

Locatie onderzoek De Drijfveer/Gelukstuin

Opdrachtgever
Gemeente Waalre

Datum
27 februari 2023

Referentie
1695701-0087.0.4

Auteur(s)
mevrouw ir. M.A.C. Kools
de heer L.F. Binder MSc



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanpak	4
1.2.	Leeswijzer	4
2.	Afwegingskader	5
2.1.	Ruimtelijk/ locatie/ planologisch	5
2.2.	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	5
2.3.	Maatschappelijk	5
2.4.	Planning en Risico's	5
2.5.	Financiën	5
2.6.	Niet opgenomen overwegingen	6
3.	Inventarisatie en uitgangspunten	7
3.1.	Ruimtelijk/ locatie/ planologisch	7
3.2.	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	8
3.3.	Maatschappelijk	9
3.4.	Planning	10
3.5.	Financiën	10
4.	Locatie analyse	11
4.1.	Locatie 1: Waalre Noord fase 3	11
4.2.	Locatie 2: Hoevenakkers	13
4.3.	Locatie 3: Boerenbondterrein	15
4.4.	Locatie 4: Sportpark Waalre	17
4.5.	Locatie 5: Gat van Waalre	19
4.6.	Locatie 6: Wilderen	21
5.	Multi criteria analyse	24
5.1.	Afvallende locaties	24
5.2.	Multicriteria analyse	24
5.3.	Participatie	24
5.4.	Financiële vergelijking	25

6.	Conclusie en aanbevelingen	25
	Bijlage 1 Specificatie kosten	26

1. Inleiding

Zoals in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) omschreven wil de gemeente Waalre haar onderwijs meer spreiden over de gemeente. Momenteel zijn er twee basisscholen in Ekenrooi, twee in de Voldijn en één in Waalre-Dorp. Op basis van de verwachte leerlingengroei neemt het leerlingenaantal in Waalre-Dorp toe. Voorstel is om één school uit de Voldijn te herhuisvesten naar Waalre-Dorp. Om zo te voorzien in de toename van leerlingen in Waalre-Dorp. Daarnaast biedt een nieuwbouw in Waalre-Dorp de mogelijkheid om andere partners/voorzieningen te vestigen in de nieuwbouw, zoals de nieuw gestichte school de Gelukstuin¹ en eventuele kinderopvangpartner(s).

In voorliggend onderzoek wordt de geschiktheid t.b.v. het vestigen van een nieuwbouw school voor 250 leerlingen van verschillende locaties onderzocht. Voorafgaand aan dit onderzoek is er door de gemeente een brede verkenning gedaan naar mogelijke locaties voor deze ontwikkeling. Hieruit is een lijst met locaties naar voren gekomen. Een deel van deze locaties zijn voorafgaand aan het onderzoek echter afgefallen omdat ze uiteindelijk toch niet beschikbaar bleken te zijn. De overgebleven locaties die nader onderzocht worden, zijn (figuur 1):

1. Waalre Noord
2. Hoevenakkers
3. Boerenbondterrein
4. Sportpark Waalre
5. Gat van Waalre
6. Wilderen



Figuur 1: Onderzoeklocaties Waalre-Dorp

1. Waalre Noord fase 3 (voorbeeld perceel is aangegeven in figuur 1)
2. Hoevenakkers
3. Boerenbondterrein
4. Sportpark Waalre
5. Gat van Waalre
6. Naast de Wilderen

De locaties worden op basis van een afwegingskader met elkaar vergeleken en beoordeeld.

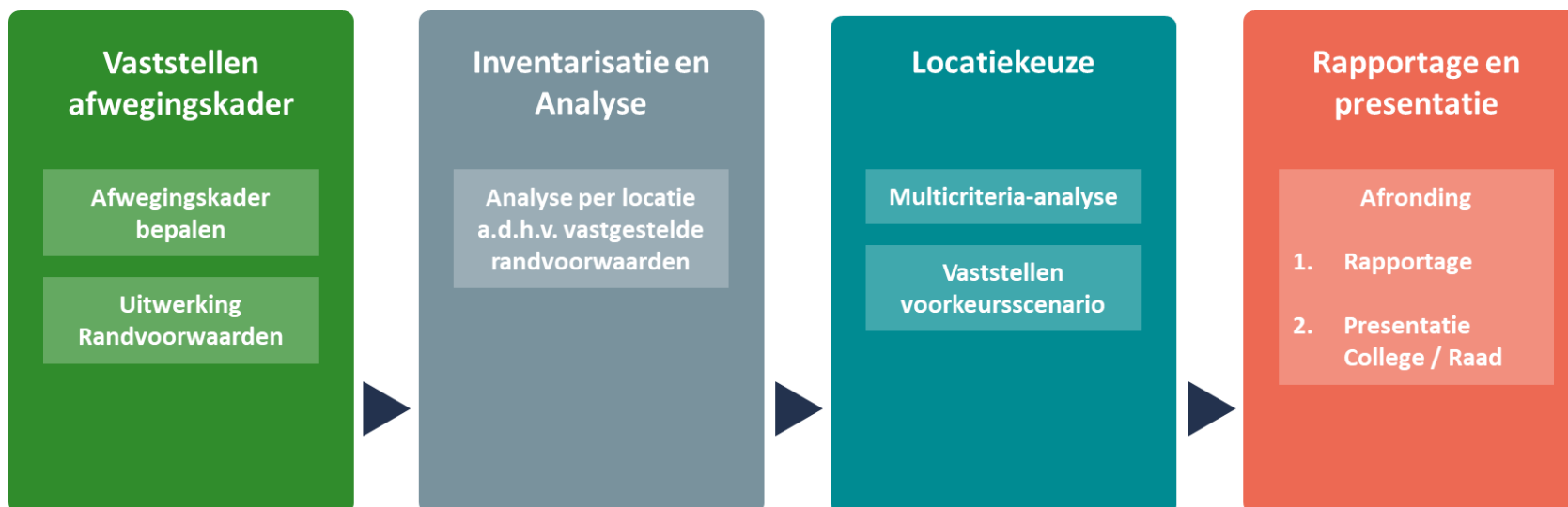
¹ Het is op dit moment nog onzeker of dat er goedkeuring wordt verstrekt aan de Gelukstuin. De procedure loopt op dit moment nog.

1.1. Aanpak

De aanpak om te komen tot een volledige en gedegen afweging bestaat uit vier inhoudelijke stappen:

1. *Inventarisatie en analyse*: de ruimtelijke, stedenbouwkundige, onderwijskundige, financiële en kwalitatieve uitgangspunten zijn besproken met de gemeente en schoolbesturen en vervolgens in beeld gebracht en nader onderzocht.
2. *Locatie analyse*: alle beoogde locaties zijn nader onderzocht op ruimtelijk, onderwijskundig, maatschappelijk, proceskundig en financieel vlak.
3. *Locatiekeuze*: de verschillende locaties zijn beoordeeld aan de hand van het opgestelde afwegingskader. Middels een multicriteria-analyse volgt/volgen de voorkeurslocatie(s).
4. *Rapportage en presentatie*: de bevinden zijn verwerkt in voorliggende rapportage, gepresenteerd aan de schoolbesturen en gemeente en voorzien van conclusie en aanbevelingen.

Deze aanpak is in figuur 2 schematisch weergegeven.



Figuur 2: Aanpak haalbaarheidsonderzoek

1.2. Leeswijzer

De opzet van de rapportage volgt de in paragraaf 1.1. omschreven aanpak. Hoofdstuk 2 gaat in op de randvoorwaarden. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan de ideale locatie moet voldoen, beschreven. In hoofdstuk 4 worden de locaties aan de hand van het vastgestelde afwegingskader beschreven. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de multicriteria-analyse. In hoofdstuk 6 wordt een beknopte conclusie gegeven.

2. Afwegingskader

Om tot een gedegen keuze te komen zijn de verschillende locaties getoetst d.m.v. een vastgesteld afwegingskader. Aan de hand van de onderstaande criteria kan een gedegen afweging gemaakt worden. Dit zijn de toetsingskaders waar de locaties op vergeleken worden.

2.1. Ruimtelijk/ locatie/ planologisch

Binnen de ruimtelijke, locatie gebonden en planologische aspecten wordt per locatie gekeken naar vier onderwerpen. Het eerste onderwerp heeft betrekking op de verschillende mogelijkheden die de betreffende locatie biedt. Hierbij wordt specifiek aandacht gegeven aan de vorm van het perceel, de grootte (incl. uitbreidingsmogelijkheden) en eventuele ontwerprestricties (door geografische aspecten). Daarbij kijkt de gemeente ook naar de toekomst i.r.t. de schaa sprong van de Brainport regio².

Als tweede wordt gekeken naar omgevingskenmerken zoals aanwezig groen, bos of stad/dorp. Hierbij wordt op hoofdlijnen aangegeven wat voor impact de komst van een nieuwe school kan hebben op de bestaande flora en fauna.

Het derde onderwerp richt zich op de verkeerssituatie rondom het beoogde perceel. Hierbij wordt gekeken naar de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeergelegenheid.

Als laatste wordt er nader ingegaan op de eventuele beperkingen uit het bestemmingsplan en/of er wellicht een wijziging hierop gedaan moet worden voor de ontwikkeling van een brede school.

2.2. Onderwijs-/ samenwerkingsconcept

De afwegingen die gemaakt dienen te worden betreffende het onderwijs-/ samenwerkingsconcept, focussen zich voornamelijk op de onderwijskundige voorzieningen in de nabijheid van het beoogde perceel. Gezien er op elk te onderzoeken perceel nieuwbouw van toepassing is, wordt er binnen dit onderzoek niet

² In het IHP wordt vastgehouden aan de prognoses waarin de regionaal vastgestelde woningbouwontwikkelingen zijn meegenomen, waarin de schaa sprong is meegenomen.

gekeken naar de mogelijkheid om het onderwijsconcept in te passen, dit zou immers op elk perceel gelijk zijn. De specifieke onderwerpen welke bekeken worden, zijn de aanwezige samenwerkingspartners (KDV, zorg, logopedie, fysio e.d.), de spreiding van het onderwijs en de nabijheid van faciliteiten voor bewegingsonderwijs.

2.3. Maatschappelijk

Binnen de maatschappelijke aspecten wordt gekeken naar de sociale leefbaarheid en sociale veiligheid van de beoogde percelen. Wat betreft de sociale leefbaarheid wordt specifiek gekeken naar de aanwezigheid van (sociale) voorzieningen (centrum, winkels, kerk e.d.) en hoe het onderwijs hier eventueel van kan profiteren. Aanvullend wordt gekeken hoe de scholen zich kunnen positioneren binnen het gebied (spil in de wijk, verbinder etc.). De sociale veiligheid focust zich op eventuele onveilige situaties en sociale controle. Deze aspecten worden in deze rapportage beredeneerd, bij het vervolg kan er aan deze onderdelen pas een waarde gehangen worden. Ook wordt er gekeken naar de gevolgen voor de huidige populatie van de Drijfveer. Voor een deel van de ouders kan een verhuizing veel impact hebben op het halen en brengen van hun kinderen.

