in de zuidoostelijke hoek tussen Kulturhus en zwembad liggen kansen voor verbetering van de openbare ruimte en het toekennen van een duidelijke functie. De inpassing van het nieuwbouwscenario concentreert zit op deze plek, aansluitend op de bestaande gebouwen van TCC en het Kulturhus.



Scenario vernieuwbouw

Het vernieuwbouw-scenario bestaat uit één nieuw gebouw voor Basisschool De Veldkamp, de Alexanderschool en de M.L. Kingschool. Daarnaast wordt ook in nieuwbouw – en integratie – van de buitenschoolse opvang en kinderdagopvang voorzien.

Nevenstaand is een overzicht van de ruimtestaat voor plangebied West. Deze oppervlakten gelden als onderleggers voor de inpassingsstudie van het nieuwbouwscenario.

In bijlage 2 is de volledige ruimtestaat bijgevoegd.

Nieuwbouw
Veldkamp,
Alexander,
Kingschool

Integratie van
BSO en KOV

De Veldkamp en Alexanderschool

Normatieve ruimtebehoefte	277 leerlingen 1 vaste voet	1.593 m ² bvo
Uitgangspunt 2 bouwlagen	Footprint 60%	956 m² bvo
Buitenruimte		776 m ²
Verkeer en parkeren		1.141 m ²

M.L. Kingschool

Normatieve ruimtebehoefte	230 leerlingen	1.357 m ² bvo
Uitgangspunt 2 bouwlagen	Footprint 60%	814 m² bvo
Buitenruimte		748 m ²
Verkeer en parkeren		986 m ²

Kinderopvang

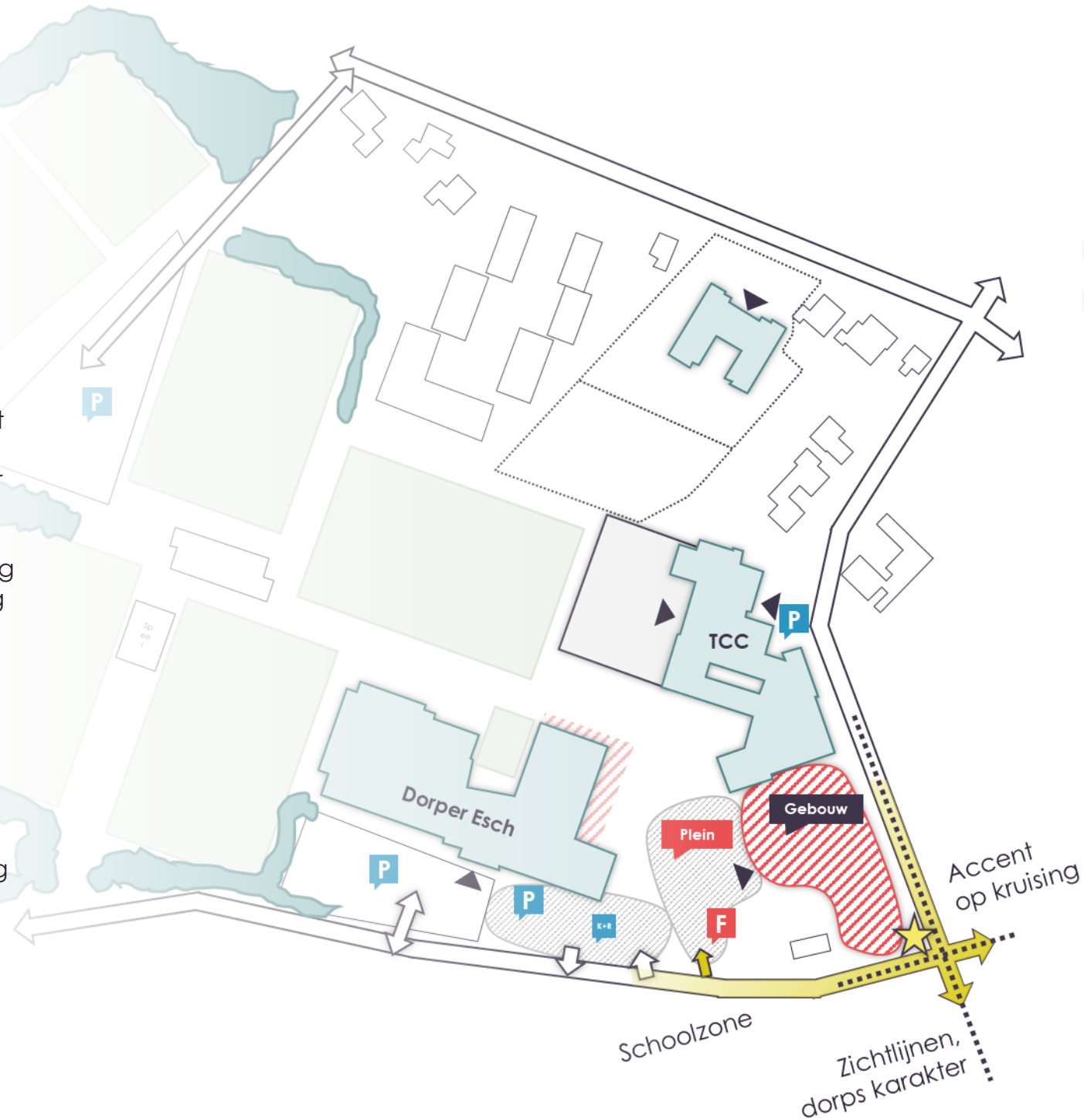
Kinderdagverblijf	4 groepen	451 m ² bvo
Buitenschoolse opvang	6 groepen	573 m ² bvo
Uitgangspunt 2 bouwlagen	Footprint 60%	614 m² bvo
Buitenruimte		281 m ²
Verkeer en parkeren		436 m ²

Ruimtelijke inpassing Nieuwbouw

In het nieuwbouw-scenario huizen de Martin Luther Kingschool, Basisschool De Veldkamp en De Alexanderschool bij elkaar in één gebouw, samen met een kinderopvangorganisatie. Het nieuwe gebouw wordt in aansluiting op het Kulturhus gerealiseerd, over de bestaande parkeervoorziening. Het gebouw vormt op de kruising van de Oranjestraat en de Molendijk een stedenbouwkundig accent. De parkeervoorziening zoals benodigd voor de basisscholen en kinderopvang worden aan de Molendijk, in het verlengde van de voorzieningen van Dorper Esch gerealiseerd.

Ter inpassing is rekening gehouden met het meest uitgebreide ruimteprogramma voor onderwijs en kinderopvang. Als variant is een campusmodel bestudeerd. Dit model is opgenomen in de bijlage.

Tussen de nieuwbouw en het bestaande Kulturhus kan een doorgang gerealiseerd worden om samenwerking in ruimte en activiteiten te bewerkstelligen én om met TCC een sterke doorlopende leerlijn neer te zetten binnen één voorziening.



Het nieuwbouw-scenario biedt in ruimtelijke zin kansen om de versnippering in het binnengebied tegen te gaan. Er wordt één nieuw gebouw toegevoegd met een duidelijke functie. Het realiseren van een gebouw op afstand van het Kulturhus en TCC heeft daarmee niet de voorkeur; dat zou het versnipperd beeld in dit gebied juist versterken.

In de huidige situatie kent het deel tussen Kulturhus en zwembad een onduidelijke ruimtelijke structuur. Door hier een schoolplein te realiseren krijgt dit gebied een duidelijke functie. Daarmee wordt de onduidelijke structuur in de huidige situatie opgelost.

In het nieuwbouwscenario blijft de woning op de hoek van de Molendijk en de Oranjestraat, die in eigendom is van de gemeente, behouden; een school wordt hiernaast gerealiseerd. Ruimtelijk gezien levert het betrekken van de kavel van deze woning meerwaarde op; ook hier kan versnippering voorkomen worden door het schoolplein, de Kiss & ride-zone en parkeerplaats nabij de school te realiseren, in plaats van de bestaande parkeervoorziening bij de Dorper Esch uit te breiden. Daarnaast biedt het benutten van de kavel van de gemeentelijke woning kansen om op de kruising van de Molendijk en Oranjestraat een stedenbouwkundig accent te realiseren.

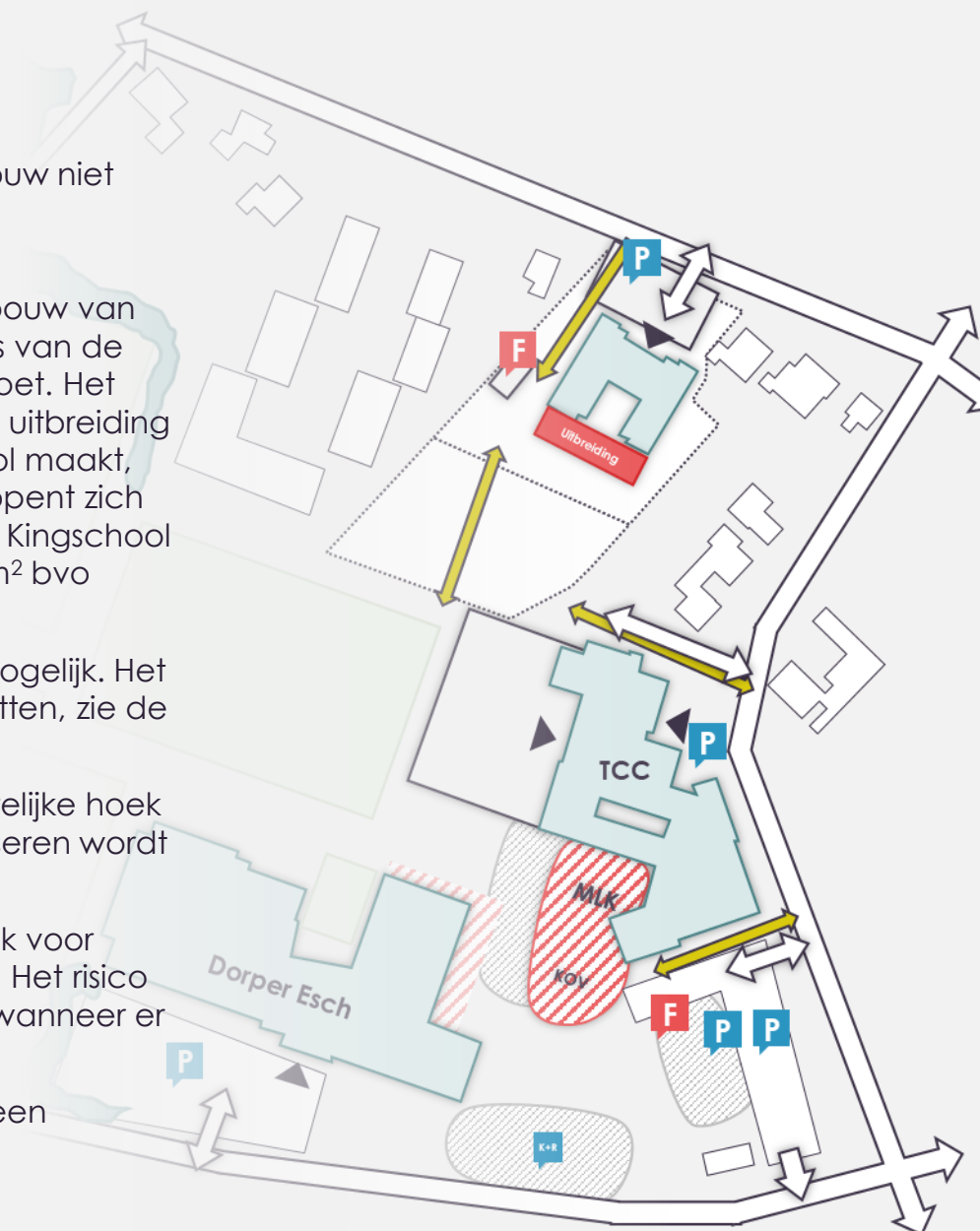
Het clusteren van scholen leidt per definitie tot meer verkeersbewegingen in het gebied en daarmee een grotere parkeerbehoefte. Deze vraag kan in dit scenario worden opgevangen. Bij nieuwbouw ontstaat een clustering van meerdere scholen en andere voorzieningen; dubbelgebruik van

parkeerplaatsen is hier beter mogelijk, wat leidt tot netto minder benodigde parkeerplaatsen. Het clusteren van scholen biedt bovendien voordelen bij de inrichting van een duidelijke schoolzone met hoge attentiewaarde. In het nieuwbouw-scenario is de toegang tot de parkeerplaats aan de veel rustiger Molendijk gelegen. Een verdere uiteenzetting is te vinden in de rapportages van Bonotraffics.

Ter referentie is een renovatie-scenario onderzocht. Enkel wanneer nieuwbouw niet haalbaar blijkt, is renovatie een alternatief.

Het alternatief Renovatie bestaat uit twee ingrepen; enerzijds huizen de Alexanderschool en Basisschool De Veldkamp samen in het bestaande gebouw van de Alexanderschool. Het gebouw wordt met 344 m² bvo uitgebreid op basis van de normatieve ruimtebehoefte van beide scholen, uitgaande van één vaste voet. Het bestaande bestemmingsplan laat uitbreiding toe, echter dwingt dat om de uitbreiding in twee delen te voorzien (zie 1 en 2 in de rode blokken hiernaast). De school maakt, met deze uitbreidingen, een duidelijk onderscheid in 'voor' en 'achter' en opent zich zowel naar de Ootmarsumsestraat als naar het binnengebied. Voor de M.L. Kingschool en kinderopvang wordt een vleugel van respectievelijk 814 m² bvo en 610 m² bvo toegevoegd aan TCC en het kulturhus.

- Inpassing van een Kiss & Ride-voorziening bij de Alexanderschool is niet mogelijk. Het wordt niet geadviseerd het trapveld in het binnengebied hiertoe te benutten, zie de rapportage van Bonotraffics.
- Nieuwbouw voor de M.L. Kingschool sluit het binnengebied in de zuidoostelijke hoek af; de kans om hier een krachtige toegang tot het binnengebied te realiseren wordt niet benut.
- Er blijft een versnippering van parkeerplaatsen in het gebied bestaan. Ook voor verkeer geldt dat er op meerdere plekken schoolzones worden gemaakt. Het risico bestaat dat de attentiewaarde op méérdere schoolzones lager ligt dan wanneer er één krachtige schoolzone is gesitueerd (nieuwbouw-scenario).
- Voor de Alexanderschool en de Veldkamp is in deze variant weinig tot geen synergie met TCC, het kulturhus en kinderopvang te realiseren.



- Autoverkeer
- Langzaam verkeer
- Kavel
- Bestaand gebouw
- Betrokken gebouwen
- Nieuw gebouw
- Nieuwe buitenruimte
- Begroeiing
- Water
- Sport/speelveld
- Fietsparkeren
- Kiss & Ride
- Parkeren

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt op twee punten geanalyseerd.

- Nieuwbouw: Oranjestraat / Molendijk
- Renovatie: 1) Oranjestraat / Molendijk en 2) Alexanderschool

Het bestemmingsplan heeft in de hoek aan de Oranjestraat / Molendijk de bestemming Centrum. Een maatschappelijke voorziening, zijnde een school, is hier toegestaan. Op locatie zijn geen bouwvlakken aanwezig. Deze moeten aan het bestemmingsplan worden toegevoegd om hier een school te realiseren. Dat geldt voor de nieuwbouw-variant en ook voor de renovatie-variant.

De kavel (zowel voor nieuwbouw als renovatie) valt binnen de contour van de molenbiotoop, afkomstig van de Sint Nicolaasmolen, gelegen ten noorden van de Ootmarsumsestraat. De beoogde locatie voor de nieuwbouw ligt op 283 meter afstand van de molen. Uitgaande van het bestemmingsplan is op deze plek een bouwhoogte van circa 9 meter toegestaan (28.2.1.b Bestemmingsplan Denekamp).

Het bestemmingsplan ten gronde van de Alexanderschool (renovatie-variant) kent een maatschappelijke bestemming. De bestemming is geschikt voor een school en dus ook voor uitbreiding van de bestaande onderwijsfunctie in het geval van renovatie. Zoals benoemd laat het bouwvlak ruimte voor een uitbreiding in twee bouwdelen aan weerszijden van het bestaande gebouw. Dit beperkt de functionele mogelijkheden in het renovatie- (en uitbreidings-)scenario. In het geval van nieuwbouw wil de parochie het gebouw herbestemmen. Herbestemming moet passen binnen de bestaande bestemming

(maatschappelijk); dit kan een voorziening zijn op het gebied van onderwijs, welzijn, zorg, gezondheid, cultuur, religie, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur of andere sociale voorzieningen. Bij verandering van functie is ook een bestemmingsplanwijziging nodig, waarvoor de parochie medewerking van de gemeente nodig heeft. Een integrale beoordeling van de nieuwe functie en relatie met de omgeving zal in dat geval plaatsvinden. Wanneer de functie wonen wordt toegevoegd in of aan de Alexanderschool ontstaat een risico voor deze ontwikkelingsvisie op onderwijshuisvesting; een school moet tenminste 30 meter uit de gevel van een woning staan. Het risico wordt echter beperkt geacht, gezien de voorgestelde inpassing van het nieuwbouwsceario aan de Molendijk / Oranjestraat.



