

RAPPORT

Project Maasvallei te Mook

Haalbaarheidsonderzoek

Klant: Gemeente Mook en Middelaar

Referentie: BH4496TPRP001F01

Status: Definitief/01

Datum: 9 november 2020

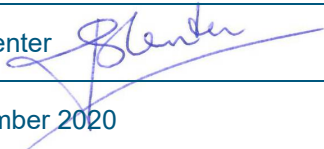
HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

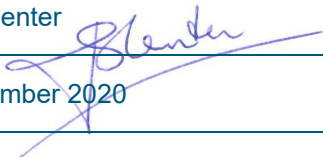
Amerikalaan 110
6199 AE MAASTRICHT AIRPORT
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 78 48 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Project Maasvallei te Mook

Ondertitel: Haalbaarheidsonderzoek
Referentie: BH4496TPRP001F01
Status: 01/Definitief
Datum: 9 november 2020
Projectnaam: Maasvallei
Projectnummer: BH4496
Auteur(s): Samuel Boers, Joost Smeets, Deborah Bekkers

Gecontroleerd door: Tiny Slenter 
Datum: 9 november 2020

Goedgekeurd door: Tiny Slenter 
Datum: 9 november 2020

Classificatie

Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden veeleenvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V. en dient voor publicatie of anderszins openbaar maken te worden geanonimiseerd.

Samenvatting en conclusies

Aanleiding en vraagstelling

Het Kandinsky College, de Adalbertschool, Kindercentrum Kion Villa Bambi en SV Eendracht hebben te maken met verouderde huisvesting. Zowel technisch als functioneel voldoen de gebouwen niet meer aan de huidige normen en wensen. Ook de gemeente Mook en Middelaar heeft te maken met verouderde huisvesting. Dit vormt de aanleiding voor de gemeente om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden van gezamenlijke huisvesting van deze organisaties op de locatie Maasvallei. De hoofdvraag is welke mogelijkheden de locatie Maasvallei biedt om de genoemde organisaties afzonderlijk of gezamenlijk te huisvesten op het sportpark.

Daartoe heeft de gemeente gevraagd om drie varianten te onderzoeken, waarbij per variant de eventuele toevoeging van een gemeentehuis moet worden gezien. Gedurende het onderzoek hebben wij aan variant 2 en 3 twee sub varianten toegevoegd. De volgende varianten zijn daardoor onderzocht:

- Variant 1: Kandinsky solo (met eventuele toevoeging van een gemeentehuis)
- Variant 2: Kandinsky met Eendracht (met eventuele toevoeging van een gemeentehuis)
 - a. Variant 2a: zonder verwerving Bovensteweg 59
 - b. Variant 2b: met verwerving Bovensteweg 59
- Variant 3: Totaal (Kandinsky, Eendracht en Adalbertschool incl. KION)
 - a. Variant 3a: met toevoeging gemeentehuis
 - b. Variant 3b: zonder toevoeging gemeentehuis

Huisvestingswensen en uitgangspunten

Royal HaskoningDHV heeft de deelnemende partijen geïnterviewd om hun huisvestingswensen te inventariseren. Op basis hiervan is per organisatie een globaal Ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld.

Ruimtelijke studie

Op basis van het Programma van Eisen hebben wij diverse ruimtelijke studies uitgevoerd naar de indelingsmogelijkheden van de locatie Maasvallei, waarbij de belangen van de verschillende partijen zijn meegenomen. In de ruimtelijke studie hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Om kosten te besparen worden de sportvelden zo veel mogelijk intact gelaten.
- Ook worden de milieustraat en de brandweerkazerne aan de zuidkant van de locatie ongemoeid gelaten om te voorkomen dat hiervoor elders in de gemeente een nieuwe voorziening gerealiseerd moet worden.
- Vanwege de inhoudelijk zeer beperkte relatietussen de scholen/kinderopvang/sportvereniging en het gemeentehuis, is de mogelijke vestiging van het gemeentehuis alleen in de meest vergaande variant 3a, in beeld gebracht in de ruimtelijke studie.
- Bij de ruimtelijke studie is onderzocht in hoeverre het nodig is om het perceel Bovensteweg 59 mee te nemen in de ontwikkeling.

Conclusies

Ruimtelijke inpassing

Op basis van de ruimtelijke studie komen wij tot de volgende conclusies:

- De locatie Maasvallei biedt voldoende ruimte om het gevraagde programma van alle partijen te realiseren, echter dit gaat deels ten koste van een sportveld/trainingsveld van SV Eendracht. Uitgangspunt in het programma blijft dat aan de KNVB-normeringen wordt voldaan.
- De locatie aan de noordoostkant van de locatie (zie afbeelding hiernaast), biedt ruimtelijk de beste mogelijkheden om de organisaties te huisvesten. Op deze wijze wordt het huidige sportpark zo min mogelijk doorsneden als gevolg van nieuwbouw. Ontwikkeling op deze locatie heeft echter wel tot gevolg dat op het sportpark een alternatieve plek moet worden gevonden voor de korfbalvelden.
- Verwerving van het perceel Bovensteweg 59 is nodig om ook het gemeentehuis te kunnen huisvesten op deze locatie.
- Variant 3b, waarbij alle partijen nieuwe huisvesting krijgen zonder het gemeentehuis leidt tot de meest gunstige indeling van de locatie Maasvallei. In deze variant is verwerving van de Bovensteweg 59 niet nodig.



Functionaliteit

Op het gebied van functionaliteit voor de gebruikers beoordelen wij variant 3b het hoogst aangezien alle partijen in deze variant beschikken over nieuwe huisvesting. Hiermee kunnen de knelpunten van de huidige huisvesting worden opgelost. Daarbij moet worden opgemerkt dat de locatie Maasvallei voor de Adalbertschool niet de meest ideale locatie is gezien de nabijheid van de school in Molenhoek.

Synergie

Qua synergie zien wij dat varianten 2a en 3b de beste mogelijkheden bieden. In beide varianten worden de aan het onderzoek deelnemende organisaties gezamenlijk gehuisvest op de locatie Maasvallei. In deze varianten kan de doorlopende leerlijn van kinderen het beste worden gefaciliteerd.

Verkeersveiligheid

Verkeerskundig biedt de noordoost hoek van de locatie Maasvallei de beste mogelijkheden. Verkeerskundig zijn in iedere variant aanpassingen nodig aan omliggende kruispunten ten behoeve van fietsverkeer. Met name de komst van de Adalbertschool zorgt voor een toename van verkeer als gevolg van het brengen en halen van kinderen. Ook het gemeentehuis heeft een verkeersantrekkende werking.

Financiën

Van iedere variant zijn de investeringskosten en kapitaallasten geraamd. In de investeringskosten zijn het bouwrijp maken, de terreininrichting, bouwkosten van het vastgoed, eventuele verwervingskosten en verkeerskundige aanpassingen meegenomen. In onderstaande tabel zijn de financiële uitkomsten per variant weergegeven. Het vervangen dan wel de renovatie van het kunstgrasveld is in deze varianten niet opgenomen, evenmin is het renoveren van de huidige accommodatie Eendracht in variant 1 opgenomen.

	Variant 1	Variant 2a	Variant 2b	Variant 3a	Variant 3b
	Kandinsky solo	Kandinsky + SV Eendracht zonder verwerving grond	Kandinsky + SV Eendracht met verwerving grond	Alle partijen met gemeentehuis	Alle partijen zonder gemeentehuis
Totale Investeringskosten	8.124.000	11.887.000	11.887.000	23.789.000	14.935.000
Totale kapitaallasten	389.000	566.000	566.000	1.140.000	714.000

Variant 3a leidt tot de hoogste investeringskosten aangezien het grootste programma wordt gerealiseerd. Voor alle varianten geldt dat een groot deel van de investeringskosten in de nieuwbouw voor rekening zullen komen van de gemeente Mook en Middelaar (met uitzondering van de investering in Villa Bambi en bovennormatieve ruimten van de scholen).

Beoordeling van de varianten

In onderstaande tabel is de beoordeling van de varianten samengevat.

Criteria	Variant 1	Variant 2a	Variant 2b	Variant 3a	Variant 3b
	Kandinsky solo	Kandinsky + SV Eendracht zonder verwerving grond	Kandinsky + SV Eendracht met verwerving grond	Alle partijen met gemeentehuis	Alle partijen zonder gemeentehuis
Ruimtelijke inpassing	+	+	++	+/-	+
Bestemmingsplan	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Functionaliteit	+	+	+	+	++
Synergie	+/-	+	+	++	++
Verkeersveiligheid	+	+	+	+/-	+/-
Financiën	+	+	+/-	+/-	+/-
Beoordeling variant	+	+	+	+	++

Advies en aanbevelingen

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het advies om variant 3b verder uit te werken. Deze variant zou nog geoptimaliseerd kunnen worden door het perceel Bovensteweg 59 wel bij de ontwikkeling te betrekken. Hiermee kan een nog betere indeling worden gerealiseerd op de locatie. Dit leidt tot (beperkt) hogere investeringskosten, maar geeft meer indelingsvrijheid op de locatie. Hierdoor hoeft het sportpark nog minder aangepast te worden ten aanzien van de sportvelden.

Daarnaast is het nog te overwegen om te onderzoeken of renovatie en uitbreiding van het clubgebouw van SV Eendracht tot adequate huisvesting voor SV Eendracht kan leiden. Hiermee zou wellicht nog een financiële besparing kunnen worden bereikt.

Inhoud

Samenvatting en conclusies	ii
Advies en aanbevelingen	iv
1 Inleiding	1
1.1 Vraagstelling	1
1.2 Deelnemende organisaties in de MFA	1
1.3 Projectorganisatie	2
1.4 Onderzoeksaanpak	2
1.5 Leeswijzer	3
2 Huidige Situatie	4
2.1 Ligging huidige locaties deelnemende organisaties	4
2.2 Functionaliteit gebouwen	5
2.3 Technische staat gebouwen	6
2.4 Locatie Maasvallei (onderzoeksgebied)	6
2.5 Bodemkwaliteit locatie Maasvallei	8
3 Huisvestingsbehoefte deelnemende organisaties	9
3.1 Ruimtebehoefte per partij	9
3.2 Gezamenlijk gebruik van ruimten	10
3.3 Ruimtebehoefte per variant	10
3.4 Technische wensen en eisen	11
4 De varianten	12
4.1 De varianten	12
4.1.1 Variant 1: Kandinsky College solo	12
4.1.2 Variant 2: Kandinsky College met SV Eendracht	12
4.1.3 Variant 3: Kandinsky College, SV Eendracht, Adalbertschool en KION	12
4.2 Beoordelingscriteria	12
5 Uitgangspunten analyse van de varianten	14
5.1 Algemene uitgangspunten	14
5.2 Uitgangspunten financiële analyse	14
6 Beoordeling per variant	16
6.1 Ruimtelijke inpassing en ordening	16
6.2 Inpassingsmogelijkheden locatie Maasvallei	19
6.3 Variant 1: Kandinsky College solo	20
6.4 Variant 2: Kandinsky College en Eendracht	22

6.4.1	Variant 2a: Nieuwbouw Kandinsky College en SV Eendracht, zonder verwerving Bovensteweg	
59	23	
6.4.2	Variant 2b: Nieuwbouw Kandinsky College en SV Eendracht, met verwerving Bovensteweg 5925	
6.5	Variant 3: Kandinsky College, Eendracht, Adalbertschool en KION	27
6.5.1	Variant 3a: Nieuwbouw alle partijen inclusief gemeentehuis	27
6.5.2	Variant 3b: Nieuwbouw alle partijen exclusief gemeentehuis	29

Bijlagen

1. Interviewverslagen
2. Programma van Eisen per partij
3. Investeringskostenraming per variant
4. Verkeerstudie per variant

1 Inleiding

1.1 Vraagstelling

De aanleiding voor dit onderzoek is de verouderde huisvesting van het Kandinsky College. In de afgelopen jaren is onderzocht in hoeverre renovatie nog mogelijkheden biedt (Heijltjes, 2018) (NEN 2767, 2019) (HEVO huisvestingsonderzoek, 12 april 2018 en Nen 2767 toets). Op basis van deze rapporten verdient het aanbeveling om de mogelijkheden van nieuwbouw in de plaats van renovatie te onderzoeken. Het zoeken naar een oplossing buiten het bestaande gebouw biedt tegelijkertijd mogelijkheden om samenwerking met andere partijen te genereren.

Op basis van samenwerkingsmogelijkheden hebben de Scholengroep Rijk van Nijmegen, en de gemeente Mook & Middelaar de focus van het onderzoek verbreed naar een samenwerking met de volgende partijen:

- R.K.S.V. Eendracht
- Lijn 83 (Adalbert-basisschool)
- KION (Villa Bambi)

Ook deze organisaties hebben te maken met huisvesting die technisch verouderd is en functioneel niet meer aansluit op de huidige eisen en wensen. Daarom worden mogelijkheden onderzocht om in gezamenlijkheid tot een nieuwe accommodatie te komen. Aanvullend op nieuwe huisvesting voor deze organisaties wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om de gemeentelijke organisatie ook onder te brengen in nieuwe huisvesting op de locatie Maasvallei.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeente Mook en Middelaar aan Royal HaskoningDHV gevraagd een haalbaarheidsonderzoek uit te werken, te verstrekken en te begeleiden met betrekking tot een verplaatsing van het Kandinsky College naar de Maasvallei. De gemeente heeft gevraagd om de volgende varianten te onderzoeken:

- Variant 1: Kandinsky solo
- Variant 2: Kandinsky met Eendracht
- Variant 3: Totaal (Kandinsky, Eendracht en Adalbertschool incl. KION)

Per variant worden de eventuele mogelijkheden voor toevoeging van de huisvesting van de gemeente onderzocht. Ook heeft de gemeente gevraagd om bij alle varianten een doorkijk te geven naar toekomstige krimp of uitbreiding.

Tot slot dient aandacht besteed te worden aan de panden die door deze ontwikkeling leeg komen te staan. Wat zijn hierin de herbestemmingsmogelijkheden passend bij de omgeving? Dit kan zijn op basis van herbestemming van het huidige pand of op basis van sloop gevolgd door nieuwbouw.

1.2 Deelnemende organisaties in de MFA

De volgende organisaties hebben deelgenomen aan het onderzoek met als doel om te onderzoeken welke mogelijkheden de locatie Maasvallei biedt voor nieuwe (gezamenlijke) huisvesting:

- Kandinsky College (Scholengroep Rijk van Nijmegen)
- R.K.S.V. Eendracht
- Adalbert-basisschool (Lijn 83)
- Villa Bambi (KION)

Optioneel hoort daar ook de nieuwe vestiging van het gemeentehuis van de gemeente Mook en Middelaar bij.

1.3 Projectorganisatie

Royal HaskoningDHV heeft dit onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente Mook en Middelaar. Bij de opdrachtverstrekking heeft de gemeente Mook en Middelaar nauw samengewerkt met de scholengroep Rijk van Nijmegen, de scholengroep waar het Kandinsky College onder valt.

Binnen de projectorganisatie wordt onderscheid gemaakt tussen een primaire projectgroep en een voltallige projectgroep. De primaire projectgroep bestaat uit specialisten die worden ingezet door de gemeente Mook en Middelaar. Dit zijn de volgende:

- Onderwijs: Gerold Berens (projectleider)
- Plantoetser/vergunningverlener: Nathalie ten Haaf
- Ruimtelijk Domein: Marlou Heffels
- Openbare ruimte: Pim Ariëns
- Gemeente-eigendommen: Serkon Heno, Hans v.d. Heuvel
- Milieu: Sander Meij (RUD)
- Financiën: Bart Bosch
- Omgevingszorg/duurzaamheid: Sandra Schoonderbeek
- Inkoopbureau: Jac Wijnands

De voltallige projectgroep bestaat uit de gemeentelijke organisatie en diens specialisten, aangevuld met enkele externe partijen. Deze externe partijen worden nauw betrokken bij het opstellen van het haalbaarheidsonderzoek. Dit zijn de volgende:

- Scholengroep Nijmegen
- Stichting sportaccommodatie Maasvallei
- R.K.S.V. Eendracht
- Lijn 83
- KION

Bij een bijeenkomst voor de voltallige projectgroep sluit een vertegenwoordiger van iedere organisatie aan.

1.4 Onderzoeksaanpak

Royal HaskoningDHV heeft de volgende werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van dit haalbaarheidsonderzoek:

- Ter verduidelijking van de opdracht en het verstrekken van relevante informatie heeft op 13 augustus een startoverleg met de gemeente plaatsgevonden. Zaken als het toetsingskader, projectorganisatie, kostenraming, planning en communicatie werden hier besproken.
- De betrokken partijen zijn begin september (week 36 en 37) geïnterviewd ter inventarisatie van de situatie en betrokkenheid in dit project. Er werd een beeld geschetst van de huidige situatie per locatie/partij, het beoogde toekomstbeeld en de reden van participatie. Ook werd er praktische informatie opgevraagd (huisvestingsbehoefte), die diende ter onderbouwing en ondersteuning bij de planvorming.
- De uitkomsten van de interviews met aanvulling van alle toegezonden informatie is vervolgens geanalyseerd. Op deze manier hebben wij ons in de lokale situatie kunnen inleven en heeft de opgedane informatie ertoe geleid dat met alle betrokkenen rekening werd gehouden.
- De huisvestingsbehoefte van de partijen is verwerkt in een Globaal Programma van Eisen. In een later stadium worden de Programma's van Eisen van de partijen nog aangescherpt. De Programma's van Eisen zijn ter verificatie aan de partijen voorgelegd.
- Vervolgens zijn de varianten uitgewerkt. Bij elke variant is de ruimtelijke inpassing in het plangebied weergegeven, is een kosten/opbrengsten raming opgesteld en zijn de verkeerskundige consequenties in kaart gebracht.

- In een hoofdstuk conclusie en advies wordt de opdrachtgever door RHDHV geadviseerd in wat de meest haalbare toekomstige situatie is.
- Op basis van voorgaande stappen is deze rapportage tot stand gekomen.

1.5 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de huidige situatie van de drie scholen, de sportaccommodatie Maasvallei, het clubgebouw en het gemeentehuis. Hoofdstuk 3 geeft een beknopte beschrijving van de geïnterpreteerde ruimtebehoefte. In de bijlage is het volledige Programma van Eisen opgenomen. In hoofdstuk 4 geven wij aan welke varianten zijn onderzocht. Tevens worden de varianten inhoudelijk toegelicht en wordt aangegeven op welke criteria de varianten zijn beoordeeld. De eerste beoordeling van de varianten vindt plaats in hoofdstuk 5. Hierin worden de varianten beoordeeld op alle criteria. In hoofdstuk 6 wordt de verkeerskundige situatie in kaart gebracht en hoofdstuk 7 gaat in op de financiën.

2 Huidige Situatie

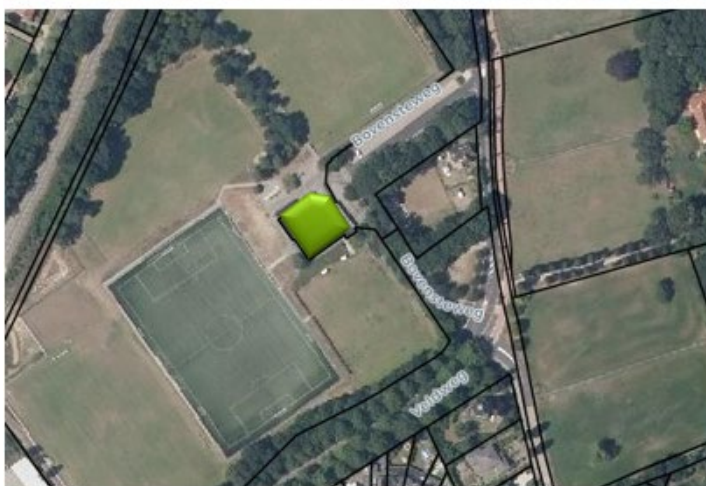
In dit hoofdstuk wordt een weergave gegeven van de huidige situatie van de locatie Maasvallei alsmede de locaties van de deelnemende partijen. De huidige projectlocaties worden in kaart gebracht en per locatie wordt de functionaliteit en technische staat van de gebouwen kort beschreven. Ook wordt er een controle uitgevoerd naar de bodemverontreiniging ter plaatse.

2.1 Ligging huidige locaties deelnemende organisaties

Aan de hand van een kaart en een tabel wordt de huidige situatie van de betrokken locaties in kaart gebracht.



 Kandinsky College



 Sportkantine R.K.S.V. Eendracht



 Adalbertbasisschool en Villa Bambi

 Gemeentehuis

Afbeelding 1: Huidige locaties deelnemende partijen

In de volgende tabel volgt algemene informatie per locatie.

Tabel 1: Informatie huidige locaties deelnemende partijen (NEN 2767, 2019) , (Facilicom, 2017) , (Wilbers, 2020)

Locatie	Adres	Oppervlakte gebouw (m2 BVO)	Bouwjaar
Kandinsky College	Singel 124, Molenhoek	2.907	1985
De Sportkantine	Bovensteweg 61, Mook	730	1977
Adalbertbasisschool en Villa Bambi	Koningin Julianastraat 5, Mook	1.311	1977
Het Gemeentehuis	Raadhuisplein 6, Mook	3.108	2001

2.2 Functionaliteit gebouwen

De weergave van de functionaliteit is gebaseerd op de door middel van interviews van de gebruikers verkregen informatie en de door hen aangegeven behoeften.

Kandinsky College

Om aan de ruimtevraag te voldoen is het huidige gebouw uitgebreid met een noodvoorziening. Daarnaast voldoet het niet aan het Frisse Scholen Beleid vanwege een slecht binnenklimaat. In de zomers is het veel te warm en in de winters stijgen de energiekosten tot grote hoogtes. De inrichting is niet flexibel waardoor het gebouw niet aansluit bij het onderwijsconcept. De kantine en ontvangstruimte zijn niet representatief en er is gekozen voor een onlogische indeling van de verdiepingen. Het gebouw is gedateerd, zowel technisch als functioneel.

Wel beschikt het gebouw over een aantal specifieke faciliteiten zoals een gymzaal en een dojo.

Sportaccommodatie SV Eendracht

Het clubgebouw is sterk verouderd en beschikt niet over alle ruimten die nodig zijn. Zo ontbreekt er een EHBO/fysio-ruimte, bergruimte en is het gebouw niet goed toegankelijk voor minder validen.

Adalbertbasisschool

Qua ruimte is er geen tekort in het huidige gebouw. Het is eerder te groot dan te klein waardoor een gemeenschappelijke ruimte is ontstaan door twee lokalen aan elkaar te koppelen.

Het gebouw is niet flexibel in gebruik en beschikt over lange, smalle gangen. Er is nauwelijks ruimte om in kleine groepen of 1-op-1 aandacht te geven aan leerlingen. Daarnaast bestaat er ook geen mogelijkheid om ruimtes op een efficiënte of gemakkelijke manier te verkleinen of vergroten.

Technisch gezien voldoet het gebouw niet meer. Met name klimaat technisch voldoet het pand niet meer aan de eisen van het Frisse Scholen Beleid. Wel is er drie jaar geleden een investering gedaan in het dak en zijn er destijds zonnepanelen geplaatst.

KION

Het huidige gebouw voldoet klimaat technisch niet aan de huidige eisen. Wel zijn er afgelopen jaar airco's geplaatst om de hitte in de zomer te beperken. Warmtebeheersing speelt dan ook een belangrijke rol.

De speeltoestellen zijn flink verouderd. Zeker vanwege het vele buiten spelen van de kinderen is dit een belangrijk aspect. Verder wordt er veel geluidsoverlast ervaren. De schuifwanden waarmee de ruimtes worden afgeschermd zijn onvoldoende geluiddicht. Deze schuifwanden maken het daarentegen wel mogelijk om het gebouw flexibel in te delen.

Gemeentehuis

Het gemeentehuis beschikt niet over voldoende overleg- en ontmoetingsruimten. Fysiek zijn er weinig mogelijkheden om uitvoering te geven aan participatie van en met inwoners. De raadszaal is niet representatief, niet functioneel en nodigt niet uit voor gebruik samen met ambtelijke ondersteuning en publiek. Het oudbouwdeel heeft geen adequate isolatie en geen intelligente klimaatbeheersing.

Een tiental werkplekken in de oudbouw bevindt zich in het souterrain. Circa 25 werkplekken hebben een (te) laag plafond.

In het algemeen is het gebouw wel veilig en voorzien van een energielabel-C.

2.3 Technische staat gebouwen

Kandinsky College

De algemene staat van het onderhoud is goed (NEN 2767, 2019) (bron: meerjarenonderhoudsprogramma 2019-2028). De gevels verkeren in een goede staat van onderhoud, net als de houten kozijnen met aluminium schuiframen.

De bitumineuze dakbedekking is recent vernieuwd en het interieur van het pand is in een goede staat van onderhoud.

Sportkantine Eendracht

Over het algemeen verkeert het gebouw in een goede staat van onderhoud (Wilbers, 2020) (bron: MJOP).

Het in 2017 uitgevoerde buitenschilderwerk ziet er nog netjes uit en het interieur, dat in 2018 is gerenoveerd, verkeert ook nog in goede staat. Wel is de dakbedekking verouderd en zijn de sanitaire voorzieningen van de korfbal vereniging en de keukeninrichting van de kantine ook verouderd.

Adalbertbasisschool en KION

De gevels verkeren in goede staat, net als de kozijnen, ramen en deuren (Facilicom, 2017) (bronnen: Huisvestingsrapport ABCNOVA,, MJOP/NEN/ prognose leerlingen/ OZB) Het hellende dak is recent vernieuwd en voorzien van keramische dakpannen. Ook het interieur is nog in goede staat. Wel is het schilderwerk van de houten kozijnen in matige conditie, maar al met al verkeert het gebouw in een goede staat van onderhoud.

2.4 Locatie Maasvallei (onderzoeksgebied)

Op onderstaande kaart is het onderzoeksgebied weergegeven. Naast de locatie Maasvallei behoren de locatie van de milieustraat en de brandweer tot het onderzoeksgebied.

De locatie van de sportvereniging is het primaire zoekgebied voor de te huisvesten partijen. De locatie Maasvallei heeft een oppervlakte van 54.056 m² (perceel).



Afbeelding 2: Blauw gestippelde contour: Onderzoeksgebied locatie Maasvallei

Op de locatie Maasvallei beschikt SV Eendracht over de volgende velden (zie onderstaande afbeelding) :

- 3 wedstrijdelden, waarvan 1 kunstgrasveld (voetbal)
- 1 trainingsveld (voetbal)
- 2 wedstrijdelden (korfbal)



- | | |
|----|---------------|
| 1. | Hoofdveld |
| 2. | Kunstgrasveld |
| 3. | Wedstrijdveld |
| 4. | Trainingsveld |
| 5. | Korfbalvelden |
| 6. | Parkeren |
| 7. | Clubhuis |

Afbeelding 3: Huidige indeling locatie Maasvallei

2.5 Bodemkwaliteit locatie Maasvallei

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan “Mook en Molenhoek” (vastgesteld op 04-07-2013) is geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele uitbreidingen, die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via het spoor van de omgevingsvergunning voor bouwen zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit. Op dat moment wordt beoordeeld of een bodemonderzoek vereist is en wordt dit onderzoek, indien nodig, voor het verlenen van de vergunning uitgevoerd. Afhankelijk van de dan te constateren bodemkwaliteit en de toe te passen bouwwijze zijn mitigerende maatregelen nodig om een milieuhygiënisch veilige gebruikssituatie te waarborgen.

3 Huisvestingsbehoefte deelnemende organisaties

In dit hoofdstuk gaan wij in op de toekomstige huisvestingsbehoefte van de organisaties. De informatie daarvoor is verkregen in de interviews met de betreffende partijen. In de interviews zijn de functionele en ruimtelijke wensen van de organisaties geïnventariseerd. De interviewverslagen zijn opgenomen in bijlage 1. De uitkomsten zijn opgenomen in dit hoofdstuk met als resultaat een Globaal Programma van Eisen. Het is van belang om hier te benadrukken dat het Programma van Eisen als doel heeft om de inpassingsstudie van de organisatie op de locatie Maasvallei uit te kunnen voeren. Bij een positief vervolg op dit onderzoek zal het PvE per partij in meer detail worden opgesteld.