2.4. Planning en Risico's

Betreffende planning en overige risico's wordt gekeken naar een tweetal aspecten. Het gaat hierbij om de huidige eigendomssituatie van de percelen en de beoogde doorlooptijd van de ontwikkeling (waaronder specifiek de termijn waarop het perceel beschikbaar is).

2.5. Financiën

Wat betreft de financiën wordt er in dit onderzoek alleen gekeken naar eventuele bijkomende kosten. Hierbij kan gedacht worden aan de aanschaf van de grond, de sloopkosten of eventuele noodzakelijke aanpassing aan de bestaande infrastructuur. Gezien het uitgangspunt is dat er op elke locatie nieuwbouw komt, zijn de investeringskosten (los van bovengenoemde aanvullende kosten) overal gelijk.

2.6. Niet opgenomen overwegingen

Binnen dit onderzoek worden enkele onderwerpen niet meegenomen. Voorbeelden hiervan zijn o.a. gebouwelijke aspecten (kwaliteit, onderwijskundige inpassing etc.), investeringskosten en duurzaamheid. De reden hiervoor is voornamelijk de uitgesproken keuze om op elke locatie een nieuw gebouw te plaatsen. Hierdoor zullen bovengenoemde aspecten voor elk scenario gelijk zijn en dus niet meedelen in de te maken afweging.

3. Inventarisatie en uitgangspunten

Dit hoofdstuk bespreekt de uitgangspunten van de onderzoeken. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan de wensen en eisen van de schoolbesturen en gemeenten. Er wordt ingegaan op de ruimtelijke, locatie gebonden en planologische uitgangspunten (paragraaf 3.1), onderwijskundige en samenwerkingsaspecten (paragraaf 3.2), maatschappelijke randvoorwaarden (paragraaf 3.3), de planning en overige risico's (paragraaf 3.4) en de financiële aspecten (paragraaf 3.5). Aan de hand van de hier omschreven uitgangspunten worden de verschillende locaties vervolgens getoetst.

3.1. Ruimtelijk/ locatie/ planologisch

3.1.1 Benodigde ruimte onderwijs en opvang

In het IHP is geconstateerd dat er voor ca. 250 leerlingen nieuwbouw in Waalre dorp gerealiseerd moet worden om zowel de leerlingen van de Drijfveer als de verwachte leerlingengroei te kunnen faciliteren. De verdeelsleutel tussen de mogelijke scholen in de nieuwbouw wordt in een later stadium nader gedefinieerd. Naast een school voor 250 leerlingen is het belang dat er op de kavel nog uitbreidingsmogelijkheden zijn. Er wordt uitgegaan van een uitbreiding t.b.v. 50 leerlingen.

Dit allen resulteert in een minimale ruimtebehoefte van 1.658 m² (uitgaande van 2 scholen met eigen vaste voet) en met de uitbreiding erbij zou dit gaan naar 1.909 m². Bij 2-laags bouwen betekent dit dat er bijna 1.100 m² aan bouwvlak beschikbaar moet zijn voor de school. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met een kinderopvangpartner, welke ca. 250 m² BVO (2 groepen) zal behoeven. Aanvullend dient het terrein voldoende ruimte voor aparte schoolpleinen te bieden voor zowel de basisscho(o)l(en) als de kinderopvang als ruimte voor opslag ca. 1.650 m² BVO.

3.1.2 Benodigde ruimte gymzaal

In Waalre Dorp zit nu één sporthal, namelijk Hoeveland met daarin 1 gymzaal en 1 indoor voetbalveld. Deze sporthal heeft onvoldoende capaciteit om extra leerlingen van bewegingsonderwijs te voorzien. In alle gevallen blijkt uit de bezettingsgraad analyse van het bewegingsonderwijs dat er een extra gymzaal gerealiseerd moet worden.

Er is voor nu uitgegaan van één zaal incl. kleedkamers en een berging, wat resulteert in een ruimtebehoefte van ca. 1.000 m².

3.1.3 Parkeren

Zowel qua fietsparkeernormen en autoparkeernormen hanteert gemeente Waalre de CROW richtlijnen. Voor een basisschool en KDV gelden de volgende parkeernormen.

Functie	Per eenheid	Aantal
Fiets parkeren		
Kinderdagverblijf	Per 100 m2 bvo	2,0
	Bakfietsplaatsen	min. 3
Basisschool	Per 10 leerlingen	5,0
	Per medewerkers	0,7
Auto parkeren*		
Kinderdagverblijf	Per 100 m2 bvo	1,2
Basisschool	Per klaslokaal	1,0

* Exclusief halen en brengen (Kiss & Ride)

Op enkele aspecten is aangegeven af te wijken van de minimale norm. Hier zijn is meer ruimte voor gereserveerd. In totaal resulteert dit in onderstaande ruimtebehoefte wat betreft (fiets)parkeren:

Onderdeel	Aantal	m ²	Totaal
Basisschool			
Fietsparkeren leerlingen	125	250	270
Fietsparkeren docenten	10	20	20
Auto parkeren	10	200	200
Kiss & Ride*	n.t.b.	Ca. 200	200
Kinderdagverblijf			
Fietsparkeren	5	10	10
Bakfietsplaatsen	3	15	15
Auto parkeren	4	100	100
Totaal			795 m2

* positie nader te bepalen: op eigen terrein of openbaar terrein

3.1.4 Totale behoefte

Al deze benodigde aspecten resulteren in een ruimtebehoefte (footprint) van ca. 4.900 m². Voor de beoordeling van de locaties (perceelgrootte) gaan we uit van 4.700 m², excl. K&R (in openbaar gebied).

Ruimtelijke kaders	Aantal	Ruimtebehoefte (m2)
Gebouw		
Footprint school (2-laags)	250 leerlingen	850 m2
Uitbreidingsmogelijkheid school	50 leerlingen	250 m2
Footprint kinderopvang	32 kinderen (2 groepen)	250 m2
Footprint gymzaal		1.000 m2
Terrein		
Speelterrein school (incl. opslag)	> 200 leerlingen	1.500 m2
Speelterrein kinderopvang	3,5 m2 per kind	150 m2
Fietsenstalling		300 m2
Parkeren incl. K&R		500 m2
Totaal		4.900 m2

3.1.5 Wensen t.b.v. omgeving

Beide schoolbesturen geven de voorkeur aan een groene, bosrijke omgeving. Vanuit de gemeente is de wens uitgesproken voor een sociaal veilige en bereikbare locatie.

3.1.6 Verkeerssituatie

De locatie voor de nieuwbouw dient goed bereikbaar te zijn. De locatie dient ontsloten te worden door een 30km/u weg. Bij voorkeur is er al een mogelijkheid om het perceel op te komen. Indien de locatie in een ontwikkelgebied ligt, is het van belang dat er integraal gekeken wordt naar de ontsluiting van de wijk.

3.1.7 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kan de ontwikkeling van een school vertragen. De procedure voor bestemmingsplanwijziging kost vaak veel tijd en inspanning. Aan de volgende eisen dient het gewenste bestemmingsplan te voldoen:

- Bestemming 'Maatschappelijk'

- Minimaal te bebouwen bouwvlak van 2.500 m² (bij 2-laags bouwen en gymzaal)
- Minimale bouwhoogte (voor gymzaal/2-laags bouwen) 8 m.

3.2. Onderwijs-/ samenwerkingsconcept

In de onderstaande paragrafen zijn de onderwijsconcepten van de Drijfveer en Gelukstuin toegelicht. De Gelukstuin is daarbij nog wel afhankelijk van de goedkeuring van het ministerie.

3.2.1 Onderwijsvisie Drijfveer

Op de Drijfveer ontdekken leerlingen wie ze zijn, hoe ze leren en hoe ze dit kunnen toepassen in de wereld van nu en morgen. Leerlingen worden uitgedaagd om hierin eigen initiatief te nemen en leren ze verantwoordelijkheid te dragen.



Leerlingen komen tot leren in een uitdagende leeromgeving; zowel op cognitief-, op expressief- en op sociaal vlak. De school stimuleert de betrokkenheid van leerlingen bij hun eigen leerproces zodat eigenaarschap ontwikkeld wordt. Op de Drijfveer wordt het belangrijk gevonden dat iedereen open staat voor de ander, zorgt draagt voor elkaar en vanuit respect handelt.

Er zijn hiervoor 5 kernwaarden benoemd:

- Saamhorigheid
- Plezier in leren
- Nieuwsgierigheid
- Aandacht
- Groei en kwaliteit

Er is op de Drijfveer een breed spectrum aan type leerlingen die allen op hun eigen manier onderwijs nodig hebben. De ene leerling heeft bijvoorbeeld extra uitleg nodig en de andere meer uitdagingen. Daarnaast zijn er ook meerdere kinderen die meertalig zijn. Naast de gebruikelijke klassikale uitleggen in de schoolbanken is er op de Drijfveer ook veel aandacht voor bewegend leren.

Op De Drijfveer is momenteel ook een taalklas en schakelklas aanwezig. De taalklas is speciaal voor leerlingen die nog geen Nederlands spreken. Het doel is om de kinderen zo snel mogelijk de Nederlandse taal te leren. De schakelklas heeft als doel om extra taalonderwijs te geven aan kleuters. Leerlingen van zowel De Drijfveer als van andere basisscholen in de gemeente kunnen gebruik maken van deze voorziening.

3.2.2 Onderwijsvisie Gelukstuin

De Gelukstuin is een nieuw initiatief in de gemeente Waalre. De Gelukstuin staat: 'voor Jezelf, voor Leren, en voor Zijn'.



De Gelukstuin is een plek voor iedereen. Het leren vindt zowel binnen als buiten plaats. In het onderwijs worden levensechte vraagstukken behandeld. Daarnaast wordt de scheiding van losse vakgebieden en het leerstofjaarklassensysteem losgelaten. Er is bij de Gelukstuin veel ruimte voor verschillende leerstrategieën en een eigen leerpad met passende doelen. Kinderen kunnen naast het werken in hun eigen 'tuin', ook uitwijken naar de algemene ruimtes zoals een kookplein, natuurplein, kunstplein en geluksplein.

De Gelukstuin wil graag de samenwerking opzoeken met de community, professionals, ouders en partners uit de Brainportregio.

3.2.3 Visie op samenwerking

Beide scholen omarmen de Brede School/Kindcentrum gedachte van de gemeente Waalre. Bij een brede school zijn meerdere kindpartners bij elkaar gevestigd. De scholen zien daarbij meerwaarde bij het toevoegen van een kinderopvangorganisatie. Daarnaast zien de schoolbesturen een meerwaarde aan de toevoeging van andere zorgpartners en gebruikers (bijvoorbeeld logopedie). Wel wordt er bij deze partners de kanttekening gezet dat er voorafgaand duidelijke afspraken over ruimtegebruik gemaakt moeten worden.

3.2.4 Onderwijsverspreiding

De gemeente vindt het belangrijk dat kinderen thuis nabij onderwijs kunnen krijgen. Daarbij is het van belang dat er een goede spreiding is in het onderwijslandschap van de gemeente. Schoolbesturen delen de mening van de gemeente. Zij hebben

daarnaast zorgen over mogelijke ongewenste concurrentie wanneer de nieuwbouw van de brede school nabij een andere school gevestigd wordt.