Conclusies ruimtelijke haalbaarheid

De opgave in West is om de haalbaarheid van het nieuwbouwsценario te onderzoeken.

Onderliggend is ook een renovatiesценario onderzocht, als schaduwscenario.

Zowel voor nieuwbouw als renovatie passen de ruimteprogramma's op de kavel(s). Zelfs bij behoud van de woning aan de Molendijk, in eigendom van de gemeente, is inpassing van het nieuwbouw-scenario goed mogelijk. Mogelijk zijn nog optimalisaties in gedeeld ruimtegebruik te bewerkstelligen in het Programma van Eisen, waardoor de benodigde footprint kleiner wordt dan nu geprogrammeerd.

In beide gevallen moet het bestemmingsplan naast het Kulturhus voorzien worden van een bouwvlak. In het nieuwbouwsценario wordt een nieuwe functie voor de Alexanderschool gezocht. De parochie en gemeente zullen hiervoor moeten samenwerken. Een mogelijk, maar beperkt, risico op deze ontwikkelingsvisie is een herbestemming naar woon-functie; onderwijsgebouwen moeten op tenminste 30

meter uit de gevel van een woning worden gerealiseerd. Dat is in het nieuwbouwsценario haalbaar, zoals in deze visie wordt voorgesteld.

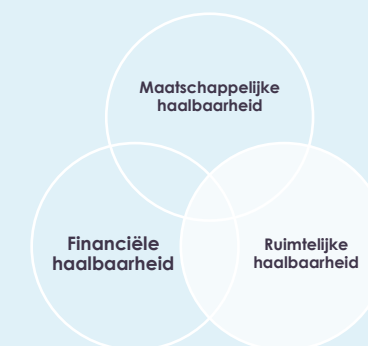
Ruimtelijk bezien levert het renovatiesценario nadelen op; de versnippering in het gebied blijft hiermee bestaan. Het nieuwbouwsценario voorziet in één gebouw voor de scholen en kinderopvang, waarmee één herkenbare onderwijsplek voor ouders en kinderen wordt gecreëerd.

Het nieuwbouwsценario laat daarnaast ook één duidelijke parkeer- en K&R-zone ontstaan, waar deze in het renovatiesценario verspreid zijn over het gebied. In het renovatiesценario is geen goede oplossing voor een K&R-zone voor de Alexander/Veldkamp, tenzij het trapveld wordt aangetast. Dat is ruimtelijk bezien onwenselijk.

Qua verkeer ontstaat in het nieuwbouwsценario aan de rustige Molendijk één duidelijke schoolzone met een hoge attentiewaarde. In het renovatiesценario worden schoolzones om het gebied heen verspreid, waardoor de attentiewaarde mogelijk lager uitvalt. Zie ook de

studie van Bonotraffics naar verkeer en parkeren in dit gebied.

De inpassingsstudie toont aan het nieuwbouwsценario haalbaar is en bovendien tot meer voordelen (verkeer, parkeren, ruimtelijk ensemble en inhoudelijke samenwerking) leidt.



1.4 Financiële haalbaarheid

Uitgangspunten

Voor de ramingen van de investeringskosten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De Investeringsbedragen zijn op basis van indicatieve stichtingskosten inclusief btw (prijspeil november 2022), dit betekent dat naast de bouwkosten ook de kosten voor architect, adviseurs, leges, onvoorzien, enzovoorts zijn meegenomen. Kosten voor de aanleg van een schoolplein zijn inbegrepen;
- Het indicatieve investeringskostenniveau op basis van BENG/FS klasse C (niveau bouwbesluit) bedraagt € 3.500,00 per m2 bvo (stichtingskosten inclusief 5% onvoorziene kosten en 21% btw) voor nieuwbouw, inclusief aanleg van hoogstens 600 m2 schoolplein. Het indicatieve investeringskostenniveau voor ENG/FS klasse B bedraagt € 3.650,00 per m2 bvo; De bouwkosten zijn op basis van actuele kengetallen, gebaseerd op marktontwikkelingen en ervaringen (aanbestedingen) van ICSadviseurs;
- Voor de bijkomende kosten zijn de volgende bedragen gehanteerd: sloopkosten: €40,00 per

m2 bvo, bouwrijp maken: €40 per m2 bvo, aanvullende terreininrichting €150,00 per m2 bvo, autoparkeren €150,00 per m2 en fietsparkeren €50,00 per m2 (inclusief btw);

- De gebruikte afschrijvingstermijnen zijn conform gemeentelijk beleid voor nieuwbouw 60 jaar, renovatie 25 jaar en installaties 20 jaar. De gehanteerde rente is 3%;
- Er is rekening gehouden met een eenmalige afschrijving van de resterende boekwaarde van de Alexanderschool, ter hoogte van €202.000 (boekwaarde per 1-1-2023).
- In de investeringskosten zijn geen posten opgenomen voor meubilair, aangezien er geen sprake is van een "eerste inrichting".
- Er wordt geen rekening gehouden met kosten voor ondergrondse wijzigingen.

Tijdelijke huisvesting

Basisschool De Veldkamp en de Kingschool verhuizen naar een nieuwe locatie. Dit betekent dat ze tot de oplevering van hun nieuwe schoolgebouw in hun huidige gebouw kunnen blijven. Daarom is er geen budget opgenomen voor tijdelijke huisvesting. Voor de Alexanderschool

is het uitgangspunt dat in de fasering van de bouw deze school tijdelijk gebruik kan maken van één van de bestaande of nieuwe schoolgebouwen.

VNG-normbedragen

De VNG hanteert normbedragen voor de kosten van scholenbouw. De huidige VNG-normbedragen voor scholenbouw zijn echter niet toereikend om schoolgebouwen te realiseren die voldoen aan de eisen van deze tijd. Zowel VNG, PO-raad en VO-raad benoemen dat de noodzaak voor extra budget om de huisvesting op een kwalitatief goed niveau te houden onverminderd is.

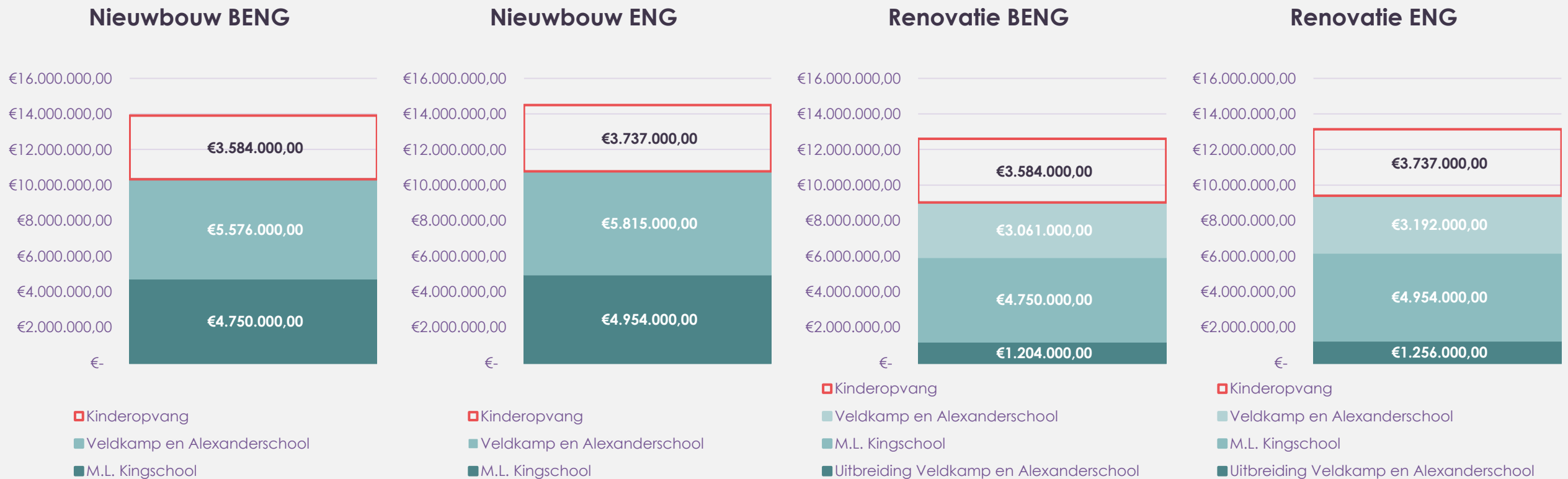
De jaarlijkse indexering van de normbedragen over de afgelopen jaren hebben de werkelijke prijsontwikkelingen in de markt niet goed gevolgd. Daarom wordt in dit onderzoek geraamd op basis van het door de gemeente vastgestelde kwaliteitsniveau en indicatieve investeringskosten o.b.v. marktprijzen.

Investering

Voor zowel het nieuwbouw- als renovatie-scenario zijn de investeringskosten doorgerekend aan de hand van vier bouwblokken:

- Veldkamp en de Alexanderschool:
 - Nieuwbouw voor beide scholen (nieuwbouwsценario);
 - Renovatie van en een uitbreiding op het bestaande gebouw van de Alexanderschool (renovatiesценario);
- M.L. Kingschool: nieuwbouw; en
- Kinderopvang: nieuwbouw.

De ruimtes voor kinderopvang worden niet door de gemeente bekostigd en zijn daarom in afwijkende kleur (rood) weergegeven.



Het vernieuwbouwscenario is circa €1.300.000,- duurder dan het renovatiescenario, in zowel de BENG- als ENG-variant. In beide scenario's is de meerinvestering van BENG naar ENG gering, circa € 600.000,-.

Vooralsnog bevatten de investeringen voor beide scenario's het volledige ruimteprogramma, inclusief kinderopvang. De gemeente investeert niet in ruimtes voor kinderopvang. Zoals geadviseerd schrijven schoolbesturen een aanbesteding voor een kind-partner uit, waarvan (co-)financiering in de huisvesting onderdeel is.

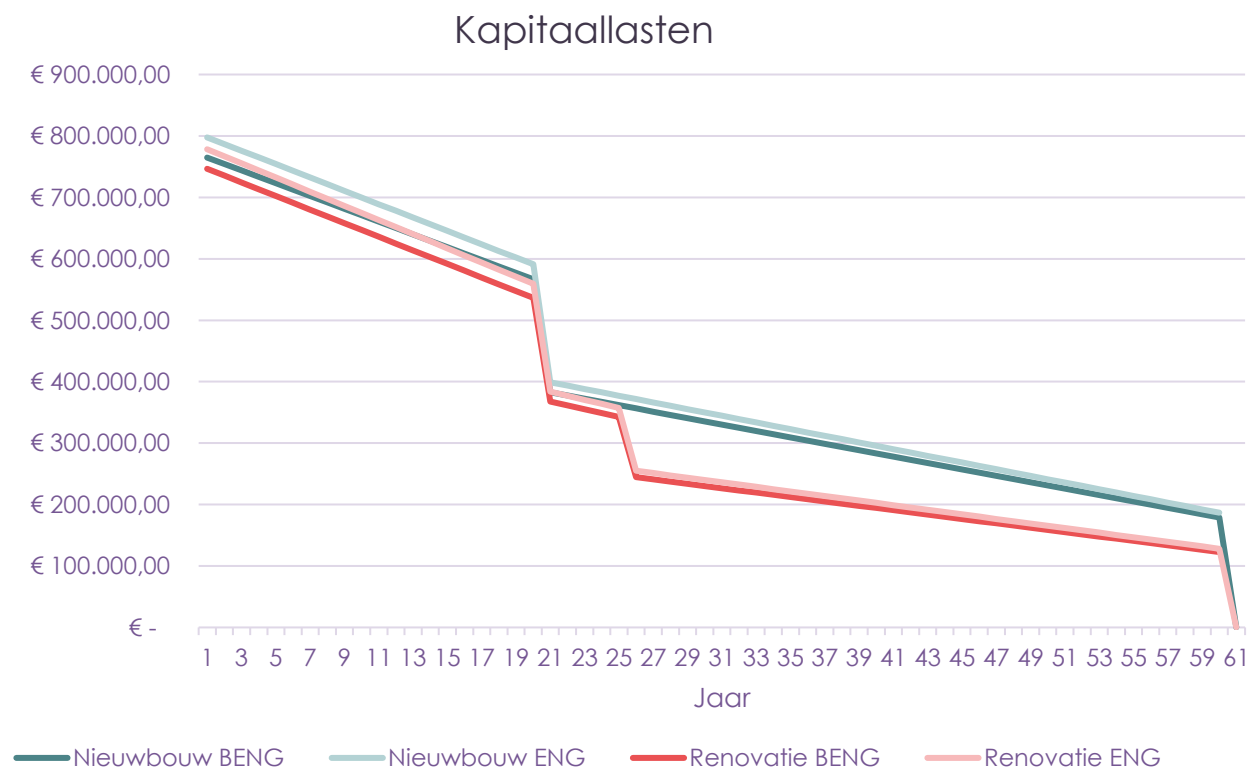
De overige bijkomende kosten bestaan uit de resterende boekwaarde van de Alexanderschool, de kosten voor het bouwrijp maken van de locatie en de kosten voor de benodigde terreininrichting (de aanleg van paden en parkeerplaatsen voor auto's, fietsen en de K&R). Kosten voor ondergrondse wijzigingen zijn niet geraamd. In het vernieuwbouw-scenario bedragen deze projectgebonden kosten € 919.000,-, in het geval van renovatie bedragen deze kosten € 692.000,-. Dit verschil is te verklaren doordat in het renovatiescenario de huidige boekwaarde van de Alexanderschool niet wordt afgeboekt en minder grondoppervlakte bouwrijp gemaakt en ingericht dient te worden.

Voor renovatie is in de grafiek op de volgende pagina enkel de investering opgenomen die de levensduur van het gebouw met 25 jaar verlengt. Na 25 jaar moet theoretisch opnieuw geïnvesteerd worden in het gebouw. Deze tweede investering is niet opgenomen.

Het gebouw van de Alexanderschool is niet in eigendom van de gemeente, terwijl de gemeente met een renovatie wel in dit gebouw zou investeren. Wanneer het renovatie-scenario wordt gekozen, wordt geadviseerd

afspraken over deze investering juridisch vast te leggen met de parochie; wanneer de onderwijsfunctie om welke reden gedurende de levensduur na renovatie uit het gebouw verdwijnt, valt het gebouw terug aan de parochie. Daarmee vervalt ook een deel van de afschrijving(smogelijkheden) op de renovatie en is het redelijk met de parochie overeen te komen dat zij over het resterende deel de afschrijvingslasten aan de gemeente vergoedt.

In bijlage 5 is een volledig financieel overzicht inclusief overige kosten per type gebruiker voor West opgenomen.



Gemiddelde kapitaallasten

Eveneens zijn voor de beide scenario's de kapitaallasten berekend, wederom voor zowel een BENG- als ENG-variant.

Gemiddeld bedragen de kapitaallasten op jaarbasis:

- € 409.000,- voor nieuwbouw (BENG);
- € 427.000,- voor nieuwbouw (ENG);
- € 351.000,- voor renovatie (BENG); en
- € 366.000,- voor renovatie (ENG).

Te concluderen is dat de gemiddelde kapitaallasten beperkt van elkaar verschillen. Dit is te verklaren doordat het renovatie-scenario alsnog een groot aandeel nieuwbouw (M.L. Kingschool, uitbreiding Alexanderschool en kinderopvang) bevat. Slechts een deel van de investeringen binnen het renovatiescenario wordt over 25 jaar afgeschreven, het grootste deel wordt over 60 jaar afgeschreven.

Een belangrijke nuance bij renovatie is dat na afloop van de afschrijvingstermijn van 25 jaar er een nieuwe investering benodigd is (doorgaande cyclus) voor de Alexanderschool. Bij nieuwbouw is dit pas na 60 jaar van toepassing. In deze berekening is geen rekening gehouden met aanvullende, toekomstige investeringen.

1.5 Eigendom en beheer

Bij de twee scenario's, nieuwbouw en renovatie, is in beide gevallen sprake van meerdere gebruikers onder één dak. Dit betreffen de scholen, de kinderopvang en dit mogelijk in combinatie met het Kulturhus. Dit betekent dat er nagedacht dient te worden over het eigendom en de wijze van beheer.

Standpunten

- Het beleid van de gemeente Dinkelland is om het juridisch eigendom bij schoolgebouwen over te dragen aan het schoolbestuur en niet te investeren in het vastgoed voor kinderopvang;
- De schoolbesturen vinden het vanwege o.a. het risico op leegstand niet wenselijk om het eigendom van het gehele gebouw bij één schoolbestuur onder te brengen.