3.1 Ruimtebehoefte per partij

Voor iedere partij is de ruimtebehoefte van het gebouw bepaald. Daarnaast is de ruimtebehoefte van buitenruimten bepaald. Daarbij gaat het om zaken als schoolpleinen, parkeren voor auto's en fietsen en overige ruimte t.b.v. verharding en groen. Voor SV Eendracht zijn de huidige oppervlaktes van de sportvelden inclusief uitloopruimte meegenomen. De ruimtebehoefte van de partijen is in onderstaande tabel samengevat. Het Ruimtelijk PvE van de verschillende partijen is in bijlage 2 opgenomen. Onder de tabel geven wij per organisatie een nadere toelichting.

	Kandinsky College	Adalbertschool	Villa Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis	Totaal
GEBOUWEN	m2 BVO	m2 BVO	m2 BVO	m2 BVO	m2 BVO	m2 BVO
Gebouw ¹	2.414	1.034	286	1.293	3.108	8.135
Sportzaal ¹	353					353
Dojo ²	320					320
Opslag mountainbikes ²	126					126
Totaal gebouwen	3.213	1.034	286	1.293	3.108	8.934
BUITENRUIMTE	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein
Schoolplein/speelruimte	720	444	80			1.244
Sportvelden				31.753		31.753
Plein					300	
Parkeren auto's	750	300	150	1.802	666	3.668
Parkeren fietsen	504	355		360		1.220
Overige groen en verharding 25%	1.297	533	129	8.802	1.019	11.780
Totale buitenruimte	3.271	1.633	359	42.717	1.985	49.964

Tabel 2: Ruimtelijk Programma van Eisen

Kandinsky College

Voor het bepalen van de ruimtebehoefte van het Kandinsky College is uitgegaan van 240 leerlingen, aansluitend op de leerlingenprognoses. In het oppervlakte (BVO) voor de school is een vaste voet opgenomen ervan uitgaande dat er sprake is van een 'Nevenvestiging met spreidingsnoodzaak'. In een volgende fase van dit project moet in overleg tussen de gemeente en het Kandinsky College bepaald worden of hier daadwerkelijk sprake van is. Naast het schoolgebouw, heeft het Kandinsky College recht op een gymnastiekzaal, die mogelijk ook door andere partijen gebruikt kan worden (bijvoorbeeld Korfbal). De school heeft aangegeven net als in de huidige situatie bij nieuwbouw te willen beschikken over een dojo en een mountainbike stalling. Deze beide ruimten horen niet tot de normatieve ruimtebehoefte van de school op basis van de verordening.

Adalbertschool

Voor de Adalbertschool is uitgegaan van 148 leerlingen op basis van de leerlingenprognoses. Het schoolbestuur en de directie van de school hebben aangegeven graag uit te gaan van een hoger leerlingenaantal. In een vervolgfase wordt samen met de gemeente in meer detail het Programma van Eisen opgesteld en wordt overleg gepleegd over het te hanteren leerlingenaantal.

Villa Bambi

Villa Bambi beschikt over 2 BSO-groepen, 1 KDV groep en 1 peutergroep. Voor de KDV-groep en de peutergroep heeft de Villa Bambi eigen ruimte nodig. Voor de BSO-groepen maakt Villa Bambi gebruik van ruimten van de Adalbertschool (net als in de huidige situatie).

SV Eendracht

Voor een verdere toelichting op het Programma van Eisen van SV Eendracht verwijzen wij naar de PvE's in de bijlage 2.

Gemeentehuis

Voor nieuwbouw van het gemeentehuis is het huidige brut vloeroppervlak van het gemeentehuis gehanteerd.

3.2 Gezamenlijk gebruik van ruimten

In dit Programma van Eisen is nog geen rekening gehouden met een mogelijke vermindering van de vierkante meters als gevolg van het gezamenlijk gebruik van ruimten. In een volgend stadium zal hier meer aandacht aan besteed worden bij het verder uitwerken van de Programma's van Eisen van de verschillende partijen. In die zin is het Programma van Eisen dan ook als een voorlopige basis te zien.

Wel hebben de deelnemende partijen in de interviews aangegeven dat er mogelijkheden liggen voor het gezamenlijk gebruik van ruimten. In onderstaande tabel zijn de ruimten aangegeven die door de verschillende partijen zijn benoemd als mogelijkheid voor gezamenlijk gebruik.

Tabel 3: Mogelijk gezamenlijk te gebruiken ruimten per partij

Kandinsky College	Adalbertschool	Villa Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis
Sportzaal	Speelzaal	Personeelsruimte	Sportvelden	n.t.b.
Kleedkamers	Gymzaal		Sportzaal	
Lokalen	Gemeenschapsruimte		Fitnessruimte	
Personeelsruimte	Werk-leerplein		Kleedruimten	
Technieklokaal	Praktijkruimte		Vergaderruimte	
	Reproruimte			
	Magazijnruimte			
	Personeelsruimte			

In de interviews is aangegeven dat bij gezamenlijk gebruik van ruimten moet worden gelet op het uit elkaar houden van de verschillende doelgroepen (kinderen) van de partijen.

3.3 Ruimtebehoefte per variant

In onderstaande tabel is de ruimtebehoefte per variant weergegeven. Deze tabel vormt de input voor de ruimtelijke studie (massastudies) en de financiële analyse. Hierbij is uitgegaan van een tweelaags gebouw. Bij alle partijen is ervan uitgegaan dat circa 50% van de ruimten op begane grond gesitueerd kunnen worden en 50% op de verdieping. Uitzondering hierop is Villa Bambi, waarbij alle ruimten op de begane grond gesitueerd zijn.

Tabel 4: Ruimtelijk Programma van Eisen per variant

		Kandinsky College	Adalbertschool	Villa Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis	Totaal
Totale ruimtebehoefte bij 1 laags gebouw		6.484	2.667	645	44.010	5.093	58.898
Totale ruimtebehoefte bij 2 laags gebouw		4.878	2.150	645	43.363	3.539	54.574

		Kandinsky College	Adalbertschool	Villa Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis	Totaal
Variant 1 Kandinsky solo	gebouw	1.607					1.607
	buitenruimte	3.271					3.271
	totaal	4.878					4.878

Variant 2 a + b + c Kandinsky + Eendracht	gebouw	1.607			646	1.554	3.807
	Parkeren	1.254			2.162	666	4.082
	buitenruimte	2.017			40.555	1.319	43.890
	totaal	4.878			43.363		48.241

Variant 3 a + b Totaal (Kandinsky + Eendra	gebouw	1.607	517	286	646	1.554	4.610
		1.254	655	150	2.162	666	4.887
	buitenruimte	2.017	977	209	40.555	1.319	45.077
	totaal	4.878	2.150	645	43.363	3.539	54.574

3.4 Technische wensen en eisen

Wat betreft de technische wensen wordt in dit haalbaarheidsonderzoek uitgegaan van de wettelijke eisen die gelden voor de verschillende partijen. Dit houdt in dat het Bouwbesluit van toepassing is waarbij wordt uitgegaan van een Bijna Energie Neutraal Gebouw aangezien de mogelijke realisatie van een multifunctioneel gebouw over enkele jaren gerealiseerd zal worden.

Voor de scholen is installatietechnisch uitgegaan van Frisse Scholen Klasse B.

4 De varianten

De opdrachtgever gaat uit van een diversiteit aan mogelijkheden voor de invulling van de multifunctionele accommodatie. In dit hoofdstuk wordt een weergave van de onderzochte varianten gegeven. Ter verduidelijking wordt elke variant kort omschreven. Elke mogelijke situatie wordt getoetst en beoordeeld aan de hand van dezelfde criteria, in een aparte paragraaf worden deze criteria weergegeven.

4.1 De varianten

In deze paragraaf worden de verschillende varianten kort toegelicht. Het gaat hier om de mogelijke realisatie van een multifunctionele accommodatie in de volgende combinaties.

4.1.1 Variant 1: Kandinsky College solo

In variant 1 wordt rekening gehouden met nieuwbouw van het Kandinsky College op Sportpark de Maasvallei waarbij de sportclub ook nog gebruik zal maken van hetzelfde terrein. Het gebouw van SV Eendracht blijft in deze variant gehandhaafd. Een eventuele mogelijkheid voor de toevoeging van huisvesting van het gemeentehuis wordt hierin meegenomen.

4.1.2 Variant 2: Kandinsky College met SV Eendracht

In variant 2 vindt geïntegreerde nieuwbouw plaats voor zowel het Kandinsky College als Eendracht op Sportpark de Maasvallei

4.1.3 Variant 3: Kandinsky College, SV Eendracht, Adalbertschool en KION

In variant 3 wordt nieuwbouw gepleegd voor het Kandinsky College, SV Eendracht, de Adalbertschool, en Villa Bambi (KION). En ook hier wordt een eventuele mogelijkheid voor de toevoeging van huisvesting van het gemeentehuis meegenomen.

4.2 Beoordelingscriteria

Ieder variant wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat de beoordeling afhankelijk is van het perspectief van degene die de beoordeling uitvoert. Een inwoner van de gemeente Mook en Middelaar zal waarschijnlijk anders tegen de criteria aankijken dan de deelnemende organisaties of de adviseurs van Royal HaskoningDHV. In deze beoordeling, die plaatsvindt in het volgende hoofdstuk, is geprobeerd om de diverse varianten zo objectief mogelijk te beoordelen aan de hand van de hieronder beschreven criteria.

Ruimtelijke inpassing en – ordening

Per variant is onderzocht of het programma (gebouwen, buitenruimte, parkeren, etc.) te huisvesten is op de locatie Maasvallei. Hiervoor is per variant een massastudie uitgevoerd door Royal HaskoningDHV om de mogelijkheden inzichtelijk te maken. Tevens zijn per variant de beperkingen, risico's en mogelijkheden beoordeeld die wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening te bieden heeft.

Functionaliteit voor de gebruikers

De toekomstige voorziening heeft als doel om een goede huisvesting te bieden waarmee de gebruikers op de lange termijn vooruit kunnen. De verschillende vormen van onderwijs of diverse werkstijlen moeten nu en in de toekomst kunnen worden georganiseerd in de toekomstige voorziening. Ook als de onderwijsvisie van de scholen, de visie op kinderopvang of de werkwijze van de sportvereniging en de gemeente in de toekomst worden bijgesteld of aangepast, moet het gebouw over voldoende flexibiliteit beschikken om dit soort veranderingen op te kunnen vangen. Per variant wordt de toekomstbestendigheid van de accommodatie beoordeeld.

Synergiemogelijkheden met andere functies

Per variant is onderzocht in hoeverre synergie tussen de verschillende functies mogelijk is. Het verplaatsen van scholenfuncties naar een sportaccommodatie is een perfecte aan gelegenheid om sport in de buitenlucht te stimuleren bij kinderen. Maar hier wordt de mogelijkheid om synergie te creëren binnen in het gebouw tussen of met verschillende functies bedoeld. Daarnaast wordt gekeken naar uitbreiding of krimp in het gebruik van een bepaalde functie en of ruimtebehoefte of overvloedige ruimtes door een andere partij of ruimte kan worden opgelost.

Veiligheid, verkeer en parkeren

De gekozen oplossingen hebben in iedere variant effect op verkeersbewegingen, parkeergelegenheid en daarmee de veiligheid, met name voor de kinderen, maar ook voor andere gebruikers van de toekomstige multifunctionele accommodatie.

Financiën

Per variant zijn de investeringskosten en kapitaallasten per partij inzichtelijk gemaakt.

5 Uitgangspunten analyse van de varianten

5.1 Algemene uitgangspunten

Vanuit financieel oogpunt (beperken investeringskosten) is ervoor gekozen om een aantal uitgangspunten te hanteren bij de ruimtelijke studie van de mogelijkheden van inpassing van de programma's per variant op de locatie Maasvallei. In feite komt het erop neer dat de huidige situatie zo veel mogelijk intact wordt gelaten om onnodige extra investeringen te voorkomen.

Milieustraat en gemeentewerf

In de analyse zijn wij ervan uitgegaan dat de milieustraat en de gemeentewerf worden gehandhaafd op de huidige plek. Realisatie van gebouwen op deze plek zou ertoe leiden dat er elders een milieustraat en een gemeentewerf nieuw gerealiseerd moeten worden. Dit leidt tot extra investeringen.

Ruimtelijk bieden de locaties van zowel de milieustraat en de gemeentewerf echter wel mogelijkheden. De locatie van de milieustraat (circa 8.000 m² bruikbaar) en de gemeentewerf (5.225 m²) bieden gezamenlijk (totaal 13.225 m²) voldoende ruimte om het Kandinsky College, de Adalbertschool, Villa Bambi en een gemeentehuis te realiseren (ruimtevrage 11.200 m²). Daarnaast is er ten zuidoosten van de gemeentewerf nog een groenstrook in eigendom van de gemeente die eventueel benut kan worden voor het vestigen van deze partijen.

Mocht alleen de milieustraat beschikbaar zijn, dan kunnen de partijen daarop gehuisvest worden exclusief het gemeentehuis. Indien alleen de locatie van de gemeentewerf beschikbaar is, kan in feite alleen het Kandinsky College daar gehuisvest worden.

Vanuit verkeersoogpunt zien wij een beperking als gevolg van de ligging van een fietspad tussen de locatie van de gemeentewerf/milieustraat en het sportpark van SV Eendracht.

Hiernaast zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd bij de ruimtelijke studie:

-
- De sportvelden van SV Eendracht worden zo veel mogelijk gehandhaafd. De wedstrijd velden worden intact gelaten. De mogelijkheden voor een multifunctioneel gebouw worden daarom onderzocht op de trainingsvelden.
- Bij de studie naar de ruimtelijke mogelijkheden is gekeken naar opties met en zonder verwerving van omliggende percelen zoals de Bovensteweg 59.
- Nieuwbouw van het gemeentehuis hebben wij alleen in variant 3a in beeld gebracht. Ook in de andere varianten is het ruimtelijk mogelijk om het gemeentehuis te vestigen (aankoop perceel Bovensteweg noodzakelijk). Echter bestaat er qua inhoudelijke samenwerking zeer weinig tot geen relatie tussen de scholen/kinderopvang/sportvereniging en het gemeentehuis. Daarnaast zal de verkeersdruk op de locatie fors toenemen.

5.2 Uitgangspunten financiële analyse

Bij het uitvoeren van de financiële analyse is een aantal uitgangspunten gehanteerd, zowel ten aanzien van het bepalen van de investeringskosten als het berekenen van de exploitatiekosten. Deze uitgangspunten zijn op 10 september met de gemeente Mook en Middelaar (Gerold Berens, Bart Bosch, Ferry Zwanikken) besproken.

Uitgangspunten investeringskosten

In de investeringskosten voor de gebouwen is uitgegaan van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). De investeringskosten zijn geraamd op basis van kengetallen en ervaringscijfers van Royal HaskoningDHV. Ook voor de onderwijsvoorzieningen zijn de daadwerkelijke investeringskosten geraamd.

De normkostenvergoeding zoals die is opgenomen in de Verordening Voorzieningen Onderwijshuisvesting betreft de dekking van deze geraamde investeringskosten. Deze is niet opgenomen in deze rapportage.

In de investeringskostenraming zijn de volgende posten opgenomen:

- Terreininrichting: vast bedrag per variant;
- Bouwkundige kosten; op basis van kengetallen;
- Installatietechnische kosten: op basis van kengetallen;
- Vaste inrichting zoals pantry's, keuken, vaste banken en dergelijke (niet onderwijsleerpakket en meubilair): opgenomen in bouwkosten;
- Losse inrichting: niet opgenomen, voor rekening gebruiker/huurder;
- Bijkomende kosten (Car/ leges/ aansluitkosten en dergelijke): 2,75%;
- Bijkomende kosten: voorbereidingskosten: 10,0%;
- Tijdelijke huisvesting: niet opgenomen;
- Renteverlies tijdens de bouw: 2,0% per jaar;
- Onvoorzien: 10,0% voor nieuwbouw;
- Reservering voor loon- en prijsstijgingen t/m einde werk 3,0% per jaar;

De volledige investeringskostenraming is opgenomen in bijlage 3.

Alle in deze rapportage weergegeven bedragen zijn exclusief BTW. In het gesprek met de gemeente is door de gemeente aangegeven dat de btw voor 99% kan worden gecompenseerd uit het BTW Compensatie Fonds. Nadere studie is nodig om te bepalen of dit voor alle investeringen geldt.

Uitgangspunten kapitaallasten

De gemeente heeft aangegeven de investeringskosten te moeten financieren. Op basis van de investeringskosten zijn per variant de kapitaallasten berekend uitgaande van een annuïtaire financiering. Daarbij is het totaalbedrag van aflossing en rente jaarlijkse gelijk. Daarvoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aflossing/afschrijvingsduur:
 - Terreininrichting/civiele werkzaamheden
 - Bouwkundige zaken: 40 jaar
 - Installatietechnische zaken: 15 jaar
- Rente: 2,0% per jaar

6 Beoordeling per variant

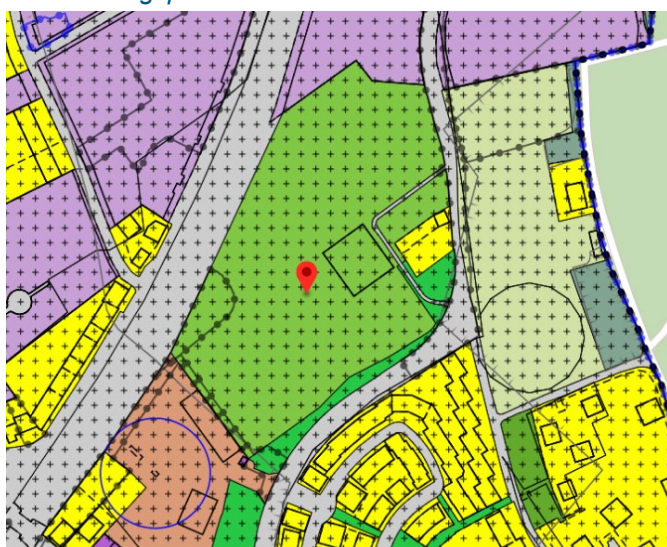
Alvorens een beoordeling per variant gegeven wordt, gaat de aandacht uit naar de ruimtelijke inpassing en de ruimtelijke ordening in het gebied. De plannen worden getoetst aan de hand van het bestemmingsplan, de bouwmogelijkheden en uitgevoerde omgevingsonderzoeken. Vervolgens wordt ieder variant getoetst aan de opgestelde criteria van hoofdstuk 4.

6.1 Ruimtelijke inpassing en ordening

Locatie Maasvallei

De beoogde locatie is Sportpark de Maasvallei, de thuisbasis van sportvereniging R.K.S.V. Eendracht. Hier gelegen zijn een aantal sportvelden en een sportkantine. Het sportpark ligt in de gemeente precies tussen Mook en Molenhoek in.

Bestemmingsplan



Enkelbestemming
Sport

In het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' deels onherroepelijk in werking (vastgesteld op 04-07-2013) is het gebied, Sportpark de Maasvallei, opgenomen met de bestemming 'sport'. Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor sportactiviteiten en voor specifiek aangewezen gronden binnen deze bestemming ook voor een kinderopvang. De beoogde functies zoals een middelbare school, basisschool en gemeentehuis zijn hier niet toegestaan.

Afbeelding 4: Bestemmingsplansituatie Maasvallei

Om het plan te realiseren zal er een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd moeten worden. Aangezien het een combinatie van verschillende functies wordt, is een wijziging naar bestemming 'gemengd' het meest voordehand liggend. In het nieuwe bestemmingsplan kunnen de functies 'sport', 'maatschappelijk' en 'kantoor' worden opgenomen zodat het planologisch/juridisch mogelijk wordt om alle functies te huisvesten.

Een wijziging van het bestemmingsplan is in elke variant noodzakelijk. Past een realisatie van het gemeentehuis in eerste instantie niet in het plan, dan adviseren wij om alsnog een wijziging van de bestemming naar functie 'gemengd' met daarin ook de mogelijkheid voor functie 'kantoor' door te voeren. Besluit de gemeente om het gemeentehuis in een later stadium alsnog naar sportpark de Maasvallei te verplaatsen, dan hoeft de juridische procedure voor een bestemmingsplanwijziging niet nogmaals doorlopen te worden.

Bouwmogelijkheden

Met een goede ruimtelijke onderbouwing voor de wijziging van het bestemmingsplan kunnen de bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan naar wens worden ingevuld. Gekeken naar de verschillende varianten en de uitgevoerde massastudie is een bouwhoogte van 2-laags de maximale wens. Daarmee zal een bouwhoogte van 10 meter het maximum zijn. Gekeken naar de directe omgeving zal dit geen belemmering opleveren voor het zicht van omwonenden.

Overige ruimtelijke aspecten

Verkeersveiligheid

Royal HaskoningDHV heeft een verkeerstudie uitgevoerd om de verkeersveiligheid per variant te kunnen waarborgen. Deze studie is als bijlage 4 opgenomen bij deze rapportage.

Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Hiervoor moeten de risico's voor de bevolking in beeld worden gebracht. De Rijksweg, N271, is aangeduid als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Daarnaast is aan de Rijksweg 41 in Mook een LPG-tankstation (Poelen Tankstation) aanwezig, waarbij rekening gehouden moet worden met de risicocontouren. Voor sportpark de Maasvallei en het pand aan de Bovensteweg 59 in Mook zorgt dit niet voor belemmeringen. Wel kan het voor een belemmering zorgen aan de Rijksweg 37 in Mook, de milieustraat en de gemeentewerf.

Ook over de Maas worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op basis van het Basisnet Water ligt de plaatsgebonden risicocontour 10-6 binnen de waterlijn van de Maas en vormt daarmee geen belemmering voor eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Mook en Molenhoek. Ook vormt het groepsrisico, gelet op de bevolkingsdichtheid in het plangebied, geen belemmering.

Geluid

Spoorverkeer is een element dat kan zorgen voor geluidsoverlast. Sportpark de Maasvallei is namelijk gelegen naast de spoorverbinding Venlo-Nijmegen. Ook zorgt de realisatie van het plan voor extra fysieke beweging in en rondom Sportpark de Maasvallei. Het Sportpark gaat dagelijks bezoek krijgen van vele personen en het verkeer via de weg neemt toe. Het toekomstige gebruik is een risico voor geluidsoverlast in de omgeving. Bij de realisatie van het plan stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van spoorweglawaai en lawaai veroorzaakt door de nieuwe functie.

Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit zijn onder andere grenswaarden voor luchtkwaliteit vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In de situatie dat door middel van een wijziging nieuwe functies of objecten planologisch mogelijk worden gemaakt, zal voldaan moeten worden aan het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 2 ("Wet Luchtkwaliteit").

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van een functieverandering of ander gebruik. De bodem moet namelijk geschikt zijn voor een eventuele nieuwe functie. Bij vaststelling van het bestemmingsplan voor sportpark de Maasvallei is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Bij een uitbreiding van functies en activiteiten wordt via de omgevingsvergunning voor bouwen zorggedragen voor onderzoek naar de bodemkwaliteit. Op dat moment wordt bepaald of een dergelijk bodemonderzoek noodzakelijk is en wat de consequenties zijn van de aangetroffen bodemkwaliteit. De kwaliteit van de bodem en het grondwater kan ook van invloed zijn op de toepasbaarheid van installatietechnische systemen voor verwarming/koeling van gebouwen in verband met het uitgangspunt om gasloos te bouwen.

Archeologie en cultuurhistorie

Bij uitvoering van het beoogde plan komt de cultuurhistorie niet in gevaar.

Op het gebied van archeologie is voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart opgesteld. Deze kaart wordt door de gemeente Mook en Middelaar gebruikt als instrument om bij de keuze van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen de archeologie zoveel mogelijk te ontzien. In één oogopslag is zichtbaar waar de kans op stuiten op archeologische resten in de grond het hoogst is. Op deze manier wordt bepaald welke gebieden dienen te worden onderzocht bij de aanvraag van vergunningen voor werkzaamheden.

Sportpark de Maasvallei valt onder archeologische waarde 1, dit is een gebied met een zeer hoge archeologische waarde. Een onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstoring groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm. Een archeologisch onderzoek moet dus worden uitgevoerd.

Niet gesprongen explosieven

In onze bodem bevinden zich nog vele niet gesprongen explosieven zoals bijvoorbeeld munitie, granaten en bommen uit de Tweede wereldoorlog. Deze niet gesprongen explosieven worden vaak ontdekt tijdens bouw- graaf- of bagger werkzaamheden.

Wanneer het vermoeden bestaat dat in een bepaald gebied niet gesprongen explosieven liggen is de eerste stap in het explosieven onderzoek een historisch vooronderzoek. Hierin wordt bepaald in hoeverre het gebied betrokken is geweest bij oorlogshandelingen. In een tweede fase wordt een projectgebonden risicoanalyse uitgevoerd waarin de aard en omvang van de risico's voor het uitvoerend personeel in kaart worden gebracht.

Bij project Maasvallei is de eerste stap van het explosieven onderzoek noodzakelijk om uit te sluiten dat er geen gevaar dreigt tijdens de bouwwerkzaamheden.

Risico's

Het wijzigen van het bestemmingsplan en de aanwezigheid van alle ruimtelijke aspecten brengen risico's met zich mee. Dit zijn financiële risico's en risico's op het gebied van tijd. Eventuele onderzoeken die moeten worden verricht voor het verkrijgen van een vergunning of het wijzigen van het bestemmingsplan kosten geld. Het wijzigen van het bestemmingsplan kan daarnaast een lange tijd duren. Aan de hand van onderstaande tabellen wordt het financiële risico en het risico qua tijd weergegeven.

Financieel

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning en dus af te wijken van het bestemmingsplan dient een Ruimtelijke Onderbouwing te worden opgesteld. Een gedeelte van deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit onderzoeken die getoetst worden aan beleid en regelgeving. Het opstellen van deze Ruimtelijke Onderbouwing en het uitvoeren van deze onderzoeken kost geld. In de tabel hieronder staat aangegeven hoeveel het kost een dergelijk onderzoek te laten uitvoeren. Prijzen zijn bepaald aan de hand van ervaring door eerder opgestelde Ruimtelijke Onderbouwingen. In werkelijkheid kunnen deze prijzen dus afwijken.

Onderzoek	Prijsindicatie
Bodemkwaliteit	€ 1.000
Luchtkwaliteit	€ 4.500
Archeologie	€ 4.500
Stikstofdepositie	€ 3.000
Niet gesprongen explosieven (bureaustudie)	€ 3.000
Geluid	€ 4.500
Externe Veiligheid	€ 4.000
Totaal	€ 24.500

Tijd

Voor het buitenplans afwijken van de bestemming is de uitgebreide procedure van toepassing. De tabel geeft de langst mogelijke situatie van de procedure weer. Gezien het project wordt deze termijn niet verwacht, omdat het indienen van zienswijzen en het aantekenen van beroep de termijn fors verlengen. De fases zienswijzen en beroep zijn onwaarschijnlijk, omdat woningen te ver weg liggen om last te ondervinden van de activiteit op het sportpark. Daarnaast kan op voorhand de omgeving worden meegenomen in het plan door met bewoners om tafel te gaan zitten en de plannen te presenteren aan de buurt.

