Nader onderzoek nieuwbouwlocaties juni 2019

Remigius

Locatie 1: huidige locatie



Ruimtelijk

Binnen de huidige kavel is de nieuwe IKC ruimschoots inpasbaar. Er blijft voldoende ruimte over om op deze kavel tot uitbreiding te komen voor de toekomst en door de situering vooral op de zuidzijde van de kavel te leggen. Hierdoor ontstaat een kavel die aan de noordzijde deels kan worden verkleind ten gunste van bijvoorbeeld parkeren voor school en/of centrum. Voor het centrum ontstaat dan de mogelijkheid om hier parkeren te realiseren op een aanvaardbare loopafstand van de winkelvoorzieningen in de Passage.

Financiën

Tijdelijke huisvesting (gebouw excl. omgevingskosten (BRM/WRM))	Zeker € 10.000,- per maand (bij huur[1] voor 2 jaar)
Planologische/ omgevingsvergunningskosten tijdelijke huisvesting	€ 30.000,-
2 maal verhuizen	PM
Aanpassen tijdelijke huisvesting aan onderwijsbehoefte	PM
Aanleg extra parkeren	€ 50.000,-
Kosten verleggen (ondergrondse) infra	N.v.t.
Aanpassingen aan openbaar water	N.v.t.

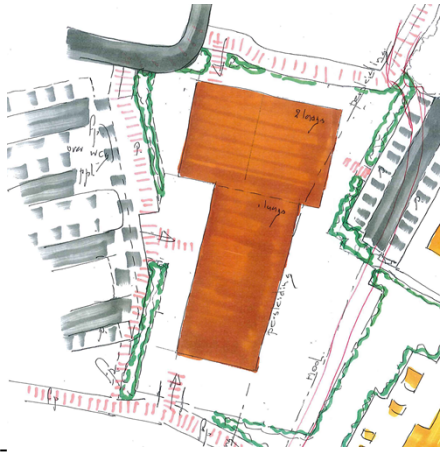
Algemene conclusie:

Locatie biedt voldoende ruimte voor nieuw te bouwen accommodatie, waarbij het gebouw en schoolplein optimaal ten opzichte van zon kan worden georiënteerd. Groot aandachtspunt zijn de eenmalige kosten die moeten worden gemaakt ivm het 2 maal verhuizen en de tijdelijke accommodatie. Daarbij speelt ook het gegeven dat de gehele locatie ook zeer geschikt is voor het realiseren van een woningbouwprogramma. Dit in de plaats van het reeds jaren geprogrammeerde woningbouwprogramma aan het Liemersplein. Stedenbouwkundig gaat de voorkeur voor deze locatie uit naar wonen!

[1] Koop is helemaal onbetaalbaar. Bij een globale inschatting gaat om zo'n 5 ton per 4 lokalen.

Locatie 4: naast gemeentehuis/ aan het Liemersplein





Ruimtelijk

Binnen de beoogde plek is een nieuwe accommodatie inpasbaar, zonder dat dit op voorhand heel erg ten koste hoeft ten gaan van de parkeerplaatsen op het Liemersplein. Bovendien blijft de nieuwe accommodatie op afstand van de woningen aan de Wilgenlaan. Het gebruik van de locatie op deze manier maakt noodzaakt tot het verleggen van een persleiding en fiets/voetgangerinfrastructuur. Andere ondergrondse infrastructuur kan blijven liggen want die ligt dichter tegen de achtertuinen van de woningen aan de Wilgenlaan. Deze situering maakt dat er een goede oplossing voor het fietspad moet worden gevonden. De accommodatie kan nog iets richting het Liemersplein worden geschoven waardoor er wel ca. 30/40 parkeerplaatsen verdwijnen, waarvan toch al wel de loopafstand naar het centrum eigenlijk te groot is. Dit kan echter alleen als er elders in het centrum de parkeerbalans kan worden hersteld. De aanwezigheid van een nieuwe onderwijsaccommodatie ter plekke heeft niet direct effect op de evenementen op het Liemersplein. De kermissen vinden toch aan de zijde van het gemeentehuis plaats en voor de ijsbaan hoeft dit ook geen probleem te zijn, al moet er wellicht iets geschoven gaan worden in de opzet. De nieuwe onderwijsaccommodatie is tijdens deze evenementen met de auto wel iets minder goed bereikbaar. Maar dat speelt bij de huidige Remigius eigenlijk nu ook al.