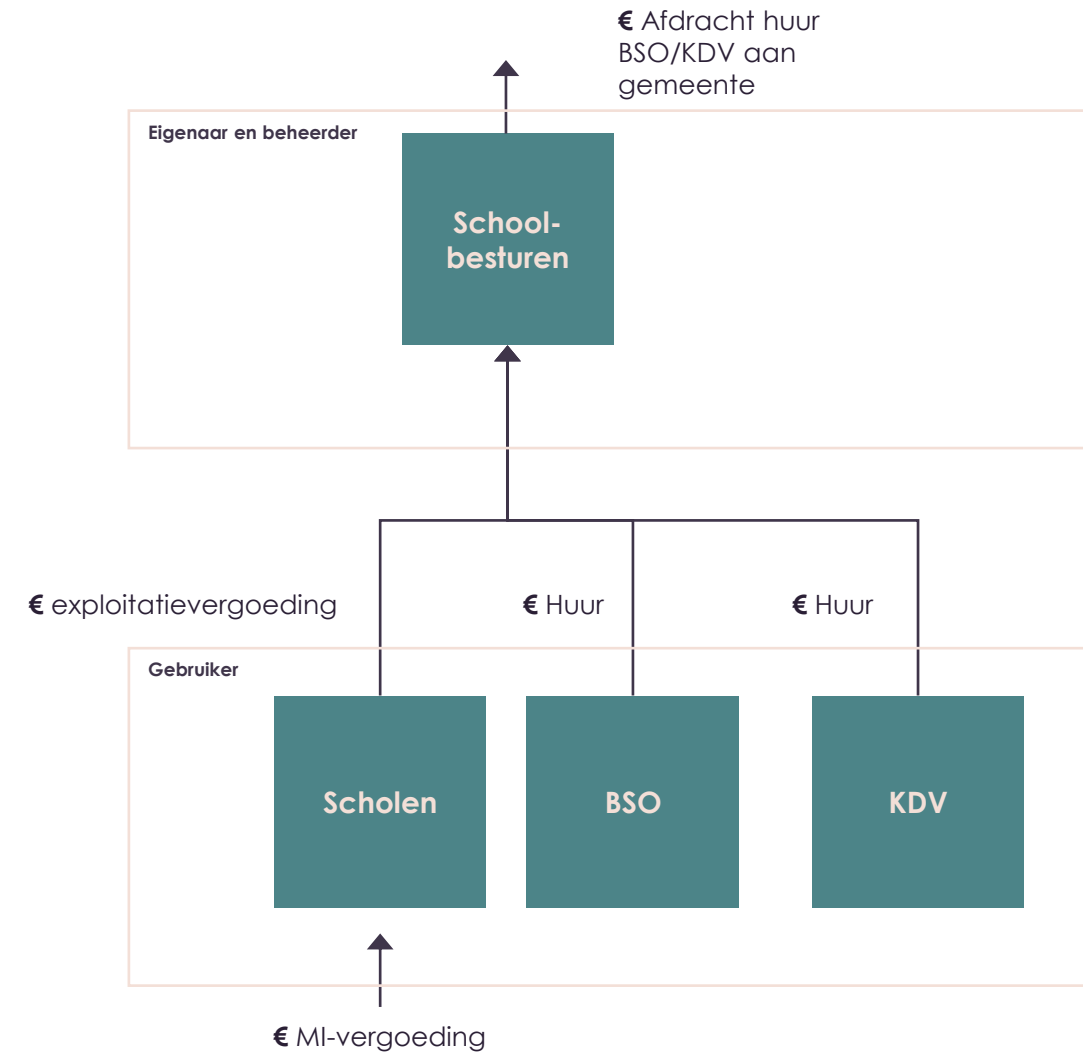
Het standpunt van de gemeente vereist dat de kinderopvangorganisatie zelf investeert in hun eigen vastgoed.

Renovatie-scenario

In het geval van het renovatie-scenario spelen twee zaken. Enerzijds huist De Veldkamp in het gebouw van De

Alexanderschool. Dit gebouw is economisch gezien eigendom van de parochie, echter middels een overeenkomst ligt het juridisch eigendom bij het schoolbestuur van de Alexanderschool/Veldkamp. De onderwijsfunctie blijft behouden, dus de huidige juridische verhoudingen kunnen gehandhaafd worden. Echter, de benodigde uitbreiding wordt door de gemeente gefinancierd. Voor deze uitbreiding verdient het de aanbeveling onderscheid te maken in economisch claimrecht; de gemeente behoudt het economisch claimrecht op de uitbreiding.

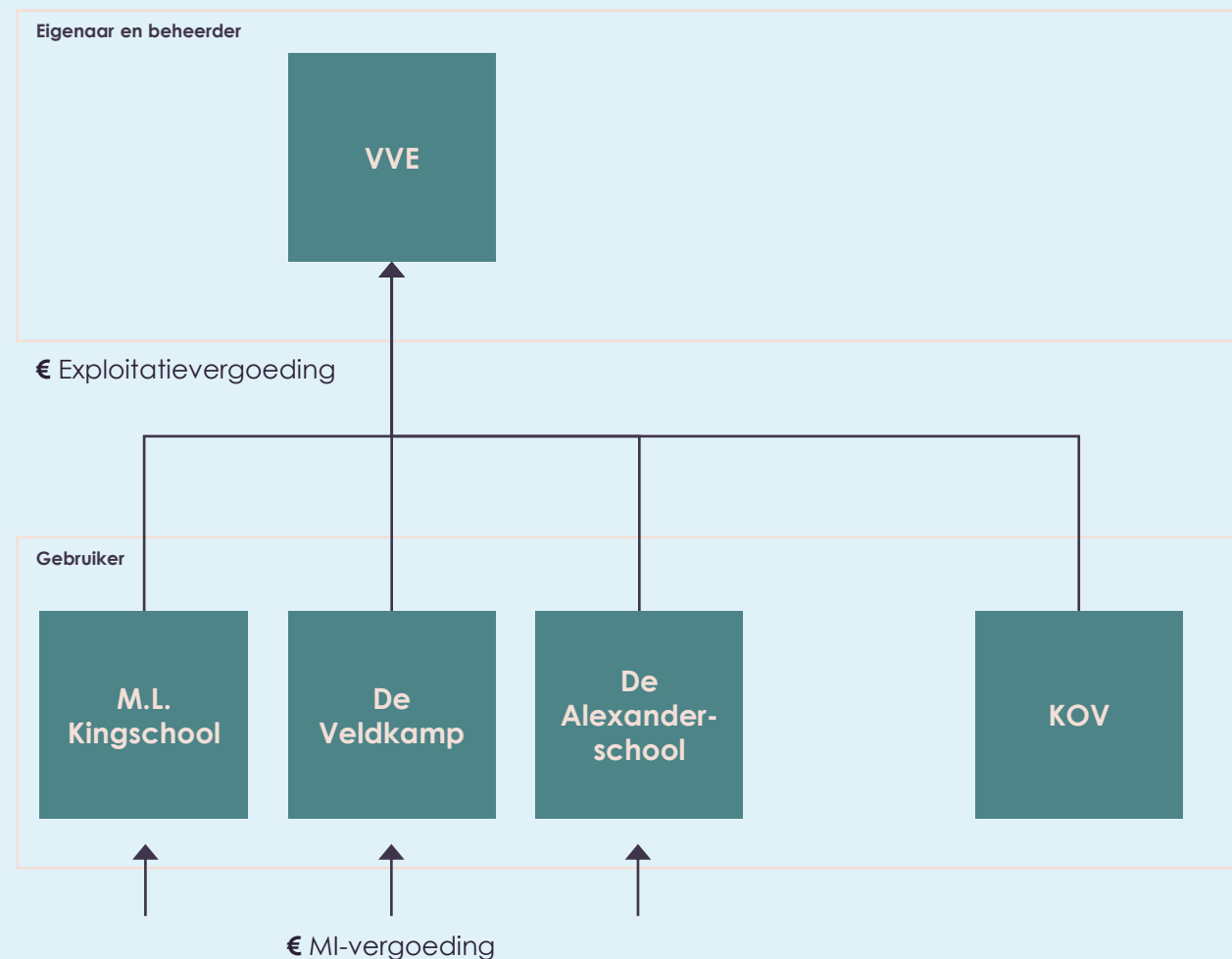
Anderzijds wordt voor de M.L. Kingschool en de kinderopvang nieuwbouw voorzien aan het Kulturhus/TCC. Voor de uitbreiding wordt geadviseerd om schoolbestuur Consent als juridisch eigenaar en beheerder te bestempelen, gelijk de reguliere situatie. Via een commerciële huurprijs voor de kinderdagopvang en een kostprijsdekkende huur voor de buitenschoolse opvang worden de betreffende ruimtes voor kinderopvang vergoed. Dit gaat tegen het beleid van de gemeente in, maar dekt wel de risico's van meerdere eigenaren in één gebouw af.



Nieuwbouw

Het nieuwbouw-scenario gaat uit van meerdere scholen (en schoolbesturen) en kinderopvang onder één dak. Hier is het advies om te werken met een Vereniging van Eigenaren (VVE). De schoolbesturen lopen zodoende geen risico voor exploitatierisico's als gevolg van leegstand bij onderhuurders. De kinderopvang investeert hierbij in eigen vastgoed en verkrijgt daarmee ook een deel van het eigendom. Op een VVE is dwingend recht (Burgerlijk Wetboek) van toepassing; de uitgangspunten liggen voor een belangrijk deel per wet vast. Daarbij hebben alle partijen in de VVE zeggenschap en inspraak. Het beheer kan uitgevoerd worden door de VVE en het is dus niet nodig om een separate beheerstichting op te richten. Wel kan er onduidelijkheid over taak- en rolverdeling ontstaan.

Een belangrijke kanttekening is dat er bij de vervolgstappen gezocht moet worden naar een kinderopvangorganisatie die wil en kan investeren in eigen vastgoed. De verdere exacte invulling van het beheer dient daarna gezamenlijk met de definitieve partners verder uitgewerkt te worden.



1.6 Conclusie plangebied West

Onderwijskundige haalbaarheid

Op onderwijskundig gebied sluit het nieuwbouwsценario het beste aan bij de visie(s) van de drie scholen. Een doorlopende ontwikkellijn (kinderopvang, PO en VO) kan versterkt worden door de fysieke nabijheid en gebouwlijke aansluiting op het Kulturhus en TCC. In het renovatiesценario geldt dat voor de Alexanderschool/Veldkamp deze koppelkansen niet mogelijk zijn; daarmee ontstaat onderscheid in aanbod.

Ruimtelijke haalbaarheid

Ruimtelijk bezien past de gevraagde omvang van zowel het renovatie- als het nieuwbouwsценario op de beoogde kavels. In beide gevallen moet een bouwvlak toegevoegd worden op de huidige parkeerplaats naast het Kulturhus. Het gebied is echter zeer versnipperd; een nieuwbouw-сценario biedt meer kansen om tot integrale, ruimtelijke kwaliteit in dit gebied te komen. Verkeerskundig biedt nieuwbouw één centrale schoolzone met een hogere attentiewaarde. Ook stedenbouwkundig kan met het nieuwbouwsценario een mooi accent

worden gelegd op de kruising bij de Molendijk. Het verdient te overwegen de kavel van de gemeentelijke woning te betrekken bij de opgave, om zodoende meer ruimte voor een zorgvuldige inpassing te creëren. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het nieuwbouwsценario haalbaar en biedt het de ruimtelijk beste oplossing.

Financiële haalbaarheid

De verschillen tussen nieuwbouw en renovatie zijn, met name in de kapitaallasten, beperkt; daartoe zijn beiden met een vinkje beoordeeld (zie matrix). Op financieel vlak is het renovatiesценario (BENG) het gunstigst in de investering. Dit komt door het behoud van de Alexanderschool. Echter, het verschil tussen renovatie en vernieuwbouw is slechts circa 10%; de scenario's liggen op investeringen ongeveer €1.300.000,- uit elkaar. Het verdient daarmee de aandacht ook naar de kapitaallasten te kijken. De gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten liggen iets hoger bij nieuwbouw. In deze berekening is echter geen rekening gehouden met een investering die bij renovatie na circa 25 jaar opnieuw benodigd is. Als deze wel wordt betrokken in de afweging, is het

nieuwbouwsценario financieel (veel) aantrekkelijker dan het renovatiesценario. Het advies is daarom vanuit financieel perspectief het nieuwbouwsценario als voorkeurssценario aan te merken.

De meer-investering van BENG naar ENG is circa € 600.000,- en verdient, gezien de doelstellingen uit het Klimaatakkoord, de voorkeur. Dit voorkomt ook eventuele desinvesteringen op een later moment als deze doelstelling alsnog behaald dient te worden.

Daarbij kan in het ontwerpproces worden onderzocht in hoeverre dit voor de schoolbesturen tot een financieel voordeel in de exploitatiekosten leidt en de schoolbesturen dit als bijdrage kunnen inzetten in het project.

Eindoordeel: het nieuwbouwsценario is haalbaar en biedt de meeste kwaliteit.

	Maatschappelijk	Ruimtelijk	Financieel
Nieuwbouw	✓	✓	✓
Renovatie	—	—	✓

2. Plangebied Aveskamp

De Zevenster en boerderij Aveskamp

2.1 Huidige situatie

Het huidige gebouw van basisschool De Zevenster is gelegen op de hoek van de Meester Muldersstraat en de Dokter Hondelinkstraat. Direct naast de school ligt sportzaal De Kerkeres. Voor De Zevenster is besloten om nieuwbouw op de tegenover gelegen kavel te realiseren. Op deze kavel staat op dit moment de boerderij Aveskamp. Naar verluidt is dit het oudste gebouw van Denekamp; er wordt waarde gehecht aan het gebouw en aan deze plek.

De nieuwe locatie voor De Zevenster ligt aan een park met vijver. De vijver wordt door een wandelpad omringd en verbindt verschillende voorzieningen, zoals het gebouw van de vis- en ijsvereniging, Tennisvereniging Denekamp, Schietvereniging Diana en Gerardus Majella. Het park is openlijk toegankelijk voor iedereen.

Sportzaal De Kerkeres is verouderd, terwijl Dorper Esch recentelijk is vernieuwd. Het ligt voor de hand de activiteiten op de Dorper Esch te clusteren, zowel voor het bewegingsonderwijs als de binnensport. Echter, voor locatie Aveskamp is de vraag of het realiseren van een binnensportaccommodatie noodzakelijk en nuttig is.



Ruimtelijke analyse

De huidige situatie laat een aantal ruimtelijke kwaliteiten zien die in sterke mate bepalend zijn voor het karakter van de plek. Boerderij Aveskamp staat, nagenoeg, midden op de kavel. De kavel is zeer ruim en laat een doorzicht vanaf de Mr. Muldersstraat toe aan weerszijden van de boerderij richting het park aan de achterzijde. Met name het vrije doorzicht en het fiets- en looppad aan de westzijde van de boerderij is een belangrijk element (zie figuur, zwarte pijl).

De omvang van de boerderij is dusdanig beperkt dat er aan alle zijden ruimte op de kavel ontstaat; de plek heeft daarmee een zeer open karakter en markeert de entree naar het park.

De rooilijn van de boerderij ligt op enige afstand van de straat, in tegenstelling tot de woningen aan de overzijde, die nagenoeg direct aan de straat zijn gelegen (met een voortuin van enkele meters diep). Eveneens staat de boerderij in een hoek van ongeveer 40 graden ten opzichte van het middenrif van de straat, waar omliggende bebouwing vooral parallel aan de straat staat. Dit benadrukt het bijzondere ruimtelijke karakter.

De boerderij wordt door enkele grote bomen omringd, bijdragend aan het groene en parkachtige karakter van de omgeving.

Concluderend zijn de volgende elementen belangrijk om in een nieuwe situatie terug te laten keren, zie ook de ruimtelijke inpassing:

- Doorzicht vanaf de straat naar het park ter hoogte van de pijl
- Afstand van de straat tot de gevel van de nieuwe school
- Bestaande bomen



Cultuurhistorie

Boerderij Aveskamp is mogelijk het oudste gebouw van Denekamp. Echter verkeert het gebouw in vervallen staat en heeft het geen functie meer. Dat kan aan twee zijden sentimenten oproepen, enerzijds voor behoud van de boerderij en anderzijds voor het slopen en toekennen van een nieuwe functie.

Cultuurhistorie is een breed begrip; in essentie vallen onder cultuurhistorie alle structuren, elementen en gebieden die cultuurhistorisch van belang zijn en 'iets' zeggen over de ontstaansgeschiedenis van het cultuurlandschap op een bepaalde plek (*bron: Bestemmingsplan Denekamp*). Uitgaande van deze definitie kan cultuurhistorie in landschappelijke, ruimtelijke of architectonische elementen liggen. De volgende elementen zijn daarbij relevant – of in ieder geval van waarde voor behoud.

- De Cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Overijssel) laat geen monumentale waarden zien op de locatie Aveskamp.
- De beukenhaag
- Drie eiken in het noordwestelijke deel van de kavel (zie vorige pagina)
- De lindeboom naast de boerderij
- Een waterput

Er is proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, waarbij vondsten zijn gedaan. Er moet vervolgonderzoek plaatsvinden. Er is geen reden om aan te nemen dat herontwikkeling van de locatie Aveskamp hierdoor onmogelijk wordt.



Bestemmingsplan

De locatie bevat op dit moment de bestemming Wonen en is verdeeld in drie bouwkavels met ieder een bouwvlak. Hierin wordt eveneens de afstand tot de weg, vanuit de huidige situatie, gerespecteerd als belangrijk ruimtelijk element.

De bestemming moet gewijzigd worden voor realisatie van een schoolgebouw en kinderopvang, met bijbehorende buitenruimtes.