3.2.5 Nabijheid bewegingsonderwijs

Beide schoolbesturen en gemeente hebben bewegingsonderwijs/bewegend leren hoog in het vaandel. Hierbij is het belangrijk dat er in de buurt voldoende mogelijkheid en capaciteit is om de scholen hierin te kunnen voorzien. Hierbij wordt een maximale afstand gehanteerd van ca. 750 m.

Indien er geen of onvoldoende capaciteit bij de huidige sportfaciliteiten, zal de gemeente moeten investeren in een extra faciliteit voor bewegingsonderwijs.

3.3. Maatschappelijk

3.3.1 Sociale leefbaarheid

De sociale leefbaarheid gaat met name over de aantrekkelijkheid van een gebied om je als school te vestigen. De term kan opgevat worden als een containerbegrip voor allerlei kwaliteitskenmerken van een leefomgeving en kan daarmee als zeer breed ervaren worden. In deze casus wordt er voornamelijk gekeken naar de (sociale) voorzieningen in de buurt en hoe de scholen zich kunnen profileren binnen dit gebied. Zo kunnen de scholen wellicht profiteren van bepaalde (sociale) voorzieningen en kan de school, in het geval van een (nieuwe) gebiedsontwikkeling fungeren als spil in de wijk en zo de rol van verbinder op zich nemen.

3.3.2 Sociale veiligheid

Onder sociale veiligheid wordt binnen deze casus de mogelijkheid tot het tegengaan van sociaal ongewenst gedrag (i.r.t. de gebouwde omgeving) bedoeld. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan oncontroleerbare hangplekken die ontstaan door (semi-) openbare schoolpleinen. Bij voldoende sociale controle kan de overlast van dergelijke ongewenste activiteiten beperkt worden. Wanneer een perceel ver van de bewoonde omgeving afligt, is de vraag hoe deze controle uitgevoerd kan worden.

3.3.3 Impact verhuizing op huidige populatie

De verplaatsing van de Drijfveer vanuit Aalst naar een locatie in Waalre-dorp is voor sommige ouders en leerlingen die op dat moment onderwijs genieten op de Drijfveer een grote stap. Een nieuwe locatie ligt qua afstand relatief ver van de huidige locatie

waardoor het voor ouders een grotere inspanning kan vergen om hun kind(eren) naar school te brengen/halen. Ook hebben mogelijk niet alle ouders de beschikking over een geschikt vervoersmiddel. Daarom worden ouders bij aanmelding al geïnformeerd over de plannen om deze school te verplaatsen zodat zij hier rekening mee kunnen houden bij hun schoolkeuze. Voor de huidige leerlingen geldt dat alleen de leerlingen in de onderbouw deze verhuizing mogelijk nog zullen meemaken.

3.4. Planning

3.4.1 Eigendomssituatie

De eigendomssituatie van het perceel kan het nieuwbouwproces mogelijk vertragen. Wanneer de gemeente niet de eigenaar is van het perceel, dient het perceel aangekocht te worden. Dit kan lange procedures als gevolg hebben.

3.4.2 Doorlooptijd

De planning hangt sterk samen met de beschikbaarheid van de locatie. Zowel gemeente als schoolbesturen hechten er waarde aan dat de ontwikkeling binnen een korte termijn (binnen 5 jaar) plaats vindt, mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit. Daarnaast heeft de ontwikkeling voor de nieuwbouw Drijfveer/Gelukstuin ook impact op de ontwikkeling van de nieuwbouw van De Meent en de duur van de tijdelijke huisvesting bij de Wilderen.

3.5. Financiën

3.5.1 Algemene kosten nieuwbouw

De stichtingskosten voor de nieuwbouw zullen (nagenoeg) gelijk zijn op elke locatie. Voor de uiteindelijke vergelijking wordt dit aspect niet meegenomen (voor de geraamde stichtingskosten verwijzen wij naar het IHP). Echter kunnen de bijkomende kosten wel per locatie verschillen. Hierop kan wel onderscheid gemaakt worden.

3.5.2 Bijkomende kosten

Naast de 'algemene' kosten voor de nieuwbouw zullen er ook aanvullende kosten gemaakt moeten worden. Binnen dit onderzoek wordt aangegeven of er aanvullende kosten noodzakelijk zullen zijn, de exacte bedragen worden hierbij alleen gespecificeerd voor de locaties die een mogelijkheid zijn voor de school. De aanvullende kosten waarop binnen dit onderzoek de afweging wordt gebaseerd zijn:

- Aanschaf grond: indien de grond niet van de gemeente is.

- Infrastructurele kosten: indien het perceel onvoldoende bereikbaar is en/of onvoldoende infrastructuur voorzieningen, is de gemeente genoodzaakt dit aan te passen voor de ontwikkeling van de school.
- Gymfaciliteiten: indien er geen gymlokaal nabij zit of onvoldoende capaciteit is, is de gemeente genoodzaakt om een extra faciliteit voor bewegingsonderwijs te realiseren of een uitbreiding bij een bestaande faciliteit te doen.
- Sloopkosten: indien er een gebouw nog op het perceel staat, zal deze eerst gesloopt moeten worden voordat men kan starten met de nieuwbouw van de school.

4. Locatie analyse

In dit hoofdstuk worden de zes locaties nader omschreven. Elke locatie wordt geanalyseerd op de in hoofdstuk 2 geïntroduceerde aspecten.

4.1. Locatie 1: Waalre Noord fase 3³

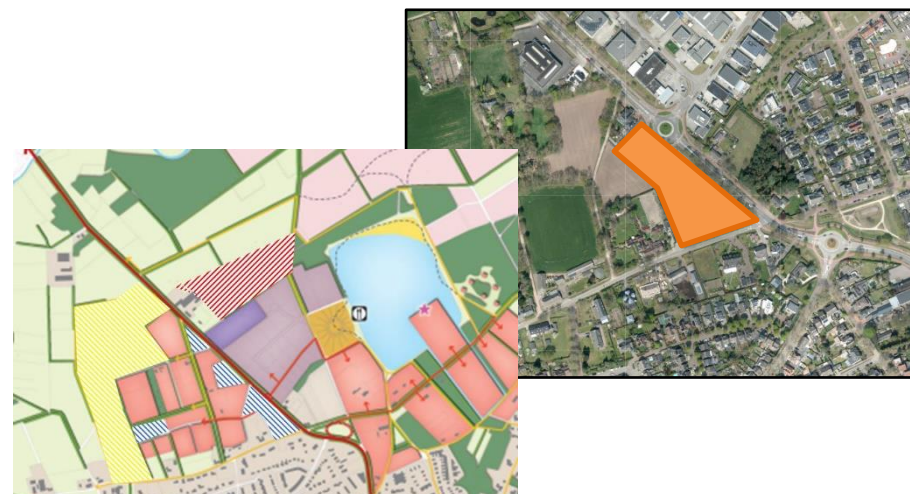
Samenvatting voorbeeldperceel	
Bestemming	Agrarisch
Bouwhoogte	Niet gespecificeerd
Kavelgrootte voorbeeldperceel	9.200 m ²
Bouwvlak	Niet gespecificeerd
Ligging	Agrarisch gebied (toekomstige woonwijk)
Verkeer/ bereikbaarheid	Bereikbaarheid is goed, verkeersdruk is echter hoog met risico op overlast.
Afstand tot huidige locatie	Ca. 2,2 km (hemelsbreed)
Nabijheid onderwijs	Ca. 650 m (hemelsbreed)
Nabijheid bewegingsonderwijs (sociale) Voorzieningen	Ca. 1 km (loopafstand) Geen voorzieningen nabij
Eigendomssituatie	Niet in eigendom
Doorlooptijd	5 – 7 jaar
Bijkomende kosten	Hoog; aanschaf + infrastructuur + nieuwe gymzaal

4.1.1 Ruimtelijk/locatie/planologisch

Locatiemogelijkheden

Waalre Noord fase 3 is een woonwijk die nog helemaal ontwikkeld moet worden. De komst van een nieuwe school en gymzaal kan samen met eventuele andere voorzieningen worden opgenomen in een nieuw stedenbouwkundig plan. Voor de analyse is een voorbeeldperceel gebruikt, zie figuur 4. Op deze plek ligt de nieuw te bouwen school in de toekomst centraal t.o.v. de omliggende woonwijken. Het voorbeeldperceel is langgerekt, met een grootte van circa 9.200 m². In totaal vraagt het programma om minimaal ca. 4.900 m². Het voorbeeldperceel heeft daardoor voldoende ruimte om het gehele programma te positioneren. Aan de noordzijde van dit perceel zit een versmalling welke een belemmerende factor kan vormen op de ontwerprijheid.

³ In het figuur is het concept plan te zien. De planvorming voor het gehele gebied is op dit moment in de maak. Integraal zal er gekeken moeten worden naar een optimale plek in het gebied.



Figuur 4: Waalre Noord fase 3 (voorbeeldperceel links aangegeven in oranje)

Omgevingskenmerken

Waalre Noord fase 3 is een nog te ontwikkelen gebied. In de komende jaren worden hier woningen gebouwd. Momenteel is er veel agrarisch groen in de omgeving en bos aanwezig (ca. 700 m). Echter is het onduidelijk hoe dat dit gaat worden in de nieuwe situatie.

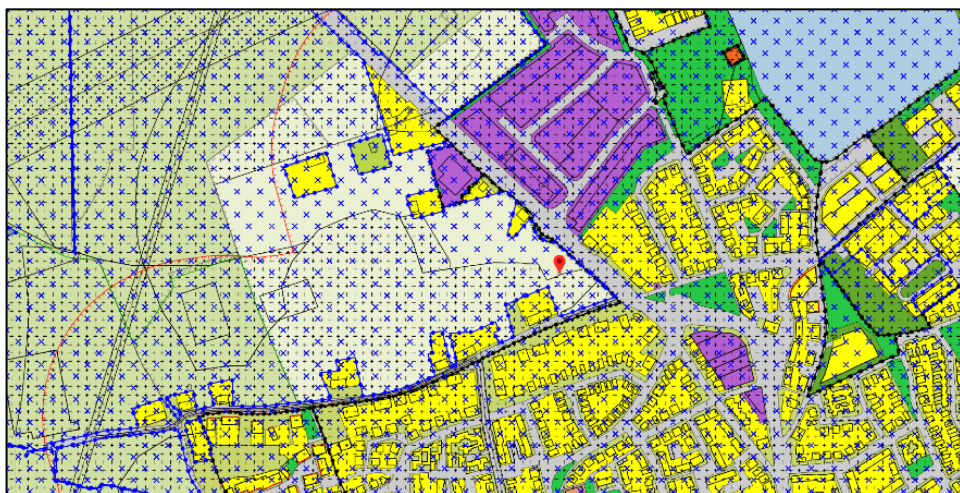
Verkeerssituatie

In de huidige verkeerssituatie wordt het voorbeeldperceel omsloten door de Onze Lieve Vrouwendijk en de Heuvelstraat. De Onze Lieve Vrouwendijk is een belangrijke verbindingsweg tussen Waalre en Veldhoven. Er liggen plannen om de Onze Lieve Vrouwendijk aan te passen naar een rustigere weg (max. 30 km/uur), wat ten gunste komt aan de verkeersveiligheid. Momenteel zijn er nog geen infrastructurele voorzieningen naar het perceel toe. Er dient daarom een nieuwe toegang naar perceel gecreëerd te worden. Uitgangspunt is dat de parkeervoorzieningen op het eigen terrein van de school gerealiseerd moeten worden. De inrichting van de verkeerssituatie

rondom de school zal uiteindelijk onderdeel zijn van het integrale stedenbouwkundige plan voor de gehele nieuwe wijk.

