Ruimtelijke kaders scenario's locaties IKC's Zevenaar

Aan
Gemeente Zevenaar

C.c

Plaats
Zwolle

Datum
17 juli 2023

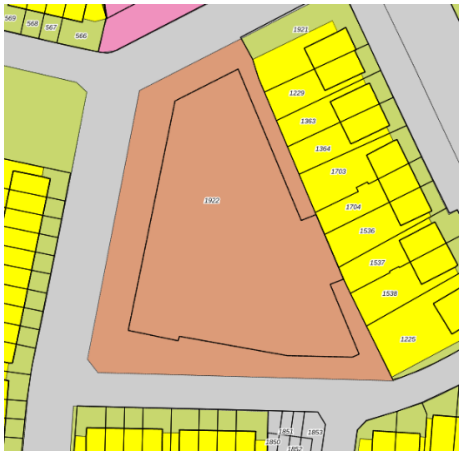
Kenmerk
2230225

Behandeld door
Noud Hes & René van Ling

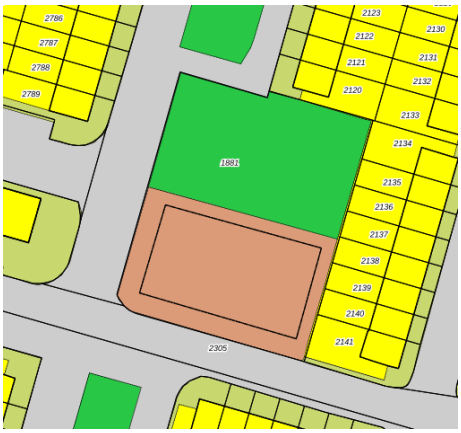
Onderwerp
Ruimtelijke kaders en verdeling bouwstenen locaties Zevenaar

1. Analyse percelen

Vincent van Goghstraat 4	
Oppervlakte	5175 m2
Bouwvlak	Circa 3100 m2
Maximale bouwhoogte	5 meter
Maximaal bebouwingspercentage	75% (2325m2)
Bestemmingsplan	Maatschappelijk



Van Beethovenstraat 50	
Oppervlakte	2675 m2
Bouwvlak	Circa 800 m2
Maximale bouwhoogte	9 meter
Maximaal bebouwingspercentage	100%
Bestemmingsplan	Maatschappelijk



Vestersbos 4	
Oppervlakte	12780 m2
Bouwvlak	Conform ruimtelijke kaders raadsbesluit 2021
Maximale bouwhoogte	8 meter
Maximaal bebouwingspercentage	100%
Bestemmingsplan	Maatschappelijk



2. Toelichting bouwstenen en scenario's

2.1 Bouwstenen

Voor de drie scenario's zijn er vier bouwstenen:

- **Totaal** In deze bouwsteen gaan de twee IKC's (onderwijs + opvang) samen met de gymzaal op één locatie. De verhouding begane grond/verdieping (55% BG) is gebaseerd op de ruimtestaat en inpassing uit het aanvullend haalbaarheidsonderzoek Vestersbos.

Bouwsteen "Vestersbos totaal"	m2	m2 (BG)
IKC De Wissel	1800	
IKC De Tamboerijn	1332	
Kinderopvang	491	
Subtotaal bebouwd	*3623*	*1993*
Gymzaal	666	666
Totaal bebouwd BVO		*2659*
Spelen IKC De Wissel	600	600
Spelen IKC De Tamboerijn	600	600
Spelen kinderopvang	192	192
Buitenberging en containerplaats	60	60
Parkeren (auto's)	2890	2890
Parkeren (fietsen)	523	523
Subtotaal	*9154*	*7524*
Inpassing (15%)	*1373*	*1129*
Totaal (m2 BVO)	**10528**	**8653**

- **IKC De Wissel** Deze bouwsteen betreft een los IKC De Wissel (onderwijs + opvang). De verhouding begane grond/verdieping (65% BG) gaat uit een reguliere verhouding voor een IKC gebaseerd op kengetallen.