2.2 Visie op de toekomst

Onderwijs

Voor het oosten van Denekamp is de wens om een nieuwe school te bouwen op de locatie Aveskamp. De school De Zevenster ligt op ruime afstand van de andere scholen en trekt voornamelijk kinderen aan uit de omliggende wijk.

De Zevenster heeft een eerste stap gemaakt voor de vorming van een kindcentrum samen met Partou. De wens is om deze ontwikkeling van het vormen van een doorlopende leerlijn door te ontwikkelen in een nieuw gezamenlijk gebouw. Voor de nieuwe locatie Aveskamp zien de school en de omliggende organisaties (o.a. sport) daarnaast mogelijkheden om op gebiedsniveau samen te werken aan een rijke schooldag en/of een sport BSO.

Omgevingsfactoren

De locatie Aveskamp is gelegen op een groene plek, naast het park 't Goor met een grote vijver. Naast de locatie ligt ook een ontsluiting voor de omliggende organisaties, te weten het gebouw van de Stichting Denekamper IJclub en schietvereniging Diana. Naast het kavel ligt een clubhuis van de lokale ijsbaanvereniging. De ijsclub heeft gevraagd in de planvorming rekening te houden met een uitbreidingsmogelijkheid van hun clubhuis. Tevens vragen ze in verband met veiligheid aandacht voor het afsluiten van het fiets-/wandelpad tussen clubgebouw en schaatsvijver voor fietsers en scooters, als de vijver in gebruik is als schaatsvijver. Bij de inpassingsschetsen is rekening gehouden met de gewenste uitbreiding van het gebouw van de ijsclub.

Conclusie

Er is veel draagvlak bij het onderwijs voor de verhuizing naar de locatie Aveskamp. Een zorgvuldige inpassing waarbij rekening wordt gehouden met de kansen en aandachtspunten in de omgeving is daarbij wel belangrijk.

Binnensportaccommodatie

Een eventuele binnensportaccommodatie is één van de onderdelen in plangebied Aveskamp. Zowel vanuit het onderwijs, de tennisvereniging als de beheerder van de Kerkeres zijn hier ideeën bij. Deze ideeën worden in de volgende paragraaf behandeld.



2.3 Een binnensportaccommodatie op Aveskamp

Uitgangssituatie

Op dit moment kent Denekamp drie binnensportaccommodaties, te weten sporthal Dorper Esch, gymzaal de Veldkamp en sportzaal de Kerkeres. Dorper Esch kent drie zaaldelen en is te splitsen in een 1/3 en 2/3 zaaldeel, waardoor de capaciteit verdubbeld kan worden. Dit is echter niet voor alle activiteiten en sporten mogelijk; sommige activiteiten vragen tenminste twee zaaldelen aan sportvloer, bijvoorbeeld zaalvoetbal en korfbal.

De Veldkamp en De Kerkeres bestaan beide uit één zaaldeel. Beoogd is om deze locaties af te stoten. Bij de nieuwbouw van De Zevenster op Aveskamp is de vraag of nieuwbouw van een gymzaal noodzakelijk is op deze locatie.

De gemeente Dinkelland heeft als standpunt dat er enkel geïnvesteerd wordt in een nieuwe binnensportaccommodatie indien dit noodzakelijk is vanuit capaciteitstekort. Een analyse van de gevraagde en beschikbare capaciteit wordt op de volgende pagina's gegeven.

De afweging over het toevoegen van een extra binnensportaccommodatie wordt vanuit de volgende perspectieven belicht:

- De benodigde capaciteit (zaaldelen) voor het bewegingsonderwijs op basis van de verordening;
- De gewenste functionaliteit voor het onderwijs (De Zevenster);
- De benodigde capaciteit (zaaldelen) voor de binnensport (verenigingen); en
- De functionaliteit op basis van het type activiteit dat beoefend wordt.

Bewegingsonderwijs

Basisschool De Zevenster heeft, op basis van de geprognosticeerde leerlingaantallen, normatief gezien recht op 13,5 klokuren bewegingsonderwijs, gebaseerd op circa 8 groepen van 6- tot 12-jarigen. De vigerende verordening stelt dat een lokaal voor bewegingsonderwijs voor De Zevenster op maximaal 7,5 km hemelsbreed beschikbaar moet zijn.

Vanaf de beoogde locatie is de afstand tot de Dorper Esch hemelsbreed 1,1 km en over de weg 1,3 km. Formeel gezien kan De Zevenster, volgens de verordening, gebruik maken van de beschikbare capaciteit in de Dorper Esch.



Implicaties voor het onderwijs

Voorgaande laat zien dat De Zevenster formeel gebruik kan maken van de beschikbare capaciteit in de Dorper Esch.

Echter zijn meer kwalitatieve argumenten aan te halen. Deze argumenten kunnen een rol spelen in de integrale afweging voor het realiseren van een binnensportaccommodatie nabij een school, in dit geval De Zevenster:

- Leerlingen van groep 7 en 8 kunnen fietsen, overige groepen gaan te voet. De reistijd die met deze afstand gepaard gaat is, retour, tenminste 40 minuten per gymles. Deze reistijd is ofwel een reductie van de onderwijstijd, ofwel een reductie van gym-tijd, ofwel een verlenging van de leer- en werkdag.
- De route van De Zevenster naar de Dorper Esch steekt een aantal drukke wegen over, met risico's op ongelukken van dien.
- De Zevenster maakt in de huidige situatie deels gebruik van combinatiegroepen (circa 3 groepen verdeeld over twee leerjaren) en van vakleerkrachten voor bewegingsonderwijs. De leerlingen gaan niet altijd in hun stamgroep naar de gymles. In de huidige situatie kunnen

leerlingen zelfstandig naar de gymles. Wanneer gebruik moet worden gemaakt van de Dorper Esch, moet een leerkracht mee ter begeleiding. Dit is niet roosterbaar, doordat de groepen in combinaties zijn samengesteld. Uitgaande van de huidige organisatie van De Zevenster levert gymmen op afstand knelpunten in de roostering op. Echter, formeel gezien dient de school zich te organiseren binnen de kaders van de verordening.

- Leerlingen van De Zevenster krijgen nu tweemaal per week gymles, op basis van de beweegambities binnen de gemeente. De school verwacht dat het aantal lessen afneemt wanneer een binnensportaccommodatie niet nabij is, helemaal bij slecht weer.
- Daarnaast heeft De Zevenster de ambitie een sportief IKC te worden met de BSO, gym- en tennisvereniging. Een gymzaal in of om de school is daarbij een voorwaarde.

De tennisvereniging heeft een idee over een gecombineerde gymzaal/indoor tennisbaan om bij te dragen aan de sportieve ambities van zowel de tennisvereniging, de BSO en De Zevenster. Het idee is echter (nog) niet uitgewerkt. Daarnaast bestaat een dergelijke

accommodatie niet en moet de lay-out van de sportvloer (met putten voor netten, belijning voor zowel het bewegingsonderwijs als indoor tennis en belijning voor andere sporten) uitgewerkt worden. Vergroten van de functionaliteit van een binnensportaccommodatie zal wel een positief effect hebben op multifunctioneel gebruik en daarmee op de exploitatie.

Deze perspectieven pleiten vóór realisatie van een zaaldeel op Aveskamp, naast De Zevenster.

Capaciteit bewegingsonderwijs

Voor het bewegingsonderwijs zijn in 2022 vier zaaldelen beschikbaar in Denekamp, te weten de 2/3 hal en 1/3 hal van de Dorper Esch, sportzaal De Kerkeres en gymzaal De Veldkamp.

In het overzicht rechts zijn zowel de normatieve klokuurbehoefte van 2022 en 2037, alsmede het daadwerkelijke gebruik van binnensportaccommodaties ten behoeve van het bewegingsonderwijs inzichtelijk gemaakt. Opmerkelijk is dat het daadwerkelijke gebruik vele malen hoger ligt dan de normatieve klokuurbehoefte. In de modellen wordt uitgegaan van de normatieve klokuurbehoefte.

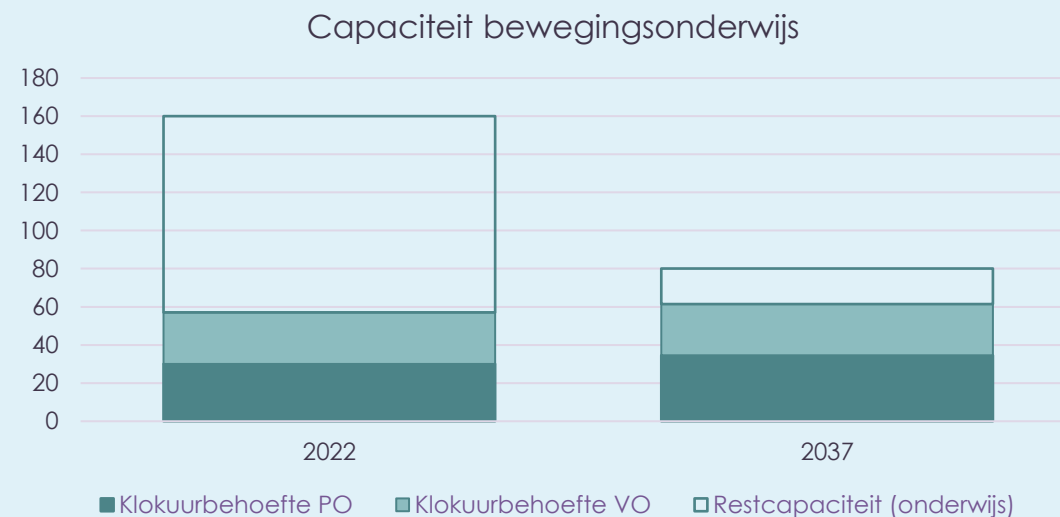
Getoetst wordt of clustering van het bewegingsonderwijs in de Dorper Esch plaats kan vinden. Eén zaaldeel voor bewegingsonderwijs heeft een capaciteit van 26 klokuren per week voor het PO en 40 klokuren per week voor het VO beschikbaar. Doorgaans wordt het onderwijs geroosterd op doordeweekse dagen tot 16.00 uur.

In 2022 zijn in totaal 160 klokuren voor bewegingsonderwijs beschikbaar, waarvan 60 klokuren voor het PO. De gevraagde capaciteit, zie nevenstaande tabel en grafiek, past ruim voldoende binnen de reeds beschikbare capaciteit. Na afstoten van De Kerkeres en De Veldkamp blijven 80 klokuren voor het bewegingsonderwijs beschikbaar, eveneens ruim voldoende. Voor het PO zijn in 2022 1,2 zaaldelen benodigd en beschikbaar.

- Voor het PO zijn in 2037 1,3 zaaldelen benodigd en beschikbaar.
- Voor het VO zijn in 2022 0,7 zaaldelen benodigd en beschikbaar.
- Voor het VO zijn in 2037 0,7 zaaldelen benodigd en beschikbaar.

Het bewegingsonderwijs kan in theorie geclusterd worden in de Dorper Esch.

Klokuurbehoefte	2022		2037	
	Normatief	Daadwerkelijk	Normatief	Daadwerkelijk
De Zevenster	12	15	13,5	15+
De Veldkamp	6	10	6	10+
Alexanderschool	4,5	8	4,5	8+
M.L. Kingschool	7,5	18	10,5	25
TCC Denekamp	27	30	27	27



Binnensport

Door verenigingen worden in de huidige situatie alle zaaldelen (Dorper Esch, Kerkeres en Veldkamp) gebruikt. De zaaldelen in de Dorper Esch worden voor het primaire deel van de tijd afzonderlijk van elkaar verhuurd door de scheidingswand te laten zakken. De hal wordt incidenteel in het geheel verhuurd. Dat gebeurt onder andere voor zaalvoetbal, waarvoor minimaal twee zaaldelen benodigd zijn om de juiste veldafmetingen te behalen, en voor volleybal, waar meerdere teams tegelijk gebruik maken van de drie zaaldelen.

Voor verenigingsgebruik zijn alle zalen vanaf 16.00 uur beschikbaar, met uitzonderingen daargelaten. De zalen sluiten om 22.30 uur. Daarmee biedt iedere zaal een capaciteit van 6,5 uur per doordeweekse dag. De totale capaciteit per zaal, doordeweeks, komt neer op 32,5 uur. De totale doordeweekse capaciteit in Denekamp komt neer op 130 uur.

In het weekend zijn de zalen ook geopend voor circa 14 uur per dag; de totale weekendcapaciteit voor alle zaaldelen in Denekamp komt neer op 112 uur.

Dorper Esch

Zaaldeel 1

Zaaldeel 2

Zaaldeel 3

Kerkeres

Zaaldeel 1

Veldkamp

Zaaldeel 1

De Dorper Esch wordt redelijk benut. Eén zaaldeel wordt voor 25 uur gebruikt, het andere voor 8 uur per week. Zoals benoemd wordt op enkele momenten de zaal in haar geheel verhuurd; deze uren zijn inbegrepen bij de genoemde bezetting. De doordeweekse bezetting van de Dorper Esch wordt hieronder weergegeven. De Dorper Esch verwacht geen veranderingen bij verenigingen (krimp of groei), ook niet ten gevolge van de coronapandemie en effecten op (binnen)sport.

	Zaaldeel 1					Zaaldeel 2					Zaaldeel 3				
	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Ma	Di	Wo	Do	Vr
16:00	Gymnastiek		Volleybal		Volleybal					Volleybal					
16:30															
17:00					Volleybal			Volleybal							
17:30			Volleybal	Volleybal	Volleybal			Volleybal					Volleybal		
18:00	Volleybal	Badminton													
18:30							Volleybal								
19:00				Volleybal											
19:30															
20:00		Badminton			Volleybal										
20:30			Volleybal	Volleybal				Volleybal							
21:00	Zaalvoetbal					Zaalvoetbal					Zaalvoetbal				
21:30															
22:00			Volleybal												
22:30															
23:00															

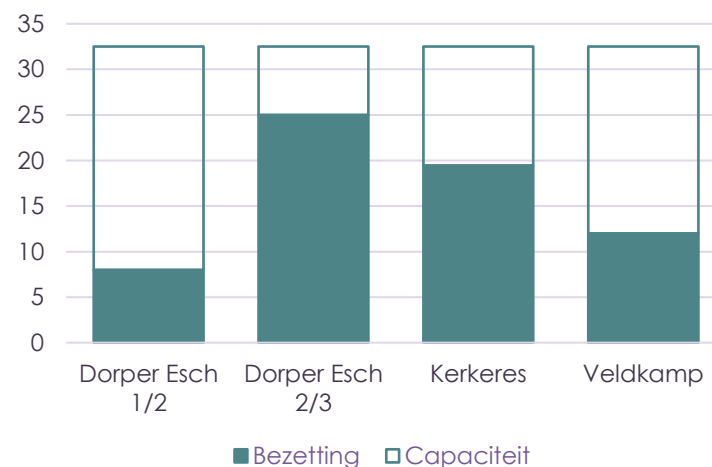
ADVISEURS

Uitgaande van de huidige bezetting voor de binnensport is het volgende zichtbaar:

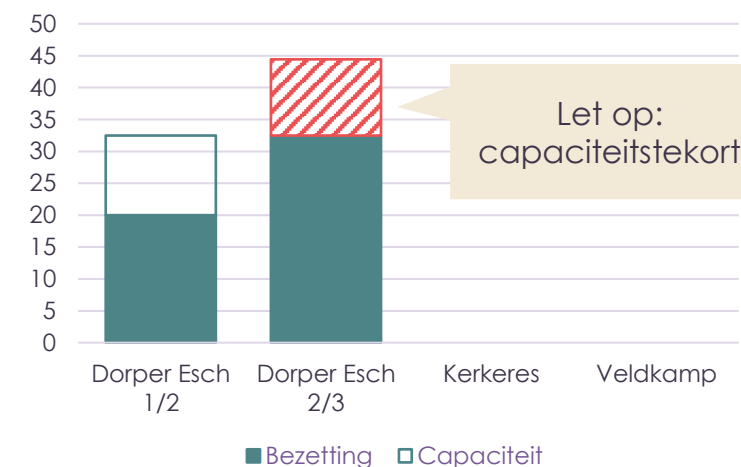
- In de huidige situatie is er voor de binnensport een restcapaciteit zichtbaar van respectievelijk 7,5 uur en 24,5 uur.
- In het weekend worden enkel een deel van de Dorper Esch en de Kerkeres benut, beide voor nog geen 10 uur. Hier is volop capaciteit beschikbaar.
- Wanneer De Veldkamp en De Kerkeres afgestoten zouden worden, worden de activiteiten ingepast in de Dorper Esch. In de weekenden is dit inpasbaar.
- De activiteiten uit de Kerkeres worden ingepast in het 2/3 zaaldeel van de Dorper Esch. Hier treedt een tekort op; circa 45 uur wordt gevraagd, terwijl de zaal voor 32,5 uur beschikbaar is. Het tekort is circa 12 uur. In het andere zaaldeel is circa 12 uur beschikbaar. Dit betekent dat de Dorper Esch theoretisch gezien voor 100% benut is in de toekomst. Dat is onmogelijk, gezien veldwisselingen (frictie) en incurante uren.

Een extra zaaldeel is nodig voor de binnensport.