Fase	Duur	Stappen
Aanvraag		Indienen van de aanvraag bij het loket of het bevoegd gezag.
Besluitvorming	6 maanden	In deze periode besluit het bevoegd gezag akkoord te gaan of niet.
Zienswijzen	6 weken	Belanghebbenden zijn in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.
Besluitvorming	Z.s.m. en afhankelijk van aantal zienswijzen	Bevoegd gezag reageert op zienswijze en stelt besluit opnieuw vast.
Beroep	6 weken + 6 maanden	Belanghebbenden zijn in de gelegenheid binnen 6 weken beroep aan te tekenen bij de Rechtbank. In dat geval begint een procedure van 6 maanden waarin de Rechtbank uitspraak doet.
	1 jaar en 3 maanden	

6.2 Inpassingsmogelijkheden locatie Maasvallei

Om een goede indeling van de locatie Maasvallei te kunnen waarborgen waarbij er functies aan de locatie worden toegevoegd (verschilt per variant) heeft Royal HaskoningDHV verschillende ruimtelijke studies uitgevoerd. Niet alle massastudies zijn in deze rapportage opgenomen. Op basis van deze ruimtelijke studie zijn wij tot de conclusie gekomen dat er drie zoekgebieden zijn op de locatie Maasvallei waar de realisatie van een multifunctionele accommodatie mogelijk is. Deze zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 5: Zoekgebieden multifunctioneel gebouw op locatie Maasvallei

Zoekgebied 1 leidt ertoe dat verwerving van het perceel aan de Bovensteweg 59 noodzakelijk is. Daarnaast zal het korfbalveld verplaatst moeten worden. Dit gaat ten koste van velden elders op de locatie. Bij zoekgebieden 2 en 3 hoeft geen extra grond verworven te worden.

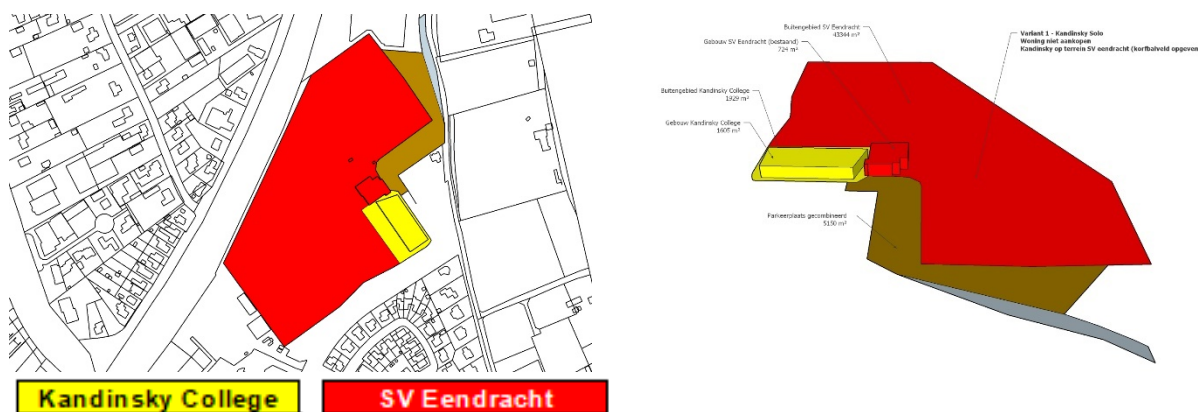
Wel leiden deze zoekgebieden ertoe dat het sportpark 'doorsneden' wordt door gebouwen. Het hoofdveld komt daarmee gescheiden te liggen van de andere velden.

Op basis van deze eerste analyse zijn wij in onderstaande analyse van de drie varianten verder gegaan met zoekgebied 1.

De locatie Maasvallei beschikt over een oppervlakte van 54.056 m². De hierboven gepresenteerde zoekgebieden zijn beduidend kleiner. Er wordt immers vanuit gegaan dat de sportvelden zo min mogelijk worden aangetast. Daarom is in de verdere studie uitgegaan van tweelaagse gebouwen. Hiervoor zijn per variant een aantal massastudies uitgewerkt. Het betreft hier nog geen ontwerpen. De massastudie is bedoeld om te onderzoeken op welke manier de gebouwen op de locatie passen.

6.3 Variant 1: Kandinsky College solo

Ruimtelijke inpassing



Afbeelding 6: Massastudie variant 1

In variant 1 wordt de tweelaagse nieuwbouw van het Kandinsky College naast het clubgebouw van SV Eendracht geprojecteerd op de huidige plek van de korfbalvelden. Een mogelijke alternatieve locatie voor de korfbalvelden kan gevonden worden op de plek van het driehoekige Trainingsveld. De consequentie van deze variant is dus dat er wordt ingeleverd op het aantal Trainingsvelden ten behoeve van voetbal.

Het gebouw van SV Eendracht blijft in deze variant behouden.
Parkeren en toegang van de locatie vindt plaats in het bruin weergegeven gebied.

Bestemmingsplan

In deze variant wordt het Kandinsky College naast de sportkantine op sportpark de Maasvallei geplaatst. De sportkantine wordt hier niet in het plan betrokken. Het perceel aan de Bovensteweg 59 is in deze variant niet benodigd voor het realiseren van het programma. In dit geval kan worden gekozen voor een bestemmingsplanwijziging van 'sport' naar 'maatschappelijk' voor de locatie waar het schoolgebouw wordt gevestigd. Een andere mogelijkheid is om het gehele sportpark naar een bestemming 'gemengd' te wijzigen.

Functionaliteit voor de gebruikers

Nieuwbouw van het Kandinsky College biedt de mogelijkheid om het gebouw zowel functioneel als technisch in te richten naar de wensen en eisen van het onderwijs. Aangezien in deze variant geen nieuwbouw plaatsvindt voor SV Eendracht, worden de functionele en technische knelpunten voor SV Eendracht niet opgelost.

Daarnaast wordt in deze variant geen gezamenlijke huisvesting gerealiseerd met de andere beoogde partijen de Adalbertschool en Villa Bambi.

Synergiemogelijkheden met andere functies

De synergie tussen het Kandinsky College en de sportvereniging kan, doordat beide partijen dicht bij elkaar zijn gehuisvest, worden vergroot. Het Kandinsky College kan gemakkelijker gebruik maken van de sportvelden tijdens schooluren. Ook komen leerlingen nog gemakkelijker in aanraking met de mogelijkheden van SV Eendracht. Het Kandinsky College heeft op deze manier een prachtige locatie om gymlessen te geven en de sportclub hoopt op deze manier meer leden te werven door de vergrote naamsbekendheid.

Aangezien beide partijen over eigen huisvesting beschikken, is het gezamenlijk gebruik maken van ruimten zoals kleedkamers lastiger dan in één nieuw gebouw voor beide partijen.

Verkeersveiligheid

Nieuwbouw van het Kandinsky College op een centraal gelegen punt in de gemeente maakt het een aantrekkelijke locatie qua reisafstand, een deel van de scholieren zal een minder grote afstand hoeven af te leggen.

De volledige verkeerskundige analyse van de varianten is opgenomen in bijlage 4. Daaruit blijkt dat in alle varianten in feite dezelfde verkeerskundige maatregelen wordt aanbevolen om de verkeersveiligheid van scholieren en andere bezoekers van de locatie te waarborgen. De aanbevelingen bestaan uit het verbeteren van de volgende kruispunten:

- Veldweg-Bovensteweg;
- Bovensteweg-Groesbeekseweg;
- Heumensebaan-Lindenlaan.

Daarnaast adviseren wij om het fietspad vanuit de nieuwe school locatie aan te sluiten op de snelfietsroute.

In zijn algemeenheid merken we ten aanzien van de verkeerskundige maatregelen op dat bij eventuele realisatie van de ontsluiting van verkeer vanuit Groesbeek naar de Rijksweg (de zogenoemde verkeerskundige variant 5a- light) mogelijk zwaardere maatregelen nodig zijn, maar dat dit dan in het kader van dat project bekeken moeten worden. Deze 5a-light verkeersvariant voorziet er immers in, dat de Heumensebaan tussen Groesbeek en Mook voor het spoorbruggetje zou moeten afbuigen langs spoor / station (oostkant) naar de Bovensteweg en dit verkeer dan langs de Maasvallei (via Veldweg) richting Rijksweg gaat.

Financiën

In onderstaande tabel zijn de investeringskosten en kapitaallasten voor variant 1 per partij samengevat. De investering om het Kandinsky College nieuw te bouwen op deze locatie leidt tot een totale investering van totaal circa € 8,1 miljoen. De bijbehorende kapitaallasten bedragen circa € 389.000,- per jaar.

In deze bedragen zijn de investeringskosten van het volledige programma van het Kandinsky College opgenomen. De investeringskosten van de dojo en de mountainbikestalling worden door het Kandinsky College zelf gedragen. De investeringskosten van de dojo en mountainbike stalling bedragen circa € 650.000.

Tabel 5: Samenvatting investeringskosten en kapitaallasten variant 1

Kostenpost	Kandinsky College	Adalbert-school	Vila Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis	Totaal
Totale Investeringskosten	8.124.000	-	-	-	-	8.124.000
Bouwrijp maken/terreininrichting	696.000	-	-	-	-	696.000
Bouwkundig	4.854.000	-	-	-	-	4.854.000
Installaties	2.174.000	-	-	-	-	2.174.000
Verwerving	-	-	-	-	-	-
Verkeerskundige aanpassingen	400.000	-	-	-	-	400.000
Kapitaallasten	389.000	-	-	-	-	389.000

Beoordeling van de variant

Aan de hand van een score wordt de beoordeling per variant bepaald.

Tabel 6: Samenvatting beoordeling variant 1

Criteria	Score	Toelichting
Ruimtelijke inpassing	+	Programma goed in te passen op de locatie
Bestemmingsplan	+/-	Bestemmingsplanwijziging in iedere variant nodig
Functionaliteit	+	Alleen nieuwe huisvesting voor Kandinsky College
Synergie	+/-	Alleen synergie tussen Kandinsky College en SV Eendracht
Verkeersveiligheid	+	Verkeerssituatie goed te verbeteren door aanpassing aantal kruispunten
Financiën	+	Variant met de laagste investeringskosten
Beoordeling variant	+	

6.4 Variant 2: Kandinsky College en Eendracht

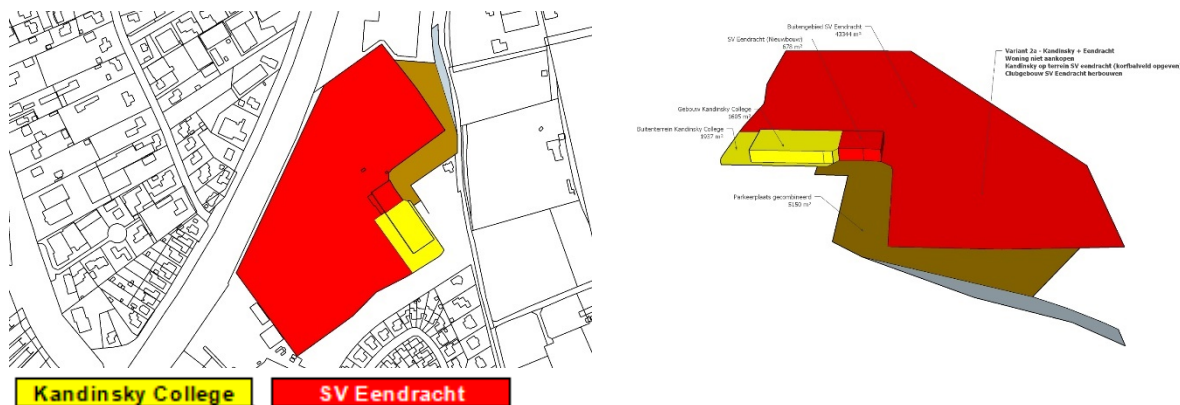
Voor variant 2 hebben wij twee sub varianten onderzocht:

- Variant 2a: Nieuwbouw Kandinsky College en SV Eendracht, zonder verwerving Bovensteweg 59
- Variant 2b: Nieuwbouw Kandinsky College en SV Eendracht, met verwerving Bovensteweg 59

Beide varianten zijn afzonderlijk onderzocht.

6.4.1 Variant 2a: Nieuwbouw Kandinsky College en SV Eendracht, zonder verwerving Bovensteweg 59

Ruimtelijke inpassing



Afbeelding 7: Massastudie variant 2a

In variant 2a is uitgegaan van nieuwbouw voor zowel het Kandinsky College als het clubgebouw van SV Eendracht. In deze variant is de nieuwbouw (deels) gelegen op de huidige korfbalvelden. Die moeten in deze variant worden verplaatst. Net als in variant 1 is hiervoor ruimte op het driehoekige trainingsveld, hetgeen wel ten koste gaat van het aantal trainingsvelden voor voetbal.

Parkeren en toegang van de locatie vindt plaats in het bruin weergegeven gebied.

Bestemmingsplan

Door vestiging van de gebouwen op de locatie van het huidige korfbalvelden, kan er in deze variant voor worden gekozen om een bestemmingsplanwijziging van 'sport' naar 'maatschappelijk' voor de locatie waar het schoolgebouw en het clubgebouw worden gevestigd. Een andere mogelijkheid is om het gehele sportpark naar een bestemming 'gemengd' te wijzigen.

Functionaliteit voor de gebruikers

De realisatie van nieuwbouw voor het Kandinsky College en SV Eendracht biedt optimale kansen om te voldoen aan de wensen en eisen van de deze gebruikers. Voor de functionele en technische knelpunten van de huidige huisvesting biedt (gezamenlijke) nieuwbouw een oplossing. Het binnenklimaat voldoet aan de huidige eisen en er bestaat de mogelijkheid om flexibiliteit te realiseren in de indeling van de gebouwen.

Synergiemogelijkheden met andere functies

De synergie tussen het Kandinsky College en SV Eendracht wordt in deze variant optimaal vergroot door gezamenlijke nieuwbouw. Op het gebied van sport kunnen beiden partijen gebruik maken van elkaars ruimten (sportvelden, sportzaal, kleedruimten, en dergelijke). Ook in deze variant kunnen de leerlingen van het Kandinsky College in aanraking komen met de mogelijkheden die SV Eendracht te bieden heeft.

Verkeersveiligheid

Nieuwbouw van het Kandinsky College op een centraal gelegen punt in de gemeente maakt het een aantrekkelijke locatie qua reisafstand, een deel van de scholieren zal een minder grote afstand hoeven af te leggen. De volledige verkeerskundige analyse van de varianten is opgenomen in bijlage 4. Daaruit blijkt dat in alle varianten in feite dezelfde verkeerskundige maatregelen wordt aanbevolen om de verkeersveiligheid van scholieren en andere bezoekers van de locatie te waarborgen.

De aanbevelingen bestaan uit het verbeteren van de volgende kruispunten:

- Veldweg-Bovensteweg;
- Bovensteweg-Groesbeekseweg;
- Heumensebaan-Lindenlaan.

Daarnaast adviseren wij om het fietspad vanuit de nieuwe school locatie aan te sluiten op snelfietsroute.

Financiën

Variant 2a leidt tot een hogere investering dan variant 1 doordat er ook nieuwbouw plaatsvindt voor SV Eendracht. De totale investeringskosten komen uit op circa € 11,9 miljoen. Ook hier geldt dat een aantal ruimten van het Kandinsky College niet tot de normvergoeding van de gemeente behoort zoals de dojo en de mountainbike stalling. Deze investeringskosten, circa € 640.000,- komen voor rekening van het schoolbestuur. De investeringskosten voor de nieuwbouw voor zowel het Kandinsky College als het clubhuisgebouw van SV Eendracht komen voor rekening van de gemeente. De kapitaallasten bedragen voor de gemeente in totaal circa € 566.000,- per jaar.

In onderstaande tabel zijn de investeringskosten en kapitaallasten van variant 2a samengevat.

Tabel 7: Samenvatting investeringskosten en kapitaallasten variant 2a

Kostenpost	Kandinsky College	Adalbert-school	Vila Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis	Totaal
Totale Investeringskosten	8.344.000	-	-	3.546.000	-	11.887.000
Bouwrijp maken/terreininrichting	1.166.000	-	-	356.000	-	1.522.000
Bouwkundig	4.766.000	-	-	2.018.000	-	6.784.000
Installaties	2.126.000	-	-	1.057.000	-	3.183.000
Verwerving	-	-	-	-	-	-
Verkeerskundige aanpassingen	286.000	-	-	115.000	-	400.000
Kapitaallasten	393.000	-	-	174.000	-	566.000

Beoordeling van de variant

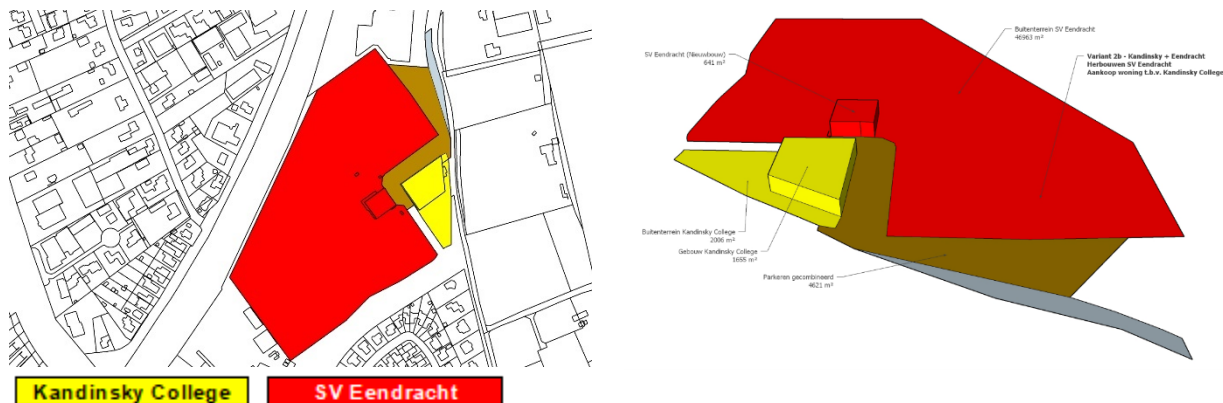
Aan de hand van een score wordt de beoordeling per variant bepaald.

Tabel 8: Samenvatting beoordeling variant 2a

Criteria	Score	Toelichting
Ruimtelijke inpassing	+	Programma goed in te passen op de locatie
Bestemmingsplan	+/-	Bestemmingsplanwijziging in iedere variant nodig
Functionaliteit	+	Voor zowel Kandinsky College en SV Eendracht door geïntegreerde nieuwbouw optimale functionaliteit.
Synergie	+	Alleen synergie tussen Kandinsky College en SV Eendracht. Door nieuwbouw voor beide partijen optimale samenwerking.
Verkeersveiligheid	+	Verkeerssituatie goed te verbeteren door aanpassing aantal kruispunten
Financiën	+	Variant met op een na laagste investeringskosten
Beoordeling variant	+	

6.4.2 Variant 2b: Nieuwbouw Kandinsky College en SV Eendracht, met verwerving Bovensteweg 59

Ruimtelijke inpassing



Afbeelding 8: Massastudie variant 2b

Variant 2b gaat uit van verwerving van het perceel Bovensteweg 59. Hierdoor lijkt de nieuwbouw van het Kandinsky College logischer vorm te kunnen krijgen. In bovenstaande massastudie zijn het gebouw van het Kandinsky College en SV Eendracht los van elkaar getekend. Deze gebouwen kunnen ook in één gebouw vorm krijgen.

Voordeel van deze variant is dat de nieuwbouw van het Kandinsky College niet ten koste gaat van de huidige sportvelden. Daar staat wel een investering in de verwerving van het perceel aan de Bovensteweg 59 tegenover.

Parkeren en toegang van de locatie vindt plaats in het bruin weergegeven gebied aansluitende aan de weg en het gebouw..

Bestemmingsplan

In deze variant kan het Sportpark de Maasvallei de bestemming 'sport' behouden en dient de bestemming op de plek waar het Kandinsky College wordt gerealiseerd langs de Bovensteweg te worden veranderd van 'wonen' in 'maatschappelijk'.

Functionaliteit voor de gebruikers

De realisatie van nieuwbouw voor de beide organisaties biedt net als bij variant 2a de mogelijkheid om optimale huisvesting te realiseren.

Synergiesmogelijkheden met andere functies

Ook de synergiesmogelijkheden tussen het Kandinsky College en SV Eendracht zijn gelijk aan variant 2a.

Verkeersveiligheid

Nieuwbouw van het Kandinsky College op een centraal gelegen punt in de gemeente maakt het een aantrekkelijke locatie qua reisafstand, een deel van de scholieren zal een minder grote afstand hoeven af te leggen.

De volledige verkeerskundige analyse van de varianten is opgenomen in bijlage 4. Daaruit blijkt dat in alle varianten in feite dezelfde verkeerskundige maatregelen wordt aanbevolen om de verkeersveiligheid van scholieren en andere bezoekers van de locatie te waarborgen.

De aanbevelingen bestaan uit het verbeteren van de volgende kruispunten:

- Veldweg-Bovensteweg;
- Bovensteweg-Groesbeekseweg;
- Heumensebaan-Lindenlaan.

Daarnaast adviseren wij om het fietspad vanuit de nieuwe school locatie aan te sluiten op snelfietsroute.

Financiën

De investeringskosten van variant 2b zullen iets hoger uitvallen dan die van variant 2a doordat een perceel verworven moet worden. Voor de verwerving van het perceel aan de Bovensteweg 59 en de sloopkosten is een P.M.-post opgenomen.

De totale investeringskosten komen uit op circa € 11,9 miljoen. De bijbehorende kapitaallasten bedragen voor de gemeente circa € 566.000,- per jaar.

In onderstaande tabel zijn de financiën van variant 2b weergegeven.

Tabel 9: Samenvatting investeringskosten en kapitaallasten variant 2b

Kostenpost	Kandinsky College	Adalbert-school	Vila Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis	Totaal
Totale Investeringskosten	8.344.000	-	-	3.546.000	-	11.887.000
Bouwrijp maken/terreininrichting	1.166.000	-	-	356.000	-	1.522.000
Bouwkundig	4.766.000	-	-	2.018.000	-	6.784.000
Installaties	2.126.000	-	-	1.057.000	-	3.183.000
Verwerving	P.M.	-	-	P.M.	-	P.M.
Verkeerskundige aanpassingen	286.000	-	-	115.000	-	400.000
Kapitaallasten	393.000	-	-	174.000	-	566.000

Beoordeling van de variant

Aan de hand van een score wordt de beoordeling per variant bepaald.

Tabel 10: Samenvatting beoordeling variant 2b

Criteria	Score	Toelichting
Ruimtelijke inpassing	++	Programma goed in te passen op de locatie
Bestemmingsplan	+/-	Bestemmingsplanwijziging in iedere variant nodig
Functionaliteit	+	Voor zowel Kandinsky College en SV Eendracht door geïntegreerde nieuwbouw optimale functionaliteit.
Synergie	+	Alleen synergie tussen Kandinsky College en SV Eendracht. Door nieuwbouw voor beide partijen optimale samenwerking.
Verkeersveiligheid	+	Verkeerssituatie goed te verbeteren door aanpassing aantal kruispunten
Financiën	+/-	Variant heeft hogere investeringskosten dan variant 2a a.g.v. verwerving.
Beoordeling variant	+	

6.5 Variant 3: Kandinsky College, Eendracht, Adalbertschool en KION

Voor variant 3 hebben wij twee subvarianten onderzocht:

- Variant 3a: Nieuwbouw voor alle partijen inclusief gemeentehuis
- Variant 3b: Nieuwbouw voor alle partijen exclusief gemeentehuis

Beide varianten zijn afzonderlijk onderzocht.

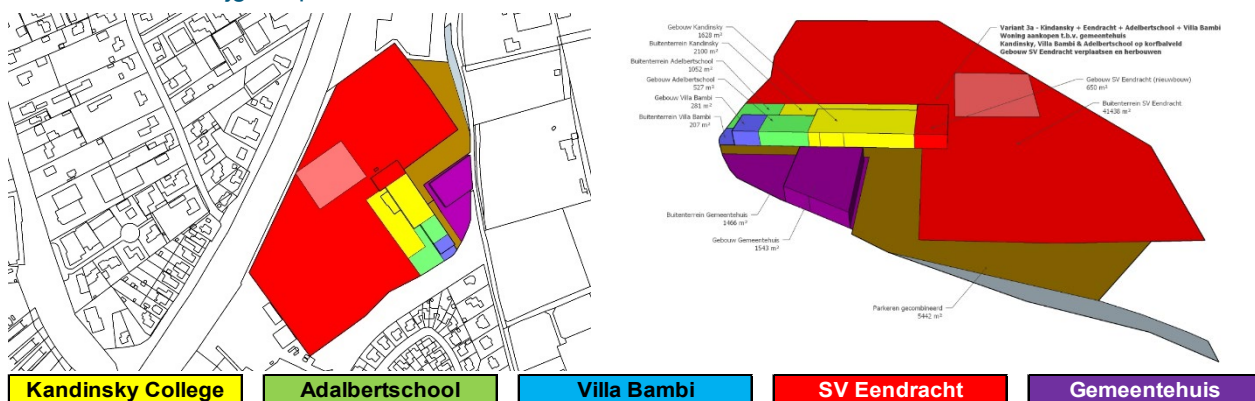
6.5.1 Variant 3a: Nieuwbouw alle partijen inclusief gemeentehuis

Ruimtelijke inpassing

In variant 3a vindt nieuwbouw plaats voor alle partijen: het Kandinsky College, de Adalbertschool, Villa Bambi, SV Eendracht en het gemeentehuis. Om een optimale indeling van de locatie mogelijk te maken is verwerving van het perceel Bovensteweg 59 noodzakelijk. Ook in deze variant is het echter nodig om de korfbalvelden te verplaatsen waardoor er minder trainingsvelden voor voetbal overblijven.

Parkeren en toegang van de locatie vindt plaats in het bruin weergegeven gebied aansluitend aan de weg en de gebouwen..

In onderstaande massastudie is weergegeven op welke wijze de verschillende organisaties een plek zouden kunnen krijgen op de locatie.



Afbeelding 9: Massastudie variant 3a

Bestemmingsplan

In deze variant dient de huidige bestemming van het sportpark 'sport' te worden gewijzigd in 'maatschappelijk'. Een andere optie is herbestemming naar 'maatschappelijk' op de plek waar de scholen en het clubgebouw worden gevestigd (voor de velden zelf is dit niet nodig). In deze variant waarin het gemeentehuis is gesitueerd op het perceel aan de Bovensteweg 59 zijn drie opties voor het wijzigen van de bestemming mogelijk:

- 1 De bestemming 'wonen' wordt gewijzigd in bestemming 'kantoor'.
- 2 Het perceel van de Bovensteweg 59 wordt betrokken bij de grond van de scholen en krijgt ook de bestemming 'maatschappelijk', waarbij het uitvoeren van een kantoorfunctie is geoorloofd binnen deze bestemming.
- 3 Het perceel van de Bovensteweg 59 wordt betrokken bij het gehele sportpark en alle grond krijgt de bestemming 'gemengd'.

Functionaliteit voor de gebruikers

Voor variant 3a geldt dat voor alle partijen door middel van nieuwbouw optimale huisvesting kan worden gerealiseerd waarbij de knelpunten in de huidige huisvesting kunnen worden opgelost.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de Adalbertschool heeft aangegeven meerwaarde te zien in de samenwerking tussen de partijen, maar de locatie Maasvallei niet te zien als de meest geschikte locatie voor de school. Dit komt doordat de locatie te dicht is gelegen bij de school van Lijn 38 in Molenbeek.

Synergiemogelijkheden met andere functies

Aangezien in deze variant gezamenlijke huisvesting wordt gerealiseerd voor alle beoogde partijen, is synergie en samenwerking in deze variant het beste mogelijk. Gezamenlijk gebruik van ruimten in deze variant goed mogelijk. Ook met gemeentehuis.

Verkeersveiligheid

Nieuwbouw van alle deelnemende organisaties op een centraal gelegen punt in de gemeente maakt het een aantrekkelijke locatie qua reisafstand, een deel van de scholieren zal een minder grote afstand hoeven af te leggen.

De volledige verkeerskundige analyse van de varianten is opgenomen in bijlage 4. Daaruit blijkt dat in alle varianten in feite dezelfde verkeerskundige maatregelen wordt aanbevolen om de verkeersveiligheid van scholieren en andere bezoekers van de locatie te waarborgen.