Bouwsteen 'IKC De Wissel'	m2	m2 (BG)
IKC De Wissel	1800	
IKC De Tamboerijn		
Kinderopvang	246	
Subtotaal bebouwd excl. sport	*2046*	*1330*
Gymzaal		
Totaal bebouwd BVO		
Spelen IKC De Wissel	600	600
Spelen IKC De Tamboerijn		
Spelen kinderopvang	96	96
Buitenberging en containerplaats	40	40
Parkeren (auto's)	1.660	1.660
Parkeren (fietsen)	277	277
Subtotaal	*4719*	*4003*
Inpassing (15%)	*708*	*601*
Totaal (m2 BVO)	**5428**	**4604**

- **IKC De Tamboerijn** Deze bouwsteen betreft een los IKC De Tamboerijn (onderwijs + opvang). De verhouding begane grond/verdieping (65% BG) gaat uit een reguliere verhouding voor een IKC gebaseerd op kengetallen.

Bouwsteen 'IKC De Tamboerijn'		m2	m2 (BG)
IKC De Wissel	1500		
IKC De Tamboerijn		1332	
Kinderopvang		246	
Subtotaal bebouwd excl. sport		*1578*	*1025*
Gymzaal			
Totaal bebouwd BVO			
Spelen IKC De Wissel			
Spelen IKC De Tamboerijn		600	600
Spelen kinderopvang		96	96
Buitenberging en containerplaats		40	40
Parkeren (auto's)		1.230	1.230
Parkeren (fietsen)		188	188
Subtotaal		*3731*	*3179*
Inpassing (15%)		*560*	*477*
Totaal (m2 BVO)		**4291**	**3657**

- **Gymzaal** Deze bouwsteen betreft een gymzaal. Dit is een gymzaal voor het bewegingsonderwijs met aanvullende voorzieningen voor turnen. De oppervlakte is conform de ruimtestaat uit het aanvullend haalbaarheidsonderzoek Vestersbos.

Bouwsteen 'Gymzaal'	m2	m2 (BG)
Subtotaal bebouwd excl. sport	*0*	*0*
Gymzaal	666	666
Spelen IKC De Wissel		
Spelen IKC De Tamboerijn		
Spelen kinderopvang		
Buitenberging en containerplaats		
Parkeren (auto's)	600	600
Parkeren (fietsen)	45	45
Subtotaal	*1311*	*1311*
Inpassing (15%)	*197*	*197*
Totaal (m2 BVO)	**1508**	**1508**

2.2 Verdeling bouwstenen per scenario

Verdeling bouwstenen per scenario	Scenario 1			Scenario 2			Scenario 2B			Scenario 3		
	T	W	G	T	W	G	T	W	G	T	W	G
Vincent van Goghstraat 4					X		X		X		X	
Van Beethovenstraat 50												X
Vestersbos 4	X	X	X	X		X		X		X		

Legenda
T = IKC De Tamboerijn (onderwijs + kinderopvang) W = IKC De Wissel (onderwijs + kinderopvang)
G = Gymzaal

Opmerkingen

- Voor het bouwen op de Vincent van Goghstraat 4 voldoet het bestaande bouwvlak bij tweelaags bouwen. De hoogte is echter op de Vincent van Goghstraat maximaal 5 meter. Voor de huidige bouwstenen is dus een bestemmingsplan wijziging nodig. Wanneer er gekozen zou worden voor het bouwen van een IKC met één bouwlaag is daar voldoende ruimte voor beschikbaar (enkel bij IKC De Tamboerijn) binnen het bouwvlak maar ook binnen de totale kavel. Hier zijn echter wel hogere bouwkosten aan verbonden;
- Zowel IKC De Wissel als IKC De Tamboerijn passen met de ruimtebehoefte op het kavel van De Vincent van Goghstraat (2 laags);
- Het perceel bij de Van Beethovenstraat biedt de ruimte om binnen het bestemmingsplan een nieuwe gymzaal te realiseren.