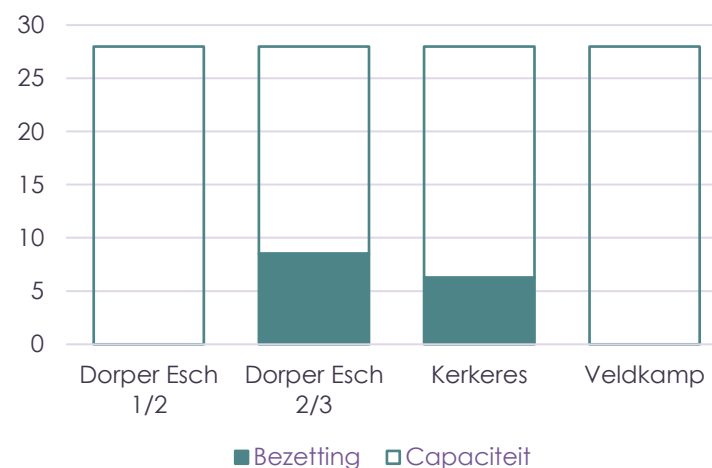
Huidige bezetting (week)



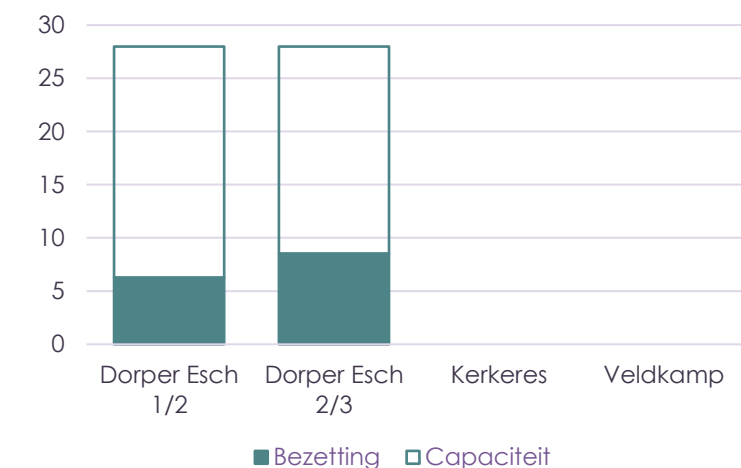
Toekomstige bezetting (week)



Huidige bezetting (weekend)



Toekomstige bezetting (weekend)



Conclusies binnensportaccommodatie

Voor de binnensport is een extra zaaldeel nodig in de toekomst.

Een extra zaaldeel kan (functioneel gezien) in de Dorper Esch gecreëerd worden door toepassing van een tweede scheidingswand. Daarmee is de zaal in drie zaaldelen op te delen. Reeds benoemd: de gehele zaal (3 zaaldelen) wordt slechts voor 4,5 uur per week verhuurd. Dat betekent dat er voor 28 uur mogelijk is om de zaal in drie delen op te delen en de capaciteit te vergroten. Daarmee zou het tekort voor verenigingen van circa 12 uur opgevangen worden. Dit betekent ook dat er aanvullende kleedruimten (2x) en verkeersruimte gerealiseerd moet worden, zodat er meer teams of verenigingen tegelijkertijd kunnen omkleden. De Dorper Esch is technisch niet geschikt op de mogelijkheden om een tweede scheidingswand in te hangen en kleedruimten aan te hechten. Dit kan in een aanvullend onderzoek gedaan worden, waarin ook de kosten worden geraamd.

Een andere optie is het toevoegen van een extra binnensportaccommodatie op Aveskamp. Voor het bewegingsonderwijs is een extra zaaldeel formeel gezien niet noodzakelijk; binnen de Dorper Esch is capaciteit voor alle scholen. Echter, draagt een binnensportaccommodatie nabij scholen bij aan de beweegambities en voorkomt dit het verlies van onderwijstijd aan reistijd. De scholen in plangebied West worden geclusterd nabij de Dorper Esch, De Zevenster staat op afstand; een binnensportaccommodatie nabij is te adviseren.

Alles overwegende wordt geadviseerd om te voorzien in een binnensportaccommodatie op Aveskamp.

2.4 Ruimtelijke haalbaarheid

Voor de locatie Aveskamp gelden drie scenario's.

1. Nieuwbouw: voor De Zevenster wordt voorzien in nieuwbouw op basis van de normatieve ruimtebehoefte.
2. Nieuwbouw School + gym: er wordt in nieuwbouw voorzien voor De Zevenster en voor een gymzaal.
3. Nieuwbouw +: in dit scenario wordt voor zowel De Zevenster als de BSO en kinderopvang en de gymzaal nieuwbouw voorzien.

Vanwege de beperkte variatie in de scenario's worden de functies BSO en gymzaal in de inpassingstudie ingetekend als modules ten opzichte van het schoolgebouw. Daarmee wordt de benodigde ruimte zichtbaar in een minimaal (nieuwbouw) en een maximaal (nieuwbouw +) scenario.

Nieuwbouw



School en gym



Nieuwbouw +



Ruimteprogramma

Nevenstaand is het ruimteprogramma voor de drie onderdelen (en de daarmee de drie varianten) voor Aveskamp. Dit ruimteprogramma wordt in de inpassingsstudie op de locatie geprogrammeerd.

In Bijlage 3 is de volledige ruimtestaat bijgevoegd.

De Zevenster		
Normatieve ruimtebehoefte	300 leerlingen	1.709 m ² bvo
Uitgangspunt 2 bouwlagen	Footprint 60%	1.025 m² bvo
Buitenruimte		790 m ²
Verkeer en parkeren		1.278 m ²
Partou		
Kinderdagverblijf	2 groepen	246 m ² bvo
Buitenschoolse opvang	3 groepen	310 m ² bvo
Uitgangspunt 2 bouwlagen	Footprint 60%	334 m² bvo
Buitenruimte		143 m ²
Verkeer en parkeren		233 m ²
binnensportaccommodatie		
Zaaldeel met bijbehorende ruimtes		553 m ² bvo

Ruimtelijke haalbaarheid voorkeursvariant

Ten behoeve van de ruimtelijke haalbaarheid is onderzocht of en hoe het programma op de kavel past, aansluitend bij voornoemde ruimtelijke analyse. Nevenstaande variant is de voorkeursvariant.

In nevenstaande variant wordt het vrije doorzicht vanaf de Mr. Muldersstraat richting het park als uitgangspunt genomen. Een compact schoolgebouw (inclusief kinderopvang) wordt gerealiseerd en strak tegen de westelijke kavelgrens gepositioneerd. Het gebouw wordt niet in een hoek, maar parallel aan de straat ingepast, om als zodanig zoveel mogelijk vrije ruimte aan de westelijke zijde te behouden. Net als in de eerste variant worden hier de pleinfuncties gesitueerd.

Aan de voorzijde ontstaat ook hier een zone voor Kiss & Ride en parkeren. De parkeerzone is ruimtelijk optimaal; er ontstaat geen verlies door hoeken en verkeerskundig gezien is deze variant het meest overzichtelijk. De naastgelegen parkeerplaats van de tennis kan gebruikt worden om te voorzien in de dagelijkse parkeerbehoefte op deze locatie.

De karakteristieke bomen blijven behouden. De voormalige boerderij verdwijnt in dit scenario. Onderdelen uit het gebouw kunnen een plek krijgen in de nieuwbouw. Specificatie van deze onderdelen dient in een Programma van Eisen uitgewerkt te worden.

Ter referentie is een alternatieve inpassing onderzocht. Deze inpassing heeft niet de voorkeur, gezien de loze ruimtes die ontstaan en beperkingen voor cultuurhistorische waarden. De inpassing zoals hiernaast getoond is de voorkeursvariant. Deze inpassing is haalbaar.

Zie de rapportage van Bonotraffics voor een verkeerskundige inpassing.



2.5 Financiële haalbaarheid

Uitgangspunten

Voor de ramingen van de investeringskosten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De Investeringsbedragen zijn op basis van indicatieve stichtingskosten inclusief btw (prijspeil november 2022), dit betekent dat naast de bouwkosten ook de kosten voor architect, adviseurs, leges, onvoorzien, enzovoorts zijn meegenomen. Kosten voor de aanleg van een schoolplein zijn inbegrepen;
- Het indicatieve investeringskostenniveau op basis van BENG/FS klasse C (niveau bouwbesluit) bedraagt € 3.500,00 per m2 bvo (stichtingskosten inclusief 5% onvoorzien kosten en 21% btw) voor nieuwbouw, inclusief aanleg van hoogstens 600 m2 schoolplein. Het indicatieve investeringskostenniveau voor ENG/FS klasse B bedraagt € 3.650,00 per m2 bvo; De bouwkosten zijn op basis van actuele kengetallen, gebaseerd op marktontwikkelingen en ervaringen (aanbestedingen) van ICSadviseurs;
- Het indicatieve investeringskostenniveau op basis van BENG voor een gymzaal voor bewegingsonderwijs bedraagt € 3.110 per m2 bvo; (stichtingskosten inclusief 5% onvoorzien kosten en 21% btw, excl. inrichtingspakket (KVLO)) Dit betreft een losstaande gymzaal (5,5 meter hoog) met basisafwerking.
- Voor de bijkomende kosten zijn de volgende bedragen gehanteerd: sloopkosten: €40,00 per m2 bvo, bouwrijp maken: €40 per m2 bvo, aanvullende terreininrichting €150,00 per m2 bvo, autoparkeren €150,00 per m2, fietsparkeren €50,00 per m2, inrichtingspakket gymzaal (KVLO) €108,900 (inclusief btw);
- De gebruikte afschrijvingstermijnen zijn conform gemeentelijk beleid voor nieuwbouw 60 jaar en voor de installaties 20 jaar. De gehanteerde rente is 1,5%;
- In de investeringskosten zijn geen posten opgenomen voor meubilair, aangezien er geen sprake is van een "eerste inrichting".
- Er wordt geen rekening gehouden met kosten voor ondergrondse wijzigingen.

Tijdelijke huisvesting

Basisschool De Zevenster verhuist naar een nieuwe locatie. Dit betekent dat zij tot de oplevering van hun nieuwe schoolgebouw in haar huidige gebouw blijft. Daarom is er geen budget opgenomen voor tijdelijke huisvesting.

VNG-normbedragen

De VNG heeft normbedragen voor de kosten van scholenbouw. De huidige VNG-normbedragen voor scholenbouw zijn echter niet toereikend om schoolgebouwen te realiseren die voldoen aan de eisen van deze tijd. Zowel VNG, PO-raad en VO-raad benoemen dat de noodzaak voor extra budget om de huisvesting op een kwalitatief goed niveau te houden onverminderd is.

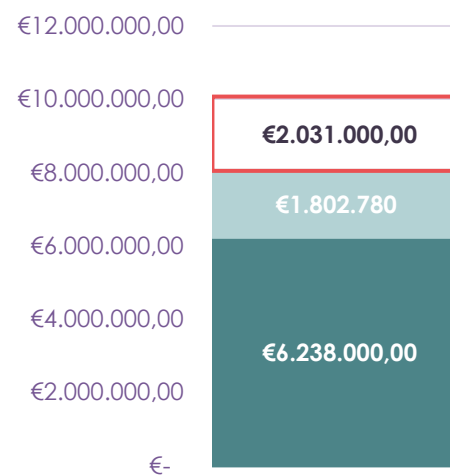
De jaarlijkse indexering van de normbedragen over de afgelopen jaren hebben de werkelijke prijsontwikkelingen in de markt niet goed gevolgd. Daarom wordt in dit onderzoek geraamd op basis van het door de gemeente vastgestelde kwaliteitsniveau en indicatieve investeringskosten o.b.v. marktprijzen.

Nieuwbouw BENG



■ De Zevenster ■ Gymzaal
□ kinderopvang

Nieuwbouw ENG



■ De Zevenster ■ Gymzaal
□ kinderopvang

Investering

De drie scenario's zijn modulair opgebouwd; nieuwbouw voor De Zevenster vormt de basis, daarboven op komt nieuwbouw voor de gymzaal en nieuwbouw voor de kinderopvang wordt als aanvulling toegevoegd. Hiervoor geldt dat de gemeente niet investeert in ruimtes voor kinderopvang. Gelijk aan de variant in West wordt ook hier een aanbesteding door schoolbesturen uitgezet, waarbij (co-) financiering door een te selecteren kinderopvangorganisatie voorwaarde is.

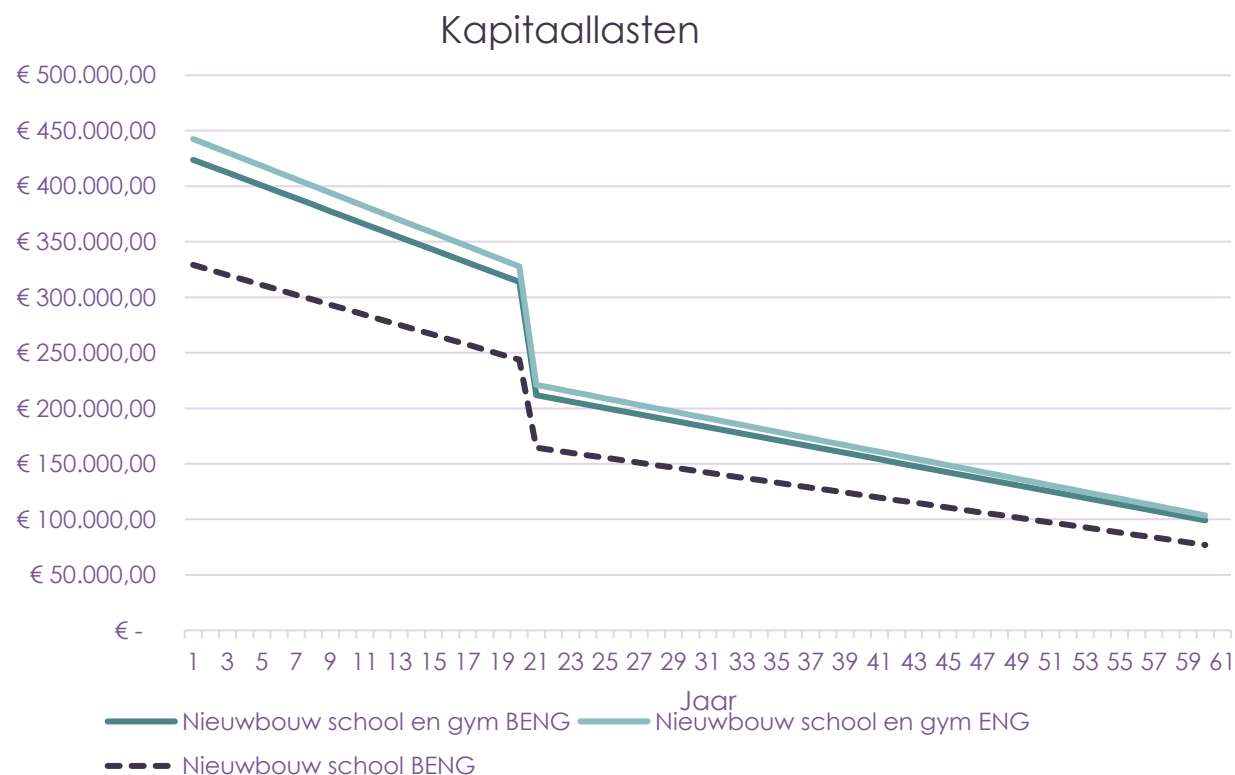
Voor iedere module zijn twee varianten doorgerekend, te weten:

- Bijna Energie neutraal Gebouw en Frisse Scholen klasse C (Bouwbesluit)
- Energie neutraal Gebouw en Frisse Scholen klasse B (ambitie)

De overige bijkomende kosten (weergegeven in het totaaloverzicht in bijlage 6) bestaan uit het bouwrijp maken van de locatie en de kosten voor de benodigde terreininrichting (de aanleg van paden en parkeerplaatsen voor auto's, fietsen en de K&R). Kosten voor ondergrondse wijzigingen zijn niet geraamd. Bijkomende kosten zijn in de eerste twee scenario's gelijk, bij het derde scenario zijn de kosten hoger. Dit komt omdat er voor de kinderopvang extra parkeerplaatsen benodigd zijn, echter betaald deze ook mee. Het uitgangspunt voor de binnensportaccommodatie is dat gebruikers gebruik maken van het bestaande parkeerterrein van de tennisvereniging en de school buiten onderwijstijd. Er wordt niet voorzien in een separate parkeerplaats.

Om tot een goed vergelijk op financiën te komen, moet ook de optie van een scheidingswand in de Dorper Esch financieel geraamd worden en tegen de nieuwbouw van een gymzaal worden afgezet. Een technische schouw en raming zijn optioneel aangeboden, wanneer hiervoor voldoende aanleiding bleek. De juiste gegevens hiervoor zijn echter in de eindfase van het proces aangeleverd. Geadviseerd wordt deze schouw met raming alsnog uit te voeren.

In bijlage 6 is een volledig financieel overzicht inclusief overige kosten per type gebruiker voor Aveskamp opgenomen.