Bestemmingsplan

Het voorbeeldperceel heeft net als de andere percelen in ontwikkelgebied Waalre Noord fase 3 op dit moment nog de bestemming 'agrarisch' en ligt in het buitengebied. Voor het gehele plangebied dient een bestemmingsplanwijziging gedaan te worden. Afhankelijk van het stedenbouwkundige plan kunnen er mogelijk beperkingen gegeven worden aan de nieuwbouwmogelijkheden.



4.1.2 Onderwijs-/ samenwerkingsconcept

Samenwerkingspartners

In Waalre Noord zijn geen kinderopvangorganisatie gevestigd. Mogelijk is er daardoor voldoende vraag naar een nieuwe kinderopvang bij het schoolgebouw.

Onderwijsspreiding

Er is geen andere (basis)school in de nabije omgeving (<500m). Door een school in Waalre Noord te plaatsen wordt er ingespeeld op een goede spreiding van onderwijs over de gehele gemeente. Tevens vindt naar verwachting in dit gebied ook de meeste groei aan leerlingen plaats.

Nabijheid bewegingsonderwijs

In de nabijheid zijn geen faciliteiten voor bewegingsonderwijs aanwezig. Hierdoor is het noodzakelijk om binnen de ontwikkelplannen een gymzaal mee te nemen.

4.1.3 Maatschappelijk

Sociale leefbaarheid

In de directe omgeving van het perceel zitten (nog) geen (sociale) voorzieningen, waarmee de school zou kunnen samenwerken. Voor nu zijn er dan ook geen synergievoordelen in de directe omgeving. De school kan wel gaan dienen als spil in de nieuwe wijk.

Sociale veiligheid

Gezien er op dit moment nog geen woningen of andere faciliteiten zijn, zal het lastig zijn om de sociale controle te waarborgen om de school. Bij de ontwikkeling van de hele wijk kan hier wel op ingespeeld worden door in het stedenbouwkundig ontwerp rekening te houden met voldoende zicht op het schoolplein vanaf de straat. Aan de overkant van de Onze Lieve Vrouwendijk ligt een bedrijventerrein. Er dient rekening gehouden te worden met omliggende bedrijven bij de situering van de school.

Impact verhuizing op huidige populatie

Hemelsbreed is de afstand tot de huidige locatie van de Drijfveer 2,2 km. Dit is voor ouders (zonder auto of fiets) een relatief grote afstand om af te leggen.

4.1.4 Planning en overige risico's

Eigendomssituatie

Het voorbeeldperceel is niet in eigendom van de gemeente. Middels een grondaankoop of grondruil kan dit perceel in eigendom van de gemeente komen.

Doorlooptijd ontwikkeling/beschikbaarheid locatie

Het voorbeeldperceel is leeg, er hoeft dus geen bebouwing gesloopt te worden. Echter dient er voor het gehele gebied van Waalre Noord nog planvorming plaatst te vinden. Verwacht wordt dat de ontwikkeling tussen de 5 en 7 jaar plaats kan vinden.

4.1.5 Financieel

Bijkomende kosten

Gezien de eigendomssituatie van het voorbeeldperceel zijn er aanvullende kosten voor de aanschaf ervan (in geld of grond). In de nabijheid van het perceel zijn geen faciliteiten voor bewegingsonderwijs aanwezig; er moet op deze locatie dus ook een aanvullende faciliteit voor het bewegingsonderwijs gerealiseerd worden. Daarnaast heeft het huidige gebied weinig tot geen 'infrastructuur'. Zowel boven- als ondergrondse infrastructuur ontbreekt. Hiervoor zal mogelijk extra geld gereserveerd moeten worden. Het is echter nog maar de vraag of dit uit onderwijsbudget moet komen, of dat dit ten late komt van de totale planontwikkeling.

4.2. Locatie 2: Hoevenakkers

Samenvatting	
Bestemming	Maatschappelijk
Bouwhoogte	Maximaal 10 meter
Kavelgrootte	6.300 m ²
Bouwvlak	45%; ca. 2.800 m ²
Ligging	Woonwijk
Verkeer/ bereikbaarheid	Bereikbaarheid is goed, verkeersdruk is echter hoog met risico op overlast.
Afstand tot huidige locatie	Ca. 2 km (hemelsbreed)
Nabijheid onderwijs	Ca. 310 m (hemelsbreed)
Nabijheid bewegingsonderwijs (Sociale) Voorzieningen	Ca. 400 m (loopafstand); capaciteit ontoereikend Dorpscentrum, museum, gemeenschapshuis
Eigendomssituatie	Niet in eigendom
Doorlooptijd	7 – 10 jaar
Bijkomende kosten	Hoog; aanschaf + sloop (+ infrastructuur) + uitbreiding sporthal

4.2.1 Ruimtelijk/planologisch

Locatiemogelijkheden

Op figuur 5 is de locatie Hoevenakkers aangeduid. Het perceel heeft een onregelmatige vierkante vorm met een grootte van ca. 6.300 m². In totaal vraagt het programma om minimaal ca. 4.900 m². Het perceel heeft daarmee voldoende ruimte om het gehele programma te positioneren.

Omgevingskenmerken

Het perceel ligt midden in een woonwijk, nabij het centrum van Waalre Dorp.

Verkeerssituatie

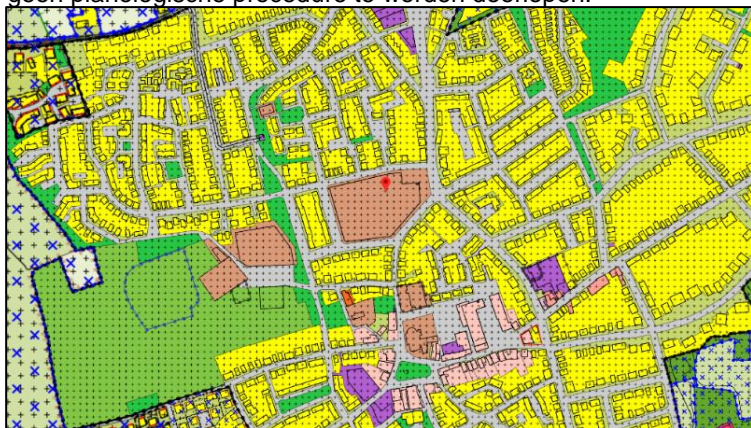
Het perceel is ingesloten door de Onze Lieve Vrouwendijk, de Monseigneur Bannenberglaan en de Hoogstraat. De bereikbaarheid is daardoor goed. In de toekomst wordt de Onze Lieve Vrouwendijk een 30 km/u-weg. De Onze Lieve Vrouwendijk is een belangrijke verkeersader in Waalre, met relatief veel verkeer. Er bestaat hierdoor een risico dat deze belangrijke verkeersader van Waalre hinder gaat ondervinden wanneer vele auto's moeten afslaan, keren en/of moeten stoppen bij de school. Mogelijk zijn aanvullende maatregelen voor een adequate verkeersafwikkeling nodig. Dit zal nader onderzocht moeten worden.



Figuur 5: Locatie Hoevenackers

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden. Het perceel heeft momenteel een bestemming 'maatschappelijk' met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het te bebouwen oppervlakte is 45% van de totale omvang, dit resulteert in een bouwvlak van ca. 2.800 m². De totale oppervlakte past binnen het bestemmingsplan. Er hoeft geen planologische procedure te worden doorlopen.



4.2.2 Onderwijs-/ samenwerkingsconcept

Samenwerkingspartners

Nabij het perceel (<500 m loopafstand) is een kinderopvangorganisatie gevestigd (locatie Wilderen). Deze locatie heeft op dit moment een wachtlijst. Een extra locatie is gezien dit feit wenselijk.

Onderwijsspreiding

Het perceel is nabij basisschool de Wilderen (<500 m loopafstand). Er wordt door het plaatsen van de school op deze locatie in mindere mate ingespeeld op 'thuis nabij onderwijs'.

Nabijheid bewegingsonderwijs

In de nabijheid zijn faciliteiten voor bewegingsonderwijs aanwezig (<500 m loopafstand). Echter, de gemeente heeft aangegeven dat de capaciteit van de bestaande gymzaal ontoereikend is voor een extra school. Er zal dus een extra voorziening getroffen moeten worden, ofwel een uitbreiding van de sporthal of een nieuwe gymzaal op de kavel.

4.2.3 Maatschappelijk

Sociale leefbaarheid

In de nabijheid van het perceel zijn verschillende andere (sociale) voorzieningen aanwezig. In het centrum zijn dagelijkse voorzieningen aanwezig waaronder een supermarkt en drogisterij. Tevens zijn er in het centrum ook culturele voorzieningen aanwezig waaronder een museum, kerk en gemeenschapshuis. Door de centrale ligging in het dorp kan de school fungeren als spil in het dorp.

Sociale veiligheid

Het perceel ligt midden in een woonwijk, waardoor er veel sociale controle mogelijk is na schooltijd.

Impact verhuizing op huidige populatie

Hemelsbreed is de afstand tot de huidige locatie van de Drijfveer 2 km. Dit is voor ouders (zonder auto of fiets) een relatief grote afstand om af te leggen.

4.2.4 Planning en overige risico's

Eigendomssituatie

Het perceel is niet in eigendom van de gemeente en dient aangekocht te worden.

Doorlooptijd ontwikkeling/beschikbaarheid locatie

Op het perceel staat nog een verzorgingstehuis, welke eerst gesloopt moet worden alvorens er gestart kan worden met de nieuwbouw van de school. De verhuizing van het tehuis kan pas starten wanneer hun nieuwe huisvesting gereed is. Naar verwachting komt dit perceel pas over 7 tot 10 jaar vrij, waarna pas gestart kan worden met het bouwen van de school.

4.2.5 Financieel

Bijkomende kosten

Gezien de eigendomssituatie van het perceel zijn er aanvullende kosten voor de aanschaf. Daarnaast dient de huidige bebouwing gesloopt te worden voordat er nieuwbouw gepleegd kan worden. Qua infrastructuur zullen er, afhankelijk van de extra verkeersdruk, aanpassingen gedaan moeten te worden. Ook is er onvoldoende capaciteit binnen de bestaande faciliteit voor het bewegingsonderwijs en is uitbreiding van de sporthal of nieuwbouw van een gymlokaal noodzakelijk.