De aanbevelingen bestaan uit het verbeteren van de volgende kruispunten:

- Veldweg-Bovensteweg;
- Bovensteweg-Groesbeekseweg;
- Heumensebaan-Lindenlaan.

Daarnaast adviseren wij om het fietspad vanuit de nieuwe school locatie aan te sluiten op snelfietsroute.

Financiën

Doordat in variant 3a het grootste programma wordt gerealiseerd kent deze variant met totaal circa € 23,8 miljoen de hoogste investeringskosten. Ook de kapitaallasten zijn navenant het hoogst met circa € 1.140.000,- per jaar.

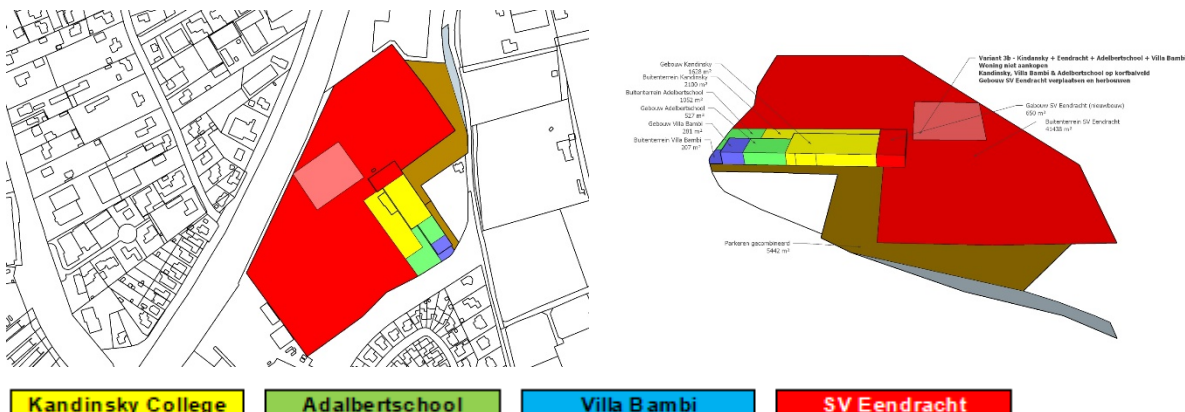
Voor variant 3a geldt ook dat bepaalde ruimten in de investeringskosten zijn opgenomen die voor rekening komen van het Kandinsky College (dojo en mountainbike stalling, totaal circa € 650.000,-). In onderstaande tabel zijn de investeringskosten en kapitaallasten samengevat per partij.

Tabel 11: Samenvatting investeringskosten en kapitaallasten variant 3a

Kostenpost	Kandinsky College	Adalbert-school	Villa Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis	Totaal
Totale Investeringskosten	7.995.000	2.435.000	675.000	3.345.000	9.348.000	23.789.000
Bouwrijp maken/terreininrichting	1.001.000	183.000	51.000	229.000	644.000	2.107.000
Bouwkundig	4.766.000	1.534.000	425.000	2.018.000	6.064.000	14.804.000
Installaties	2.084.000	671.000	186.000	1.040.000	2.500.000	6.478.000
Verwerving	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
Verkeerskundige aanpassingen	144.000	47.000	13.000	58.000	140.000	400.000
Kapitaallasten	381.000	119.000	34.000	167.000	447.000	1.140.000

Aan de hand van een score wordt de beoordeling per variant bepaald.

Criteria	Score	Toelichting
Ruimtelijke inpassing	+/-	Programma goed in te passen op de locatie
Bestemmingsplan	+/-	Bestemmingsplanwijziging in iedere variant nodig
Functionaliteit	+	Meest passende bouwkundige invulling voor alle partijen. Locatie niet voor alle partijen geschikt.
Synergie	++	Door nieuwbouw voor alle partijen optimale samenwerking mogelijk.
Verkeersveiligheid	+/-	Variant leidt tot grootste toename verkeer.
Financiën	+/-	Variant heeft hoogste investeringskosten.
Beoordeling variant	+	



Verkeersveiligheid

Nieuwbouw van alle deelnemende organisaties op een centraal gelegen punt in de gemeente maakt het een aantrekkelijke locatie qua reisafstand, een deel van de scholieren zal een minder grote afstand hoeven af te leggen.

De volledige verkeerskundige analyse van de varianten is opgenomen in bijlage 4. Daaruit blijkt dat in alle varianten in feite dezelfde verkeerskundige maatregelen wordt aanbevolen om de verkeersveiligheid van scholieren en andere bezoekers van de locatie te waarborgen. De aanbevelingen bestaan uit het verbeteren van de volgende kruispunten:

- Veldweg-Bovensteweg;
- Bovensteweg-Groesbeekseweg;
- Heumensebaan-Lindenlaan.

Daarnaast adviseren wij om het fietspad vanuit de nieuwe school locatie aan te sluiten op snelfietsroute.

Financiën

Variant 3b leidt, doordat het gemeentehuis niet is meegenomen, tot een lagere investering dan variant 3a. De totale investeringskosten komen uit op circa € 14,9 miljoen. De jaarlijkse kapitaallasten ramen wij op circa € 714.000,-- per jaar. Ook in deze variant komen de investeringskosten/kapitaallasten voor rekening van de gemeente met uitzondering van ruimten die door de gebruikers zelf moeten worden bekostigd zoals de dojo en de mountainbike stalling. Verwerving van gronden is in deze variant niet nodig.

Tabel 13: Samenvatting investeringskosten en kapitaallasten variant 3b

Kostenpost	Kandinsky College	Adalbert-school	Vila Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis	Totaal
Totale Investeringskosten	8.266.000	2.521.000	699.000	3.455.000	-	14.935.000
Bouwrijp maken/terreininrichting	1.169.000	237.000	66.000	297.000	-	1.767.000
Bouwkundig	4.766.000	1.534.000	425.000	2.018.000	-	8.741.000
Installaties	2.110.000	679.000	188.000	1.051.000	-	4.027.000
Verwerving	-	-	-	-	-	-
Verkeerskundige aanpassingen	221.000	71.000	20.000	89.000	-	400.000
Kapitaallasten	392.000	122.000	35.000	171.000	-	714.000

Beoordeling van de variant

Aan de hand van een score wordt de beoordeling per variant bepaald.

Tabel 14: Samenvatting beoordeling variant 3b

Criteria	Score	Toelichting
Ruimtelijke inpassing	+	Programma goed in te passen op de locatie
Bestemmingsplan	+/-	Bestemmingsplanwijziging deel locatie nodig
Functionaliteit	++	Meest passende bouwkundige invulling voor alle partijen. Locatie niet voor alle partijen geschikt.
Synergie	++	Door nieuwbouw voor alle partijen optimale samenwerking mogelijk.
Verkeersveiligheid	+/-	Variant leidt tot grote toename verkeersbewegingen.
Financiën	+/-	Variant heeft minder hoge investeringskosten dan variant 3a
Beoordeling variant	++	

7 Bibliografie

Facilicom. (2017). *Meerjarenonderhoudsplan*.

Facilicom. (2020). *Meerjarenonderhoudsplan*.

Heijltjes, H. (2018). *Huisvestingsonderzoek Kandinsky College Molenhoek*.

NEN 2767. (2019). *Meerjarenonderhoudsplan*.

Wilbers, C. (2020). *Meerjarenonderhoudsplan* . Mook.

Bijlage

1. Interviewverslagen

VRAGENLIJST

Aan: Kandinsky College inzake Haalbaarheidsonderzoek Maasvallei
 Afwezig:
 Van: Tiny Slenter (tiny.slenter@rhdhv.com)
 Datum: Tuesday, 01 September 2020
 bijeenkomst:
 Tijd: 9:30 uur
 Locatie: VIA TEAMSMEETING
 Kopie: Gemeente Mook en Middelaar: Gerold Berens
 Ons kenmerk: BG4496-RHDHV
 Bijlagen: Kaart projectgebied
 Classificatie: Projectgerelateerd

Onderwerp: VERSLAG INTERVIEW

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | <p>Projectteam RHDHV:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiny Slenter, projectleider, bouw- en milieu - Joost Smeets, adviseur huisvesting en vastgoed - John Dirks, kostendeskundige - Deborah Bekkers, verkeersdeskundige - Samuel Boers, projectmedewerker, RO - Cécile De la Haye, projectmedewerker <p>Team van Kandinsky dat de vragen beantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erick Loermans
(e.loermans@kandinskymolenhoek.nl) | <p>Erick Loermans is enthousiast om deel te nemen aan dit onderzoek en om met de betrokken partijen naar een optimale situatie te zoeken waar iedere partij voordelen bij behaalt.</p> |
| 2 | <p>Welk onderwijsconcept en welke missie hanteert het Kandinsky College?</p> | <p>Erick stuurt het Schoolplan 2019-2021 naar RHDHV. Hierin is het onderwijsconcept en meer goed beschreven. Zijn VMBO-school is een sportieve school, zo'n 6 uur per week staat sport ingeroosterd. Geen topsport ambities maar wel karaktervorming.</p> |
| 3 | <p>Welke kernwaarden zijn daarbij van invloed op de vormgeving en indeling van het schoolgebouw?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flexibiliteit? - Creativiteit? - Binnen/buiten met elkaar verbinden? - Eigentijds? - Naschoolse opvang? | <p>Erick geeft aan dat het huidige gebouw over een aantal specifieke faciliteiten beschikt zoals een gymzaal en een dojo. Die zouden in de toekomst terug moeten komen.</p> <p><u>Flexibiliteit:</u> wens om grotere ruimte opdeelbaar te maken met flexibele wanden. Hiermee kunnen de ruimten goed worden afgestemd op de activiteit.</p> |

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

Creativiteit: techniek en handvaardigheid, organiseren van projecten.

Binnen/buiten: in de toekomst wil Kindansky College binnen en buiten nog beter met elkaar verbinden. Nu vindt dat plaats via een goede samenwerking. Bij gezamenlijke vestiging op de Maasvallei kan dit nog beter.

Eigentijs: het huidige gebouw is gedateerd (zowel technisch als functioneel). Bij nieuwbouw moet aangesloten worden op de huidige regelgeving en duurzaamheidseisen.

Naschoolse opvang: is in de huidige situatie vrijwel geen spraken van, vanwege gebrek aan behoefte.

4 Locatie: waarom onderzoekt Kandinsky een mogelijke vestiging in het projectgebied Maasvallei?

Om de problemen die het bestaande gebouw veroorzaakt op te lossen, renoveren ligt niet voor de hand. Verder om meer (bestuurlijke) samenwerking te genereren met andere partijen.

5 Ruimte vraag: voldoet de grootte van het bestaande gebouw aan de huidige en toekomstige behoefte?

Het gebouw is uitgebreid met een noodvoorziening. Het kiezen voor stamlokalen draagt bij aan een rustig leerklimaat (leerlingen blijven zitten, leerkrachten wisselen).

6 In welk opzicht voldoet het bestaande gebouw niet aan de wensen van Kandinsky, wat kan er beter?

- Slecht binnenklimaat (warm in de zomer, hoge energiekosten in de winter). Het gebouw voldoet niet aan het Frisse Scholen beleid.
- De gebouwopzet past niet meer bij het onderwijsconcept. Het gebouw is niet flexibel.
- Onlogische indeling van de verdieping (o.a. smalle gangen).
- De kantine is niet representatief, ontvangstruimte.

7 Is bij nieuwbouw een gebouw in meer dan 1 bouwlaag voor Kandinsky aanvaardbaar?

Ja, dat is mogelijk. Ook vestiging van Kandinsky als geheel op de verdieping is bespreekbaar (met MIVA-voorzieningen)

8 Zijn de leerlingenprognoses voor Kandinsky valide?

Ja, Erick geeft aan dat de leerlingenprognoses in lijn liggen met de werkelijkheid. Momenteel zit het

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

- leerlingenaantal iets onder de prognose. Erick verwacht dat het leerlingenaantal rond de 240 leerlingen zal blijven uitkomen. De school heeft bestaansrecht als “niche” school, blijkt ook uit een uitgevoerd marktonderzoek.
- 9 In hoeverre is er nu al sprake van samenwerking met de Adalbertschool?**
- Momenteel is er een beperkte samenwerking. Er wordt wel gebruik gemaakt van elkaars ruimten als dat nodig is. Maar een structurele samenwerking is er nog niet. Hier worden wel gesprekken over gevoerd. Onderdeel van gesprek is de 10 – 14 tussenschool waarbij meer samenwerking plaatsvindt tussen leerlingen in die leeftijdscategorie (PO en VO). Gezamenlijke huisvesting biedt kansen voor verdere vormgeving van deze samenwerking.
- 10 In hoeverre is er nu al sprake van samenwerking met Kion?**
- Momenteel is er nog geen samenwerking.
- 11 In hoeverre is er nu al sprake van samenwerking met sportcomplex Maasvallei?**
- Het Kandinsky College werkt al intensief samen met De Eendracht. Op bestuurlijk niveau vindt overleg plaats. Het Kandinsky College maakt gebruik van de sportfaciliteiten van De Eendracht.
- 12 Van welke voorzieningen op het sportcomplex maakt Kandinsky gebruik? Gedurende welke periode/welke uren?**
- Het Kandinsky College maakt tijdens de schooltijden gebruik van de sportvelden en de kleedruimten. Er staan twee containers op het terrein met de sportpullen. In de zomer is het gebruik intensiever dan in de winter.
- 13 Verkeer en verkeersveiligheid: hoe is het vervoer van de leerlingen naar het college verdeeld?**
- % lopend?
 - % per fiets?
 - % per auto of bus?
- Hoeveel busjes?**
- Erick schat in dat de verdeling als volgt is:
- lopend: 5%
 - per fiets: 70%
 - per auto/bus: 25%
- Circa 80% van de leerkrachten (totaal 40) komt met de auto naar school. Echter, niet alle leerkrachten zijn iedere dag op school aanwezig.
- Wat zijn momenteel de belangrijkste knelpunten in de school thuisroute en blijven deze bestaan bij het verplaatsen van de school?**
- Er is weinig tot geen sprake van georganiseerd vervoer van leerlingen naar de school. (er komt slechts 1 busje)

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

Zijn er andere verkeersveiligheidsknelpunten te verwachten? Zo ja welke?

In de huidige situatie is de buurt rondom de school niet blij met touringbussen die (af en toe bij evenementen) door de wijk rijden. Probleem is dan het eenrichtingsverkeer. Ook parkeren in de buurt door bezoekers van de school is een discussiepunt in de wijk. De schooltijden: aanvang 8.45 uur, einde 15.25 uur.

Wat zijn de schooltijden? Aanvang-einde?

- 14 Zijn er gegevens omtrent de schoolroutes? Wat zijn momenteel de belangrijkste knelpunten in de school thuisroute en blijven deze bestaan bij het verplaatsen van de school? Zijn er andere verkeersveiligheidsknelpunten te verwachten? Zo ja welke?**

Aandachtspunt is dat er vrachtverkeer langs de Maavallei rijdt. Ook het oversteken van de Rijksweg (leerlingen uit Heumen en Wijchen) moet veilig kunnen gebeuren: kiezen van overgangen, die met verkeerslichten zijn beveiligd). Het oversteken op verkeerde plekken moet worden tegengegaan.

- 15 Ruimte vraag:**

Kantoorfunctie:

- Schoolleiding
- Ondersteunende functie
- P&O/ICT
- Docentwerkplekken
- Personeelskamer
- Concierge
- Receptie
- Onderwijsassistent

Lokalen:

- leslokalen
- Multimediale lokalen (ICT/beeldend/techniek)
- Prikkelarme omgeving voor passend onderwijs
- Praktijkruimte met afzonderlijke machineruimte
- Leerpleinen

Overige ruimten:

- Overblijfruimte
- Entree/hal
- Keuken/pantry
- Toiletten leerlingen
- Toiletten docenten
- douche

Aan alle hiernaast genoemde ruimten is behoefte. Wij stellen voor om in dit onderzoek uit te gaan van de normatieve ruimtebehoefte zoals de gemeente die berekent. Bij de indeling van een nieuw gebouw moet aandacht worden besteed aan de milieulast van het naastgelegen bedrijf (zelfredzaamheid leerlingen in noodsituaties). Erick stelt zich voor dat de partijen gezamenlijk komen tot een programma van eisen, waarbij zoveel mogelijk ruimten samen kunnen worden gebruikt.

Nummer	INFO en VRAGEN	ANTWOORDEN
	- Kluisjes - Garderobe - Patchkast - Kopieerruimte - Berging/werkkast - Bergruimte bij praktijklokaal - Bergruimte voor huishoudelijke dienst - Bergruimte voor afvalscheiding -	
16	Aandachtspunten gebouw: - Frisse scholenkeurmerk/duurzaamheidsambitie - Zonne-energie - Luchtkwaliteit - Geluidsniveau (isolatie en nagalmtijd) - Veiligheid - licht	Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van de geldende wet- en regelgeving inclusief het Frisse Scholen beleid. De verschillende doelgroepen in het gebouw zouden herkenbare aparte ingangen moeten kennen. Ook goed bedenken welke groepen je naast elkaar zet in het gebouwoontwerp. Verder is WIFI een noodzaak.
17	Veilige omgeving - Omsluitend hek, toegangspoort - Fietsenstalling - Schoolplein - Veilige verkeerssituatie-circulatie - Veilige en voldoende parkeerruimte veilige buitenruimte	Het sportcourt en de fietsenstalling hebben een hek nodig. Het schoolplein is een “platte” ruimte, met zitjes en bijvoorbeeld een tafeltennistafel. Verkeer en parkeren zijn goed in te plannen, er lijkt voldoende plek.
18	Welke functies en ruimten zijn gezamenlijk dan wel per toerbeurt te gebruiken met andere gebruikers van het mogelijk te realiseren multifunctionele gebouw?	Veel ruimten kunnen worden gedeeld met andere gebruikers. Denk aan de de gymnastiekzaal, techniekruimte, personeelsruimte, de conciërgeruimte, de buitenruimte, maar ook de lokalen. De lokalen staan vaak leeg. Bij het delen van ruimten moet net als bij het ontwerp worden gelet op het uit elkaar houden van de PO en VO doelgroepen.

VRAGENLIJST

Aan: ADALBERT inzake Haalbaarheidsonderzoek Maasvallei
 Afwezig:
 Van: Tiny Slenter (tiny.slenter@rhdhv.com)
 Datum: Wednesday, 02 September 2020
 bijeenkomst:
 Tijd: 15:30 uur
 Locatie: VIA TEAMSMEETING
 Kopie: Gemeente Mook en Middelaar: Gerold Berens
 Ons kenmerk: BG4496-RHDHV
 Bijlagen: Kaart projectgebied
 Classificatie: Projectgerelateerd

Onderwerp: VERSLAG INTERVIEW

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | <p>Projectteam RHDHV:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiny Slenter, projectleider, bouw- en milieu - Joost Smeets, adviseur huisvesting en vastgoed - John Dirks, kostendeskundige - Deborah Bekkers, verkeersdeskundige - Samuel Boers, projectmedewerker, RO - Cécile De la Haye, projectmedewerker <p>Team van ADALBERTSCHOOL dat de vragen beantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Michiel Leijser (m.leijser@lijn83po.nl) | <p>Michiel heeft de antwoorden afgestemd met het overkoepelende schoolbestuur.</p> |
| 2 | <p>Welk onderwijsconcept en welke missie hanteert de ADALBERTSCHOOL?</p> | <p>Michiel geeft aan dat het schoolplan momenteel wordt afgerond. Michiel stuurt het schoolplan naar RHDHV.</p> |
| 3 | <p>Welke kernwaarden zijn daarbij van invloed op de vormgeving en indeling van het multifunctionele gebouw?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flexibiliteit? - Creativiteit? - Binnen/buiten met elkaar verbinden? | <p><u>Flexibiliteit:</u> het is van belang dat het toekomstige gebouw meer flexibel te gebruiken is dan het huidige gebouw.</p> <p><u>Creativiteit:</u> het toekomstige gebouw moet uitnodigen tot creativiteit. Het moet projecten waarbij creativiteit gevraagd wordt faciliteren.</p> <p><u>Binnen-buiten:</u> de Aldalbertschool wil meer inzetten op bewegend leren.</p> |

Nummer INFO en VRAGEN

- Eigentijds?
- Voor- en naschoolse opvang?

ANTWOORDEN

Eigentijds: leerplein te maken.

Ja, is nu al. In gemeenschappelijke ruimte variatie in opvang mogelijk maken.

- 4 **Locatie: waarom zou de ADALBERTSCHOOL voor een mogelijke vestiging in het projectgebied Maasvallei kiezen?**

Michiel geeft aan dat bij het vormgeven van het concept voor gezamenlijke huisvesting goed voor de langere termijn (minimaal 20 jaar) vooruit gekeken moet worden. Hij is groot voorstander van samenwerking met de andere partijen die deelnemen aan het haalbaarheidsonderzoek. De locatie Maasvallei heeft echter niet de voorkeur voor de Adalbertschool omdat deze locatie te noordelijk ligt (te dicht bij Molenhoek). Daarmee komt de toekomstige school te excentrisch te liggen in het voedingsgebied van de Adalbertschool. Dit houdt in dat veel kinderen verder zullen moeten fietsen/rijden. Verkeersveiligheid zal dan een belangrijk aspect worden. Denk aan de Veldweg en het vrachtverkeer van het aangrenzende industrieterrein. Toch wil de Adalbertschool het concept op deze locatie onderzoeken vanwege de kansen die het koppelen van partijen biedt.

- 5 **Ruimte vraag: voldoet de grootte van het bestaande gebouw aan de huidige behoefte?**

Het oppervlakte van de huidige school is eerder te groot dan te klein. Door 2 lokalen te koppelen is een soort van gemeenschapsruimte ontstaan, die waardevol is, ook voor de BSO.

- 6 **In welk opzicht voldoet het bestaande gebouw niet aan de wensen van de ADALBERTSCHOOL, wat kan er beter?**

Het gebouw is niet flexibel te gebruiken. Het gebouw beschikt over smalle lange gangen. Buiten de leslokalen is er nauwelijks ruimte om in kleine groepen of 1-op-1 aandacht te geven aan leerlingen.

Ook kunnen ruimten niet worden opgedeeld tot kleinere ruimten of vergroot tot een grote ruimte.

Het huidige gebouw beschikt niet over een gemeenschapsruimte, 2 lokalen zijn gekoppeld, maar is behelpen.

Technisch voldoet het gebouw niet meer. Met name klimaattechnisch voldoet het gebouw niet aan de huidige eisen (Frisse Scholen). De school heeft circa 3 jaar geleden in het dak geïnvesteerd en er zijn zonnepanelen geplaatst.

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

7 Is bij nieuwbouw een gebouw in meer dan 1 bouwlaag voor de school aanvaardbaar?

Ja, dat is bespreekbaar, maar wel aandacht voor mindervaliden. De bovenbouw kan prima op de verdieping. De onderbouw moet wel op de begane grond.

Ook is het belangrijk dat de eigenheid (identiteit en herkenbaarheid) van de school gewaarborgd blijft. De buitenruimte moet op de begane grond zijn.

8 Zijn de opgestelde leerlingenprognoses valide?

De school heeft momenteel een stabiele basis van circa 160 tot 170 leerlingen. De leerlingenprognoses sluiten daarbij aan. Nieuwbouw zou nog kunnen leiden tot een groei van het leerlingenaantal van de school.

9 In hoeverre is er nu al sprake van samenwerking met KION?

Er wordt in het huidige gebouw al samengewerkt met KION (afstemmen projecten en thema's). De opvang 'Villa Bambi' is gehuisvest in het gebouw van de Adalbertschool. Hierdoor is er sprake van een warme overdracht van de kinderen van de opvang naar de school.

10 In hoeverre is er nu al sprake van samenwerking met Kandinsky College?

Er is sprake van beperkte samenwerking. Er worden projecten gezamenlijk uitgevoerd waarbij de leerlingen van het Kandinsky College activiteiten organiseren voor de kinderen van de Adalbertschool (Avond4daagse, Koningsspelen, Sinterklaas, Kerstviering, eindejaarsprojecten etc.).

11 In hoeverre is er nu al sprake van samenwerking met sportcomplex Maasvallei?

Er is sprake van beperkte samenwerking. Wel bij sportdagen, dan worden de velden van De Eendracht gebruikt. Voor bewegingsonderwijs biedt samenwerking goede kansen, ook na schooltijden in het kader van de naschoolse opvang. Een deel van de kinderen kent het park natuurlijk vanuit een verenigingsverband.

12 Van welke voorzieningen op het sportcomplex maakt de ADALBERTSCHOOL nu gebruik? Gedurende welke periode/welke uren?

Af en toe de sportvelden, programma "Sjors Sportief". Zie ook vraag 11.

13 Verkeer en verkeersveiligheid: hoe is het vervoer van de kinderen naar de basisschool verdeeld?
- % lopend?

Michiel schat in dat de verdeling in de huidige situatie als volgt is:

- Lopend: 10%
- Per fiets: 80%

Nummer INFO en VRAGEN

- % per fiets?
- % per auto of bus?

Zal dit uw inziens wijzigen bij verplaatsen van de school?

Komen kinderen ook uit andere kernen dan Mook?

14 Zijn er gegevens omtrent de huidige routes die de ouders en leerlingen afleggen?

Wat zijn momenteel de belangrijkste knelpunten in de school thuisroute en blijven deze bestaan bij het verplaatsen van de school?

Zijn er andere verkeersveiligheidsknelpunten te verwachten? Zo ja welke?

**15 Ruimte vraag:
Kantoorfunctie:**

- Schoolleiding
- Ondersteunende functie
- P&O/ICT
- Docentwerplekken
- Personeelskamer
- Concierge
- Receptie
- Onderwijsassistent

Lokalen:

- leslokalen
- Multimediale lokalen (ICT/beeldend/techniek)
- Prikkelarme omgeving voor passend onderwijs
- Praktijkruimte
- Leerpleinen

Overige ruimten:

- Overblijfruimte
- Entree/hal
- Keuken/pantry
- Toiletten leerlingen
- Toiletten docenten
- douche

ANTWOORDEN

- Per auto: 10%.

Bij vestiging op de locatie Maasvallei zullen meer kinderen met de auto gebracht worden als gevolg van de grotere afstand voor veel kinderen.

Ja, een enkeling, bijvoorbeeld uit Plasmolen. Michiel zal een lijst met postcodegegevens van de leerlingen opsturen.

Michiel signaleert voor de locatie Maasvallei drie oversteekpunten die aandacht behoeven in verband met de verkeersveiligheid:

1. Rijksweg – Lindeboom
2. Groesbeekseweg – Bovensteweg – Gelrestraat
3. Veldweg (oversteekplaats)

Voor het haalbaarheidsonderzoek zullen we de normoppervlakte conform de VNG huisvestingsverordening hanteren op basis van de leerlingenprognoses van de gemeente.

Voor de toekomstige school is het Kindexpertisecentrum Gennep een goed voorbeeld. Het is van belang om gezamenlijk een visie te ontwikkelen op het concept voor de toekomstige huisvesting, gezamenlijk met de andere partijen. Hierbij moet de doorlopende leerlijn van kinderen van 0 tot 18 jaar centraal staan.

Het is belangrijk om aandacht te hebben voor de volgende aspecten:

- Flexibiliteit van het gebouw.
- Ruimte voor individuele begeleiding van leerlingen.
- IB-ruimte.
- Een gemeenschappelijk leerplein.
- Prikkelarme ruimten.
- Creatieve ruimten t.b.v. onder meer knutselactiviteiten.

Nummer INFO en VRAGEN

- Kluisjes
- Garderobe
- Patchkast
- Kopieerruimte
- Berging/werkkast
- Bergruimte bij praktijklokaal
- Bergruimte voor huishoudelijke dienst
- Bergruimte voor afvalscheiding
-

16 Aandachtspunten gebouw:

- Frisse scholenkeurmerk
- Zonne-energie
- Luchtkwaliteit
- Geluidsniveau (isolatie en nagalmtijd)
- Veiligheid
- licht

17 Veilige omgeving

- Omsluitend hek, toegangspoort
- Fietsenstalling
- Schoolplein
- Veilige verkeerssituatie- circulatie
- veilige buitenruimte

- **veilige + voldoende parkeerplaatsen**

18 Welke functies en ruimten zijn gezamenlijk dan wel per toerbeurt te gebruiken met andere gebruikers van het mogelijk te realiseren multifunctionele gebouw?