Gemiddelde kapitaallasten

In de figuur is het verloop van de kapitaallasten zichtbaar, wederom voor een BENG- als ENG-variant. Ruimtes voor kinderopvang zijn hierin niet opgenomen, waar deze buiten de financiering van de gemeente vallen.

De gemiddelde kapitaallasten zijn als volgt:

- € 227.000,- voor BENG; en
- € 237.000,- voor ENG.

In de kapitaallasten is het verschil tussen BENG en ENG beperkt. Vanuit dat perspectief en vanuit de doelstellingen van het Klimaatakkoord wordt geadviseerd te kiezen voor een zo duurzaam mogelijk optie, dus energieneutraal (ENG).

Investering in bewegingsonderwijs

De vraag is of het realiseren van een binnensportaccommodatie opweegt tegen de extra kapitaallasten. De extra kosten voor het realiseren van een gymzaal bedragen in kapitaallasten € 51.000 per jaar. In de capaciteit – volgens de gemeentelijke verordening - is het realiseren van een binnensportaccommodatie op Aveskamp niet nodig vanuit de zorgplicht. De argumenten voor het onderwijs wegen echter ook mee; het kost kostbare onderwijstijd om met de klassen van school naar de Dorper Esch te fietsen, de kosten om dit te voorkomen met leerlingenvervoer bedragen circa € 45.000,- op jaarbasis voor het schoolbestuur.

Voor verenigingen is ook een extra zaaldeel nodig om voldoende capaciteit aan te bieden. Dit kan door middel van een scheidingswand en kleedkamers in de Dorper Esch toe te voegen, echter kunnen verenigingen vanuit de Kerkeres ook naar de nieuw te realiseren gymzaal op Aveskamp, zie eerdere argumentatie. De kosten voor een eventuele scheidingswand en kleedruimten zijn vooralsnog niet geraamd, zie vorige pagina.

2.6 Eigendom en beheer

Bij beide varianten, nieuwbouw en nieuwbouw+, is in beide gevallen sprake van meerdere gebruikers onder één dak. Dit betreft de school, de kinderopvang en bij nieuwbouw+ ook een binnensportaccommodatie. Dit betekent dat er nagedacht dient te worden over het eigendom en de wijze van beheer.

Standpunten

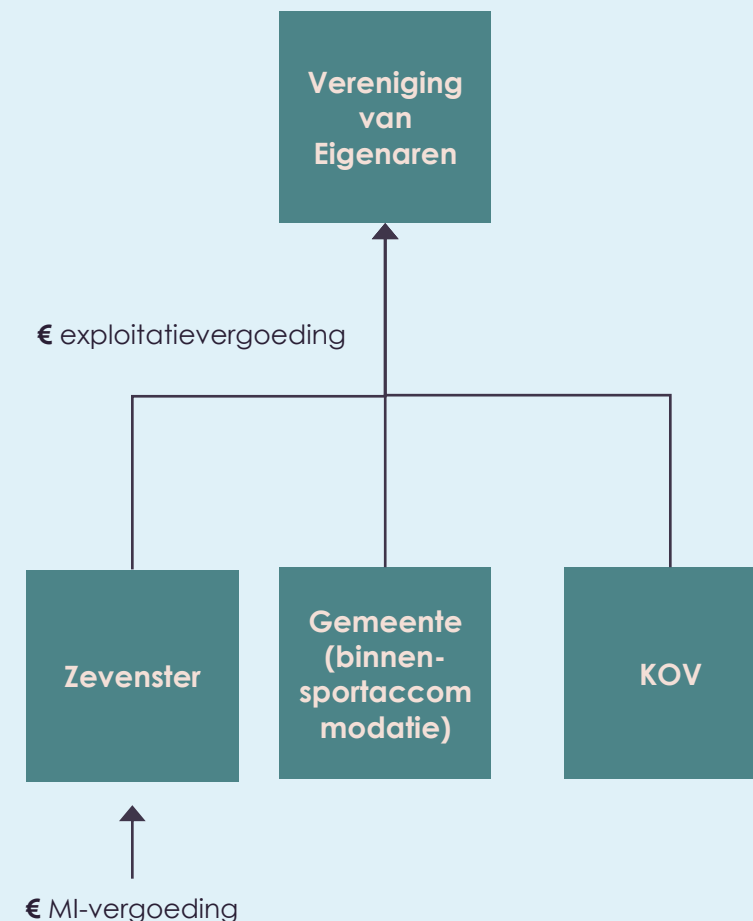
Het beleid van de gemeente Dinkelland is om het juridisch eigendom bij alle schoolgebouwen over te dragen en niet te investeren in het vastgoed voor kinderopvang; het standpunt van de gemeente vereist dat de kinderopvangorganisatie zelf investeert in hun eigen vastgoed.

Advies

Bij het nieuwbouwscenario is het advies, omdat er kinderopvang betrokken is, om te werken met een Vereniging van Eigenaren (VVE). Het schoolbestuur wordt hierin verantwoordelijk voor de risico's van leegstand bij hun gebouwdeel en loopt geen risico voor leegstand bij onderhuurders.

De kinderopvang investeert hierbij in eigen vastgoed en verkrijgt daarmee ook een aandeel in de VVE en het appartementsrecht voor eigen gedeelte. Het beheer kan uitgevoerd worden door de VVE en het is dus niet nodig om een separate beheerstichting op te richten.

Een belangrijke kanttekening is dat er bij de vervolgstappen gezocht moet worden naar een kinderopvangorganisatie die wil en kan investeren in eigen vastgoed. De verdere exacte invulling van het beheer dient daarna gezamenlijk met de definitieve partners verder uitgewerkt te worden.



2.7 Conclusie plangebied Aveskamp

Onderwijskundige haalbaarheid

Onderwijskundig is er draagvlak voor de drie scenario's (nieuwbouw school, nieuwbouw binnensportaccommodatie, nieuwbouw BSO). De locatie Aveskamp biedt de mogelijkheid om de doorlopende leerlijn te versterken en daarnaast zijn er verschillende kansen voor samenwerking met de omliggende organisaties. De wens bestaat om een sportief kindcentrum te realiseren; de aanwezigheid van een binnensportaccommodatie is een sterke pré, aangezien dit het verlies van lestijd door reizen beperkt.

Ruimtelijke haalbaarheid

In beide varianten is het gerealiseerde programma hetzelfde. Het verschil is dat in de eerste variant de karakter-elementen en positionering van de bestaande situatie zoveel als mogelijk overgenomen en gerespecteerd worden. De grootste ruimtelijke impact heeft de keuze of er wel of geen binnensportaccommodatie gerealiseerd wordt. Het advies is om de keuze voor de positie van een binnensportaccommodatie in een later stadium samen met de gebruikers (en eventueel samen met omwonenden) te maken.

De twee verschillende ruimtelijke varianten hebben gevolgen voor de verkeersafwikkeling. De voorkeursvariant heeft een overzichtelijkere verkeersafwikkeling aan de voorzijde. De alternatieve variant, waarbij aangesloten wordt bij de bestaande situatie kent een minder efficiënte indeling en meer versnippering van de functies over het terrein. De verschillen zijn echter beperkt. Het advies is, voor een rustiger ruimtelijk beeld, te kiezen voor de voorkeursvariant. Inrichting van het terrein, straatbeeld en uitstraling kunnen zeer goed in participatie met gebruikers, omwonenden en een architect worden uitgevoerd in het vervolg.

Financiële haalbaarheid

Op financieel vlak zijn de scenario's gelijkwaardig. De verschillen in de varianten zijn afkomstig door de keuze om wel of geen kinderopvang en binnensportaccommodatie te realiseren. Het toevoegen van een binnensportaccommodatie zorgt logischerwijs voor een hogere investering. Wederom verdient het de opmerking dat de optie van een scheidingswand in de Dorper Esch niet is onderzocht en mogelijk als alternatief kan gelden.

De meerinvestering van BENG naar ENG is circa € 300.000,- en een extra kapitaallast van €8.000 euro per jaar voor het onderwijsgebouw. Gezien de doelstellingen uit het Klimaatakkoord, verdient dit de voorkeur. Dit voorkomt ook eventuele desinvesteringen op een later moment als deze doelstelling alsnog behaald dient te worden.

Daarbij kan in het ontwerpproces worden onderzocht in hoeverre dit voor de schoolbesturen tot een financieel voordeel in de exploitatiekosten leidt en de schoolbesturen dit als bijdrage kunnen inzetten in het project.

Binnensportaccommodatie

De voordelen van een binnensportaccommodatie op Aveskamp afwegende tegen de financiële lasten, wordt geadviseerd een nieuwe binnensportaccommodatie op Aveskamp te realiseren. Daarmee wordt kostbare onderwijstijd daadwerkelijk als onderwijstijd (en niet als reistijd) ingezet, blijft de capaciteit voor verenigingen gewaarborgd en blijft bewegen voor jong en oud dichtbij (spreiding over Denekamp).

3. Conclusies

3.1 Algehele conclusies

Conclusies West

Op basis van deze ontwikkelingsvisie wordt voor plangebied West geadviseerd te voorzien in nieuwbouw. Nieuwbouw sluit het beste aan bij de (onderwijskundige) visies van partijen en biedt iedere school dezelfde mogelijkheden om in een doorlopende ontwikkellijn met kinderopvang en het voortgezet onderwijs te participeren. Geadviseerd wordt om door de schoolbesturen een aanbesteding uit te laten zetten voor het selecteren van een kinderopvang-organisatie te selecteren. (Co-)financiering van de ruimtes voor kinderopvang is hierbij een uitgangspunt.

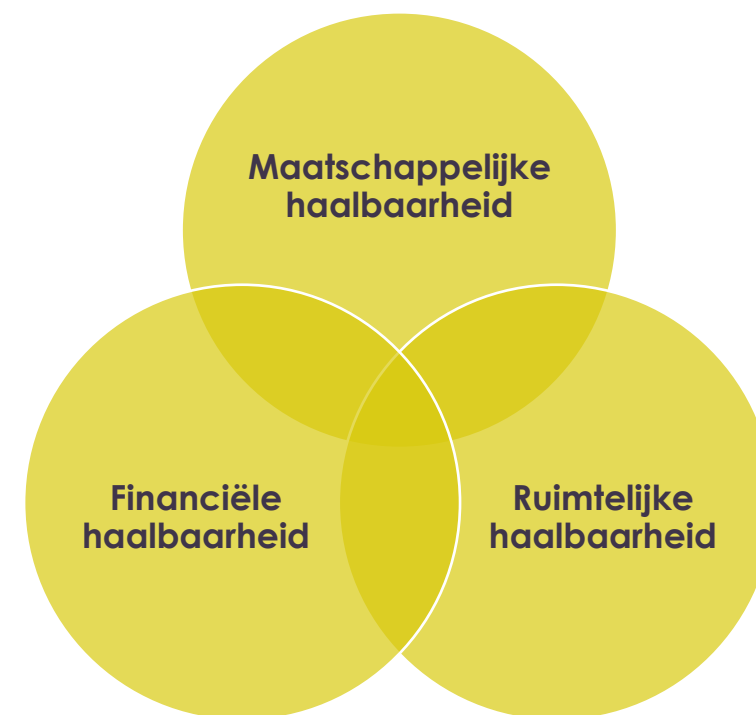
Ruimtelijk bezien voorkomt het nieuwbouwscenario versnippering – het uitgangspunt is ‘alles onder één dak’ – en resulteert het in een eenduidige locatie voor (primair) onderwijs. Financieel bezien is het nieuwbouwscenario net iets duurder (in investering en kapitaallasten) dan renovatie.

Twents Carmel College geeft aan eveneens een onderzoek op te starten naar nieuwbouw dan wel renovatie van haar gebouw; dit onderzoek biedt (mogelijk) koppelkansen voor een integrale aanpak in dit gebied. Dit onderzoek wordt als addendum toegevoegd aan deze ontwikkelingsvisie. Geadviseerd wordt het vervolgproces (planning, bouwheerschap) hierop af te stemmen.

Conclusies Aveskamp

Voor Aveskamp geldt, op basis van deze ontwikkelingsvisie, dat nieuwbouw mogelijk is op de beoogde locatie. Geadviseerd wordt om door het schoolbestuur een aanbesteding uit te laten zetten voor het selecteren van een kinderopvang-organisatie te selecteren. (Co-)financiering van de ruimtes voor kinderopvang is hierbij een uitgangspunt. De tennisvereniging heeft daarnaast ideeën om een sport BSO te realiseren in haar kantine. Ter inpassing is rekening gehouden met ruimtes voor kinderopvang nabij de school. Een inhoudelijke samenwerking tussen BSO en tennis kan door partijen worden vormgegeven. Een alternatief (of Een alternatief (of uitbreidingsmogelijkheid) is dat BSO wordt ingepast in onderwijsruimten (medegebruik). Hiervoor zijn geen extra vierkante meters nodig).

Een binnensportaccommodatie kan bijdragen aan de sport BSO en resulteert er in dat onderwijstijd ook als onderwijstijd (en niet als reistijd) wordt ingezet. Ook voor verenigingen (binnensport) is noodzaak aan een extra zaaldeel. Dit kan op Aveskamp gerealiseerd worden ofwel door een extra scheidingswand en kleedruimtes aan de Dorper Esch toe te voegen. Bouwkundig en financieel dient dit onderzocht te worden. Echter, op basis van de perspectieven die onderzocht zijn, adviseren wij een nieuwe binnensportaccommodatie op Aveskamp te realiseren.



3.2 Antwoord op de vraagstelling

In deze paragraaf worden de vragen uit de uitvraag beantwoord op basis van het gevoerde onderzoek.

1. Er worden twee scenario's onderscheiden, te weten vernieuwbouw en renovatie, waarbij voldoende basis blijkt voor het vernieuwbouw-scenario. Dit houdt in:

- Nieuwbouw voor de Alexanderschool, Basisschool De Veldkamp en M.L. Kingschool in West; en
- Nieuwbouw voor De Zevenster op plangebied Aveskamp.

Voor zowel plangebied West als plangebied Aveskamp zijn meerdere scenario's onderzocht op maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid. Daaruit blijkt dat nieuwbouw in West de voorkeur geniet en ruimtelijk gezien de beste optie is, waarmee versnippering in het gebied tegen wordt gegaan. Financieel is het renovatiescenario in eerste oogpunt enigszins voordeliger, echter is daarbij nog geen rekening gehouden met een investering die in dit scenario na 25 jaar opnieuw moet worden gedaan. Op basis van de drie pijlers wordt het nieuwbouw-scenario voor West geadviseerd.

Voor Aveskamp geldt ook dat het nieuwbouw-scenario haalbaar is. Hierbij geldt het advies dat met gebruikers in een volgende fase (Programma van Eisen) verkend moet worden uit welke onderdelen het gebouw zal bestaan (school, kinderopvang/BSO en/of binnensportaccommodatie). Vanuit onderwijskundig perspectief is een binnensportaccommodatie aan te bevelen, verder onderzoek naar een scheidingswand in de Dorper Esch is nodig voor een integrale afweging.

2. Uitwerking in een gebiedsinrichtingsschets en financiële doorrekening voor het scenario renovatie, indien het nieuwbouwscenario niet uitvoerbaar blijkt. Renovatie betreft in deze context de renovatie van het gebouw van de Alexanderschool ten behoeve van de Alexanderschool en Basisschool De Veldkamp en nieuwbouw voor de M.L. Kingschool.

Voor plangebied West en plangebied Aveskamp zijn de gevraagde oppervlaktes voor onderwijs, kinderopvang en binnensport, inclusief benodigde buitenruimte (parkeren, kiss & ride, fietsparkeren en pleinfuncties) ingepast op de desbetreffende kavels in gebiedsinrichtingsschetsen. Deze schetsen laten de benodigde omvang zien en de impact op de bestaande situatie. Voor West geldt dat nieuwbouw bijdraagt aan een nettere, ruimtelijke inrichting

die versnippering tegengaat, evenals bijdraagt aan de doorgaande ontwikkellijn voor alle scholen in dit gebied.

Voor zowel West als Aveskamp geldt dat een nieuwbouw-scenario maatschappelijk en ruimtelijk haalbaar zijn. Voor beide locaties zijn de benodigde investeringen en bijpassende jaarlijkse kapitaallasten inzichtelijk gemaakt.

3. In het geval van nieuwbouw komt de Alexanderschool beschikbaar. Dit vraagt om een uitwerking van de vervolgbestemming van het pand van de Alexanderschool en een advies over de haalbaarheid.

Wanneer de onderwijsfunctie uit het pand verdwijnt, valt het eigendom van het gebouw terug aan de parochie. De parochie heeft in dat geval ideeën voor herbestemming. Zij kan binnen de huidige bestemming een maatschappelijke functie toekennen aan het pand. Optioneel kan zij een bestemmingsplanwijziging aanvragen, waarbij zij samen met de gemeente tot een gewenste herbestemming kan komen. Een verzoek tot bestemmingsplanwijziging zal moeten worden beoordeeld in het perspectief van het scenario nieuwbouw voor de onderwijshuisvesting, zoals in deze visie uitgewerkt.

4. Verkenning van de mogelijkheden voor een binnensportaccommodatie nabij De Zevenster (Aveskamp) en verkenning van de mogelijkheden voor eventuele aanpassingen aan sporthal de Dorper Esch om de benodigde binnensportcapaciteit te garanderen.