4.3. Locatie 3: Boerenbondterrein

Samenvatting	
Bestemming	Maatschappelijk
Bouwhoogte	Maximaal 7 meter
Kavelgrootte	9.800 m ²
Bouwvlak	40%; 3.900 m ²
Ligging	Bosrijk
Verkeer/ bereikbaarheid	Bereikbaarheid is goed, verkeersdruk is echter hoog met risico op overlast.
Afstand tot huidige locatie	Ca. 0,8 km (hemelsbreed)
Nabijheid onderwijs	Ca. 0,9 km (hemelsbreed)
Nabijheid bewegingsonderwijs	Ca. 1,6 km (loopafstand)
(Sociale) voorzieningen	Huis van Waalre.
Eigendomssituatie	In eigendom
Doorlooptijd	0 – 5 jaar (afhankelijk van beschikbaarheid)
Bijkomende kosten	Middel; Infrastructureel + nieuwe gymzaal

4.3.1 Ruimtelijk/planologisch

Locatiemogelijkheden

Op figuur 6 is de locatie Boerenbondterrein aangeduid. Het perceel is vierkant van vorm, met een grootte van ca. 9.800 m². In totaal vraagt het programma om minimaal ca. 4.900 m². Het perceel heeft daardoor voldoende ruimte om het gehele programma te positioneren.

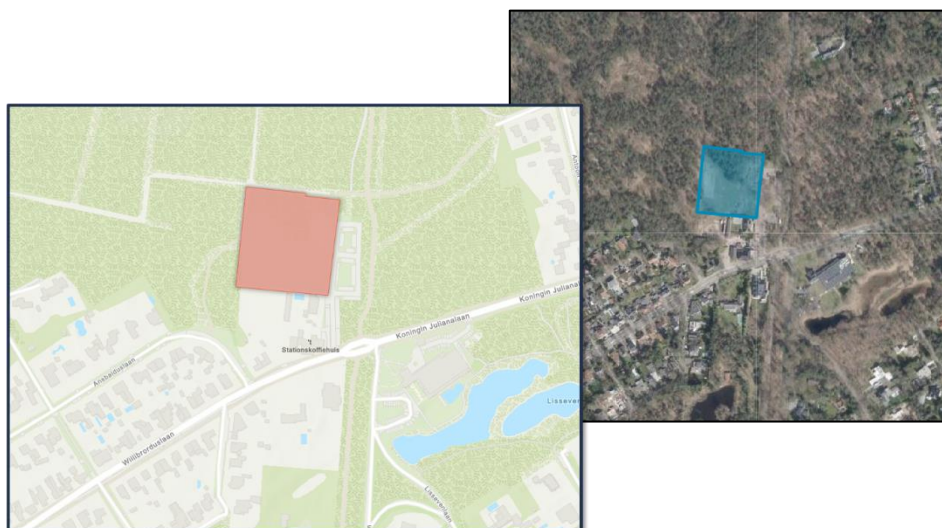
Omgevingskenmerken

Het perceel ligt tussen de twee kernen in, Waalre-Dorp en Aalst. De locatie is omringd met bos en kenmerkt zich door veel groen.

Verkeerssituatie

Het perceel is te bereiken vanaf de Koningin Julianalaan en Willibrorduslaan. Het perceel ligt aan een smalle doodlopende weg die langs horecazaak het Stationskoffiehuis loopt. Doordat het perceel aan een doodlopende weg ligt, kan dit ervoor zorgen dat er opstoppingen ontstaan aan de toegangswegen. Aanpassingen aan de infrastructuur zijn hierdoor noodzakelijk. De huidige parkeervoorzieningen worden gebruikt voor de horeca, voor evenementen in het Huis van Waalre en voor personeel van het gemeentehuis. Er dienen daarom aanvullende

parkeervoorzieningen gerealiseerd te worden op eigen terrein. Ten aanzien van de bereikbaarheid met de fiets zullen enkele fietspaden moeten worden verbreed en zal de verlichting moeten worden aangepast.



Figuur 6: Locatie Boerenbondterrein

Bestemmingsplan

Het perceel heeft een bestemming 'maatschappelijk en de maximale bouwhoogte op dit perceel is 7,70 meter. Gezien deze hoogte is het aannemelijk dat eventueel half verdiept gebouwd kan worden, dit brengt echter wel extra kosten met zich mee. Ten aanzien van de totale grootte van het perceel mag er 40% bebouwd worden. Hierdoor is het maximale bouwvlak ca. 3900 m². De nieuwbouw heeft een totale omvang (bij 2-laags bouwen) van maximaal ca. 2.100 m² (incl. gymzaal) is er op dit perceel voldoende ruimte.

Aanvullend heeft het perceel de dubbelbestemming archeologische waarde. Er moet een archeologisch onderzoek plaatsvinden, voordat er gebouwd kan worden.



4.3.2 Onderwijs-/ samenwerkingsconcept

Samenwerkingspartners

Nabij het Boerenbondterrein zijn geen kinderopvangorganisatie gevestigd. Het is daardoor aannemelijk dat er voldoende vraag is naar een kinderopvangorganisatie op deze locatie.

Onderwijsspreiding

Door een school tussen de twee kernen te plaatsen wordt er ingespeeld op de spreiding van onderwijs over de gemeente. Er wordt zowel voorzien in onderwijsaanbod voor kinderen in Waalre-Dorp als in de Voldijn. Echter vindt de leerlingengroei naar alle waarschijnlijkheid plaats in Waalre Noord. Het Boerenbondterrein ligt relatief ver weg van deze ontwikkeling. De afstand tot de dichtstbijzijnde school is 0,9 km (De Meent).

Nabijheid bewegingsonderwijs

In de nabijheid zijn geen faciliteiten voor bewegingsonderwijs aanwezig. De meest nabijgelegen gymvoorziening ligt op ca. 1,6 km loopafstand. Het realiseren van een gymzaal is hierdoor noodzakelijk. Wel is er in de nabijheid van dit perceel meer dan voldoende mogelijkheid om buiten (bewegings-)onderwijs te geven.

4.3.3 Maatschappelijk

Sociale leefbaarheid

Tegenover het perceel is het Huis van Waalre gevestigd. Hierin zijn verschillende faciliteiten aanwezig waar de school mogelijk gebruik van zou kunnen maken, bijvoorbeeld de bibliotheek of theaterfaciliteit. Daarnaast kan de school als verbinder tussen de twee kernen gaan fungeren op deze locatie.

Sociale veiligheid

Het perceel ligt in een bosrijk gebied. Er is weinig zicht op het perceel vanaf de hoofdverkeersader (Koningin Julianalaan). Het zal dan ook lastig zijn om hier de sociale veiligheid te kunnen waarborgen.

Impact verhuizing op huidige populatie

Hemelsbreed is de afstand tot de huidige locatie van de Drijfveer 0,9 km. Dit is voor ouders (zonder auto of fiets) een afstand die mogelijk te overbruggen is.

4.3.4 Planning en overige risico's

Eigendomssituatie

Het perceel is in eigendom van de gemeente.

Doorlooptijd ontwikkeling/beschikbaarheid locatie

Het perceel is leeg, er hoeft geen bebouwing gesloopt te worden. Echter, het is op dit moment niet duidelijk of dit perceel beschikbaar is. Er zijn andere ontwikkelplannen geopperd voor de locatie. Verwacht wordt dat de ontwikkeling binnen 5 jaar plaats kan vinden, afhankelijk van beschikbaarheid.

4.3.5 Financieel

Bijkomende kosten

Er dient op deze locatie een aanvullende faciliteit voor bewegingsonderwijs gerealiseerd te worden. Daarnaast zijn aanvullende infrastructurele aanpassingen nodig voor verbetering van de bereikbaarheid en diverse NUTS-aansluitingen.

4.4. Locatie 4: Sportpark Waalre

Samenvatting	
Bestemming	Sport
Bouwhoogte	Niet gespecificeerd
Kavelgrootte	9.000 m ²
Bouwvlak	Niet gespecificeerd
Ligging	Agrarisch
Verkeer/ bereikbaarheid	Bereikbaarheid is redelijk, verkeersafwikkeling dient verbeterd te worden.
Afstand tot huidige locatie	Ca. 2,7 km (hemelsbreed)
Nabijheid onderwijs	Ca. 400 m (hemelsbreed)
Nabijheid bewegingsonderwijs (sociale) Voorzieningen	Ca. 500 m (loopafstand); capaciteit ontoereikend Sportfaciliteiten, kinderopvang
Eigendomssituatie	In eigendom
Doorlooptijd	0 – 5 jaar
Bijkomende kosten	Laag; Infrastructureel + uitbreiding gymzaal

4.4.1 Ruimtelijk/planologisch

Locatiemogelijkheden

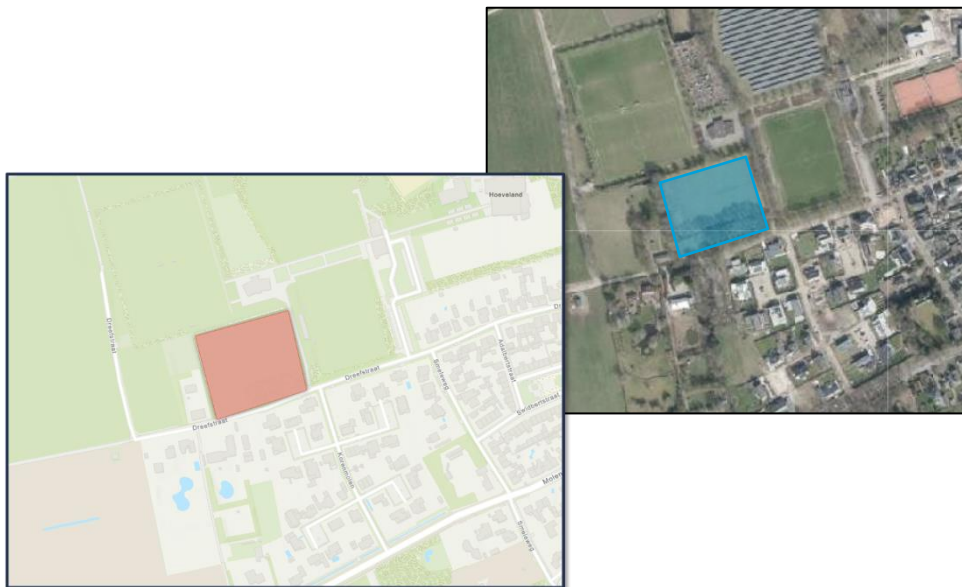
Op figuur 7 is de locatie Sportpark Waalre aangeduid. Het perceel is vierkant van vorm, met een grootte van ca. 9.000 m². In totaal vraagt het programma om minimaal ca. 4.900 m². Het perceel heeft voldoende ruimte om het gehele programma te positioneren.

Omgevingskenmerken

Het perceel ligt tussen de sportvelden van de gemeente Waalre. Er is relatief veel groen aanwezig in de vorm van sport of agrarisch. Tegenover het perceel ligt een relatief nieuwe woonwijk 'de Smaragd'.

Verkeerssituatie

Het perceel ligt aan de rand van Waalre-Dorp. Er is al een bestaande weg, de Dreefstraat, met die naar het perceel leidt. De wegen zijn alleen toereikend voor 1-richtingsverkeer waardoor grote infrastructurele aanpassingen gedaan moeten worden voor een veilige verkeersafwikkeling. Daarnaast is het perceel op dit moment niet direct toegankelijk. Ook hiervoor zal een extra voorziening getroffen moeten worden.



Figuur 7: Locatie Sportpark Waalre

Bestemmingsplan

Het perceel heeft momenteel een bestemming 'Sport'. Voor gebruik als schoollocatie zal een bestemmingsplanwijziging plaats moeten vinden. Aanvullend heeft het perceel de dubbelbestemming archeologische waarde. Er moet een archeologisch onderzoek plaatsvinden, voordat er gebouwd kan worden.