Financiën

Tijdelijke huisvesting (gebouw + omgevingskosten (BRM/WRM))	N.v.t.
Planologische/ omgevingsvergunningskosten tijdelijke huisvesting	N.v.t.
1 maal verhuizen	PM
Aanpassen tijdelijke huisvesting aan onderwijsbehoefte	N.v.t.
Kosten verleggen (ondergrondse) infra	€ 270.000,-
Kosten aanpassingen openbaargroen + speelterrein	€ 30.000,-
Aanpassingen aan openbaar water	N.v.t.

Algemene conclusie:
De nieuwe accommodatie voor de Remigius is inpasbaar maar daar is dus wel voor nodig dat er infrastructuur, groen en het speelterrein voor worden aangepast/ verlegd. Afhankelijk van de keuze en mogelijkheden tot realiseren vervangend parkeren is het terrein dat kan worden gebruikt groter dan de bijgevoegde tekening laat zien.

De te maken kosten voor infra, groen en speelterrein moeten bij omvorming van het gebied naar wonen ook gemaakt worden. Wel zit deze locatie in verband met de beoogde woningbouwontwikkeling in een grondexploitatie (GREX). In deze GREX is een waarde voor deze grond opgenomen die betaald moet worden.

Wereldwijzer/ Wiekslag

Locatie 3: huidige locatie Wiekslag + naastliggend terrein



Ruimtelijk

De nieuwbouw kan direct naast de bestaande school gebouwd kan worden, waarbij de volledige bestande schoolkavel in tact kan worden gehouden. Na realisatie van de nieuwbouw kan dit terrein gebruikt worden als schoolplein en deels heringericht worden t.b.v. de verkeersontsluiting van de school met een toegangsweg en parkeren. Dit maakt dat het verkeer en parkeren in een nieuwe situatie beter en met minder overlast te veroorzaken kan worden afgewikkeld ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien kan aan de Meerkoetstraatzijde ook nog gebruik gemaakt worden van parkeervoorzieningen (die wellicht iets moeten worden uitgebreid). Dit maakt dat de nieuwe accommodatie met de auto via 2 manieren te bereiken is. De fiets en wandelontsluiting is al goed geregeld en dan kan nog beter worden gemaakt. De inbedding van de bebouwing ten opzichte van de directe omgeving is nagenoeg optimaal, waarbij bovendien er op de kavel uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de toekomst en de verkeersafwikkeling goed gewaarborgd is door o.a. de verschillende soorten toegangen voor auto- en fiets-/voetgangersverkeer.

Financiën

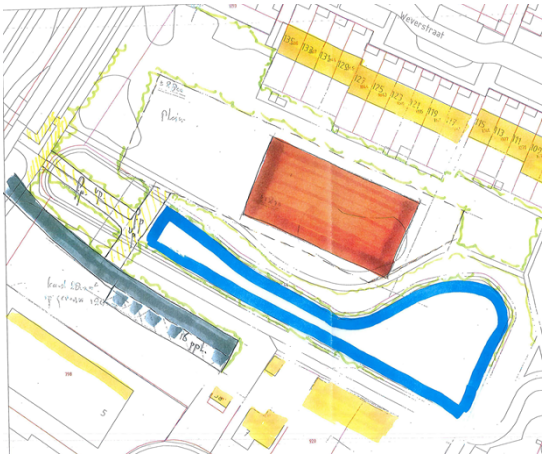
Tijdelijke huisvesting (gebouw + omgevingskosten (BRM/WRM))	N.v.t.
Planologische/ omgevingsvergunningskosten tijdelijke huisvesting	N.v.t.
1 maal verhuizen	PM
Aanpassen tijdelijke huisvesting aan onderwijsbehoefte	N.v.t.
Kosten verleggen (ondergrondse) infra	€ 0,-
Kosten aanpassingen openbaargroen + speelterrein	€ 3.000,-
Aanpassingen aan openbaar water	N.v.t.

Algemene conclusie:

Een zeer goed denkbare oplossing op een nagenoeg perfecte locatie voor zowel verkeer als groene inbedding aan het water. De omliggende bebouwing ligt op voldoende afstand en een inbedding in een groene omgeving is hier goed gewaarborgd. Kleine aanpassingen voor autoverkeer zijn goed te realiseren.