Een binnensportaccommodatie past ruimtelijk bezien op de locatie Aveskamp. Op basis van de lokale verordening kan De Zevenster voor het bewegingsonderwijs ook gebruik maken van de Dorper Esch; de afstanden vallen binnen de norm. Onderwijskundig bezien geniet het echter de voorkeur om een binnensportaccommodatie nabij de school te realiseren en daarmee onderwijstijd als onderwijstijd in te zetten, in plaats van als reistijd. Voor verenigingen is een extra zaaldeel in de toekomst noodzakelijk. Een zaaldeel op Aveskamp is daarvoor geschikt, ook toevoeging van een scheidingswand in de Dorper Esch kan tot extra capaciteit leiden. Dit laatste dient onderzocht te worden. Op basis van financiële, ruimtelijke en kwalitatieve perspectieven adviseren wij een nieuwe binnensportaccommodatie op Aveskamp te realiseren.

5. Verkenning naar mogelijkheden voor kinderopvang voor beide plangebieden, gevat in een richtinggevend advies inzake betrokken partijen en te gebruiken ruimte(s).

In Denekamp zijn twee aanbieders voor kinderopvang actief, te weten Partou en Oons Stekkie. Beide partijen hebben interesse om kinderopvang te blijven aanbieden, ook in een nieuwe situatie. De gemeente investeert niet in ruimtes voor kinderopvang. Dat vraagt om investeringen door de kinderopvangorganisaties. Partou heeft te kennen gegeven hiervoor een aantal mogelijkheden te hebben, maar altijd haar afweging zal maken tussen nieuwbouw en behoud van huidig vastgoed. Voor Oons Stekkie is eigenstandig investeren niet mogelijk. Geadviseerd wordt dat de schoolbesturen een aanbesteding uitvoeren, waarbij (co-) financiering van ruimtes voor kinderopvang een voorwaarde is. Voor plangebied West is het advies dit gecombineerd (KONOT en Consent) te doen.

6. Advies over de mogelijkheden om de historische waarde van plangebied Aveskamp te laten terugkeren in de planvorming.

De historische waarden van het plangebied Aveskamp, inclusief de voormalige boerderij, zijn verkend. Historische waarden kunnen op verschillende wijzen worden teruggebracht.

- *In hergebruik van (oude) onderdelen van de boerderij;*
- *In een architectonische gelijkenis van de boerderij, voor de nieuwbouw van De Zevenster;*
- *In stedenbouwkundige positionering;*
- *In het behoud van ruimtelijke of landschappelijke elementen (bomen, putten, heggen).*

Nieuwbouw op Aveskamp is mogelijk in een rechtlijnige inpassing, waarmee ruimte wordt gelaten om de historische waarden van deze locatie in hergebruik van oude onderdelen en behoud van bomen, putten en heggen terug te laten komen. Een nadere uitwerking met een (landschaps)architect wordt geadviseerd.

7. Het opstellen van een plan voor planning en fasering voor beide plangebieden.

Voor Aveskamp wordt geadviseerd nevenstaande doorlooptijd en planning aan te houden. Hierbij is uitgegaan van een traditionele contractvorm en doorlooptijden op basis van Europese aanbesteding.

Voor West wordt geadviseerd het onderzoek van TCC af te wachten en op basis daarvan te bepalen of er koppelkansen zijn. Daarna kan ook een nadere planning worden afgegeven.

Fase	Doorlooptijd +/-
Besluitvorming gemeente Dinkelland	5 maanden
Selectie projectmanagement	3 maanden
Definitiefase	2 maanden
Architectenselectie	3 maanden
Selectie adviseur installaties	0,5 maand
Schetsontwerp	3 maanden
Voorlopig ontwerp	4 maanden
Definitief ontwerp	5 maanden
Technisch ontwerp	4 maanden
Aannemersselectie	6 maanden
Uitvoeringsgereed ontwerp	3 maanden
Vergunningen	12 maanden
Realisatiefase	12 maanden
Ingebruikname	-

8. Het opstellen van een verslag met daarin een beschrijving van de eigendomssituatie en uitgangspositie ten aanzien van te verwerven of te pachten percelen in plangebied West.

De eigendomssituatie en uitgangspositie van percelen in plangebied West zijn in deze rapportage beschreven. In het geval van nieuwbouw is er de mogelijkheid om de woning aan de Molendijk te betrekken bij de planvorming, om zodoende tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Echter is dit niet noodzakelijk. De woning is in eigendom van de gemeente. Voor de Alexanderschool geldt dat het gebouw en de grond terugvallen aan de parochie, wanneer de onderwijsfunctie vervalt. Bij nieuwbouw is dat het geval. De parochie kan voorzien in een nieuwe functie, zie vraag 3.

9. Advies ten aanzien van bouwheerschap, resulterend in een getekende overeenkomst.

Met de projectgroep is gesproken over bouwheerschap, eigendom, beheer en exploitatie. Geadviseerd wordt om bouwheerschap zo eenvoudig mogelijk invulling te geven. Voor Aveskamp is het advies om het

bouwheerschap bij het schoolbestuur neer te leggen, aangezien het daar één partij betreft. In West is de situatie complexer, gezien het feit dat er meerdere schoolbesturen en een kinderopvangorganisatie betrokken zijn. Eveneens kan het onderzoek dat TCC gaat uitvoeren ook van invloed zijn op het aantal partijen en de organisatie van een mogelijk nieuw gebouw in dit plangebied. Geadviseerd wordt om in ieder geval 1) het onderzoek van TCC af te wachten en 2) het bouwheerschap zo eenvoudig en neutraal mogelijk in te vullen; eventueel kan de gemeente hier een onafhankelijke rol in vervullen.

10. Advies ten aanzien van eigendom en beheer in de nieuwe situatie.

In de rapportage zijn voor beide plangebieden diverse eigendom- en beheerstructuren verkend, volgend de uitgangspunten van de gemeente. In de selectie van een partij voor kinderopvang is investeren en eigendom (al dan niet in onderdeel van een VVE) een selectie criterium.

In het nieuwbouwscenario voor West geldt dat een VVE-construct de meest voor de hand

liggende oplossing biedt, om zodoende een heldere structuur en bijgaande verantwoordelijkheden op te zetten. Voor locatie Aveskamp geldt dit ook. In het renovatiescenario voor West geldt dat de meest heldere oplossing is om het eigendom en beheer bij de scholen te leggen.

De opgave bevat eveneens een verkeerskundig component, welke in een separate opdracht is belegd bij BonoTraffics.

Bijlage 1

Ruimtelijke analyse binnengebied West

(semi)openbare ruimtes

Het binnengebied bestaat uit een aantal kleinere plekken die ontmoeting toestaan. Het trapveld achter de Alexanderschool is hiervan de grootste plek met het meest openbare karakter. Rondom de kantine van SDC '12 vindt uiteraard veel ontmoeting plaats op gezette momenten. De beweegtuin ligt deels verscholen achter bosschages. Vanuit de beweegtuin is geen verbinding naar het gebied achter het zwembad. De plekken die zich voor ontmoeting lenen zijn in beperkte mate aan elkaar verbonden en nodigen vrijwel niet uit tot ontmoeting.



Entrees en routes

Het binnengebied wordt via verschillende paden ontsloten. De paden zijn grotendeels rondom de voetbalvelden gelegen. Paden zijn smal en door de vele omheiningen is het niet altijd duidelijk of het gebied mag worden betreden.



Bebouwing en functies

Gebouwen die in dit gebied staan zijn voornamelijk gericht op de straatzijde – naar buiten toe. Aan de achterzijde, naar het binnengebied, zijn veelal blinde gevels te vinden. Daarmee is er niet altijd een duidelijke functie aan het binnengebied en is het onduidelijk of dit gebied mag worden betreden en mag worden gebruikt.

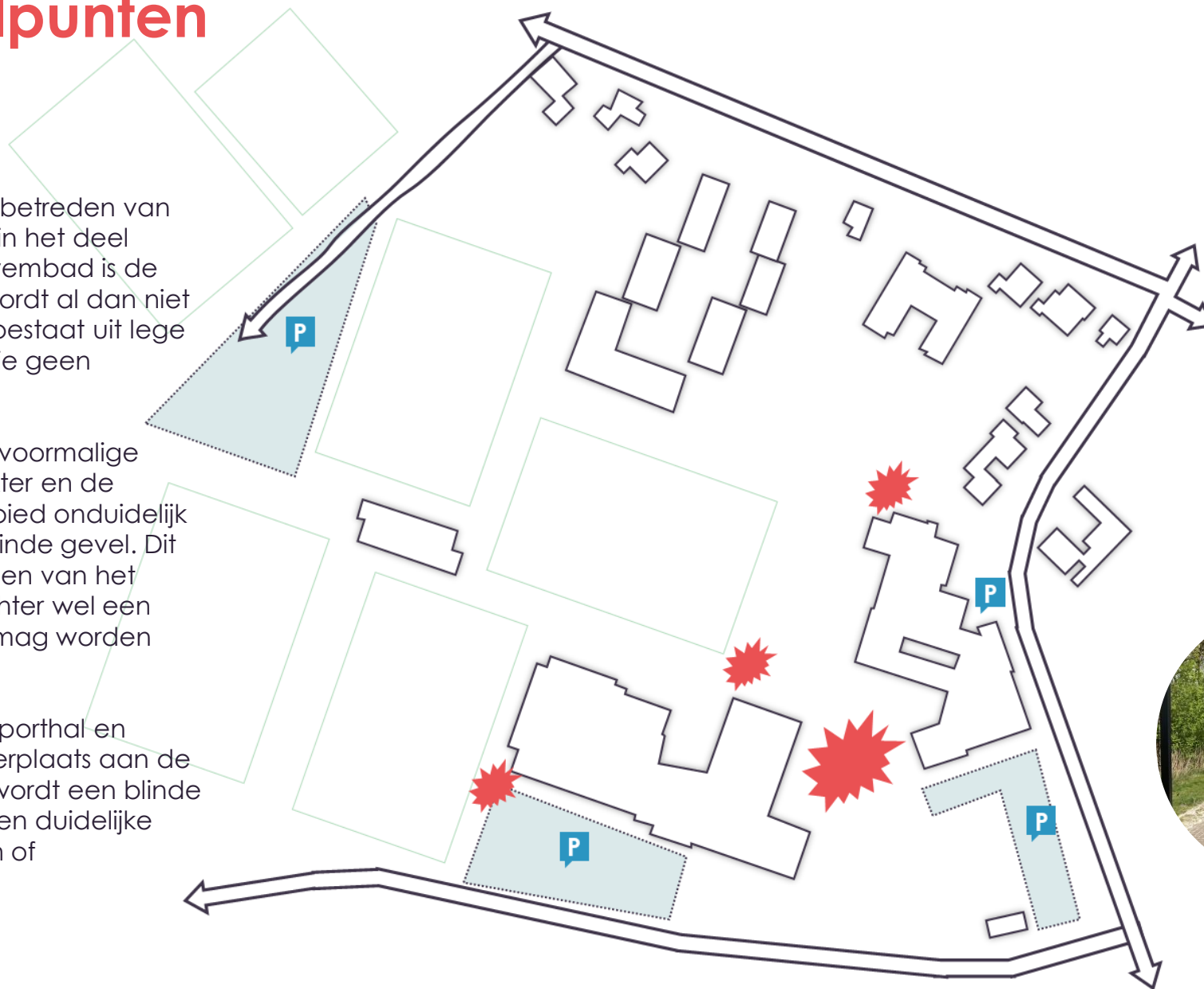


Knelpunten

Een aantal knelpunten in het betreden van dit gebied verrijst. Met name in het deel tussen het Kulturhus en het zwembad is de situatie onduidelijk; dit deel wordt al dan niet afgesloten door hekwerk en bestaat uit lege ruimtes (pleintjes of veldjes) die geen duidelijke functie hebben.

Ook in het gebied achter de voormalige gymzaal van TCC is het karakter en de beoogde functie van het gebied onduidelijk door de verkeersfunctie en blinde gevel. Dit deel nodigt niet uit tot betreden van het binnengebied, terwijl daarachter wel een trapveldje ligt – dat duidelijk mag worden gebruikt door derden.

De nauwe doorgang tussen sporthal en voetbalveld, vanaf de parkeerplaats aan de Moldendijk, is smal. Ook hier wordt een blinde gevel aangetroffen; het is geen duidelijke entree richting voetbalvelden of binnengebied.



Locatie West - gebiedsanalyse



Om tot een levendig binnengebied te komen:

- Duidelijke entrees
- Benadrukken zichtlijnen in het binnengebied
- Zichtbaarheid binnengebied vergroten, groot groen voorkomen (overzicht)
- Eenduidige zonering: privé, semi-openbaar en openbaar
- Verruimen en verbinden openbare ruimtes
- Verblijfsplaatsen en -functies toevoegen
- Gebouwen 'openen' richting binnengebied
- Afstemming beheer binnengebied

Sociaal veilig ontwerp en beheer: ZETA-analyse

Zichtbaarheid
Eenduidigheid
Toegankelijkheid
Aantrekkelijkheid

Bijlage 2

Ruimtestaat West

- Vernieuwbouw
- Renovatie

Separaat bijgevoegd

West - Ruimtestaat scenario Nieuwbouw

Datum 7-6-2023
 Auteur Timon Bulten
 Status Concept

Nr.	Onderdeel	# ruimten	# wp	à	Oppervlakte	Opmerkingen	
1	KONOT - Veldkamp en Alexanderschool						
	Normalieve ruimtebehoefte		277	1593 m ²	1593 m ² bvo	1 vaste voet	
	Uitgangspunt: 2 bouwlagen (60/40)				60%		
				Footprint	956 m² bvo		
2	M.L. Kingschool						
	Normalieve ruimtebehoefte		230	1357 m ²	1357 m ² bvo		
	Uitgangspunt: 2 bouwlagen (60/40)				60%		
				Footprint	814 m² bvo		
3	KDV						
	Groepsruimte verticaal	4	16	56 m ²	224 m ² bvo	16 kinderen per groepsruimte	
	Sanitaire ruimte	2		14 m ²	28 m ² bvo		
	pantry	2		6 m ²	12 m ² bvo		
	slaapruiimte(s)	8		7 m ²	56 m ² bvo		
	kantoor en teamkamer	1		12 m ²	12 m ² bvo		
	berging	2		4 m ²	8 m ² bvo		
	Portaal/buggies combi	1		10 m ²	10 m ² bvo		
	Miwa-Personeeltoilet	1		4 m ²	4 m ² bvo		
	Was-/droogruimte	1		4 m ²	4 m ² bvo		
	werkkast	1		3 m ²	3 m ² bvo		
	Bruto-nuttig factor				1,25	451 m ² bvo	
	Uitgangspunt: 2 bouwlagen (60/40)				60%		
					Footprint	271 m² bvo	
	4	BSO					
Groepsruimte BSO		5	100	70 m ²	350 m ² bvo		
Groepsruimte BSO oudste kindere:		1	22	77 m ²	77 m ² bvo		
Sanitaire ruimte BSO;		1		10 m ²	10 m ² bvo		
berging		1		4 m ²	4 m ² bvo		
Portaal/buggies combi		1		10 m ²	10 m ² bvo		
Toilet personeel		1		4 m ²	4 m ² bvo		
werkkast		1		3 m ²	3 m ² bvo		
Bruto-nuttig factor				1,25	573 m ² bvo		
Uitgangspunt: 2 bouwlagen (60/40)				60%			
					Footprint	344 m² bvo	
5	KONOT - Veldkamp en Alexanderschool - buitenruimte						
	buiten speelruimte (plein / gras)	1			600 m ²	Normatief	
	berging buitenspeelgoed	11		5 m ²	55 m ²	Per 2 lokalen	
	toegangspaden	11		10 m ²	111 m ²		
	berging afvalcontainers	1		10 m ²	10 m ²		
	fietsenstalling leerlingen	139		1 m ²	139 m ²		
	fietsenstalling personeel	11		1,5 m ²	17 m ²	1 per lokaal	
	parkeren medewerkers	8		25 m ²	208 m ²	0,75 per lokaal	
	parkeren mindervaliden	1		30 m ²	30 m ²	1 per 50	
	k&r onderbouw	23		25 m ²	574 m ²		
	k&r bovenbouw	7		25 m ²	174 m ²		
				Footprint	1917 m²		
6	M.L. Kingschool - buitenruimte						
	buiten speelruimte (plein / gras)	1			600 m ²	Normatief	
	berging buitenspeelgoed	9		5 m ²	46 m ²	Per 2 lokalen	
	toegangspaden	9		10 m ²	92 m ²		
	berging afvalcontainers	1		10 m ²	10 m ²		
	fietsenstalling leerlingen	115		1 m ²	115 m ²		
	fietsenstalling personeel	9		1,5 m ²	14 m ²	1 per lokaal	
	parkeren medewerkers	7		25 m ²	173 m ²	0,75 per lokaal	
	parkeren mindervaliden	1		30 m ²	30 m ²	1 per 50	
	k&r onderbouw	20		25 m ²	506 m ²		
	k&r bovenbouw	6		25 m ²	149 m ²		
				Footprint	1734 m²		
7	KDV - buitenruimte						
	buiten speelruimte (plein / gras)	64		3 m ²	192 m ²		
	zandbak	1		4 m ²	4 m ²		
	buitenberging	64		,3 m ²	19 m ²		
	berging afvalcontainers	4		10 m ²	40 m ²		
	toegangspaden				26 m ²		
	fietsenstalling kinderen				5 m ²		
	fietsenstalling personeel	4		1,5 m ²	6 m ²	1 per groepsruimte	
	parkeren medewerkers	8		25 m ²	200 m ²	2 per groepsruimte	
	parkeren mindervaliden	1		30 m ²	30 m ²	1 per 50	
	k&r KDV	8		25 m ²	195 m ²		
				Footprint	717 m²		