4.4.2 Onderwijs-/ samenwerkingsconcept

Samenwerkingspartners

Op een afstand van ca. 400 m van locatie Sportpark Waalre is een kinderopvangorganisatie gevestigd (locatie Wilderen). Deze locatie heeft op dit moment een wachtlijst. Een extra locatie is gezien dit feit wenselijk.

Onderwijsspreiding

Het perceel is nabij basisschool de Wilderen (<500 m) en is gepositioneerd aan dezelfde westzijde van Waalre-Dorp. Er wordt door het plaatsen van de school op deze locatie in veel mindere mate ingespeeld op 'thuis nabij onderwijs'.

Nabijheid bewegingsonderwijs

In de nabijheid zijn veel faciliteiten voor bewegingsonderwijs aanwezig. Echter, de gemeente heeft aangegeven dat de capaciteit van de bestaande sporthal ontoereikend is voor een extra school. Er zal dus een extra voorziening getroffen moeten worden. Er zijn voldoende mogelijkheden om buiten bewegingsonderwijs aan te bieden.

4.4.3 Maatschappelijk

Sociale leefbaarheid

In de nabijheid van Sportpark Waalre zijn, naast de sportvoorzieningen, geen andere (sociale) voorzieningen aanwezig. Daarnaast staan er vooralsnog geen andere ontwikkelingen gepland rondom dit perceel. De school zal meer solitair staan in deze omgeving.

Sociale veiligheid

Om het perceel zijn met name sportvelden gelegen. Vanaf de straat is er onvoldoende zicht op het perceel. Ook komt er niet direct veel verkeer langs het perceel. Er zal dan ook weinig sociale controle zijn op het terrein. Eventuele nieuwe hangplekken zijn niet uit te sluiten.

Impact verhuizing op huidige populatie

Hemelsbreed is de afstand tot de huidige locatie van de Drijfveer 2,7 km. Dit is voor ouders (zonder auto of fiets) een grote afstand om af te leggen.

4.4.4 Planning en overige risico's

Eigendomssituatie

Het perceel is in eigendom van de gemeente.

Doorlooptijd ontwikkeling/beschikbaarheid locatie

Het perceel is leeg en er hoeft geen bebouwing gesloopt te worden. Er zijn vooralsnog geen andere ontwikkelplannen voor de locatie. Bij een eventuele realisatie op deze locatie dient rekening gehouden te worden met de belangen van de sportverenigingen en omwonenden. De verwachting is dat de ontwikkeling binnen 5 jaar plaats kan vinden op dit perceel.

4.4.5 Financieel

Bijkomende kosten

De infrastructuur rondom het perceel is niet geënt op een school. Er zullen forse aanvullende investeringen gemaakt moeten worden om de locatie goed bereikbaar te maken. Ook is er onvoldoende capaciteit binnen de bestaande sportfaciliteiten, er is (minimaal) een uitbreiding noodzakelijk.

4.5. Locatie 5: Gat van Waalre

Samenvatting	
Bestemming	Agrarisch/ Bos
Bouwhoogte	n.v.t.
Kavelgrootte	35.000 m2
Bouwvlak	n.v.t.
Ligging	Bosrijk/ Agrarisch
Verkeer/ bereikbaarheid	Bereikbaarheid is slecht.
Afstand tot huidige locatie	Ca. 1,3 km (hemelsbreed)
Nabijheid onderwijs	Ca. 1,4 km (hemelsbreed)
Nabijheid bewegingsonderwijs	Ca. 1,7 km (loopafstand)
(sociale) Voorzieningen	Scouting
Eigendomssituatie	Niet in eigendom
Doorlooptijd	>7 jaar
Bijkomende kosten	Hoog; Aanschaf + Infrastructureel + nieuwe gymzaal

4.5.1 Ruimtelijk/planologisch

Locatiemogelijkheden

Op figuur 8 is de beoogde locatie rondom het Gat van Waalre aangeduid. Het perceel heeft een spitse vorm, met een grootte van ca. 35.000 m2. In totaal vraagt het programma om minimaal ca. 4.900 m2. Het perceel heeft meer dan voldoende ruimte om het gehele programma te positioneren. Aanvullend is er voldoende ruimte om een deel van het perceel voor andere ontwikkelingen beschikbaar te stellen.

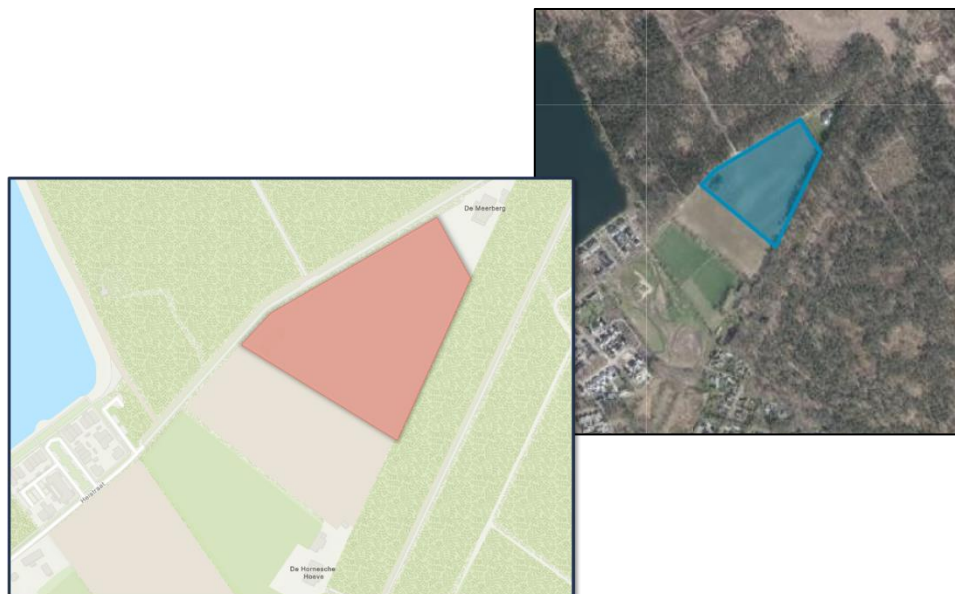
Omgevingskenmerken

Het perceel ligt in een groene en bosrijke omgeving en naast een nieuw te bouwen woonwijk, Waalre Noord fase 2.

Verkeerssituatie

Er ligt geen verharde weg naar het perceel toe. Op dit moment maakt alleen bestemmingsverkeer richting de scouting en de hier gevestigde kinderopvang gebruik van deze weg. Voor een school zullen er aanvullende voorzieningen getroffen moeten worden.

Daarnaast moet er gekeken worden naar de bijkomende verkeersdruk op de bestaande toegangswegen, gezien de wegen hierop niet zijn ingericht.



Figuur 8: Locatie Gat van Waalre

Bestemmingsplan

Het perceel heeft momenteel een bestemming 'Agrarisch' en ligt in het buitengebied. Er is provinciale toestemming nodig voor de ontwikkeling. Aanvullend heeft het perceel de dubbelbestemming archeologische waarde. Er moet een archeologisch onderzoek plaatsvinden, voordat er gebouwd kan worden.



Referentie: 1695701-0087.0.4.

4.5.2 Onderwijs-/ samenwerkingsconcept

Samenwerkingspartners

Nabij het Gat van Waalre zijn geen kinderopvangorganisatie gevestigd. Wel wordt gebruikt gemaakt van het scoutinggebouw voor buitenschoolse opvang. Er zal voldoende vraag zijn naar een kinderdagopvangorganisatie in Waalre Noord.

Onderwijsspreiding

Er wordt door de school te plaatsen bij het Gat van Waalre redelijk ingespeeld op 'thuis nabij onderwijs'. Tevens vindt naar verwachting in dit gebied ook een groei aan leerlingen plaats. De afstand tot bestaande onderwijsinstellingen is hemelsbreed ca. 1,4 km.

Nabijheid bewegingsonderwijs

In de nabijheid zijn geen faciliteiten voor bewegingsonderwijs aanwezig. De meest nabijgelegen gymvoorziening ligt op ca. 1,6 km loopafstand. Het realiseren van een gymzaal is hierdoor noodzakelijk. Wel is er in de nabijheid van dit perceel meer dan voldoende mogelijkheid om buiten (bewegings-)onderwijs te geven.

4.5.3 Maatschappelijk

Sociale leefbaarheid

Het perceel ligt nabij het Gat van Waalre, een recreatiegebied in de gemeente. Naast dit recreatiegebied is er een scouting aanwezig waarmee eventueel een samenwerking gezocht kan worden. De school kan eventueel gaan dienen als spil in de nieuwe wijk.

Sociale veiligheid

Naar verwachting is er na schooltijd weinig tot geen toezicht zijn op het perceel. Er zal dan ook in de avond geen sociale controle zijn op het terrein. Eventuele nieuwe hangplekken zijn niet uit te sluiten.

Impact verhuizing op huidige populatie

Hemelsbreed is de afstand tot de huidige locatie van de Drijfveer ca. 1,3 km. Dit is voor ouders (zonder auto) mogelijk een overbrugbare afstand om af te leggen.

4.5.4 Planning en overige risico's

Eigendomssituatie

Het perceel is niet in eigendom van de gemeente en dient aangekocht te worden.

Doorlooptijd ontwikkeling/beschikbaarheid locatie

Het perceel is leeg, er hoeft geen bebouwing gesloopt te worden. Er zijn vooralsnog geen andere ontwikkelplannen voor de locatie. Het perceel ligt echter wel tegen een beschermd natuurgebied aan. Om op deze plek te mogen ontwikkelen dient er toestemming te zijn vanuit de provincie. Naar verwachting zal er geen provinciale toestemming worden gegeven gezien de andere mogelijkheden voor nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied en op de reeds provinciaal afgestemde uitbreidingslocatie Waalre-Noord fase 3.

4.5.5 Financieel

Bijkomende kosten

Gezien de eigendomssituatie van het perceel zijn er aanvullende kosten van de aanschaf ervan (in geld of grond) noodzakelijk. In de nabijheid van het perceel zijn geen faciliteiten voor bewegingsonderwijs aanwezig, er moeten op deze locatie aanvullende faciliteiten voor bewegingsonderwijs gerealiseerd worden. Daarnaast is de infrastructuur rondom het perceel niet geënt op een school. Er zullen aanvullende investeringen gemaakt moeten worden om de locatie goed bereikbaar te maken. Tevens dient de ondergrondse infrastructuur (NUTS) nog aangelegd te worden rondom het perceel.