ANTWOORDEN

- Een keuken (ook om kinderen kookwijs te maken). Dat kan gezamenlijk met andere partijen.

In de gemeenschappelijke visie kan in meer detail worden bepaald welke ruimten gezamenlijk worden gebruikt.

Bij eventuele nieuwbouw moet aangesloten worden op het Frisse Scholen concept.

Bij veiligheid voor de kleinsten denken aan de deurbeveiligingsstrips.

Voor de leesbaarheid van de digiborden afscherming van intredend licht.

Graag aandacht voor een omheining van het terrein en vaste fietsenrekken. Daarnaast een groene inrichting van het schoolplein. Er mag worden uitgedaagd tot beweging, onder meer met speeltoestellen.

Maar ook activiteiten zoals schaken moet op het schoolplein kunnen.

Van de leerkrachten komt ongeveer 50% per fiets, 50% met de auto.

Bij haalbaarheid is een gezamenlijk vervolgtraject voorwaardelijk om te komen tot een goede onderlinge afstemming over een programma van eisen.

Op voorhand denkt Michiel aan het delen van de volgende ruimten:

- Speelzaal.
- Gymzaal.
- Gemeenschapsruimte.
- Werk-leerplein.
- Praktijkruimte (knutselen, koken).
- Kantoorruimten en vergaderruimten.
- Reproruimte.
- Magazijnruimte.
- Koffieruimte / lerarenruimte.

VRAGENLIJST

Aan: KION inzake Haalbaarheidsonderzoek Maasvallei
 Afwezig:
 Van: Tiny Slenter (tiny.slenter@rhdhv.com)
 Datum: Friday, 04 September 2020
 bijeenkomst:
 Tijd: 9:30 uur
 Locatie: VIA TEAMSMEETING
 Kopie: Gemeente Mook en Middelaar: Gerold Berens
 Ons kenmerk: BG4496-RHDHV
 Bijlagen: Kaart projectgebied
 Classificatie: Projectgerelateerd

Onderwerp: VERSLAG INTERVIEW

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

- 1 Projectteam RHDHV:**
- Tiny Slenter, projectleider, bouw- en milieu
 - Joost Smeets, adviseur huisvesting en vastgoed
 - John Dirks, kostendeskundige
 - Deborah Bekkers, verkeersdeskundige
 - Samuel Boers, projectmedewerker, RO
 - Cécile De la Haye, projectmedewerker

Team van KION dat de vragen beantwoordt:

- Christa Wintjes (c.wintjes@kion.nl)
- Fred Zoon (f.zoon@kion.nl)

Christa is sinds november 2019 werkzaam bij KION (Villa Bambi).

Fred is huisvestingadviseur bij KION en kon niet deelnemen aan het gesprek wegens technische problemen.

- 2 Welk opvangconcept en welke missie hanteert KION?**

KION heeft een vestiging in Mook (Villa Bambi) en in Molenhoek (Dribbel).

Christa stuurt de visie van KION naar RHDHV. Basisuitgangspunt is dat de ontwikkeling van het kind centraal staat.

- 3 Welke kernwaarden zijn daarbij van invloed op de vormgeving en indeling van het multifunctionele gebouw?**
- **Flexibiliteit?**
 - **Creativiteit?**
 - **Binnen/buiten met elkaar verbinden?**
 - **Eigentijds?**

In de toekomstige huisvesting zijn de volgende aspecten van belang:

Flexibiliteit: KION is gewend om gebruik te maken van ruimten van andere partijen. Villa Bambi is gehuisvest in het gebouw van de Adalbertschool en maakt gebruik van een aantal eigen groepsruimten en van ruimten van

Nummer INFO en VRAGEN

- Voor- en naschoolse opvang?

ANTWOORDEN

de school. De link met de school moet gehandhaafd blijven.

Creativiteit: programma afhankelijk van de ter beschikking gestelde ruimten.

Binnen/buiten: natuurbeleving is onderdeel van het concept van KION. Buiten spelen is daarom een belangrijk onderdeel van de activiteiten. Laat kinderen spelend zelf ontdekken. Een groene invulling van het schoolplein is daarom van belang voor KION.

Eigentijds: de toekomstige huisvesting dient te voldoen aan de huidige technische eisen.

- 4 **Locatie: waarom zou KION voor een mogelijke vestiging in het projectgebied Maasvallei kiezen?**

Voor KION is het behouden van de koppeling met de Adalbertschool het belangrijkste. In die zin is KION volgend op de Adalbertschool.

Met eventuele vestiging van Villa Bambi op de locatie Maasvallei komt de vestiging meer in de buurt van de vestiging in Molenhoek te liggen. Dit is niet ideaal voor KION, maar bespreekbaar.

- 5 **Ruimte vraag: voldoet de grootte van het bestaande gebouw aan de huidige behoefte?**

De GGD heeft de in gebruik zijnde ruimten goedgekeurd, dus die voldoen.

- 6 **In welk opzicht voldoet het bestaande gebouw niet aan de wensen van KION, wat kan er beter?**

Het gebouw voldoet klimaattechnisch niet aan de huidige eisen. Afgelopen jaar zijn er airco's geplaatst door KION. Bij nieuwbouw is het belangrijk om warmtebeheersing te verbeteren.

Ook de speeltoestellen op de huidige locatie zijn verouderd.

In de ruimte in het huidige gebouw dat met schuifwanden kan worden opgedeeld wordt geluidsoverlast ervaren. De schuifwanden zijn onvoldoende geluiddicht.

- 7 **Is bij nieuwbouw een gebouw in meer dan 1 bouwlaag voor KION aanvaardbaar?**

Voor de BSO is een meerlaags gebouw en vestiging op de verdieping mogelijk. Voor het kinderdagverblijf en de peutergroep is vestiging op de begane grond noodzakelijk, onder meer in verband met de link met de buitenruimte. Begane grond is ook praktisch vanwege het dragen met maxi cosi's.

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

8 Wat zijn de aantallen op te vangen kinderen voor KION?

Villa Bambi beschikt over de volgende aantallen kinderen:

- 2 BSO-groepen van 20 kinderen (totaal 40 kinderen)
- 1 KDV-groep van 16 kinderen
- 1 peutergroep van 16 kinderen

Totaal gaat het om circa 72 kinderen.

9 In hoeverre is er nu al sprake van samenwerking met de Adalbertschool?

Villa Bambi is gekoppeld aan de Adalbertschool. Er vindt een warme overdracht plaats van de kinderen naar de basisschool. De peuters zijn dicht bij de kleuters gehuisvest. Op themadagen werken ze samen.

10 In hoeverre is er nu al sprake van samenwerking met Kandinsky College?

Er is weinig tot geen samenwerking met het Kandinsky College. De doelgroepen liggen te ver uit elkaar qua leeftijd. Het is denkbaar dat de leerlingen van het Kandinsky College in de toekomst bij eventuele gezamenlijke huisvesting op de locatie Maasvallei activiteiten organiseren voor de kinderen van Villa Bambi.

11 In hoeverre is er nu al sprake van samenwerking met sportcomplex Maasvallei?

In de schoolvakanties gebruikt Villa Bambi de velden van De Eendracht voor activiteiten van de BSO. Verder wordt er geen gebruik gemaakt van de faciliteiten.

12 Van welke voorzieningen op het sportcomplex maakt KION nu gebruik? Gedurende welke periode/welke uren?

Zie vraag 11. Er zijn dus geen planningsissues.

13 Verkeer en verkeersveiligheid: hoe is het vervoer van de kinderen naar de opvang verdeeld?

- % lopend?
- % per fiets?
- % per auto of bus?

Christa geeft aan dat in de huidige situatie de kinderen van de peutergroep en het KDV zowel met de fiets als met de auto worden gebracht.

De kinderen van de BSO komen vooral lopend (vanuit de school).

Het brengen en halen van de kinderen door de ouders heeft geen overlap met de tijden waarop de kinderen naar de school worden gebracht.

Nummer	INFO en VRAGEN	ANTWOORDEN
14	Zijn er gegevens omtrent de routes die de ouders afleggen? Parkeergelegenheid? Tijden van brengen-ophalen?	Christa stuurt het postcodebestand (zonder huisnummer) van de kinderen naar RHDHV. Vervoersstromen zijn niet gelijk, er is gekozen voor verschillende starttijden.
15	Ruimtevrage KION: Kantoorfunctie: - leiding - Ondersteunende functie - Personeelskamer - Receptie Verblijf: - Spelen - Slapen Overige ruimten: - Entree/hal - Keuken/pantry - Toiletten kinderen - Toiletten leidsters - douche - Kluisjes - Garderobe - Kopieerruimte - Berging/werkkast - Bergruimte buiten - Bergruimte voor huishoudelijke dienst - Bergruimte voor afvalscheiding -	De ruimtevrage van Villa Bambi bestaat uit - 2 BSO-groepen (geen eigen ruimte) - 1 KDV-groep (eventueel 2 i.v.m. groei) - 1 peutergroep In totaal is behoefte aan 2 tot 3 ruimten. De wettelijke ruimtenorm bedraagt 3 m2 bruto vloeroppervlak speelruimte per kind. Daar komen de sanitaire ruimten nog bij. Daarnaast is behoefte aan: - Slaapkamer voor het KDV: 16 plekken, gestapeld - Bergruimte (klein) - Kleine overlegkamer (2 tot 4 personen) - Kantoor clustermanagement - Een personeelsruimte kan worden gedeeld met de school - Buitenruimte voor het KDV, gescheiden van de buitenruimte van de school..
16	Aandachtspunten gebouw: - Frisse scholenkeurmerk/duurzaamheidsambitie - Zonne-energie - Luchtkwaliteit - Geluidsniveau (isolatie en nagalmtijd) - Veiligheid - licht	De toekomstige huisvesting moet voldoen aan de wettelijke eisen. Warmtebeheersing verdient extra aandacht.
17	Veilige omgeving - Omsluitend hek, toegangspoort - Fietsenstalling - Veilige buitenruimte - Veilige verkeerssituatie - Parkeren	De toekomstige huisvesting moet voldoen aan de wettelijke eisen.

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

**18 Welke functies en ruimten zijn
 gezamenlijk dan wel per toerbeurt te
 gebruiken met andere gebruikers van het
 mogelijk te realiseren multifunctionele
 gebouw?**

Zie vraag 15.

VRAGENLIJST

Aan: Stichting Sportaccommodatie Maasvallei inzake Haalbaarheidsonderzoek Maasvallei
 Afwezig:
 Van: Tiny Slenter (tiny.slenter@rhdhv.com)
 Datum: Thursday, 10 September 2020
 bijeenkomst:
 Tijd: 19:00 uur
 Locatie: VIA TEAMSMEETING
 Kopie: Gemeente Mook en Middelaar: Gerold Berens
 Ons kenmerk: BG4496-RHDHV
 Bijlagen: Kaart projectgebied
 Classificatie: Projectgerelateerd

Onderwerp: INTERVIEW

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

- 1 Projectteam RHDHV:**
- Tiny Slenter, projectleider, bouw- en milieu
 - Joost Smeets, adviseur huisvesting en vastgoed
 - John Dirks, kostendeskundige
 - Deborah Bekkers, verkeersdeskundige
 - Samuel Boers, projectmedewerker, RO
 - Cécile De la Haye, projectmedewerker
- Bestuur van Stichting Sportcomplex Maasvallei:**
- Bart Roelofs (bart.roeloffs@upcmail.nl)
 - Charles Eltink (charles.eltink@xs4all.nl)
 - Adri Cocu (a.cocu1@upcmail.nl)
- De gemeente is eigenaar van de grond onder de velden en de bijbehorende voorzieningen (o.a. verlichting). RK SV Eendracht '30 (hierna SV Eendracht) is de beheerstichting die zorgdraagt voor het beheer en onderhoud de velden, **niet van de opstallen**. **Pachtovereenkomst van 50jaar voor de gronden, kunstgras is eigendom vd stichting**. Het clubgebouw is in eigendom van de gemeente. De gemeente verhuurt het clubgebouw aan de SV Eendracht (beheerstichting).
- Eendracht beschikt op sportcomplex Maasvallei over:
- 2 grasvelden (waaronder het hoofdveld)
 - 1 kunstgrasveld
 - 1 trainingsveld (driehoek-vormig)
 - 1 veld t.b.v. korfbal. Dit veld is in 2 wedstrijdelden te verdelen.
 - Clubgebouw
- 2 Welke visie en missie hanteert het Bestuur van de Stichting Sportcomplex Maasvallei?**
- SV Eendracht wil middels een nieuwbouw een toekomstbestendige sportaccommodatie realiseren waarmee het sportaanbod en het ledental in stand kan worden gehouden of licht

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

- 3a** Welke kernwaarden zijn daarbij van invloed op de vormgeving en indeling van een gebouw, waarin het Kandinskycollege en RKS V Eendracht zou worden gehuisvest:
- Flexibiliteit?
 - Creativiteit?
 - Binnen/buiten met elkaar verbinden?
 - Eigentijds?
 - Naschoolse opvang?

uitgebreid. Optimaal gebruik van de velden is daarbij een belangrijk aspect. Een toekomstbestendige accommodatie waarbij sportvoorzieningen optimaal gebruikt worden, kan **mogelijk** gerealiseerd worden door samenwerking met partijen die een relatie met sport en bewegen hebben.

Het huidige sportcomplex is verouderd. Het kunstgrasveld is na dit seizoen aan vervanging toe en het clubgebouw is sterk gedateerd (bouwjaar 1978).

Bij de toekomstige accommodatie is voor SV Eendracht van belang dat de eigen identiteit van SV Eendracht behouden blijft. Daarnaast zijn de volgende aspecten van belang:

- Gebruik van velden en de sportzaal moet voor alle partijen goed op elkaar afgestemd worden. De korfbalvereniging maakt in de huidige situatie in de winter gebruik van een sportzaal buiten Mook. In de toekomst kan dat beter door gezamenlijk gebruik van een sportzaal door meerdere partijen (o.a. de Adalbertschool en het Kandinsky College). Buitensport van het Kandinsky College, maar ook de Adalbertschool en KION kunnen gebruik maken van de velden van SV Eendracht.
- SV Eendracht heeft graag het beheer **en zeggenschap** over de eigen velden.
- Bij nieuwbouw moet het clubgebouw voldoen aan de huidige eisen ten aanzien van duurzaamheid. Het gebouw moet de uitstraling van een clubgebouw behouden. Gezamenlijk gebruik met andere partijen is daardoor niet logisch.
- Het terrein kent hoogteverschillen. Bij de situering van de faciliteiten moet hiermee rekening worden gehouden. Het huidige clubgebouw ligt op het hoogste punt van de locatie waardoor goed uitzicht op de velden mogelijk is. **De wens is dat het clubhuis op de huidige locatie gesitueerd blijft.**

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

- | | | |
|-----------|--|--|
| 3b | En welke gevolgen ziet u als ook de basisschool en Kion in het gebouw ondergebracht worden? | Als KION beschikt over haar eigen ruimten, dan is samenwerking prima mogelijk. De synergie in de samenwerking zit voornamelijk in het gezamenlijk gebruik van velden. |
| 4 | Locatie: waarom zou een vestiging van Kandinsky in Maasvallei positief zijn voor uw stichting? | <p>Gezamenlijke huisvesting op de locatie biedt de mogelijkheid om een nieuwe accommodatie te realiseren (bundeling van geldstromen).</p> <p>Gezamenlijke vestiging op de locatie zal leiden tot een toename van het ledental van SV Eendracht doordat leerlingen van het Kandinsky College in aanraking komen met de faciliteiten van SV Eendracht.</p> |
| 5 | Ruimte vraag: voldoet de grootte van uw bestaande gebouw aan de huidige behoefte? | Zowel ten aanzien van het clubhuis als de velden wordt krapte ervaren door SV Eendracht. Het aantal velden moet gelijk blijven. Inwisselen van bijvoorbeeld 2 grasvelden voor 1 extra kunstgrasveld leidt tot planningsproblemen voor de sportverenigingen en is niet wenselijk . |
| 6 | In welk opzicht voldoet het bestaande gebouw niet aan de wensen van de Stichting? Wat kan er beter? | Het clubgebouw is sterk verouderd en beschikt niet over alle ruimten die nodig zijn. Zo ontbreekt er een EHBO/fysio-ruimte, bergruimte en is het gebouw niet goed toegankelijk voor minder validen. |
| 7 | Is bij nieuwbouw een gebouw in meer dan 1 bouwlaag voor de Stichting aanvaardbaar? | Een meerlaags gebouw is denkbaar. De kleedkamers, scheidsrechtterruimte, EHBO/fysioruimte moeten op de begane grond gesitueerd zijn. Het clubhuis gedeelte kan op een verdieping. |
| 8 | Zijn er prognoses voor het aantal verenigingsleden? | <p>SV Eendracht beschikt over circa 600 actieve leden, waarvan circa 60 tot 70 lid zijn van de korfbalvereniging en 5330 tot 540 leden lid zijn van de voetbalvereniging.</p> <p>Daarnaast beschikt de vereniging over een aantal 'slapende' leden.</p> |
| 9 | In hoeverre is er nu sprake van samenwerking met de Kandinsky College? | Met het Kandinsky College wordt al samengewerkt. Er wordt gebruik gemaakt van de velden van SV Eendracht. |

Nummer INFO en VRAGEN

ANTWOORDEN

- | | |
|---|---|
| <p>10 In hoeverre is er nu al sprake van samenwerking met de Adalbertschool?</p> | <p>Momenteel is er nog geen samenwerking met de Adalbertschool, behalve de organisatie van de jaarlijkse sportdag van de school op de velden van SV Eendracht.</p> |
| <p>11 In hoeverre is er nu al sprake van samenwerking met Kion?</p> | <p>KION heeft in het verleden 2 tot 3 jaar gebruik gemaakt van een ruimte op de locatie Maasvallei. Hiervoor was een huurcontract afgesloten.</p> |
| <p>12 Van welke voorzieningen op het sportcomplex maakt Kandinsky gebruik? Gedurende welke periode/welke uren?</p> | <p>Het Kandinsky College maakt gebruik van de sportvelden en de kleedkamers.</p> |
| <p>13 Verkeer en verkeersveiligheid: hoe komen uw leden naar het sportcomplex?</p> <ul style="list-style-type: none"> - % lopend? - % per fiets? - % per auto? | <p>SV Eendracht geeft aan dat de leden als volgt naar de accommodatie komen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lopen: 5% - Fiets: 50% - Auto: 45% |
| <p>14 Zijn er gegevens omtrent de parkeerdruk?
Wanneer zijn de drukste momenten (dagen-tijden) en hoe hoog is dan op dat moment de bezettingsgraad van de parkeerplaats?
Ervaart de omgeving overlast momenteel?</p> | <p>De huidige parkeerplaatsen staan in het weekend en op donderdagavond volledig vol. Ook staan dan veel auto's langs de weg in de berm.</p> <p>Incidenteel komen er klachten uit de omgeving (naastgelegen woonwijk) over geluidsoverlast. Dit is geen structureel probleem.</p> |
| <p>15 Ruimtevrage:
Sporters:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aantal kleedruimten, wc- en doucheruimten - Scheidsrechtersruimte - EHBO ruimte - Concierge - Receptie - Wasruimte - Bergruimte - ICT/wedstrijdorganisatie - Kantine - Keuken/pantry <p>Velden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aantal trainingsvelden | <p>SV Eendracht heeft in het clubgebouw onder meer de volgende ruimten nodig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantine met keuken, pantry en opslagruimte voor de keuken - Bestuurskamer - Vergaderruimte - Bergruimte voor diverse commissies - Ruimte voor de veld- en gebouwbeheerder - Kantoorruimte t.b.v. wedstrijdadministratie (3 werkplekken) - 12 kleedkamers met doucheruimte - 3 scheidsrechtterruimten - 1 EHBO-/fysioruimte - Bergruimte materiaal (voor zowel voetbal als korfbal) |

Nummer INFO en VRAGEN

- Aantal wedstrijdvelen
- Gras of kunstgras

Overige ruimten:

- Entree/hal
- Toiletten bezoekers
- Kluisjes
- Garderobe
- Berging/werkkast
- Bergruimte sportattributen
- Bergruimte voor huishoudelijke dienst
- Bergruimte voor afvalscheiding
-

16

Aandachtspunten gebouw:

- Duurzaamheidsambitie
- Zonne-energie
- Luchtkwaliteit
- Geluidsniveau (isolatie en nagalmtijd)
- Veiligheid
- Licht

17

Veilige omgeving

- Omsluitend hek, toegangspoort
- Fietsenstalling
- Veilige verkeerssituatie-circulatie
- veilige buitenruimte
- veilig parkeren

18

Welke functies en ruimten zijn gezamenlijk dan wel per toerbeurt te gebruiken met andere gebruikers van het mogelijk te realiseren multifunctionele gebouw?

ANTWOORDEN

- Wasruimte (met wasmachine)

Het gebouw dient over moderne ICT infrastructuur en -middelen te beschikken.

Qua duurzaamheid moet het gebouw voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. SV Eendracht heeft voorkeur voor een energieneutraal (BENG) gebouw. Geen gasaansluiting.

De velden dienen te zijn voorzien van verlichting (LED).

Het terrein dient geheel omheind te worden. Met name langs de spoorlijn is dat in de huidige situatie niet goed geregeld (alleen prikkeldraad).

Daarnaast is het belangrijk dat er een goede fietsenstalling is inclusief verlichting.

Er is geen overlap in de gebruikstijden van de sportvelden, sportzaal en kleedkamers door SV Eendracht en de scholen. Gezamenlijk gebruik van de volgende ruimten is mogelijk en moet verder onderzocht worden:

- Sportvelden
- Kleedkamers
- Vergaderruimte

Bijlage: postcodes leden.

Ledenaantallen per postcode plaats op 12-sep-2020 :

Molenhoek 247, Mook 316, Heumen 20, Malden 65, Nijmegen 44,
Groesbeek 8, en overig 28. Totaal: 728.

Aanvullend is de huidige (12 sep 2020) ledenstand opgenomen en
in het overzicht gezet als zijnde de stand van het jaar 2021.

(de aantallen 2010-2020 zijn bepaald in voorjaar van het betreffende jaar)

-----12-sep-2020-----

Statistieken over de leden aantallen van Eendracht'30 in
de jaren 2010 t/m 2020.

Ik heb een inventarisatie uit de ledenadministratie m.b.t. de
aantallen leden en daarbij gekeken naar man/vrouw, leeftijd en
woonplaats. In bijgaande histogrammen zie het resultaat:

Ik heb de volgende grafieken gemaakt afhankelijk van het ledenbestand
in het voorjaar, per jaar van 2010 t/m 2020.

Vervolgens zie je per leeftijdsjaar zie je het aantal leden:

1. aantal leden per woonplaats (Mook, Molenhoek, overigen)
2. aantal leden man of vrouw
3. aantal leden voetbal/korfbal/rustend/kader
4. aantal actieve voetballers man/vrouw
5. aantal active korfbalsters (vrouw)

Daarnaast heb ik gekeken naar het verloop over deze periode
(2010 t/m 2020) van het aantal leden:

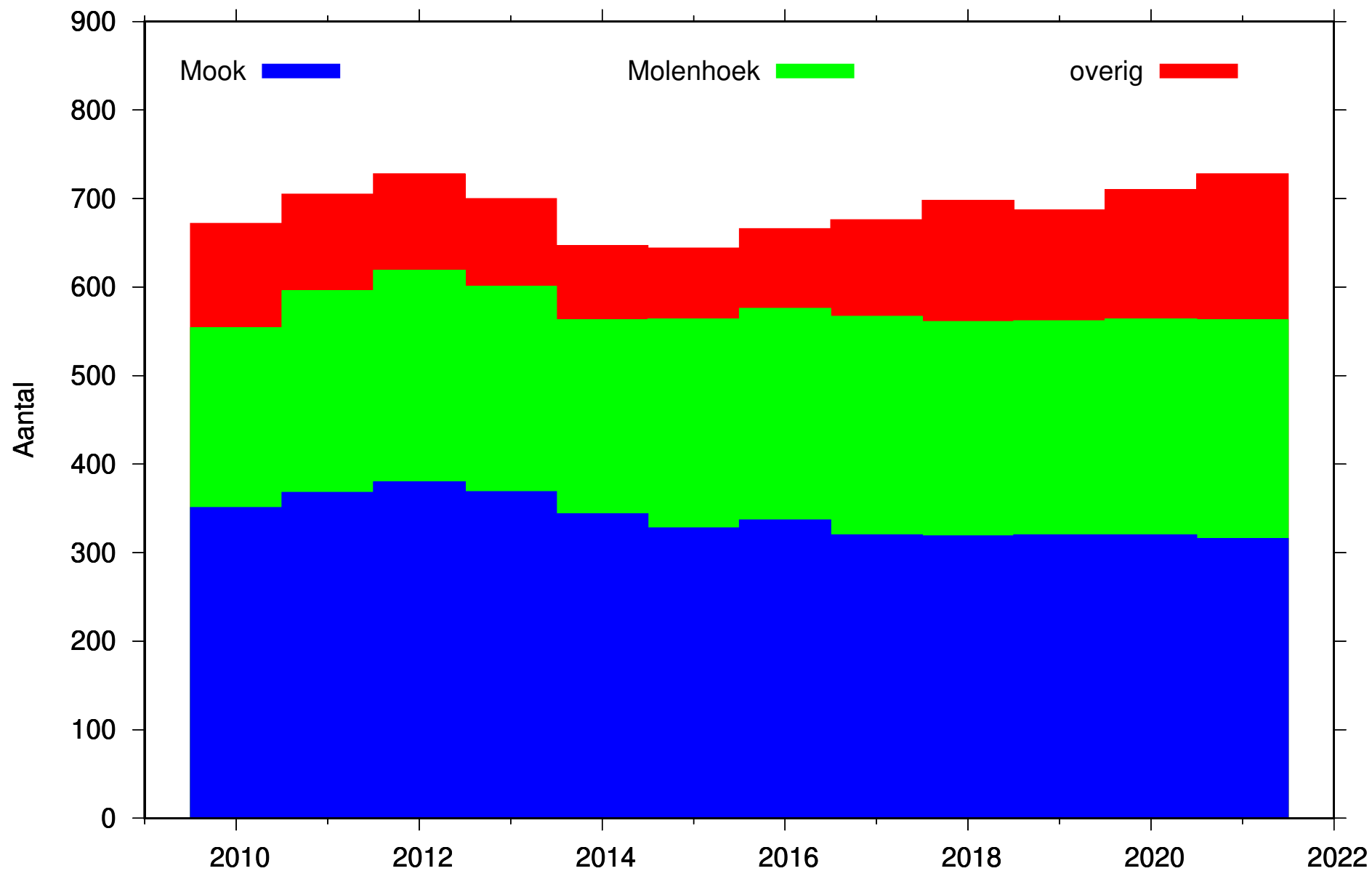
1. aantal leden per woonplaats
2. aantal leden man of vrouw
2. aantal leden voetbal/korfbal/rustend/kader
3. aantal actieve voetballers man/vrouw
4. aantal actieve korfbalsters (vrouw)

Toelichting m.b.t. "soorten" lidmaatschap:

1. Kader leden zijn leden die niet zelf voetballen of korfballen,
maar wel actief zijn als trainer/leider of andere taken rondom de
trainingen/wedstrijden of bestuurlijke taken uitvoeren.
Sommige leiders/trainers/bestuurs-/commissieleden zijn zelf nog
actief als speler en ze worden alleen als actief lid geteld.
2. Rustende leden zijn leden die niet actief sporten en ook niet
in genoteerd staan als "kader" lid.
3. Bij de kader leden zijn alleen echte leden meegeteld en dus niet
de (bege-)leiders die actief zijn bij de teams, maar zelf geen
lid zijn van de vereniging. Anno 2020 zijn dat 15 personen.