Locatie 12: locatie Vergertlaan





Ruimtelijk

Ruimtelijk gezien is deze locatie niet optimaal in te passen, bovendien moet er een nieuwe ontsluiting op de Vergertlaan worden gerealiseerd. Een aansluiting ter hoogte van de Talingstraat, waarbij de kruising dan eigenlijk als rotonde uitgevoerd moet worden. Alle kruisingen aan de Vergertlaan zijn met een rotonde uitgevoerd, alleen de T-splitsingen zijn als uitrit uitgevoerd.

Er vindt een aantasting plaats van de hoofdstructuur groen en water van de kern Duiven!

Door de wat smalle, langgerekte kavelvorm is er geen optimaal inpasbare situatie ter plaatse en moet de ontsluiting via het terrein aan de zuidzijde va de waterpartij plaatsvinden. Ook ligt de nieuwe accommodatie daardoor erg dichtbij de woningen aan de Weverstraat. Hierdoor moet de waterpartij deels gedempt/ over kluist worden om een goede ontsluiting/ inrichting van het terrein mogelijk te maken. Dit zal elders gecompenseerd moeten worden. Ook ligt er de nodige ondergrondse infra die verlegd zal moeten worden. Dit samen met een compleet nieuwe verkeersontsluiting en aanpassingen aan het watersysteem maakt dat er enorme kosten gemaakt moeten worden.

Financiën

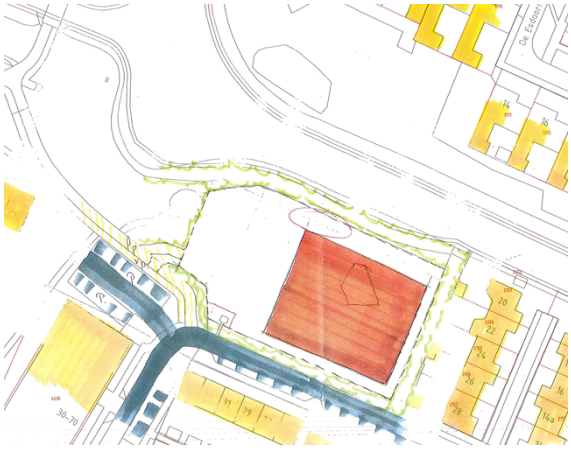
Tijdelijke huisvesting (gebouw + omgevingskosten (BRM/WRM))	N.v.t.
Planologische/ omgevingsvergunningskosten tijdelijke huisvesting	N.v.t.
1 maal verhuizen	PM
Aanpassen tijdelijke huisvesting aan onderwijsbehoefte	N.v.t.
Kosten verleggen (ondergrondse) infra	€ 900.000,-
Aanpassingen aan openbaar water	€ 100.000,-

Algemene conclusie:

Geen optimale locatie voor een ruimtelijke ontwikkeling. Locatie is onderdeel van de hoofd groen/ waterstructuur is daardoor erg smal, er moet een nieuwe verkeersontsluiting worden aangelegd en bovendien liggen er het nodige aan grote ondergrondse infrastructuur.

Locatie 13: locatie Talingstraat





Ruimtelijk

Stedenbouwkundig gezien is deze locatie niet voldoende van afmeting om de bebouwing op een redelijke manier in te passen, waardoor een soort inklemming plaatsvindt tussen enerzijds Talingstraat en anderzijds de waterpartij. Er vindt bovendien een verdere aantasting plaats van de hoofdstructuur groen van de kern Duiven. Een probleem hier zal vooral het gebrek aan pareerruimte zijn. De aanleg van extra parkeren is hier complex en eigenlijk niet gewenst, omdat hier dan een verdere fysieke aantasting plaatsvindt van de open groene ruimte.

Financiën

Tijdelijke huisvesting (gebouw + omgevingskosten (BRM/WRM))	N.v.t.
Planologische/ omgevingsvergunningskosten tijdelijke huisvesting	N.v.t.
1 maal verhuizen	PM
Aanpassen tijdelijke huisvesting aan onderwijsbehoefte	N.v.t.
Kosten verleggen (ondergrondse) infra	€ 190.000,-
Kosten aanpassingen openbaargroen + speelterrein	€ 30.000,-
Aanpassingen aan openbaar water	N.v.t.

Algemene conclusie:

Ruimtelijk is een onderwijsaccommodatie met bijhorende functies hier eigenlijk niet goed inpasbaar. Bovendien tast een ontwikkeling ook hier de hoofdgroenstructuur aan.