4.6. Locatie 6: Wilderen

Samenvatting	
Bestemming	Maatschappelijk
Bouwhoogte	Maximaal 7,5 m.
Kavelgrootte	3.400 m ²
Bouwvlak	55%; 1.900 m ²
Ligging	Woonwijk
Verkeer/ bereikbaarheid	Bereikbaarheid goed, verkeersdruk te hoog.
Afstand tot huidige locatie	Ca. 2,3 km (hemelsbreed)
Nabijheid onderwijs	< 100 m (hemelsbreed)
Nabijheid bewegingsonderwijs (sociale) Voorzieningen	< 150 m (loopafstand); capaciteit ontoereikend Sportvoorzieningen, kinderopvang
Eigendomssituatie	Niet in eigendom
Doorlooptijd	0 – 5 jaar.
Bijkomende kosten	Laag; Infrastructureel + uitbreiding gymzaal

4.6.1 Ruimtelijk/planologisch

Locatiemogelijkheden

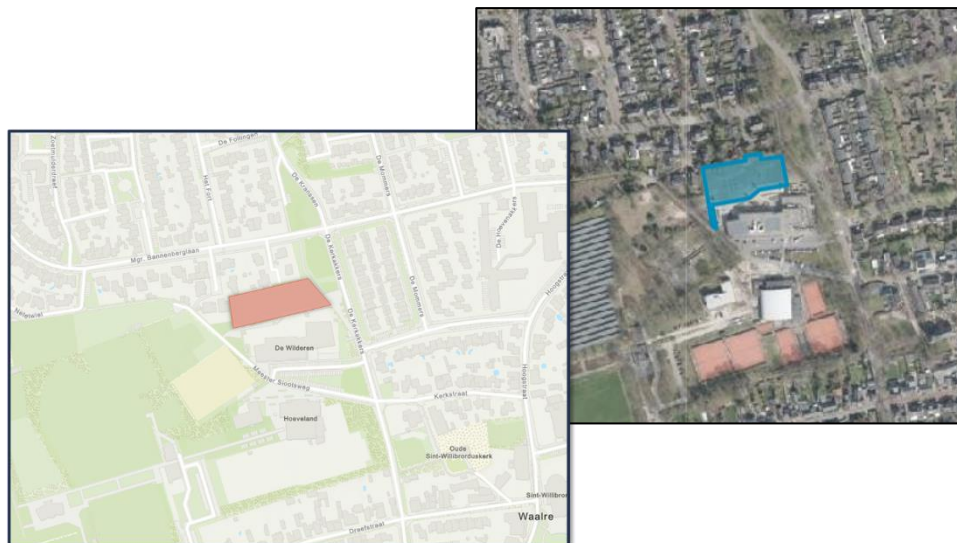
Op figuur 9 is de locatie Wilderen aangeduid. Het perceel is langgerekt van vorm, met een grootte van ca. 3.400 m². In totaal vraagt het programma om minimaal ca. 4.900 m². De minimale hoeveelheid die nodig is voor de school is 1000 m² bvo (2-laags schoolgebouw) en 600 m² schoolplein. Er is dan geen rekening gehouden met parkeerplaatsen, kinderopvang en gymzaal. Het buitenspeelsterrein is erg krap en ook is er in de toekomst geen ruimte voor een eventuele uitbreiding.

Omgevingskenmerken

Het perceel ligt midden in een woonwijk, nabij het centrum van Waalre Dorp. In de directe omgeving ligt basisschool de Wilderen en Sporthal Hoeveland.

Verkeerssituatie

Het perceel ligt midden in een bestaande woonwijk, met relatief veel verkeer. De verkeersdruk wordt mede veroorzaakt door basisschool de Wilderen. De toegang naar het perceel sluit aan op de toegang van de Wilderen. De huidige infrastructuur is niet geënt op de afwikkeling van twee scholen. Er zullen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om de verkeersafwikkeling goed te organiseren.



Figuur 9: Locatie Wilderen

Bestemmingsplan

Het perceel heeft een bestemming 'maatschappelijk en de maximale bouwhoogte op dit perceel 7,5 meter. Gezien deze hoogte is het aannemelijk dat er half verdiept gebouwd kan worden, dit brengt echter wel extra kosten met zich mee. Ten aanzien van de totale grootte van het perceel mag er 55% bebouwd worden. Echter deelt het beoogde perceel het bouwvlak met het perceel van de Wilderen. Van de gehele kavel mag 4.400 m² bebouwd worden. De Wilderen beslaat hier al ca. 2.300 m² van, waardoor er circa 2.000 m² beschikbaar blijft voor de nieuwe school. Inclusief gymzaal en kinderopvang is dit perceel niet toereikend voor de gehele ontwikkeling. Er dient wijziging op het bestemmingsplan plaats te vinden.



4.6.2 Onderwijs-/ samenwerkingsconcept

Samenwerkingspartners

Op een afstand van minder dan 100m van het perceel is een kinderopvangorganisatie gevestigd (locatie Wilderen). Deze locatie heeft op dit moment een wachtlijst. Een extra locatie is gezien dit feit wenselijk.

Onderwijspreiding

Tegenover het perceel is basisschool de Wilderen gevestigd. Er wordt door het plaatsen van de school op deze locatie niet ingespeeld op 'thuis nabij onderwijs'. Aanvullend is de extreme nabijheid van een andere basisschool zeer onwenselijk voor de schoolbesturen.

Nabijheid bewegingsonderwijs

In de nabijheid zijn faciliteiten voor bewegingsonderwijs aanwezig. Echter, de gemeente heeft aangegeven dat de capaciteit van de bestaande sporthal ontoereikend is voor een extra school. Er zal dus een extra voorziening getroffen moeten worden.

4.6.3 Maatschappelijk

Sociale leefbaarheid

Het perceel ligt direct naast het centrum van Waalre. In het centrum zijn verschillende dagelijkse voorzieningen aanwezig waaronder een supermarkt en drogisterij. Tevens zijn er in het centrum ook culturele voorzieningen aanwezig waaronder een museum, de kerk en het gemeenschapshuis. Nabij het perceel zijn ook sportvoorzieningen aanwezig (o.a. een voetbalvereniging).

Sociale veiligheid

Het perceel ligt aan de rand van een woonwijk, waardoor er relatief veel sociale controle is na schooltijd.

Impact verhuizing op huidige populatie

Hemelsbreed is de afstand tot de huidige locatie van de Drijfveer 2,3 km. Dit is voor ouders (zonder auto) een grote afstand om af te leggen.

4.6.4 Planning en overige risico's

Eigendomssituatie

Het perceel is in eigendom van de gemeente.

Doorlooptijd ontwikkeling/beschikbaarheid locatie

Het perceel is leeg, er hoeft geen bebouwing gesloopt te worden. Echter dient er wel een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Als dit proces vlot verloopt, kan er binnen 5 jaar worden gebouwd. Er wordt echter weerstand verwacht vanuit de buurt waardoor het risico op vertraging en extra kosten groot is.

4.6.5 Financieel

Bijkomende kosten

De infrastructuur rondom het perceel is niet geënt op een extra school. Er zullen aanvullende investeringen gedaan moeten worden om de verkeersafwikkeling goed te organiseren rondom het perceel. Ook is er onvoldoende capaciteit binnen de bestaande sportfaciliteiten, er is (minimaal) een uitbreiding noodzakelijk.

5. Multi criteria analyse

5.1. Afvallende locaties

Tijdens het proces van het haalbaarheidsonderzoek zijn enkele locaties voortijdig afgevallen als mogelijke schoollocatie, namelijk:

- Het Boerenbond is afgevallen omdat er een besluit is genomen om deze locatie in te zetten voor tijdelijke woningen om de woningnood tegen te gaan.
- De locatie bij het Gat van Waalre is afgevallen omdat na overleg met de provincie is gebleken dat hier geen medewerking aan verleend zal worden aangezien de school ook een plek kan krijgen in de reeds afgestemde uitbreidingslocatie Waalre Noord fase 3.
- De locatie van de Wilderen is afgevallen vanwege de geringe hoeveelheid beschikbare ruimte op het perceel. Hierdoor past een schoolgebouw voor minimaal 250 leerlingen met bijbehorende faciliteiten zoals een fatsoenlijk speelplein niet op de kavel.

Er zijn derhalve nog drie locatie overgebleven waar mogelijk de ontwikkeling van de school kan plaats vinden. Dit betreffen de locaties: Waalre Noord fase 3, Hoevenakkers en Sportpark Waalre.

5.2. Multicriteria analyse

In het vorige hoofdstuk zijn de verschillende locaties omschreven en zijn eventuele consequenties van een dergelijke locatie gegeven. In de onderstaande tabel zijn de overgebleven locaties naast elkaar gezet met daarbij de beoordeling per criteria. De locaties zijn per criteria beoordeeld met een 'waarde' variërend van '++' (past uitstekend bij de situatie) tot '-' (niet wenselijk/passend bij de situatie).

Ruimtelijk/locatie/planologisch			
Locaties	Waalre Noord	Hoevenakkers	Sportpark Waalre
Locatiemogelijkheden	++	+	++
Omgevingskenmerken	0	0	+
Verkeerssituatie	+	+	-
Bestemmingsplan	0	++	0
Onderwijs-/ samenwerkingsconcept			
Samenwerkingspartners	++	0	0
Nabijheid scholen	++	0	0
Nabijheid bewegingsonderwijs*	-	0	0
Maatschappelijk			
Sociale leefbaarheid	+	++	-
Sociale veiligheid	++	++	-
Afstand huidige locatie	0	0	-
Planning en overige risico's			
Eigendomssituatie	-	-	++
Doorlooptijd / beschikbaarheid	0	-	0

*Er zal bij elke locatie een toevoeging gedaan moeten worden om voldoende capaciteit te krijgen voor bewegingsonderwijs.

5.3. Participatie

Terugkoppeling ouderbijeenkomst

Voor de gehele ontwikkeling zijn ouders uitgenodigd om hun geluiden in te brengen op de mogelijkheid tot verhuizing van de Drijfveer. Er werden tijdens de ouderbijeenkomst zorgen geuit door hen. De huidige populatie komt voornamelijk uit de directe omgeving van de Drijfveer. Bij verhuizing kan dit nadelig uitpakken voor een deel van de ouders. Afsproken is dat het schoolbestuur bij aanmeldingen van nieuwe leerlingen ouders al informeert over de mogelijke verhuizing.

Terugkoppeling omwonendenbijeenkomst

Voor de 3 overgebleven locaties (Waalre Noord fase 3, Hoevenakkers, Sportpark Waalre) zijn omwonenden uitgenodigd op een informatieavond om hun reactie te kunnen geven op de mogelijke ontwikkeling van een school. Tijdens de avond is positief gereageerd op het feit dat men in een vroeg stadium betrokken werd. Over de drie locaties zijn verder verschillende geluiden naar voren gekomen, waaronder:

- Op de locatie Sportpark zijn veel zorgen over de bereikbaarheid en de toenemende hoeveelheid verkeer die een school met zich meebrengt.

- De locaties Hoevenakkers en Waalre Noord worden positiever gezien. Het is wel deels afhankelijk van het programma. Een school op het voorbeeldperceel voor Waalre Noord fase 3 wordt door omwonenden niet wenselijk geacht.
- Omwonenden zien graag de combinatie onderwijs met zorg op de locatie Hoevenakkers. Bij de locatie Hoevenakkers werd tevens ook aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling omdat deze locatie op een druk punt ligt in Waalre – Dorp.