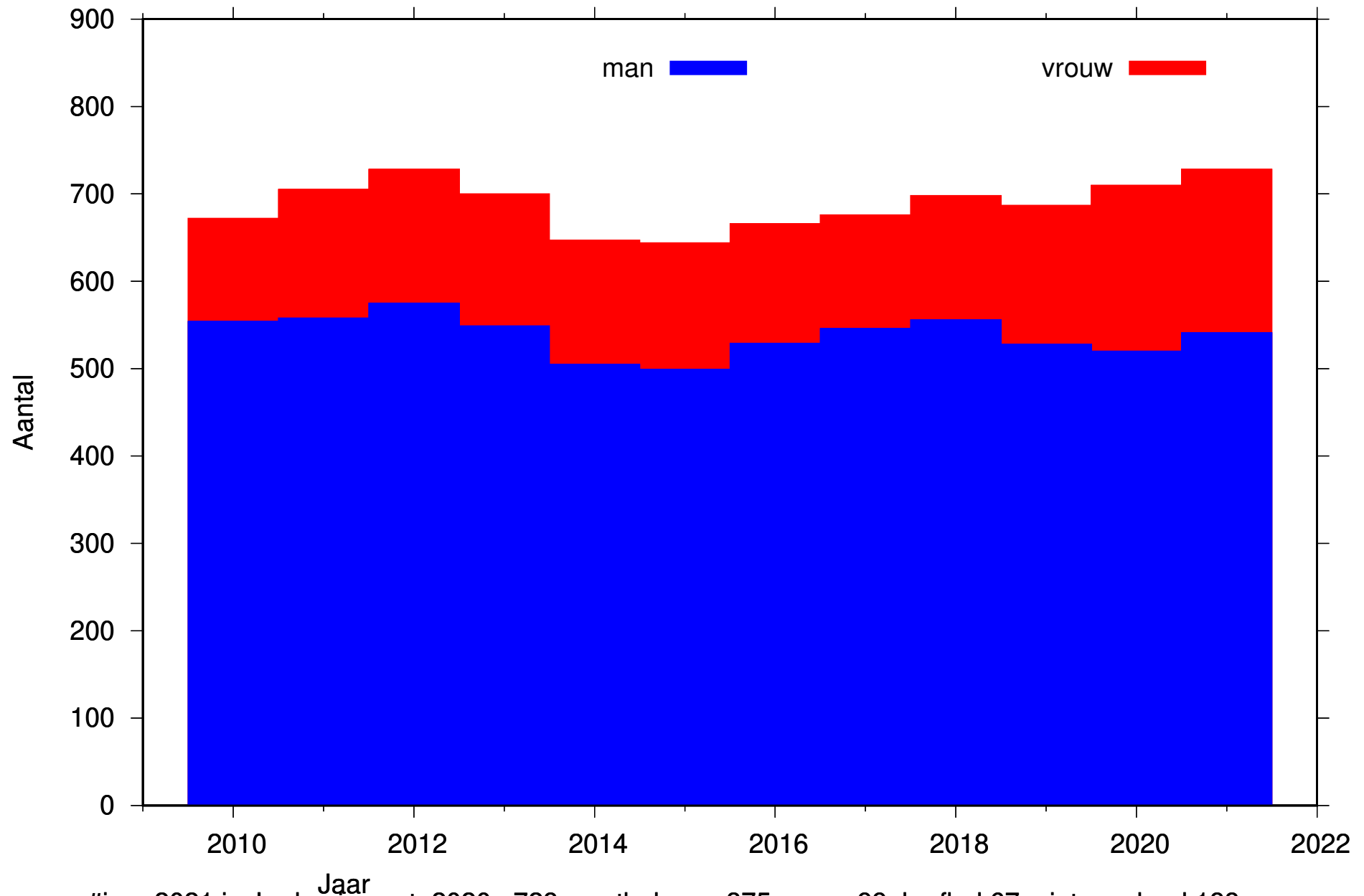
25 maart 2020, ledenadministratie, Thei Wijnen.

Aantal leden (Mook, Molenhoek, overig) vs jaartal



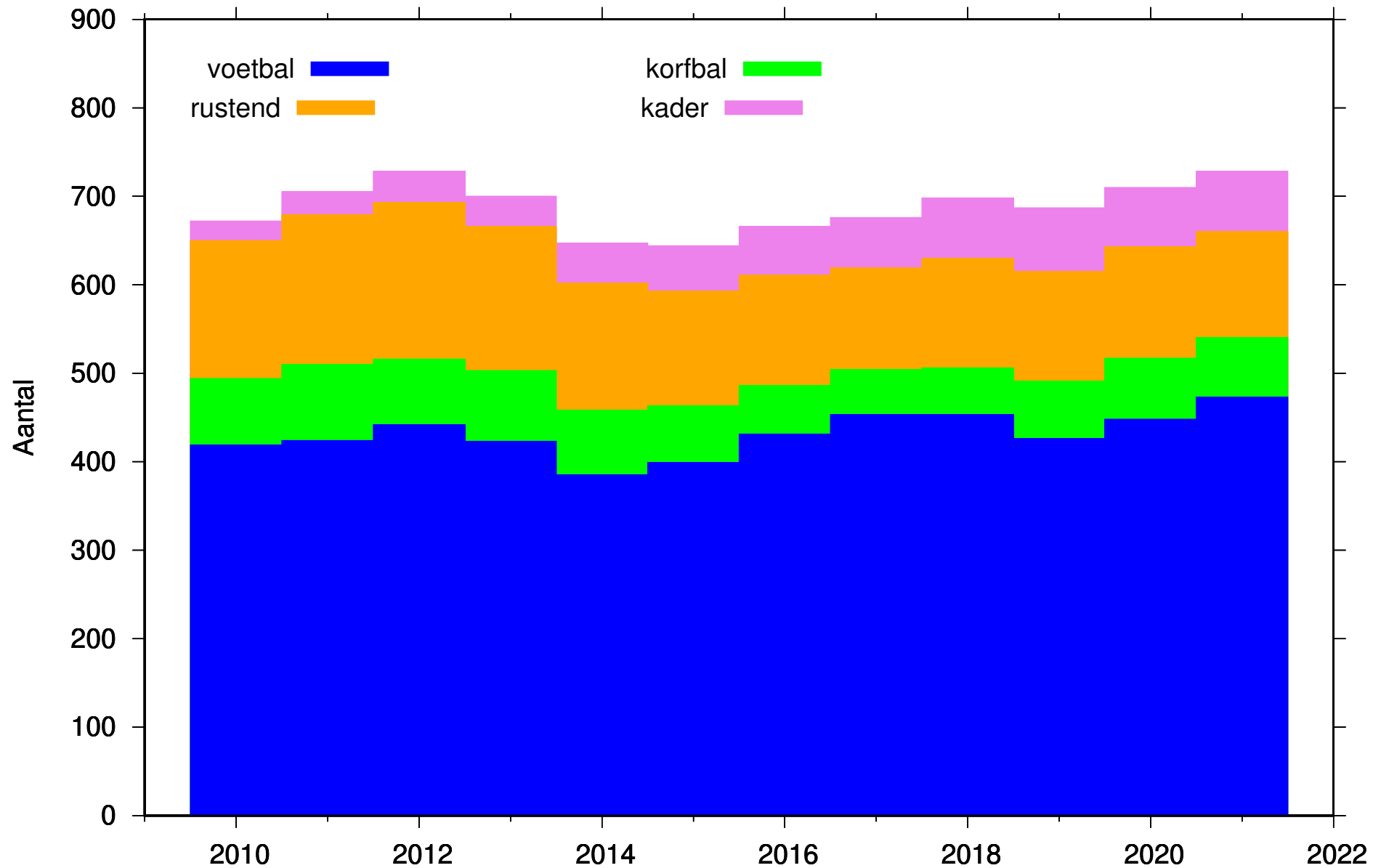
#jaar 2021 is: Leden in sept. 2020: 728; voetbal man 375 vrouw 99; korfbal 67; niet-spielend 188

Aantal leden (man / vrouw) vs jaartal



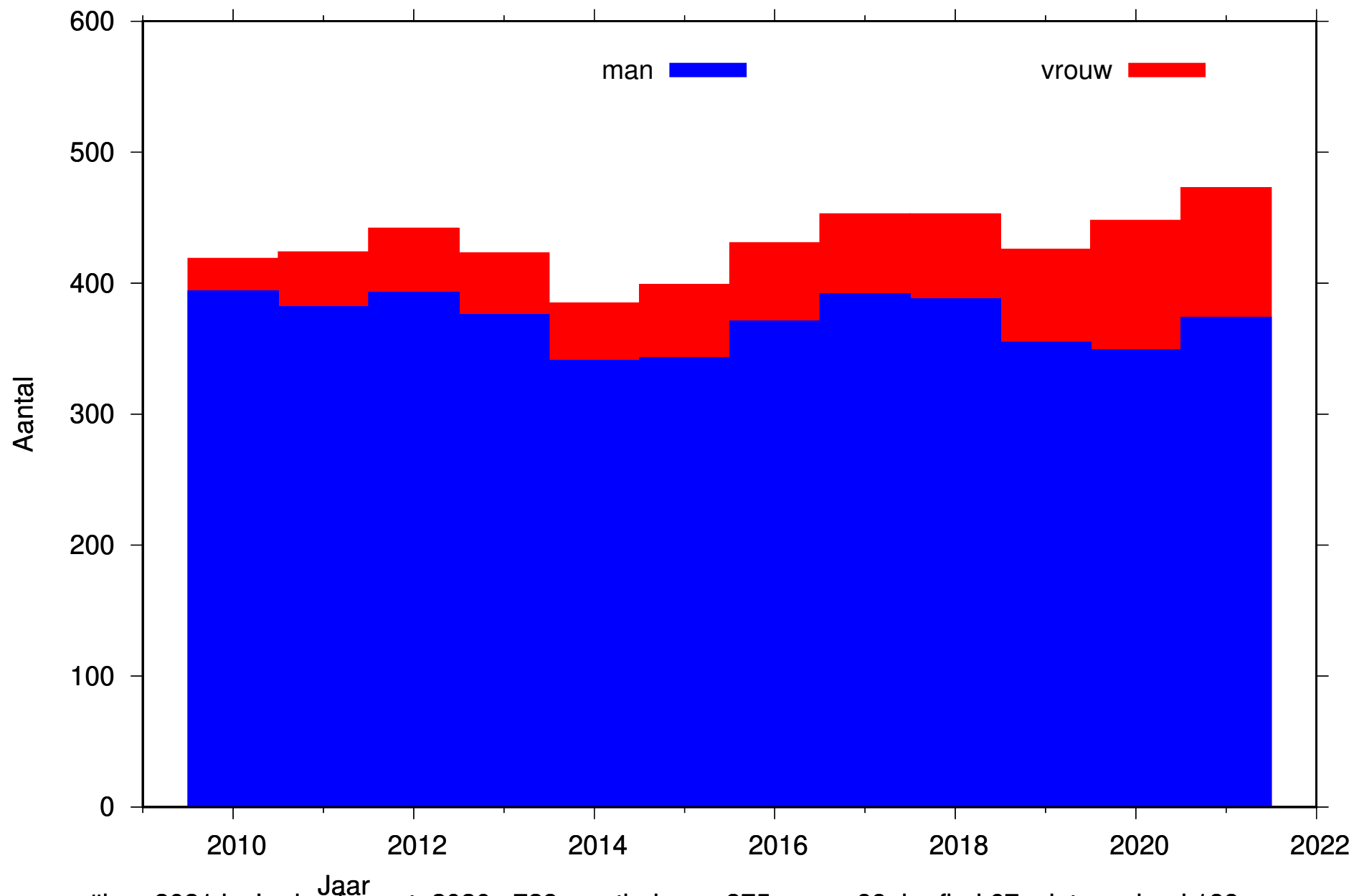
#jaar 2021 is: Leden in sept. 2020: 728; voetbal man 375 vrouw 99; korfbal 67; niet-spielend 188

Aantal leden (voetbal, korfbal, rustend, kader) vs jaartal



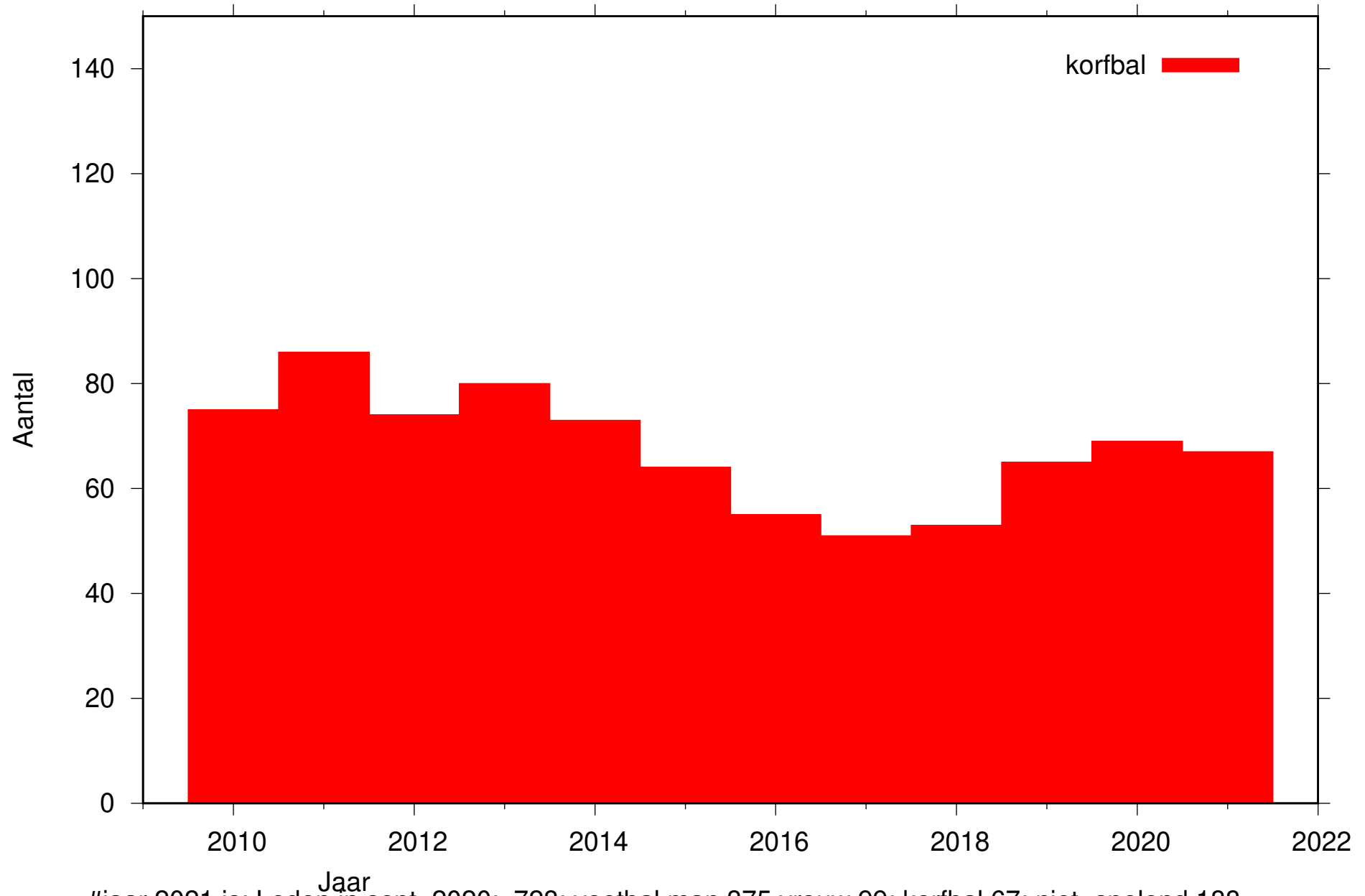
#jaar 2021 is: Leden in sept. 2020: 728; voetbal man 375 vrouw 99; korfbal 67; niet-spielend 188

Aantal actieve leden voetbal vs jaartal



#jaar 2021 is: Leden in sept. 2020: 728; voetbal man 375 vrouw 99; korfbal 67; niet-spielend 188

Aantal actieve leden korfbal vs jaartal



#jaar 2021 is: Leden in sept. 2020: 728; voetbal man 375 vrouw 99; korfbal 67; niet-spielend 188

INTERVIEW GEMEENTE INZAKE PROGRAMMA GEMEENTEHUIS HAALBAARHEIDSONDERZOEK MAASVALLEI

datum interview: 10 september 2020.

1 Projectteam RHDHV:

- Tiny Slenter, projectleider, bouw- en milieu
- Joost Smeets, adviseur huisvesting en vastgoed
- John Dirks, kostendeskundige
- Deborah Bekkers, verkeersdeskundige
- Samuel Boers, projectmedewerker, RO
- Cécile De la Haye, projectmedewerker

Team van Gemeente dat de vragen beantwoordt:

- Hans van den Heuvel

2 Welke Huisvestingsfilosofie hanteert de gemeente (bijvoorbeeld toewerken naar flexibele werkplekken, centrale balie)?

Het KCC tracht zoveel mogelijk vragen van inwoners te beantwoorden. Ontmoetings- en overlegruimtes zoveel mogelijk centraal en makkelijk toegankelijk. Iedere medewerker heeft een werkplek op drukke dagen. De vraag is wel, met de ervaring van Corona, wat betekent tegenwoordig een drukke dag? Flexibele bureaus en clean desk zijn uitgangspunt, maar grote clusters van flexwerkplekken zijn ongewenst, dus niet meer dan 8 werkplekken in een ruimte. Daarnaast zijn er ook werkplekken nodig voor bestuurders (rekenen op 3 wethouders, burgemeester en secretaris) en tijdelijke krachten.

3 Afdelingshoofden: rekenen op een vergadertafel op de eigen kamer. Voor het sociale domein goed afgeschermd spreekkamers.

3 Welke kernwaarden zijn daarbij van invloed op de vormgeving en indeling van het multifunctionele gebouw?

- **Flexibiliteit inzet ruimten?** Definitie?

Betekent flexibel ook uitwisselbaar met gebruikers van andere entiteiten? Zo ja, dan flexibiliteit bij ruimtes die relatief weinig worden gebruikt (bijvoorbeeld raadszaal; kan ook dienst doen als aula of evenementenruimte). De raadszaal is ook trouwlocatie.

Flexibel kan ook worden opgevat als "toekomstige andere gebruiksmogelijkheden". Leeg komende kantoorplekken kunnen dan beschikbaar worden gesteld of verhuurd aan derden, zeker op de nieuwe locatie, die dicht bij het station ligt (denk aan aanlandplekken voor derden)

- **Eigentijds?**

Definitie?

- **Flexwerkplekken?**

Ja, op basis van 100% bezettingsgraad. In toekomst, bij meer thuiswerken is wellicht terug te schalen, maar rekening is te houden met stiltewerkplekken en prikkelarme ruimten.

4 Locatie: waarom zou de gemeente voor een mogelijke vestiging in het projectgebied Maasvallei kiezen?

- In nieuwbouw is een hoge mate van duurzaamheid te realiseren.
- Huidige gemeentepand is ten dele functioneel en technisch verouderd. Het vraagt een behoorlijke investering om alles up to date te maken en dan heb je nog geen 100% duurzaam gebouw.
- Mogelijke synergetische effecten en kostenbesparing bij gezamenlijke/gedeelde exploitatie.
- Nabijheid station is aantrekkelijk, mede met het oog op het verduurzamen van vervoersbewegingen van het eigen personeel.

5 Ruimte vraag: voldoet de grootte van het bestaande gebouw aan de huidige behoefte?

Ja.

6 In welk opzicht voldoet het bestaande gebouw niet aan de wensen van de gemeente, wat kan er beter?

De kern van het gebouw dateert uit 1951. Daar zijn in de loop der tijden 3 grote stukken aangebouwd. Daarbij is weinig aandacht geschonken aan het creëren van voldoende geschikte overleg- en ontmoetingsruimten. Fysiek zijn er weinig mogelijkheden om uitvoering te geven aan participatie van en met inwoners. De raadszaal is niet representatief, niet functioneel en nodigt niet uit voor gebruik samen met ambtelijke ondersteuning en publiek. In het algemeen is het gebouw veilig en voorzien van een C-label.

De inrichting en aankleding van het gemeentehuis zijn gedateerd. De toiletgroepen dateren bijvoorbeeld nog van 1951. Het oudbouwdeel heeft geen adequate isolatie en geen intelligente klimaatbeheersing. Een tiental werkplekken in de oudbouw bevindt zich in het souterrain. Circa 25 werkplekken hebben een (te) laag plafond. Het is de grote vraag wat het eerste op te pakken.

7 Is bij nieuwbouw een gebouw in meer dan 1 bouwlaag voor de gemeente aanvaardbaar?

Ja

8 Hoeveel gemeentelijke medewerkers zijn er werkzaam? En wat is het aantal benodigde werkplekken?

90 medewerkers, 90 werkplekken

9 Wordt het huidige gemeentehuis wel eens gebruikt door andere partijen?

Ja,

Er hangt een voortdurende collectie schilderijen van Stichting Jacques van Mourik. Die situatie hoeft in de nieuwbouw niet te worden gecontinueerd.

Enkele keren per jaar vinden er vergaderingen plaats van plaatselijke of regionale verbanden waar wij een relatie mee hebben. Het gaat om pakweg tien vergaderingen per jaar.

10 Is er sprake van piekmomenten op het gebied van aanwezige mensen in het gebouw en in hoeverre moet hier rekening mee worden gehouden?

Maandag, dinsdag en donderdag zijn de drukste dagen. De vraag is wel of dit als gevolg van de digitaliseringsslag na corona nog steeds het geval zal zijn.

11 Gaat corona een blijvende verandering van werkstijl teweeg brengen en in welke mate verwacht de gemeente dat hierop wordt ingespeeld?

We verwachten dat het aantal gebruikte werkplekken afneemt. De mate daarvan is onbekend, aangezien er na corona nog steeds geen sprake is van een stabiele situatie en we iedereen aanraden zoveel mogelijk thuis te werken. Wellicht krijgt de werkplek straks meer de functie van ontmoetingsplek. Dat heeft vast gevolgen voor de inrichting.

12 Maakt de gemeente wel eens gebruik van de sportvelden? Zo ja, welke dagen en/of uren?

Nee

13 Verkeer en verkeersveiligheid: hoe is het vervoer van de werknemers naar het gemeentehuis verdeeld?

Onbekend, de meeste medewerkers komen van buiten Mook. Vooruit, een schatting:

- % lopend? Max. 10%
- % per fiets? Max 20%
- % per auto of bus? Minimaal 70%

14 Zijn er gegevens omtrent de routes die de werknemers afleggen?

We kennen per medewerker de afstand woon-werkverkeer.

15 Ruimtevrage Gemeentehuis

Kantoorfunctie:

- Receptie
- Centrale balie
- Vergaderruimtes
- Vaste kantoorplekken
- Flexplekken

- Scheiding op functiegebied

Overige ruimten:

- Entree/hal
- Keuken/pantry
- Toiletten
- douche
- Kluisjes
- Garderobe
- Kopieerruimte
- Ruimte voor kantoorartikelen
- Berging/werkkast
- Bergruimte buiten
- Bergruimte voor huishoudelijke dienst
- Bergruimte voor afvalscheiding -

16 Aandachtspunten gebouw:

- Moderne voetprint
- Zonne-energie
- Luchtkwaliteit
- Geluidsniveau (isolatie en nagalmtijd)
- Veiligheid
- licht -

17 Veilige omgeving

- Omsluitend hek, toegangspoort
- Fietsenstalling
- Veilige buitenruimte
- Veilige verkeerssituatie -

18 Welke functies en ruimten zijn gezamenlijk dan wel per toerbeurt te gebruiken met andere gebruikers van het mogelijk te realiseren multifunctionele gebouw?

Vergaderruimtes, raadszaal, kantine, keuken/pantry, douche, kluisjes, repro, bergruimtes, toiletten

19 Bij overplaatsing naar de multifunctionele accommodatie, hoe ziet de gemeente de toekomst van het huidige gemeentehuis? -

Dat wordt een vastgoedproject. Voorkeur is afstoten, bijvoorbeeld deels slopen en in stukken verkopen of geheel verkopen. Als bestemming bijvoorbeeld denken aan een hotel- of restaurantfunctie.

Bijlage:

De postcodes van de medewerkers voor de analyse verkeer.