West - Ruimtestaat scenario Renovatie

Datum 7-6-2023
 Auteur Timon Bulten
 Status Concept

Nr.	Onderdeel	# ruimten	# wp	à	Oppervlakte	Opmerkingen		
1	KONOT - Veldkamp en Alexanderschool							
	Normalieve ruimtebehoefte		277		1593 m ²	1593 m ² bvo	1 vaste voet	
	Capaciteit bestaand gebouw					1249 m ² bvo		
					Footprint	344 m² bvo	Uitbreiding bestaand gebouw	
2	M.L. Kingschool							
	Normalieve ruimtebehoefte		230		1357 m ²	1357 m ² bvo		
	Uitgangspunt: 2 bouwlagen (60/40)					60%		
					Footprint	814 m² bvo		
3	KDV							
	Groepsruimte verticaal	4	16		56 m ²	224 m ² bvo	16 kinderen per groepsruimte	
	Sanitaire ruimte	2			14 m ²	28 m ² bvo		
	pantry	2			6 m ²	12 m ² bvo		
	slaapruiimte(s)	8			7 m ²	56 m ² bvo		
	kantoor en teamkamer	1			12 m ²	12 m ² bvo		
	berging	2			4 m ²	8 m ² bvo		
	Portaal/buggies combi	1			10 m ²	10 m ² bvo		
	Miwa-Personeeltoilet	1			4 m ²	4 m ² bvo		
	Was-/droogruimte	1			4 m ²	4 m ² bvo		
	werkkast	1			3 m ²	3 m ² bvo		
	Bruto-nuttig factor				1,25	451 m ² bvo		
	Uitgangspunt: 2 bouwlagen (60/40)					60%		
					Footprint	271 m² bvo		
	4	BSO						
		Groepsruimte BSO	5	100		70 m ²	350 m ² bvo	
Groepsruimte BSO oudste kindere:		1	22		77 m ²	77 m ² bvo		
Sanitaire ruimte BSO;		1			10 m ²	10 m ² bvo		
berging		1			4 m ²	4 m ² bvo		
Portaal/buggies combi		1			10 m ²	10 m ² bvo		
Toilet personeel		1			4 m ²	4 m ² bvo		
werkkast		1			3 m ²	3 m ² bvo		
Bruto-nuttig factor					1,25	573 m ² bvo		
Uitgangspunt: 2 bouwlagen (60/40)						60%		
					Footprint	344 m² bvo		
5		KONOT - Veldkamp en Alexanderschool - buitenruimte						
	buiten speelruimte (plein / gras)	1				600 m ²	Normatief	
	berging buitenspeelgoed	11			5 m ²	55 m ²	Per 2 lokalen	
	toegangspaden	11			10 m ²	111 m ²		
	berging afvalcontainers	1			10 m ²	10 m ²		
	fietsenstalling leerlingen	139			1 m ²	139 m ²		
	fietsenstalling personeel	11			1,5 m ²	17 m ²	1 per lokaal	
	parkeren medewerkers	8			25 m ²	208 m ²	0,75 per lokaal	
	parkeren mindervaliden	1			30 m ²	30 m ²	1 per 50	
	k&r onderbouw	23			25 m ²	574 m ²		
	k&r bovenbouw	7			25 m ²	174 m ²		
				Footprint	1917 m²			
6	M.L. Kingschool - buitenruimte							
	buiten speelruimte (plein / gras)	1				600 m ²	Normatief	
	berging buitenspeelgoed	9			5 m ²	46 m ²	Per 2 lokalen	
	toegangspaden	9			10 m ²	92 m ²		
	berging afvalcontainers	1			10 m ²	10 m ²		
	fietsenstalling leerlingen	115			1 m ²	115 m ²		
	fietsenstalling personeel	9			1,5 m ²	14 m ²	1 per lokaal	
	parkeren medewerkers	7			25 m ²	173 m ²	0,75 per lokaal	
	parkeren mindervaliden	1			30 m ²	30 m ²	1 per 50	
	k&r onderbouw	20			25 m ²	506 m ²		
	k&r bovenbouw	6			25 m ²	149 m ²		
				Footprint	1734 m²			
7	KDV - buitenruimte							
	buiten speelruimte (plein / gras)	64			3 m ²	192 m ²		
	zandbak	1			4 m ²	4 m ²		
	buitenberging	64			,3 m ²	19 m ²		
	berging afvalcontainers	4			10 m ²	40 m ²		
	toegangspaden					26 m ²		
	fietsenstalling kinderen					5 m ²		
	fietsenstalling personeel	4			1,5 m ²	6 m ²	1 per groepsruimte	
	parkeren medewerkers	8			25 m ²	200 m ²	2 per groepsruimte	
	parkeren mindervaliden	1			30 m ²	30 m ²	1 per 50	
	k&r KDV	8			25 m ²	195 m ²		
				Footprint	717 m²			

Bijlage 3

Ruimtestaat Aveskamp

Separaat bijgevoegd

Oost - Ruimtestaat +






Datum 7-6-2023
 Auteur Timon Bulten
 Status Concept

Nr.	Onderdeel	# ruimten	# wp	à	Oppervlakte	Opmerkingen
1	De Zevenster					
	Normatieve ruimtebehoefte		300		1709 m ²	1709 m ² bvo
	Uitgangspunt: 2 bouwlagen (60/40)				60%	
					Footprint	1025 m² bvo
2	KDV					
	Groepsruimte verticaal	2	16		56 m ²	112 m ² bvo
	Sanitaire ruimte	1			14 m ²	14 m ² bvo
	pantry	1			6 m ²	6 m ² bvo
	slaapruijnte(s)	4			7 m ²	28 m ² bvo
	kantoor en teamkamer	1			12 m ²	12 m ² bvo
	berging	1			4 m ²	4 m ² bvo
	Portaal/buggies combi	1			10 m ²	10 m ² bvo
	Miwa-Personeeltoilet	1			4 m ²	4 m ² bvo
	Was-/droogruimte	1			4 m ²	4 m ² bvo
	werkkast	1			3 m ²	3 m ² bvo
	Bruto-nuttig factor				1,25	246 m ² bvo
	Uitgangspunt: 2 bouwlagen (60/40)				60%	
					Footprint	148 m² bvo
3	BSO					
	Groepsruimte BSO	2	40		70 m ²	140 m ² bvo
	Groepsruimte BSO oudste kindere	1	22		77 m ²	77 m ² bvo
	Sanitaire ruimte BSO;	1			10 m ²	10 m ² bvo
	berging	1			4 m ²	4 m ² bvo
	Portaal/buggies combi	1			10 m ²	10 m ² bvo
	Toilet personeel	1			4 m ²	4 m ² bvo
	werkkast	1			3 m ²	3 m ² bvo
	Bruto-nuttig factor				1,25	310 m ² bvo
	Uitgangspunt: 2 bouwlagen (60/40)				60%	
					Footprint	186 m² bvo
4	Gymzaal					
	Sportvloer	1			308 m ²	308 m ² bvo
	Toestellenberging	1			45 m ²	45 m ² bvo
	Kleedruimten	2			25 m ²	50 m ² bvo
	Douche- en wasruimten	2			15 m ²	30 m ² bvo
	Toiletruimte	2			1 m ²	2 m ² bvo
	Docentenruimte en EHBO	1			10 m ²	10 m ² bvo
	Werkkast	1			4 m ²	4 m ² bvo
	MiVa-toilet	1			4 m ²	4 m ² bvo
	Toilet bezoekers	1			2 m ²	2 m ² bvo
	Entree	1			6 m ²	6 m ² bvo
	Bruto-nuttig factor				1,2	553 m ² bvo
					Footprint	553 m² bvo
4	De Zevenster - buitenruimte					
	buiten speelruimte (plein / gras)	1			600 m ²	Normatief
	berging buitenspeelgoed	12			5 m ²	60 m ²
	toegangspaden	12			10 m ²	120 m ²
	berging afvalcontainers	1			10 m ²	10 m ²
	fietsenstalling leerlingen	150			1 m ²	150 m ²
	fietsenstalling personeel	12			1,5 m ²	18 m ²
	parkeren medewerkers	9			25 m ²	225 m ²
	parkeren mindervaliden	1			30 m ²	30 m ²
	k&r onderbouw	27			25 m ²	667 m ²
	k&r bovenbouw	8			25 m ²	189 m ²
					Footprint	2068 m²
5	KDV - buitenruimte					
	buiten speelruimte (plein / gras)	32			3 m ²	96 m ²
	zandbak	1			4 m ²	4 m ²
	buitenberging	32			3 m ²	10 m ²
	berging afvalcontainers	2			10 m ²	20 m ²
	toegangspaden					13 m ²
	fietsenstalling kinderen					3 m ²
	fietsenstalling personeel	2			1,5 m ²	3 m ²
	parkeren medewerkers	4			25 m ²	100 m ²
	parkeren mindervaliden	1			30 m ²	30 m ²
	k&r KDV	4			25 m ²	98 m ²
					Footprint	376 m²

Bijlage 4

Variantenstudie inpassing West



-  Autoverkeer
-  Langzaam verkeer
-  Kavel
-  Bestaand gebouw
-  Betrokken gebouwen
-  Nieuw gebouw
-  Nieuwe buitenruimte
-  Begroeiing
-  Water
-  Sport/speelveld
-  Fietsparkeren
-  Kiss & Ride
-  Parkeren

Locatie West Nieuwbouw | 2

Kansen

- Clustering van kind-voorzieningen in één gebouw; geen versnippering
- Eigen 'huisjes'
- Ruimtelijke synergie tussen KOV en PO
- Kansen voor duidelijke entree binnengebied, langs kulturhus
- Parkeerfuncties aan straatzijde
- Ruimte voor ontmoeting op kruising paden
- Stedenbouwkundig accent op kruispunt
- Duidelijke scheiding tussen voor- en achterzijde (auto- en langzaam verkeer)

Knelpunten

- Aantasting huidige parkeerplaats en badmeesterswoning
- Bestemmingsplan moet gewijzigd worden
- Geen integratie bij kulturhus (weliswaar campusmodel)

Bijlage 5

Alternatieve inpassing Aveskamp

Alternatieve inpassing Aveskamp

In deze alternatieve variant zijn twee karakter-elementen zoveel als mogelijk gerespecteerd. De nieuwe school wordt in dezelfde lengte-breedte-verhouding als de bestaande boerderij uitgevoerd. Daarnaast wordt ook de positionering op de kavel van de bestaande boerderij gebruikt voor de inpassing van het nieuwe gebouw; het gebouw wordt in een hoek van circa 40 graden ten opzichte van de straat ingepast. Het gebouw wordt zoveel als mogelijk aan de oostzijde van de kavel voorzien, terwijl de pleinen op de westzijde worden gepositioneerd. Daarmee wordt aan de westzijde zoveel mogelijk ruimte behouden voor het vrije doorzicht richting het park.

Ook de afstand vanaf de straat tot aan het nieuwe gebouw wordt als kern-element uit de huidige situatie meegenomen richting een nieuwe inpassing. De voorzijde die hierdoor ontstaat wordt gebruikt voor parkeren en Kiss & Ride. De benodigde parkeerplaatsen kunnen worden voorzien, echter is er sprake van inpassingsverlies door de draaiing van het gebouw op de kavel. Dat brengt met zich mee dat twee parkeerzones ontstaan en dus ook twee toeritten benodigd zijn. Dit resulteert in een meer complexe parkeersituatie.

De vier bomen die als belangrijk worden aangemerkt blijven in dit scenario behouden.

Geconcludeerd wordt dat een dergelijke inpassing tot versnippering van de kavel leidt. Een onrustig beeld ontstaat. Ook wordt de doorkijk van de straat naar het park belemmerd. Deze variant heeft niet de voorkeur.

Zie de rapportage van Bonotraffics voor een verkeerskundige inpassing.



Bijlage 6

Financieel overzicht

- West
- Aveskamp

Varianten West

	Vernieuwbouw		Vernieuwbouw ENG		Renovatie		Renovatie ENG	
	Vernieuwbouw voor de M.L. Kingschool, Basisschool De Veldkamp en De Alexanderschool, inclusief kinderopvang.		Vernieuwbouw voor de M.L. Kingschool, Basisschool De Veldkamp en De Alexanderschool, inclusief kinderopvang.		Uitbreiding van de Alexanderschool ten behoeve van de Veldkamp en nieuwbouw voor de M.L. Kingschool, inclusief kinderopvang.		Uitbreiding van de Alexanderschool ten behoeve van de Veldkamp en nieuwbouw voor de M.L. Kingschool, inclusief kinderopvang.	
Investing								
M.L. Kingschool	€	4.750.000,00	€	4.954.000,00	€	4.750.000,00	€	4.954.000,00
Veldkamp en Alexanderschool	€	5.576.000,00	€	5.815.000,00	€	3.061.000,00	€	3.192.000,00
Uitbreiding Veldkamp en Alexanderschool	€	-	€	-	€	1.204.000,00	€	1.256.000,00
Kinderopvang	€	3.584.000,00	€	3.737.000,00	€	3.584.000,00	€	3.737.000,00
Totaal	€	13.910.000,00	€	14.506.000,00	€	12.599.000,00	€	13.139.000,00
Waarvan meerinvestering ENG			€	596.000,00			€	540.000,00
Kapitaallasten								
Gemiddelde kapitaallasten	€	409.000,00	€	427.000,00	€	351.000,00	€	366.000,00
Overige kosten								
Boekwaarde Alexanderschool	€	202.000,00	€	202.000,00				
Sloopkosten	€	-	€	-	€	-	€	-
Bouwrijp maken	€	271.000,00	€	271.000,00	€	246.000,00	€	246.000,00
Terreinrichting en parkeren	€	446.000,00	€	446.000,00	€	446.000,00	€	446.000,00
Totaal	€	919.000,00	€	919.000,00	€	692.000,00	€	692.000,00
- Waarvan onderwijs	€	759.000,00	€	759.000,00	€	532.000,00	€	532.000,00
- Waarvan kinderopvang	€	160.000,00	€	160.000,00	€	160.000,00	€	160.000,00

Varianten Aveskamp

	Nieuwbouw	Nieuwbouw ENG	School en gym	School en gym ENG	Nieuwbouw	Nieuwbouw + ENG
	Nieuwbouw voor De Zevenster.	Nieuwbouw voor De Zevenster.	Nieuwbouw voor De Zevenster en een gymzaal.	Nieuwbouw voor De Zevenster en een gymzaal.	Nieuwbouw voor De Zevenster, Partou en een gymzaal.	Nieuwbouw voor De Zevenster, Partou en een gymzaal.
Investering						
De Zevenster	€ 5.982.000,00	€ 6.238.000,00	€ 5.982.000,00	€ 6.238.000,00	€ 5.982.000,00	€ 6.238.000,00
kinderopvang	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.947.000,00	€ 2.031.000,00
Gymzaal	€ -	€ -	€ 1.719.830	€ 1.802.780	€ 1.719.830	€ 1.802.780
Totaal	€ 5.982.000,00	€ 6.238.000,00	€ 7.701.830,00	€ 8.040.780,00	€ 9.648.830,00	€ 10.071.780,00
Waarvan meerinvestering ENG		€ 256.000,00		€ 338.950,00		€ 422.950,00
Kapitaallasten						
Gemiddelde kapitaallasten	€ 176.000,00	€ 184.000,00	€ 227.000,00	€ 237.000,00	€ 284.000,00	€ 296.000,00
Overige kosten						
Sloopkosten	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00
Bouwrijp maken	€ 124.000,00	€ 124.000,00	€ 146.000,00	€ 146.000,00	€ 175.000,00	€ 175.000,00
Terreininrichting en parkeren	€ 204.000,00	€ 204.000,00	€ 204.000,00	€ 204.000,00	€ 260.000,00	€ 260.000,00
Inrichting gymzaal			€ 108.900,00	€ 108.900,00	€ 108.900,00	€ 108.900,00
Totaal	€ 339.000,00	€ 339.000,00	€ 469.900,00	€ 469.900,00	€ 554.900,00	€ 554.900,00
Aandeel overige kosten onderwijs	€ 339.000,00	€ 339.000,00	€ 315.000,00	€ 315.000,00	€ 321.000,00	€ 321.000,00
Aandeel overige kosten kinderopvang	€ -	€ -			€ 80.000,00	€ 80.000,00
Aandeel overige kosten gymzaal	€ -	€ -	€ 156.000,00	€ 156.000,00	€ 156.000,00	€ 156.000,00