Burgerparticipatie			
	Waalre Noord	Hoevenakkers	Sportpark Waalre
Participatie	0	0	-

5.4. Financiële vergelijking

Voor de overgebleven drie locaties zijn tevens de financiën nader uitgewerkt. Onderstaand is de vergelijking van de locaties zichtbaar. In de grondkosten zijn alle grondkosten opgenomen die normaliter in de GREX worden opgenomen, zoals plankosten, sloop- en bouwrijp maken, toegangsweg, kiss&ride, parkeren, etc. Daarnaast zijn ook grondkosten opgenomen specifiek voor het onderwijs, o.a. speelplein en fietsenstalling (zie **bijlage 1**). Tot slot is ook een budget opgenomen voor de aankoop (indien van toepassing), op basis van marktwaarde. De nieuwbouwkosten zijn buiten beschouwing gelaten, deze zijn voor alle locaties gelijkwaardig. Voor de grondkosten wordt uitgegaan van een bandbreedte (onder en boven) van 15 tot 20%.

Financieel			
	Waalre Noord	Hoevenakkers	Sportpark Waalre
Aankoopgrond	€ 492.500	€ 1.655.000	€ -
Grondkosten	€ 380.000	€ 492.500	€ 967.500
Onderwijs specifiek	€ 172.500	€ 172.500	€ 172.500
Totale bijkomende kosten	€ 1.045.000	€ 2.320.000	€ 1.140.000
	0	-	0

Op basis van deze vergelijking kunnen we stellen dat het sportpark vooral extra kosten maakt t.b.v. de infrastructurele aanpassingen, o.a. verkeersafwikkeling. Voor zowel de Waalre Noord als Hoevenakkers moet de grond worden aangekocht, waarbij de

grondprijs per m2 voor Hoevenakkers hoger zal zijn. De onderwijs specifieke aanpassingen zijn gelijkwaardig voor alle locaties.

6. Conclusie en aanbevelingen

Op basis van het burgerparticipatie traject komen de locaties Waalre Noord en Hoevenakkers als meest positief naar voren. In de financiële doorrekening van de grondkosten komen de locaties Waalre Noord en Sportpark beter uit. Daarmee wordt Waalre Noord de voorkeurslocatie.

Kijkend naar de negatieve 'rode' score van Waalre Noord op enkele aspecten, kunnen we het volgende stellen:


- Nabijheid bewegingsonderwijs kan worden ondervangen met de realisatie van een gymzaal op locatie.
- De eigendomssituatie is een verkenning die de gemeente direct zal moeten oppakken. In de grondkosten is hier al rekening mee gehouden (ingecalculeerd). Uit de doorrekening blijkt dat de aankoopkosten en grondkosten samen voor Waalre Noord nagenoeg gelijk zijn aan de grondkosten voor locatie Sportpark.

Kijkende naar de 'neutrale' (oranje) score van Waalre Noord kunnen er aanbevelingen gedaan worden:


- Positie in het stedenbouwkundig plan kan nog geoptimaliseerd worden zeker i.r.t. de verkeersafwikkeling in en rondom de nieuwbouwwijk.
- Voor de gehele ontwikkeling zal nog een bestemmingsplan wijziging gedaan moeten worden. Dit traject dient tijdig opgestart te worden, waarbij rekening gehouden wordt met zowel de school als de woningen en eventuele andere voorzieningen.
- De doorlooptijd van de ontwikkeling heeft nog zijn vraagtekens. De ontwikkeling is sterk afhankelijk van de gehele gebiedsontwikkeling. Door nu door te pakken is het mogelijk om de school binnen 5 tot 7 jaar te realiseren.

Bijlage 1 Specificatie kosten


Waalre – Noord:

LOCATIE				A		
Ligging				Waalre Noord Fase 3		
Visualisatie						
GRONDGEBRUIK				A1	A2	
Bouwvlak (VEX) in m2				4.900		
Bouwvlak gebouw, incl. Kinderopvang				4.300	m2	
Gymzaal				1.350	m2	
Fietsenstalling				1.000	m2	
Speelplaats				300	m2	
Openbaar gebied in m2				600	m2	
Parkeren 20 pp, incl. straatverlichting en riolering				20 pp	400 m2	
Kiss & Ride					200 m2	
KOSTEN GREX				kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel		
Plankosten, incl. VTA (bestek, aanbesteding, dir.)				€ 228.000	€ 287.000	
Onderzoekskosten				€ 228.000	€ 287.000	
RO-procedure						
Sloopkosten opstellen						
Opslag asbest						
Verwijderen verharding en bossages				€ 5,5	€ 7,5	
Overige grondwerken (egaliseren terrein etc.)				€ 2,5	€ 4,900	
Parkeren, incl. straatverlichting en riolering				€ 150	€ 165	
Aansluiting openbare weg				€ 15.000	€ 20.000	
Oversteekplaats (zebrapad)				€ 5.000	€ 5.000	
Toegangsweg (7,5m), incl. straatverlichting en riolering (met suggestieve fietsstrook) ca. 50m1				nee (GREX) € 85	€ 125	
				750	€ 64.000	
					€ 94.000	
KOSTEN VEX (Onderwijs)				kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel		
Fietsenstalling, 150 plekken overdekt				nee (GREX)	200 225	
Speelplaats (1.650 m2) incl. afrastering (groen/blauw speelterrein) incl. speeltoestellen				nee (GREX)	50 80	
				1.650	€ 85.000	
					€ 130.000	
Excl. Aankoop grond				€ 470.000	€ 635.000	
Aankoop grond				kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel		
Aankoop ruwe grond (inschatting)				€ 75	€ 125	
					€ 370.000	
					€ 615.000	
				Aankoop ruwe grond (inschatting)		
					OPGELET kan ook boekwaarde, bij gebruik gemeente grond bv. perceel WRE-A-366 // boekwaarde mij niet bekend Betreft ruwe inschatting aankoop derde, taxatie nodig	
Totaal (incl. aankoop grond)				onderzoek; grondkosten alsnog op projectboeken?	€ 840.000	€ 1.250.000

Hoevenakkers:

LOCATIE				B									
Ligging				Waalre Zorgcentrum Hoevenakkers Centrum									
Visualisatie													
GRONDGEBRUIK				Eenheidspr		Hoeveelh.		B1		B2			
Bouwkavel (VEX) in m2								4.900					
Bouwvlak gebouw, incl. Kinderopvang								4.300		m2			
Gymzaal								1.350		m2			
Fietsenstalling								1.000		m2			
Speelplaats								300		m2			
Openbaar gebied in m2								600		m2			
Parkeren 20 pp, incl. straatverlichting en riolering						20 pp		400		m2			
Kiss & Ride								200		m2			
KOSTEN GREX				kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel				€		€			
Plankosten, incl. VTA (bestek, aanbesteding, dir.)				€ 228.000	€ 287.000	20%	€	66.000	€	85.000			
Onderzoekskosten				€ 228.000	€ 287.000	10%	€	33.000	€	43.000			
RO-procedure						Reeds maatschappelijk ?		-	€	-			
Sloopkosten opstellen						Ca 3.000 m2	€	90.000	€	120.000			
Opslag asbest						15%	€	13.500	€	18.000			
Verwijderen verharding en bossages				€ 5,5	€ 7,5	4.900	€	27.000	€	37.000			
Overige grondwerken (egaliseren terrein etc.)				€ 2,5		4.900	€	12.000	€	12.000			
Parkeren, incl. straatverlichting en riolering				€ 150	€ 165	600	€	90.000	€	99.000			
Aansluiting openbare weg				€ 15.000	€ 20.000	2	€	30.000	€	40.000			
Oversteekplaats (zebrapad)				€ 5.000	€ 5.000	1	€	5.000	€	5.000			
Toegangsweg (7,5m), incl. straatverlichting en riolering (met suggestieve fietsstrook) ca. 50m1				nee (GREX) € 85	€ 125	750	€	64.000	€	94.000			
KOSTEN VEX (Onderwijs)				kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel				€		€			
Fietsenstalling, 150 plekken overdekt				nee (GREX)	200	225	€	145.000	€	200.000			
Speelplaats (1.650 m2) incl. afrastering (groen/blauw speelterrein) incl. speeltoestellen				nee (GREX)	50	80	€	60.000	€	67.500			
Speelplaats (1.650 m2) incl. afrastering (groen/blauw speelterrein) incl. speeltoestellen				nee (GREX)	50	80	€	85.000	€	130.000			
Excl. Aankoop grond								€ 575.000		€ 755.000			
Aankoop grond				kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel				€		€			
Aankoop ruwe grond (inschatting)				€ 75	€ 125	300	€	1.470.000	€	1.840.000			
								€ 375		€ 1.840.000			
								Aankoop grond (maatschappelijk met functie wonen) (inschatting)		OPGELET Ruwe inschatting, taxatie nodig			
Totaal (incl. aankoop grond)				onderzoek; grondkosten alsnog op projectboeken?				€		2.045.000 €		2.595.000	

Sportpark Waalre:

LOCATIE				C							
Ligging				Waalre Sportvelden West							
Visualisatie						niet geheeld duidelijk wat gesloopt dient te worden, aannamen = de met paars aangegeven gebouwen.					
GRONDGEBRUIK				Eenheidspr		Hoeveelh.		C1		C2	
Bouwkavel (VEX) in m2								4.900			
Bouwvlak gebouw, incl. Kinderopvang								4.300		m2	
Gymzaal								1.350		m2	
Fietstalling								1.000		m2	
Speelplaats								300		m2	
								1.650		m2	
Openbaar gebied in m2								600		m2	
Parkeren 20 pp, incl. straatverlichting en riolering						20 pp				400 m2	
Kiss & Ride										200 m2	
KOSTEN GREX				kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel				€		805.000 €	
Plankosten, incl. VTA (bestek, aanbesteding, dir.)				€ 228.000 € 287.000		20%		€		119.000 €	
Onderzoekskosten				€ 228.000 € 287.000		10%		€		60.000 €	
RO-procedure								€		30.000 €	
Sloopkosten opstallen											
Opslag asbest						15%		€		-	
Verwijderen verharding en bossages				€ 5,5 € 7,5		4.900		€		27.000 €	
Overige grondwerken (egaliseren terrein etc.)				€ 2,5		4.900		€		12.000 €	
Parkeren, incl. straatverlichting en riolering				€ 150 € 165		600		€		90.000 €	
Aansluiting openbare weg				€ 15.000 € 20.000		1		€		20.000 €	
Oversteekplaats (zebrapad)				€ 5.000 € 5.000							
Toegangsweg (7,5m), incl. straatverlichting en riolering (met suggestieve fietsstrook) ca. 50m1				nee (GREX) € 85 € 125		ca 700m1 5250 (inschatting)		€		446.000 €	
										656.000 €	
KOSTEN VEX (Onderwijs)				kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel				€		145.000 €	
Fietstalling, 150 plekken overdekt				nee (GREX) 200 225				€		60.000 €	
Speelplaats (1.650 m2) incl. afrastering (groen/blauw speelterrein) incl. speeltoestellen				nee (GREX) 50 80				€		85.000 €	
										130.000 €	
Excl. Aankoop grond								€		950.000 €	
Aankoop grond				kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel				€		-	
Aankoop ruwe grond (inschatting)				€ 75 € 125				€		0	
										Boekwaarde € 0,00	
Totaal (incl. aankoop grond)				onderzoek; grondkosten alsnog op projectboeken?				€		950.000 €	
										1.330.000 €	