Bijlage

2. Programma van Eisen per partij

	Kandinsky College	m2 NVO	Villa Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis	Totaal
GEBOUWEN	m2 BVO	m2 BVO	m2 BVO	m2 BVO	m2 BVO	m2 BVO
Gebouw ¹	2,414	1,034	286	1,293	3,108	8,135
Sportzaal ¹	353					353
Dojo ²	320					320
Opslag mountainbikes ²	126					126
Totaal gebouwen	3,213	1,034	286	1,293	3,108	8,934
BUITENRUIMTE	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein
Schoolplein/speelruimte	720	444	80			1,244
Sportvelden				31,753		31,753
Plein					300	
Parkeren auto's	750	300	150	1,802	666	3,668
Parkeren fietsen	504	355		360		1,220
Overige groen en verharding 25%	1,297	533	129	8,802	1,019	11,780
Totale buitenruimte	3,271	1,633	359	42,717	1,985	49,964
	32.3	22.8	10.7	116.6	25.1	

¹ voor het PvE is uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte, nader overleg hierover volgt nog in volgende fase

² in het PvE is ervan uitgegaan dat deze ruimte niet behoort tot de normatieve ruimtebehoefte en bekostigd wordt door de gebruiker zelf

Footprint gebouwen bij 1 laag	3,213	1,034	286	1,293	3,108	8,934
Aandeel begane grond (inschatting)	50%	50%	100%	50%	50%	
Foorprint gebouwen bij 2 lagen	1,607	517	286	646	1,554	4,610
	22.6	12.8	9.5	14.3	22.2	

	Kandinsky College	Adalbertscchool	Villa Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis	Totaal
Totale ruimtebehoefte bij 1 laags gebouw	6,484	2,667	645	44,010	5,093	58,898
Totale ruimtebehoefte bij 2 laags gebouw	4,878	2,150	645	43,363	3,539	54,574

		Kandinsky College	Adalbertscchool	Villa Bambi	SV Eendracht	Gemeentehuis	Totaal
Variant 1	gebouw	1,607					1,607
Kandinsky solo	buitenruimte	3,271					3,271
	totaal	4,878					4,878

Variant 2 a + b + c	gebouw	1,607			646	1,554	3,807
	Parkeren	1,254			2,162	666	4,082
Kandinsky + Eendracht	buitenruimte	2,017			40,555	1,319	43,890
	totaal	4,878			43,363		48,241

Variant 3 a + b	gebouw	1,607	517	286	646	1,554	4,610
		1,254	655	150	2,162	666	4,887
Totaal (Kandinsky + Eendracht)	buitenruimte	2,017	977	209	40,555	1,319	45,077
	totaal	4,878	2,150	645	43,363	3,539	54,574

Tabel 2.a – Berekening leerlingafhankelijke ruimtebehoefte voortgezet onderwijs

[illegible]

1,682

Onderwijssoort	Ruimtetype	Vaste voet
Hoofdvestiging	Algemeen	980
Nevenvestiging met spreidingsnoodzaak	Algemeen	550
Tijdelijke nevenvestiging		0
VMBO-techniek BLW	Specifiek	299
VMBO-economie BLW	Specifiek	196
VMBO-zorg/welzijn BLW	Specifiek	168
VMBO-landbouw BLW	Specifiek	117
Praktijkonderwijs	Algemeen	

	Vaste voet
	550
0.5	98
0.5	84
-	732

- 732

2,414	m2 BVO
-------	--------

2. OVERIGE RUIMTEN

3. BUITENRUIMTE

² in het PvE is ervan uitgegaan dat deze ruimte niet behoort tot de normatieve ruimtebehoefte en bekostigd wordt door de gebruiker zelf

Uitgangspunt aantal leerlingen: 148
m2 NVO

1. GEBOUWEN

m2 BVO	
Normatieve ruimtebehoefte	944
Speellokaal	90
Totaal ruimtebehoefte scchoolgebouw	1,034

2. BUITENRUIMTE

	aantal	m2/stuk	m2 terrein	
Schoolplein	148	3	444	Conform model verordening VNG uitgangspunt: 80% komt op de fiets
Parkeren auto's	10	30	300	
Fietsenstalling	118	3	355	
Subtotaal			1,099	
Groen en overige verharding	25%		533	25% van totale perceelbehoefte
Totaal buitenruimte			1,633	

Aantal groepen	aantal groepen	kinderen/groep	totaal aantal kinderen	Opmerkingen
BSO	2	20	m2 NVO	geen eigen ruimten, maken gebruik van ruimten van de school
KDV	1	16	16	
Peutergroep	1	16	16	
Totaal			32	

1. GEBOUWEN

Kinderdagverblijf

Ruimte	aantal ruimten	m2 NVO/ruimte	m2 NVO	Opmerkingen
Groepsruimte KDV (obv aantal kinderen)	16	3.5	56	Conform wetgeving
Slaapkamer KDV	1	16	16	
Verschoonruimte KDV	1	4	4	
Keukenblok KDV	1	2	2	
Kindertoiletten (incl voorruimte) KDV	3	3	9	
Groepsruimte PSZ	16	4	56	
Verschoonruimte PSZ	1	4	4	
Keukenblok PSZ	1	2	2	
Kindertoiletten (incl voorruimte) PSZ	3	3	9	
Entrée, gang, garderobe	1	12	12	
Kantoor- en spreekruimte	1	15	15	
Personeelstoilet	1	3	3	
Bergruimte binnen	2	3	6	
Bergruimte buiten	1	10	10	
Totaal m2 NVO			204	
Factor BVO/NVO			1.4	
Totaal m2 BVO			286	

2. BUITERUIMTE

	aantal	m2 / eenheid	m2 terrein	
Speelruimte KDV/Peuter	16	5	80	gebruik fietsenstalling Adelbertschool
Parkeren auto's (personeel)	5	30	150	
Parkeren fiets				
Subtotaal			230	
Groen en overige verharding	25%		129	
Totaal ruimtebehoefte buitenruimte			359	

	Voetbal	Korfbal	Totaal
Aantal leden (indicatie)	661	67	728
m2 NVO			
Aantal senioren teams	7	2	
Aantal junioren teams	19	3	
Totaal aantal teams	26	5	31

1. GEBOUWEN

	aantal ruimten	m2 NVO/ruimte	m2 NVO	Opmerkingen
Entrée, hal, garderobe	1	30	30	Uitgangspunt: op piekmomenten is 33% van het aantal leden aanwezig: 1,25 m2 per persoon
Kantine met bar	240	1.25	300	
Centrale toiletten	6	6	36	
Minder validentoilet	1	9	9	Aantallen en afmetingen conform norm KNVB
Keuken	1	15	15	Aantallen en afmetingen conform norm KNVB
Opslag keuken / voorraad	1	12	12	
Bestuurskamer	1	25	25	Aantallen en afmetingen conform norm KNVB
Wedstrijdadministratie	1	25	25	
Archiefruimte	1	8	8	
Vergaderruimte	1	25	25	
Bergruimte voor diverse commissies	1	10	10	
Ruimte voor de veld- en gebouwbeheerder	1	12	12	Aantallen en afmetingen in afwijking van norm KNVB, wens SV Eendracht
Kleedkamers voetbal: grote afmeting (24 m2)	6	24	144	
Kleedkamers voetbal: minimale afmeting (15 m2)	0	15	-	
Kleedkamers korfbal	4	15	60	Aantallen en afmetingen in afwijking van norm KNVB, wens SV Eendracht
Wasruimten (douches)	10	5	50	In afwijking van richtlijn KNVB: 3 dames, 2 heren, 3 urinoirs
Toiletten (nabij kleedruimten)	8	6	48	
3 scheidsrechtterruimten, inclusief douche en toilet	3	13	39	
Massage/EHBO ruimte	1	20	20	Aantallen en afmetingen in afwijking van norm KNVB, wens SV Eendracht
Bergruimte materiaal voetbal	1	15	15	Aantallen en afmetingen in afwijking van norm KNVB, wens SV Eendracht
Bergruimte materiaal korfbal	1	10	10	
Bergruimte tbv terreinonderhoud	1	20	20	Aantallen en afmetingen conform norm KNVB
Wasruimte (met wasmachine en droger)	1	10	10	
Totaal m2 NVO			923	
Factor BVO/NVO			1.4	
Totaal m2 BVO			1,293	

2. BUITERUIMTE

Sportvelden	aantal velden	m2/stuk	m2 terrein	
Wedstrijdveld (hoofdveld, gras)	1		8,249	inclusief uitloopruimte, m2 cf huidige velden
Wedstrijdveld (kunstgras)	1		7,739	inclusief uitloopruimte, m2 cf huidige velden
Wedstrijdveld (gras)	1		7,700	inclusief uitloopruimte, m2 cf huidige velden
Trainingsveld (gras)	1		5,140	inclusief uitloopruimte, m2 cf huidige velden
Korfbalveld (gras), op te delen in 2 wedstrijdvelden	1		2,925	inclusief uitloopruimte, m2 cf huidige velden
Totaal sportvelden				31,753

Parkeren	aantal pp	m2/stuk	m2 terrein	
Parkeerplaatsen	60	30	1,802	Uitgangspunt: op piekmomenten is 33% van de leden aanwezig, 1 parkeerplaats per 4 bezoekers, cf. KNVB norm
Fietsenstalling	120	3	360	
Totaal parkeren			2,162	Uitgangspunt: op piekmomenten is 33% bvan de leden leden aanwezig, helft op fiets
Groen en overige verharding	25%		8,802	
Totaal ruimtebehoefte buitenruimte			42,717	

ONDERBOUWING AANTAL KLEEDKAMERS

	Voetbal	Korfbal	Totaal	Op basis van behoeftebepaling tool VNG-KNVB
Aantal wedstrijdvelden	3	2		
Aantal kleedkamers per wedstrijdveld	2	2		
Totaal aantal kleedkamers voetbal	6	4	10	

		aantal ruimten	m2 NVO/ruimte	m2 NVO
Kleedkamers voetbal: grote afmeting (24 m2)	100%	6	24	144
Kleedkamers voetbal: minimale afmeting (15 m2)	0%	0	15	0
Kleedkamers korfbal		4	15	60
		10		204

Totaal aantal kleedkamers voetbal + korfbal	10
---	----

VOETBAL

Mannen	Zondag 1	1	4	Senioren
	Zondag 2	1		Senioren
	Zondag 3	1		Senioren
	Zondag 4	1		Senioren
Pupillen JO11 - JO19	Zaterdag 2	1	2	Senioren
	Zaterdag 3	1		Senioren
	35+1	1	1	35+
	JO7-1	1	1	Minipupillen
	JO8-1	1	3	F-pupillen
	JO8-2	1		F-pupillen
	JO9-1	1		F-pupillen
	JO10-1	1	5	E-pupillen
	JO10-2	1		E-pupillen
	JO11-1	1		E-pupillen
	JO11-2	1		E-pupillen
	JO11-3	1		E-pupillen
	JO12-1	1	4	D-pupillen
	JO12-2	1		D-pupillen
	JO13-1	1		D-pupillen
	JO13-2	1		D-pupillen
Junioren JO14 - JO19	JO14-1	1	3	C-junioren
	JO15-1	1		C-junioren
	JO15-2	1		C-junioren
	JO17-1	1	1	B-junioren
	JO19-1	1	2	A-junioren
	JO19-2	1		A-junioren
Totaal aantal teams mannen		26	26	

Vrouwen	MO13-1	1	1	D-pupillen
	MO15-1	1	1	C-junioren
	MO19-1	1	2	A-junioren
	MO19-2	1		A-junioren
	Vrouwen 1	1	1	Senioren
Totaal aantal teams vrouwen		5	5	

Totaal aantal teams 31 31

KORFBAL

Senioren 1	1 alleen dames
Recreanten	1 alleen dames
A-junioren	1 alleen dames
E-pupillen	1 alleen dames
D-pupillen	1 alleen dames
Totaal aantal teams	5

10-11-20

10-Nov-20

	m2 NVO	BVO/NVO	m2 BVO	Opmerkingen
Oppervlakte huidige gemeentehuis	2,220	1.4	3,108	Bron: BAG Viewer, Kadaster

		aantal	m2/ eenheid	m2 terrein	Opmerkingen
Plein				300	Bron: BAG Viewer, Kadaster
Parkeren	1 pp. per 100 m2 BVO	22	30	666	
Subtotaal				966	
Overige groen en verharding	25%			1,019	
Totaal ruimtebehoefte buitenruimte				1,985	

Bijlage

3. Investeringskostenraming per variant

Opdrachtgever : Gemeente Mook & Middelaar
Project : Haalbaarheidsonderzoek Maasvallei te Mook
Projectfase : Haalbaarheid
Opgesteld : John Dirks
Goedgekeurd : Joost Smeets/ Tiny Slenter

Datum: 23-okt-2020
Prijspeil: oktober-20
Valuta: EURO
Status: Concept
Document nr: BL-EH2020XXXX
Versie: 1.0

ALGEMENE INFORMATIE

Samenvatting

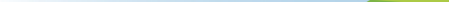
Toelichting

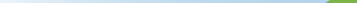
De raming is gebaseerd op:
Rapportage RHDHV d.d. 23 oktober 2020 met de daarin genoemde bijlagen

Trefzekerheid raming: -25% and + 25%

	Omschrijving	BVO BVO m2	Sloop Nieuwbouw Terrein (totaal)	Variant 1 nvt 3214 3271	Variant 2a 680 4507 14235	Variant 2b 680 4507 14235	Variant 3a 680 8935 18212	Variant 3b 680 5827 15960
A	Overzicht (deelramingen in bijlage)							
	Planning: (indicatief) Voorbereidingstijd 18 maanden Bouwtijd 12 maanden							
	Uitgangspunten: De hoeveelheden zijn deels ingeschat en derhalve indicatief Alle gebouwen (muv villa Bambi) zijn nieuwbouw en 2 laags (er is dus geen rekening gehouden met eventuele renovatie. Alle kosten zijn inschat obv reële bouwkosten (dus niet op basis van normvergoedingen oid) Alle gebouwen zijn sober en doelmatig uitgevoerd; voor het gemeentehuis is een toeslag op de bouwkosten gerekend Er is geen rekening gehouden met eventuele vervuiling (bodem en of asbest) Er is geen rekening gehouden met eventuele tijdelijke huisvesting Uitgangspunt is een hoofdaannemer die in concurrentie geselecteerd wordt.							
	Bouwkosten/ Sloopkosten							
	1 Bouwkosten inclusief sloop/ installaties en terrein (zie aparte deelramingen per scenario)			€ 5.889.851	€ 8.760.137	€ 8.760.137	€ 17.837.059	€ 11.083.966
				€ 5.889.851	€ 8.760.137	€ 8.760.137	€ 17.837.059	€ 11.083.966
			Subtotaal A					
	B Inrichtingskosten exclusief		Aanneemsom (excl BTW)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	C Bijkomende kosten							
	1 CAR-verzekering	2,75%	van A	€ 161.971	€ 240.904	€ 240.904	€ 490.519	€ 304.809
	2 Voorbereidingskosten (architect/ adviseurs & toezicht/ contractors ed)	10,0%	van A	€ 588.985	€ 876.014	€ 876.014	€ 1.783.706	€ 1.108.397
	3 Aanloopkosten/ kosten uit het verleden	exclusief						
	4 Interne kosten opdrachtgever	exclusief						
			Subtotaal B	€ 750.956	€ 1.116.918	€ 1.116.918	€ 2.274.225	€ 1.413.206
	D Tijdelijke huisvestingskosten exclusief			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	E Renteverlies tijdens de bouw exclusief	2,00%	van B	€ 15.019	€ 22.338	€ 22.338	€ 45.484	€ 28.264
			Subtotaal At/mE	€ 6.655.826	€ 9.899.393	€ 9.899.393	€ 20.156.768	€ 12.525.436
F	Onvoorzien	10,0%	van A t/m E	€ 665.583	€ 989.939	€ 989.939	€ 2.015.677	€ 1.252.544
G	Reservering loon-/ prijsstijgingen 3%/ jaar							
1	Prijsstijgingen tot start bouw	18 mnd	4,53%	€ 301.509	€ 448.443	€ 448.443	€ 913.102	€ 567.402
	2 Afkoop loon- en prijsstijging tijdens nieuwbouw	12 mnd	1,50%	€ 99.837	€ 148.491	€ 148.491	€ 302.352	€ 187.882
			Subtotaal G	€ 401.346	€ 596.933	€ 596.933	€ 1.215.453	€ 755.284
H	Overige projectkosten							
	Aankoop perceel Bovensteweg 59 (grove schatting, inclusief kosten koper/ compensatie ed)			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Aanpassen omliggende infrastructuur zie aparte deelramingen			€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
				€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
	Totale investeringskosten (exclusief BTW)			€ 8.122.754	€ 11.886.266	€ 11.886.266	€ 23.787.898	€ 14.933.263
I	BTW Over alles gerekend	1%	Over A t/m H	€ 81.228	€ 118.863	€ 118.863	€ 237.879	€ 149.333
	Totale investeringskosten (inclusief BTW)			€ 8.203.982	€ 12.005.129	€ 12.005.129	€ 24.025.777	€ 15.082.596

Opdrachtgever	:	Gemeente Mook & Middelaar	Variant 1	Datum:	23-06-2020		
Project	:	Haalbaarheidsstudie ook Maatschappij in Mook		Projectnr:	060-2020		
Projectfase	:	Haalbaarheid		Valuta:	EURO		
Opgesteld	:	John Dicks		Status:	Concept		
Opdrachtnummer	:	Joost Scheerli Tiny Sinter		Document nr:	BL-0412020-01-2		
ALGEMEEN				Variant:	1.0		
			Gebouwen nieuw	3.214	BVO		
			Totaal	3.271	m2		
Totaal Bouwkundige kosten							
CODE NL-af	NR	Hoof	Beschrijving	Eenhedspr		SUB TOTAAL DIRECTE KOSTEN	TOTAAL PRIJS
Rapportage RCHM, d.d. 23 oktober 2020 met de daarin genoemde bijlagen							
Basisinformatie & uitgangspunten:							
De tabel met samenstelling en programma met PVC							
Variant 1:							
Nieuwbouw Kantoor College							
Directe kosten							
99			Sloot en bouwafval maken			€ 163.550	
	2	BVO	Stoeken (bouwafval)	€ 75,00	€ -		
	3.271,05	m2	Bouwfund. maken (bouwafval)	€ 50,00	€ 163.550		
	5	and	Bouwafval aanpak (bouwafval) (bouwafval)	€ 0,00	€ -		
10			Aloudfunctie kosten	gemiddelde prijs	€ 950,00	€ 3.053.300	€ 3.053.300
	3334	BVO	Kantoor College				
	2434	BVO	Kantoor				
	88	BVO	Kantoor				
	338	BVO	Kantoor				
	124	BVO	Opvang nieuwbouw (bouwafval)				
	3	BVO	Kantoorcollege	€ 950,00	€ -		
	9	BVO	Vita Bouda	€ 950,00	€ -		
	9	BVO	Vita Bouda	€ 1.000,00	€ -		
	9	BVO	Stoekenbouw	€ 1.250,00	€ -		
10			Installaties	gemiddelde prijs	€ 400,00	€ 1.365.400	€ 1.367.375
	3334	BVO	Kantoor College (Prijs schalen nieuw 2)				
	2434	BVO	Kantoor				
	88	BVO	Kantoor				
	338	BVO	Kantoor				
	124	BVO	Opvang nieuwbouw (bouwafval)				
	3	BVO	Kantoorcollege	€ 400,00	€ -		
	9	BVO	Vita Bouda	€ 400,00	€ -		
	9	BVO	Vita Bouda	€ 500,00	€ -		
	9	BVO	Kantoorcollege	€ 500,00	€ -		
	7	and	Gebruik/verlichting/afvalwater en opvoeren	€ 25,00	€ 81.775	€ -	
99			Tweede schijf			€ 274.645	
	750	m2	Schrijfmateriaal	€ 100,00	€ 75.000		
	- m2		Schrijfmateriaal (papier) gemiddelde prijs (bouwafval) (bouwafval)	€ 75,00	€ -		
	- m2		Plein (bouwafval) (bouwafval)	€ 200,00	€ -		
	750	m2	Plein (bouwafval) (bouwafval) (bouwafval) (bouwafval)	€ 125,00	€ 93.750		
	568	m2	Plein (bouwafval) (bouwafval) (bouwafval) (bouwafval)	€ 125,00	€ 70.800		
	1.207	m2	Overig grond en verlichting	€ 25,00	€ 45.365		
	- m2		Aanpassen onderliggende infrastructuur	€ 0,00	€ -		
Subtotal Directe kosten						€ 4.858.270	€ 4.858.270
Indirecte kosten							
Algemene bouwplaatskosten						10%	€ 485.827
Verhaal % omdat de installatiekosten opgenomen zijn bij de directe kosten							
Algemene kosten						7%	€ 339.079
Wonen en milieu						2%	€ 97.165
Subtotal indirecte kosten							€ 5.023.481
Totaal bouwkosten (m2 BTO)							€ 9.881.751





Bijlage

4. Verkeerstudie per variant

RAPPORT

Impact verkeersveiligheid en bereikbaarheid Locatie Maasvallei

Verkeerskundige analyse

Klant: Gemeente Mook-Middelhaar

Referentie: BH4496TPRP002F01

Status: Definitief/01

Datum: 9 november 2020

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Amerikalaan 110
6199 AE MAASTRICHT AIRPORT
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 78 48 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Impact verkeersveiligheid en bereikbaarheid Locatie Maasvallei

Ondertitel: Verkeerskundige analyse
Referentie: BH4496TPRP002F01
Status: 01/Definitief
Datum: 9 november 2020
Projectnummer: BH4496
Auteur(s): Deborah Bekkers

Gecontroleerd door: Albert Erhardt

Datum: 9 november 2020

Goedgekeurd door: Albert Erhardt

Datum: 9 november 2020

Classificatie

Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden vervaelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever. Let op: dit document bevat persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V. en dient voor publicatie of anderszins openbaar maken te worden geanonimiseerd.

Inhoud

1	Aanleiding	1
1.1	Scenario 1: Kandinsky College solo - Routes en uitgangspunten	1
1.1.1	Scenario 2: Kandinsky College met Eendracht	6
1.1.2	Scenario 3: Kandinsky College, Eendracht, Adalbertschool en KION	6

1 Aanleiding

Als onderdeel van de haalbaarheidsstudie voor een nieuwe locatie voor de beide scholen en eventueel gemeentehuis (verder Maasvallei) zijn de consequenties voor de school-thuisroutes in beeld gebracht en is advies uitgebracht aangaande de verkeersveiligheid op deze (nieuwe) routes.

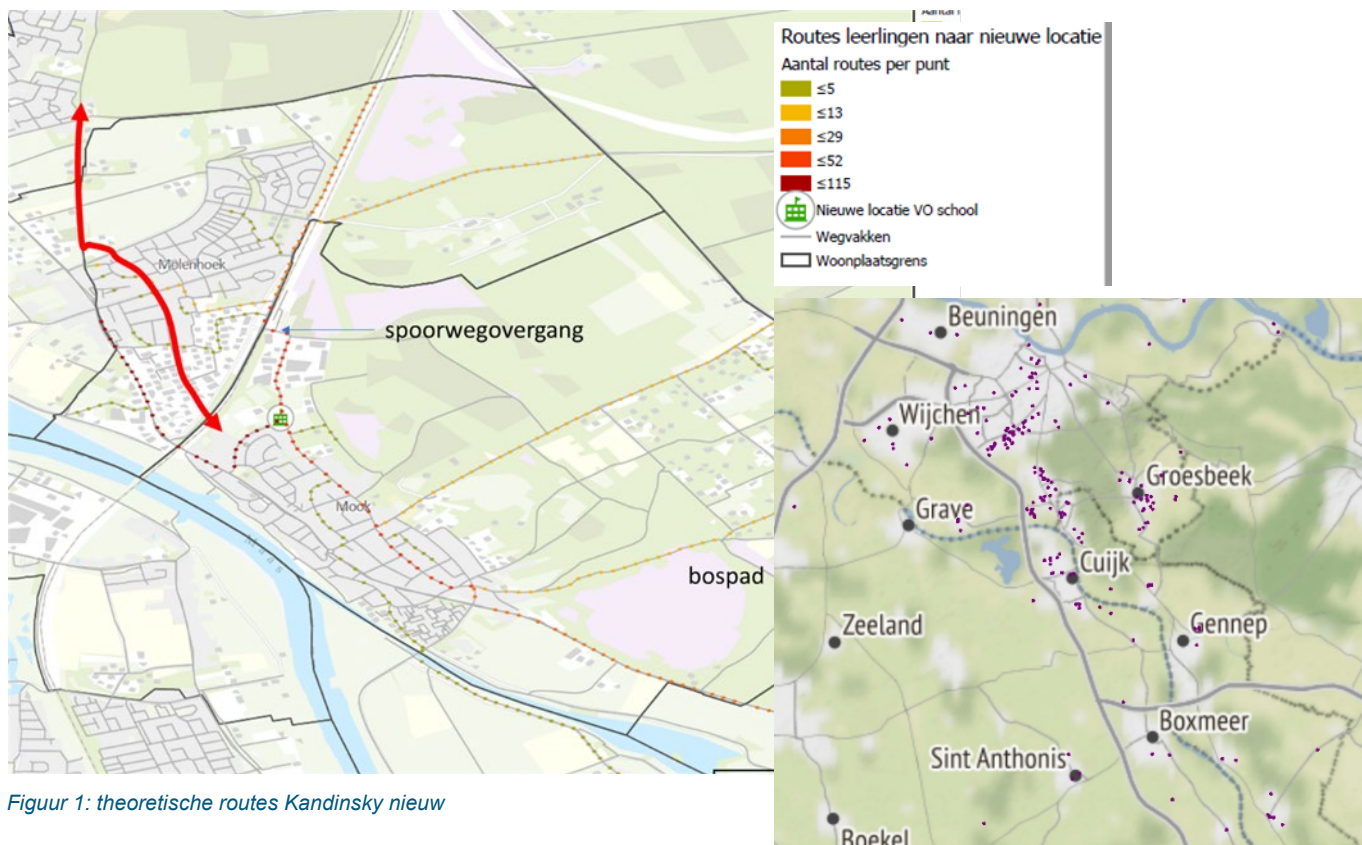
Kort wordt ook stil gestaan bij de globale inrichting van de directe omgeving van de schoolomgeving. Als uitgangspunt is voor nu gehanteerd dat de in/uitgang van het scholenterrein gelegen is aan de Bovensteweg.

Voor sommige van de fietsroutes is het, bij doorgang van de ontwikkelingen, mogelijk dat de fietsontsluiting aan de zijde van het sportterrein op de SFR kan worden aangesloten. Welke mogelijk consequenties dat heeft, is per scenario beschreven.

1.1 Scenario 1: Kandinsky College solo - Routes en uitgangspunten

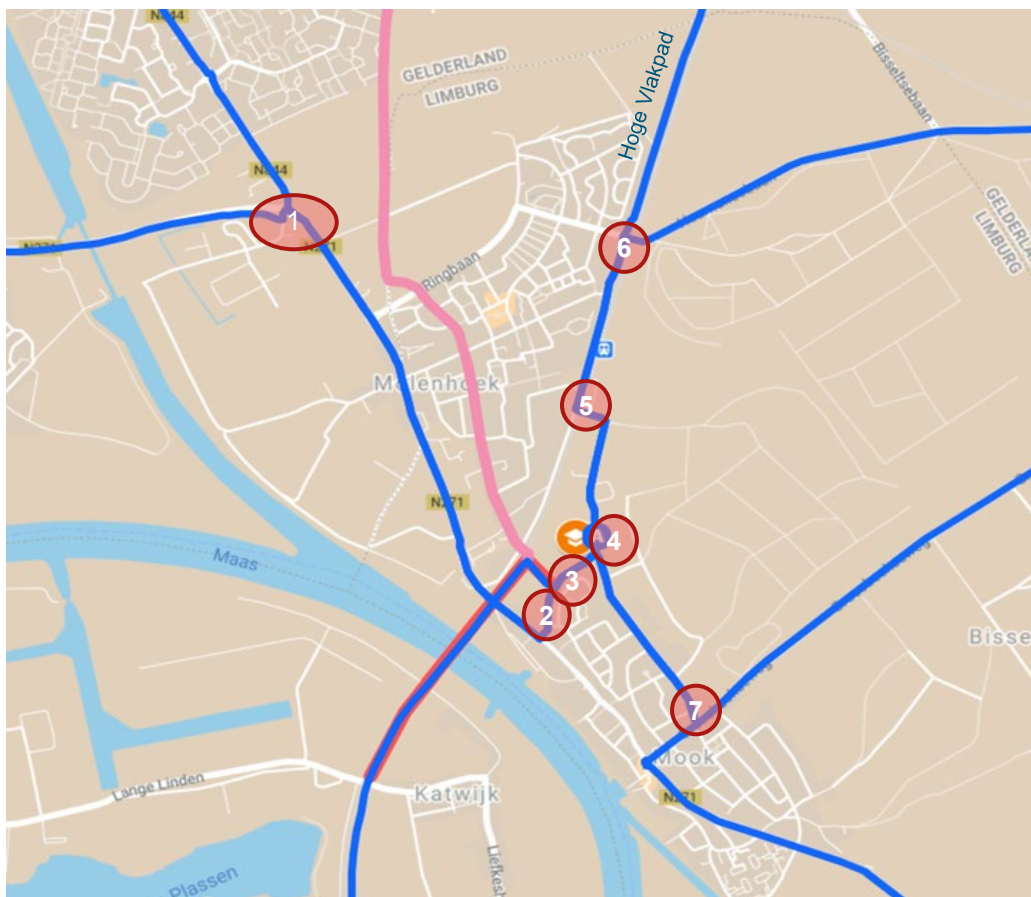
Het Kandinsky college wordt verplaatst naar Maasvallei. Dit betekent dat leerlingen een andere route moeten gaan gebruiken naar het college. Voor enkele leerlingen wordt de route korter en voor een deel wordt hij wat langer. Hemelsbreed liggen de locaties 1,5 km uit elkaar. Voor dit scenario bekijken we de impact op de fietsroutes van de scholieren (tot 12 km). Een klein deel van de leerlingen zal ook te voet naar school toe gaan. Hiervoor gelden dezelfde aanbevelingen als voor de voetgangers naar de basisschool beschreven in scenario 3.

Om de fietsroutes te bepalen is een kaart gemaakt met de huidige woonplaatsen van leerlingen en op basis daarvan zijn de mogelijke nieuwe fietsroutes via een tool gegenereerd. De tool benadert de mogelijke routes theoretisch.



Figuur 1: theoretische routes Kandinsky nieuw

Op basis daarvan hebben is bekeken welke routes voor de hand liggen en welke minder. Hiervan hebben we een kaart gemaakt met de meest waarschijnlijke fietsroutes vanuit alle windrichtingen richting de nieuwe locatie van de school.



Figuur 2: hoofdfietsroutes uit diverse windrichtingen volgens Google maps in blauw, roze en rood Snelfietsroutes

In blauw staan de mogelijke fietsroutes aangeduid. In roze is de SFR aangeduid en in rood het onlangs geopende stuk SFR wat over de Maas voorzien is van een brug.

De oversteeklocaties zijn genummerd, hiernaar wordt in onderstaande tekst verwezen.

Fietsroutes vanuit noordwesten (Malden, Nijmegen, Heumen, tussen 53 en 115 kinderen)

Langs de Rijksweg tussen kruispunt nr. 1 en nr. 2 ligt een éénzijdig in tweerichtingen bereden fietspad aan de oostzijde en aan de westzijde een in éénrichting bereden fietspad. Vanuit Malden zou de fietser op kruispunt 1 kunnen oversteken naar de overzijde en doorfietsen tot aan de Veldweg en daar oversteken.

Een andere optie is via de Ringbaan naar de SFR over de Middenweg, door de fietstunnel tot aan de Veldweg. Deze routes zijn vice versa qua verkeersveiligheid gelijkwaardig.

Vanuit Heumen zal men heen op punt 2 oversteken (en op de terugweg bij punt 1 (verkeerslicht)).

Vervolgens zal men het fietspad langs de Veldweg gebruiken en bij de schoolingang oversteken.

De Veldweg wordt ook gebruikt door het vrachtverkeer naar het industrieterrein, het is echter een zeer rustige weg (600 mvt/etmaal, 100 vrachtwagens per dag)¹.

De eerste oversteek naar Maasvallei (locatie 4) is momenteel in de bocht gelegen net na de aansluiting Bovensteweg (figuur 3). Een tweede oversteek (figuur 4) is verderop op een stuk recht wegvak gelegen. Op deze locatie is het overzicht beter.



Figuur 3: oversteeklocatie 4 nabij kruispunt Bovensteweg/Veldweg



Figuur 4: oversteek noordelijker richting bedrijventerrein



Figuur 5: oversteek Veldweg richting Snelfietsroute

¹ NB. Voorkeursvariant 5a light is niet in dit onderzoek meegenomen.

Bij een aansluiting van de middelbare school nabij de eerste aansluiting/oversteek is een aanpassing wenselijk zoals een bredere middengeleider (>3m), beter zicht op aankomend verkeer, een remmende maatregel (kruispuntplateau) en mogelijk aanvullende verlichting.

Oversteeklocatie Veldweg (locatie 3, figuur 2 en figuur 5) van en naar de SFR is ook gelegen in een boog. Het zicht vanuit het fietspad op het aankomend verkeer is redelijk goed. Het zicht vanuit de weg op de fietser is redelijk goed. Als op termijn de bomen dikker worden, wordt het zicht op de fietser beperkt. Dit geldt voor het verkeer uit beide rijrichtingen. Afhankelijk van de verwachte fietsroutes zouden aanvullende maatregelen hier ook wenselijk zijn zoals een verhoogd plateau, bredere middengeleider en verlichting.

Een beter alternatief is om het schoolterrein direct aan te sluiten op de SFR's. Hiermee maakt men een kortere, veilige route naar de school voor de scholieren uit het westen en noorden. De scholieren hoeven dan niet 2x de Veldweg over te steken om de school te bereiken.

Het zou ook een veiligere, aantrekkelijkere route kunnen bewerkstellingen vanuit richting Heumen door het over te gaan steken bij het verkeerslicht van de Ringbaan en vervolgens via de SFR verder te fietsen.

Fietsroutes vanuit noordoosten (Nijmegen Oost, tussen de 14 en 29 kinderen)

Het merendeel van de fietsroute wijzigt niet zeer ten opzichte van de huidige route over het Hoge Vlakpad. Vanuit het Hoge Vlakpad (fietspad langs spoor) zullen de fietsers de Heumensebaan (locatie 6) moeten oversteken naar het fietspad langs de Lindenlaan.

Dit betekent dat de oversteekbewegingen vanuit het fietspad Hoge Vlakpad naar het fietspad aan overzijde en vice versa toenemen. In de huidige situatie is onduidelijk wat de plaats op de weg is voor de fietser. In principe moet de fietser komende uit het Hoge Vlakpad eerst de Heumensebaan haaks oversteken en vervolgens de Lindenlaan, in de praktijk zal dit niet gebeuren en zal worden afgesneden. Daarbij rijden fietsers deels tegen rijrichting van het autoverkeer komende uit de Lindenlaan (of van de brug) in. Ter plaatse van de kruising is reeds een spiegel aanwezig wat wijst op verminderd zicht op aankomend verkeer.



Figuur 6: kruising Lindenlaan-Heumensebaan

Het voorstel zou zijn om op dit punt een herinrichting van het kruisingsvlak uit te voeren waarbij er een verbinding komt tussen het fietspad langs de Lindenlaan en het fietspad Hoge Vlakpad. Mogelijk is een afbuigende voorrangsweg met doortrekken van een rood fietspad in tweerichtingen een oplossing.

De rest van de route naar de nieuwe locatie is nu reeds in gebruik vanuit Mook e.o. naar de huidige locatie van Kandinsky en is hierop ingericht. Via de spoorwegovergang (locatie 5), het fietspad langs de Bovensteweg en de oversteek Bovensteweg (locatie 4) bereikt men de school.

Fietsroutes vanuit oosten (Groesbeek, tussen de 14 en 29 kinderen, 6 km, 20 min)

Vanuit Groesbeek fietst men nu voornamelijk via de Heumensebaan richting Kandinsky. Bij een nieuwe locatie aan de Maasvallei wordt ook de route via de Mooksebaan-Groesbeekseweg mogelijk. Er zit weinig verschil in beide routes in tijd en afstand. De keuze van route zal afhangen van het adres van de leerling en het comfort van de route. De oversteeklocatie 7 Bovensteweg is voor middelbare scholieren voldoende overzichtelijk gezien de intensiteiten. Een mogelijk punt van aandacht is de snelheid van het bergaf rijdende verkeer en de aanwezige slinger in de rijloper. Bij voorkeur krijgt deze kruising een andere inrichting waarbij het verkeer in een rechte lijn voor het kruisingsvlak geremd wordt, bijv. met een plateau.



Figuur 6: kruising Bovensteweg-Groesbeekseweg

Fietsroutes vanuit zuiden (Plasmolen, Mook, Cuijk, tussen de 29 en 52 kinderen)

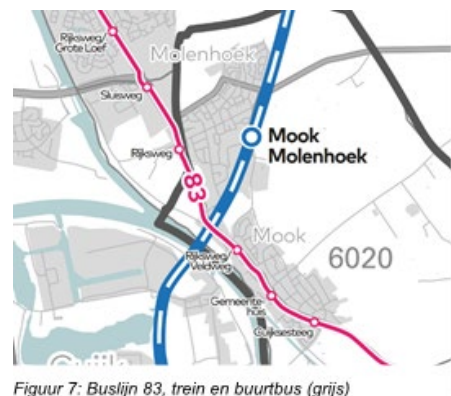
De fietsroutes vanuit Mook en verder wijzigen niet. De route wordt wel wat korter. De fietsroute vanuit Cuijk is veranderd door de komst van het MaasWaalpad. Deze fietsers komen via de SFR uit op de Veldweg, alwaar ze ook moeten oversteken bij punt 3 en 4 zoals eerder beschreven.

Openbaar vervoer

Trein: de loopafstand vanuit het station Mook – Molenhoek naar de nieuwe locatie is even ver lopen als de huidige locatie van Kandinsky. De huidige looproute is voorzien van trottoirs of aparte loopstroken. De nieuwe route via het fietspad Bovensteweg is grotendeels niet voorzien van een aparte loopstrook. Dit is zeker een aandachtspunt.

Er is een vaste buslijn 83 welke gebruikt maakt van de Rijksweg. De nieuwe locatie van Kandinsky ligt op 6 minuten lopen van de bushalte. Voor de oude locatie is de loopafstand tot de dichtstbijzijnde halte 20 minuten lopen. Vanuit Groesbeek rijdt er een belbus naar het station in Mook. Deze voorziening blijft gelijk in de nieuwe situatie.

De bereikbaarheid met de bus gaat voor een deel van de leerlingen vanuit het noorden (Malden en verder) vooruit. De nieuwe locatie ligt 15 minuten dichterbij de lijnbus dan de huidige locatie.



Figuur 7: Buslijn 83, trein en buurtbus (grijs)

1.1.1 Scenario 2: Kandinsky College met Eendracht

Dit scenario heeft verkeerskundig geen grote wijzigingen ten opzichte van scenario 1. De routes van en naar het sportterrein zijn reeds bestaande routes. Wat wel het verschil maakt is de interactie tussen school en sportactiviteiten. Het kan voorkomen dat activiteiten gelijktijdig plaatsvinden bijvoorbeeld op woensdagmiddag. Dit zal echter geen hoge parkeerdruk met zich meebrengen.

De parkeercapaciteit welke benodigd is voor beide functies op deze plek is berekend op gecombineerd gebruik. In de avonden en weekenden zal het parkeren voor het sporten plaatsvinden en gedurende de werkdagen voor de school.

De verkeerssituatie voor bezoekers aan de sportverenigingen wijzigen niet, in zoverre zijn geen nieuwe verkeerskundige risico in beeld gebracht voor dit scenario.

Een directe aansluiting op de SFR zou ook voor de bezoekers aan en sporters van het sportcomplex een veilige aanvulling zijn.

Verkeerskundige aanbevelingen scenario 1 en 2:

Herinrichten kruispunten:

- Veldweg-Bovensteweg
- Bovensteweg-Groesbeekseweg
- Heumensebaan-Lindenlaan

Aansluiten fietspad op SFR vanuit de nieuwe locatie school
Voetpaden aanbrengen langs Veldweg en Bovensteweg

1.1.2 Scenario 3: Kandinsky College, Eendracht, Adalbertschool en KION

In dit scenario komen het Kandinsky College, de Adalbertbasisschool met KION en de sportclub Eendracht op het terrein samen.

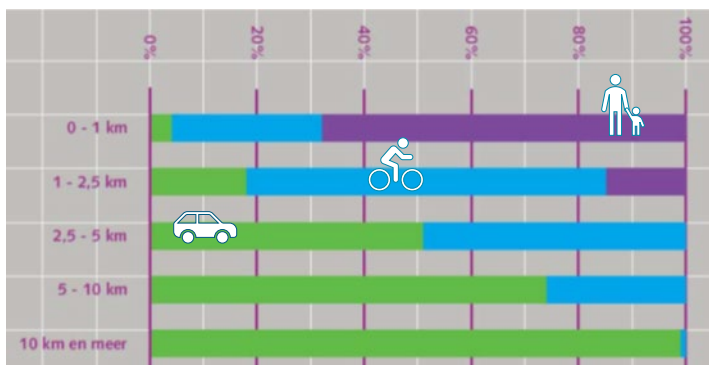
Met name de verplaatsing van de Adalbertschool heeft impact op de school-thuisroutes van de basisschool leerlingen.

We beschrijven de nieuwe routes en de aandachtspunten ten aanzien van verkeersveiligheid en de mogelijke risico's van het gebruik door beide leerlingen groepen van de diverse routes.

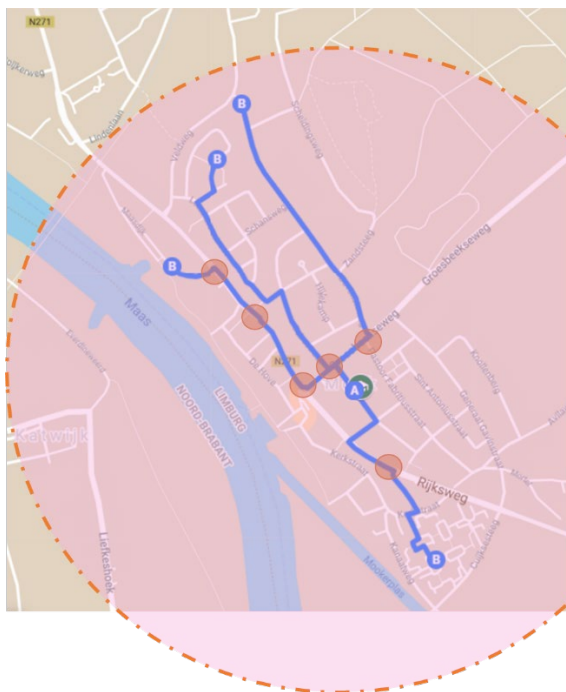
Vervolgens is de verkeerskundige impact van de eventuele huisvesting van het gemeentehuis op het terrein bij de andere voorziene functies beschreven.

Reiswijze basisschool in relatie tot afstand

De gemiddelde verdeling tussen vervoermiddelen (op welke wijze leerlingen van en naar de basisschool bewegen) is landelijk met regelmaat onderzocht in het mobiliteitsonderzoek Nederland (MON). Het MON maakt inzichtelijk dat men tot 1 km voornamelijk naar school loopt (paars). Het aandeel fietsverplaatsingen is het hoogst in de afstandscategorie 1,0 tot 2,5 kilometer. Bij hogere afstandscategorieën wordt het aandeel van de auto (groen) hoger en neemt het aandeel van te voet en per fiets geleidelijk af. Ook verschilt de vervoerswijze nog iets tussen onderbouw en bovenbouw. In onderstaande afbeelding is de gemiddelde verdeling opgenomen.



Figuur 8: verdeling vervoerswijze basisschoolleerlingen gerelateerd aan afstand



Door de verplaatsing van de basisschool komt deze excentrisch in het dorp te liggen. Op de linker figuur is de cirkel te zien van de afstand tot 1 km tot de huidige schoollocatie. Op de rechter figuur is de nieuwe locatie aan de Maasvallei het centrum van de rode cirkel van 1 km en groene cirkel van 1,5 km. Ongeveer 1/3 van het dorp Mook komt dan tussen de cirkel van 1 km en 1,5 km te liggen. Conform bovenstaande tabel is te zien dat het deel dat tussen de 1 en 1,5 km woont zich theoretisch meer met de fiets naar school zal gaan verplaatsen (+40%). Het aandeel met de auto (van deze 1/3 van het dorp) neemt toe met 10%.

De school heeft in een interview aangegeven dat de verdeling naar verwachting als volgt is:

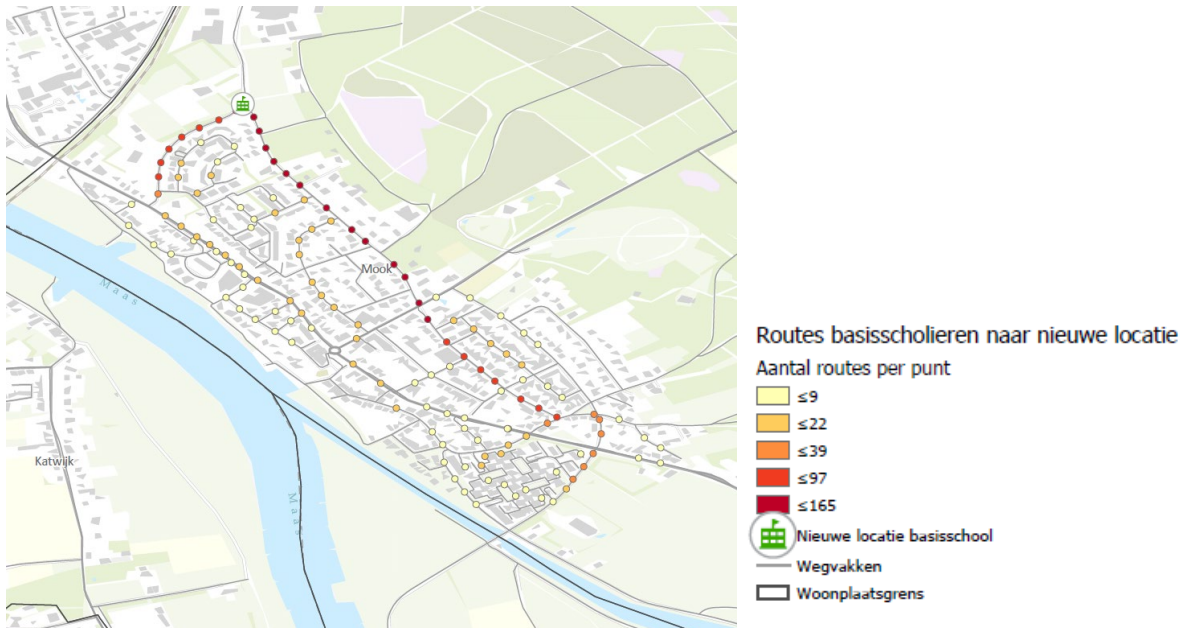
- Lopend: 10%
- Per fiets: 80%
- Per auto: 10%.

Het aandeel fietsers is dus reeds zeer hoog. Dit zal dus maar weinig wijzigen bij de nieuwe locatie.

Voor de nieuwe routes bekijken we de voorzieningen voor fietsers én voetgangers. Het gewenste aandeel parkeren is berekend in par. 3.1 van het hoofdrapport.

Aangezien dit een haalbaarheidsonderzoek is, is nog niet bekeken op welke wijze het gebied rond de school zou kunnen worden ingericht. Wel is aangegeven in de vlekkenkaart of het parkeerterrein losgekoppeld kan worden van de toegang voor fietsers en voetgangers.

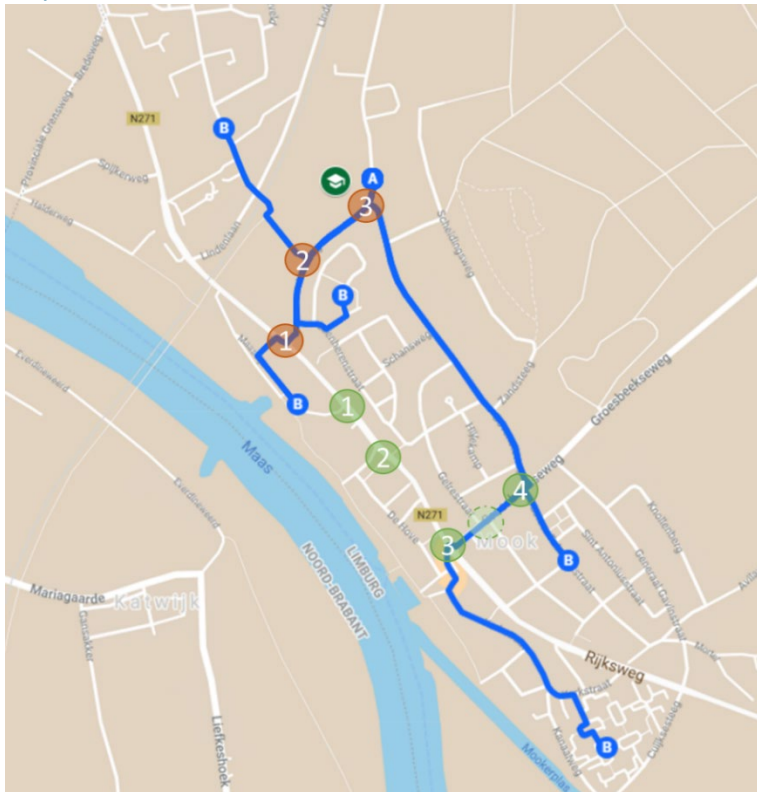
De nieuwe routes naar Maasvallei



Om de nieuwe routes te bepalen is ook voor de basisschool een kaart gemaakt met de huidige woonplaatsen van leerlingen en op basis daarvan zijn de mogelijke nieuwe routes via een tool gegenereerd. De tool benadert de mogelijke routes theoretisch. Hoe donkerder de kleur hoe meer leerlingen er gebruik van maken.

We zien een duidelijke verschuiving naar de Bovensteweg (30 km/u) en Veldweg (50 km/u met fietspad, zonder trottoir).

De kortste centrale routes vanuit diverse wijken (aangegeven in de hierna volgende figuur als B) naar de nieuwe locatie van de basisschool (aangegeven als A), hebben we nogmaals op kaart gezet via Google Maps.



De groene bollen zijn oversteeklocaties waar de kinderen op de huidige schoolthuisroute naar alle waarschijnlijkheid oversteken (niet limitatief). De oranje bollen geven nieuwe oversteekplaatsen aan.

Vanuit Lindeboom zal een (loop/fiets)route naar de rotonde (groene bol 3) en de Groesbeekseweg-Bovensteweg (groene bol 4) meest voor de hand liggen. De Groesbeekseweg is 30 km/u en voorzien van fietssuggestiestroken en trottoirs en een zebrapad.

De Bovensteweg is 30 km/u en een woonstraat zonder fietsvoorzieningen en met kruispuntplateaus. Een trottoir is in de Bovensteweg slechts beperkt aanwezig. Grotendeels is de weg voorzien van een rabatstrook welke gebruikt wordt om te parkeren maar waar ook bomen in aanwezig zijn. De Bovensteweg is in die zin niet loopvriendelijk maar door de lage intensiteit wel fietsvriendelijk.

Een groot deel van de leerlingen zal te voet via diverse routes lopen (zie rode en oranje lijnen) en bijv. via de Schansweg en doorsteek vanuit de Karolingenstraat op de Bovensteweg uitkomen (oranje lijnen). Vanaf het voetpad vanuit de Karolingenstraat is een trottoir langs de Bovensteweg aanwezig. Een volwaardig trottoir is voor de rest van de Bovensteweg nodig.

De Veldweg is een route voor het vrachtverkeer naar het industrieterrein.

Worden kinderen nu meer met vrachtverkeer geconfronteerd dan op de oude school-thuisroutes?

De cijfers uit het verkeersmodel geven de volgende intensiteiten weer voor vrachtverkeer:

- Het aandeel zwaar vrachtverkeer op de Veldweg (600 mvt/etmaal) bedraagt 6-7% middelzwaar 10%, dit is in totaliteit 102 vrachtwagens per dag.
- Het aandeel zwaar vrachtverkeer op de Rijksweg (10.500 mvt/etmaal) bedraagt 3-4% en middelzwaar 5%, dit is in totaliteit 945 vrachtwagens per dag.
- Het aandeel zwaar vrachtverkeer op de Groesbeekseweg (3.700 mvt./etmaal) bedraagt 3% middelzwaar 4%, in totaliteit dus 259 vrachtwagens per dag.

Het aandeel vrachtverkeer is op de Veldweg lager dan de beide andere wegen.



Oversteken

Door het omkeren van enkele routes richting noorden in plaats van richting zuiden hoeven sommige kinderen de Groesbeekseweg niet meer over te steken en ander kinderen moeten hem juist wel gaan oversteken. Allemaal moeten ze de Veldweg oversteken. Hoewel de Veldweg de route naar het industrieterrein is zouden er op basis van de cijfers, absoluut niet meer vrachtwagens rijden dan in de Groesbeekseweg.

Die kinderen uit het noorden die eerst de Groesbeekseweg moesten oversteken steken nu de Veldweg over.

Die kinderen uit het zuiden zullen nu de Groesbeekseweg en de Veldweg over moeten steken.

De kinderen aan de westzijde van de Rijksweg blijven de Rijksweg kruisen en vervolgens de Veldweg (niet meer de Groesbeekseweg).

Per saldo nemen de risico's voor de kinderen in het middengebied af, voor het zuiden iets toe en voor het westen marginaal toe.

Het oversteken vanuit de westzijde van de Rijksweg verandert niet voor de kinderen. Dit is niet anders dan nu ook het geval is richting de huidige locatie (groene bollen 1,2 en 3).

Zij het dat ze een andere locaties kiezen om over te steken. Op de Rijksweg zijn op veel plekken gefaseerde oversteekplekken aanwezig.

Oversteek Rijksweg-Veldweg

Voor de woningen rondom de Hove en Maasdijk zal de loop/fietsroute via een oversteek Rijksweg richting Veldweg de kortste route worden. De gefaseerde oversteek bij de Veldweg wordt momenteel nagenoeg niet gebruikt door basisschoolscholieren (oranje bol 1). De kruising is overzichtelijk, echter door de aanwezigheid van de T-splitsing wat drukker qua verkeersbewegingen dan bij een solitaire oversteek op de Rijksweg. Attentieverhoging van de oversteek is een optie.



De Veldweg is voorzien van een fietspad aan één zijde in twee richtingen bereden. Er is grotendeels geen trottoir aanwezig. Voor de voetgangers vanuit de wijk rondom de Karolingenstraat en vanuit de richting Rijksweg is een trottoir nodig vanaf Leenherenstraat tot aan de kruising Bovensteweg.

Oversteek Groesbeekseweg – Bovensteweg

Deze kruising wordt momenteel ook door een klein deel van de leerlingen gebruikt. Doordat de Bovensteweg de verzamelweg vormt richting Maasvallei voor het zuidelijk deel van het dorp (en Groesbeek) (voor basisschool en Kandinsky (met name met fiets)) zullen kinderen gebruik maken van deze kruising.

Zoals reeds in scenario 1 beschreven is een herinrichting van deze kruising aan te bevelen, mogelijk met zebrapad. Er is momenteel een slinger aanwezig en door de huidige inrichting is de plek op de weg voor jongere fietsers niet heel duidelijk. Men zal moeten stoppen op de fietssuggestiestrook om over te steken. Door de slinger zit het autoverkeer dan recht achter hen. Hoe deze kruising herin te richten is geen onderdeel van de haalbaarheidsstudie.



Oversteek Veldweg

Vanuit de Bovensteweg en Veldweg komt men aan bij de oversteek naar Maasvallei over de Bovensteweg/Veldweg. Er zijn hier fietsvoorzieningen aanwezig. Ook is de oversteek gefaseerd uitgevoerd. De rijbaanscheiding is echter niet zeer breed (2,5m). De oversteek is gelegen in een ruime boog. Het zicht komende vanuit de nieuwe school op het aankomende verkeer is beperkter. Ook het zicht vanuit de weg op de oversteeklocatie is door de boogstraal wat beperkt.

Aanbevolen wordt om de toegang tot de basisschool nabij deze oversteekplek te realiseren i.v.m. de kortste loop en fietsafstanden. Echter voldoende zichtlengte moet gegarandeerd worden (geen struiken). Daarnaast is het aan te bevelen de snelheid van het verkeer ter plaatse af te remmen door het toepassen van een lagere maximum snelheid, een ruim kruispuntplateau, attentie verhoging en/of een inrichting met Octopus zoals nu aanwezig is in de Groesbeekseweg.

Kruising Gelrestraat – Groesbeekseweg zal in de nieuwe situatie minder worden benut. Momenteel is hier een zebra aanwezig.

Vanuit Molenhoek zou men via de fietstunnel onder het spoor door kunnen. Dit betekent echter dat de Veldweg 2x oversteken. Zoals eerder beschreven zou men vanuit de tunnel een stuk fietspad richting school/sportterrein kunnen realiseren.

Overige aandachtspunten

Om conflicten en drukte rondom de scholen te vermijden is afstemming nodig bijvoorbeeld over de aanvangstijden van de beide scholen en de inrichting van het gebied rondom de scholen met betrekking tot halen en brengen.

De locatie is voor het personeel te voet/per fiets en auto goed bereikbaar en zelfs beter met het OV (bus) dan de oude locatie.

Komst gemeentehuis

De eventuele komst van het gemeentehuis op deze locatie is verkeerskundig weinig problematisch aangezien het merendeel van de bezoekers volwassen zijn. Per fiets, voet en auto is het gemeentehuis goed te bereiken. Met het OV wordt de loopafstand vanaf de Rijksweg een stuk groter en is een voetpad noodzakelijk langs de Veldweg. Een aansluiting op de SFR zou welkom zijn. In acht moet worden genomen dat de toegang voor auto's/bevoorrading elders wordt gesitueerd dan bij de fiets/voetgangersoversteek.

Aanbevelingen scenario 3:

Herinrichten kruispunten:

- Veldweg-Bovensteweg
- Bovensteweg-Groesbeekseweg
- Heumensebaan-Lindenlaan

Aansluiten fietspad op SFR vanuit de nieuwe locatie school

Voetpaden aanbrengen langs Veldweg en Bovensteweg

Kosten voor alle drie de scenario's:

Herinrichten kruispunten:

- Veldweg-Bovensteweg (verbreden middeneiland, kruispuntplateau, verlichting): 70.000,-
- Bovensteweg-Groesbeekseweg (plateau, middengeleider, zebra): 50.000,-
- Heumensebaan-Lindenlaan (afbuigende voorrangsweg met fietsstrook: 25.000,-

Aansluiten fietspad op SFR vanuit de nieuwe locatie school: 40.000,-

Voetpaden aanbrengen langs Veldweg en Bovensteweg (lengte 900 m, 350 m cunet en fundering en tegels, trottoirband is er al. 550 opnemen rabatstrook en terugbrengen trottoir): 70.000,-