

A large, detailed aerial photograph of a village, likely Beesel, showing a dense cluster of buildings and a winding river to the left. The surrounding area consists of agricultural fields and some forested land.

Basisschool 't Spick en de kansen voor Beesel

Een studie

i.o.v. Kerobei
door: DMV Architecten
28 november 2019





Basisschool 't Spick en de kansen voor Beesel

Een studie

i.o.v. Kerobei
door: DMV Architecten
28 november

Inhoud :

	Voorwoord
1	Bestaande situatie
1.1	Basisschool 't Spick
1.2	Kinderopvang 't Rovertje
1.3	Gezondheidscentrum
1.4	Buurthuis/ Verenigingen
1.5	Ouderenopvang
1.6	Gymzaal
1.7	Kerk
2	Het programma van eisen cq de ruimtestaat
2.1	De oppervlaktetaal
2.2	De mogelijke relatieschema's
3	De mogelijke lokaties met kansen en risico's:
3.1	Locatie 1 Bestaande locatie 't Spick
3.2	Locatie 2 Bestaande gymzaal
3.3	Locatie 3 Op de sportvelden
3.4	Locatie 4 Kerk en omgeving
4	Mogelijkheden woningbouw op huidige locatie bs 't Spick
4.1	De invulling van locatie 't Spick met ouderen- en starterswoningen
4.2	Idem met behoud van het oude schoolgebouw
5	Financieel overzicht stichtingskosten
5.1	De stichtingskosten
5.2	Overzicht van de globale stichtingskosten uitgaande van nieuwbouw per partner.
6	Conclusie
7	Nieuwe uitdagingen en planning voortgang
7.1	Voortgang
7.2	Planning

Voorwoord

Voor u ligt een studie ter bepaling van de mogelijkheden betreffende basisschool 't Spick te Beesel. Dit dorp vallende onder de Gemeente Beesel heeft door een dalend kinderaantal een schoolgebouw dat aanzienlijk te groot is. Tevens heeft het gebouw allerlei problemen die het gebruik van het gebouw ten behoeve van goed onderwijs in de weg staan. Gevraagd is een oplossing die niet alleen de school betreft maar ook een mogelijke reorganisatie van de maatschappelijke functies in het dorp omhelst. Dit om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het dorp te verbeteren. Het betreft de volgende functies:

- Basisschool 't Spick
- Peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang
- Gymzaal t.b.v. onderwijs en gemeenschap
- Gezondheidszorg/ggd/jgz/huisarts/tandarts etc.
- Huis voor verenigingen te Beesel
- Ouderenopvang

In deze studie worden ook zijdelings de mogelijkheden bekeken het wonen van starters en ouderen in Beesel aantrekkelijker c.q. mogelijk te maken.

1

De Bestaande situatie

1.1 Basisschool 't Spick

Oppervlakte perceel :	4.616 m2
Bruto vloeroppervlak beg. gr. zolder bvo	1.760m2 250m2
Totaal bruto vloeroppervlak	2.010m2

De huidige basisschool 't Spick bestaat uit een oorspronkelijk vooroorlogs bouwdeel en een bouwdeel uit de zeventiger jaren met een aantal aanbouwen. Het vooroorlogse bouwdeel bestaat uit oorspronkelijk uit 5 klaslokalen en een aantal nevenruimten. In 2008/2009 zijn er een aantal verwerkingsruimten tegen aan gebouwd. Over het gehele oorspronkelijke gebouw is een zolder aanwezig. In het nieuwere deel van de school liggen 6 groepsruimten en een speellokaal met een aantal nevenruimten. De docentenkamer is ook hier in 2008/2009 aangebouwd. Op dit moment is een lokaal in gebruik bij de peuterspeelzaal van 't Roversje en een lokaal is in gebruik bij de ouderopvang.

A - De onderwijsinhoudelijke en gebruikstechnische staat van het gebouw is slecht. Het gebouw is aanzienlijk te groot (nu 1760m2) voor het gehuisveste leerlingenaantal van 140.

Voor 140 leerlingen is een school met omvang 904m2 bvo noodzakelijk volgens de verordening. Het gebouw heeft dus een overmaat van 856m2. Onder- en bovenbouw zitten ver uit elkaar. In het schoolgebouw zijn op dit moment ook psz en ouderopvang gehuisvest om de leegstand iets draaglijker te maken.

Onderwijstechnisch heeft het gebouw tevens de belemmering van de klassieke klaslokalen. Bij een kleine populatie heeft men meer flexibele en in omvang aanpasbare ruimtes of combinatie van ruimtes nodig.

B - De bouwkundige staat van het oorspronkelijke gebouw is redelijk echter verouderd. De indeling is rommelig en onoverzichtelijk. De bouwkundige staat van het nieuwere bouwdeel is matig tot slecht en ook onoverzichtelijk.

C - De afwerkingsstaat van beide bouwdelen is slecht. Tapijt, plinten, tegels en wanden zijn aan vervangings toe. Ook de plafonds zijn op vele plaatsen vervuild en/of beschadigd. Kortom een make-over is noodzakelijk wil men het gebouw behouden.

D - Bouwfysische staat van het gebouw is slecht. Er is weinig tot niet geïsoleerd en de akoestiek is matig tot slecht. De bouwdelen zijn snel te warm of te koud. Isolatie dient aangebracht te worden, akoestiek dient m.b.v. nieuwe plafonds verbeterd te worden.

E - De installatietechnische staat van het gebouw is slecht. Radiatoren in de oudbouw zijn nog de oorspronkelijke. Er is geen ventilatie en geen koelingsinstallatie aanwezig. De verwarming wordt gestookt op gas. Het gebouw voldoet aan geen enkele klasse van 'frisse scholen'. Kortom de installaties dienen totaal vernieuwd te worden mede met het oog op een gasloos (BENG) schoolgebouw.

F - Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan op de lokatie geeft maatschappelijke doeleinden aan. Er is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de goothoogte mag 6m bedragen. Een maximale bouwhoogte is hierbij niet aangegeven.

G - Boekwaarde

De boekwaarde van het schoolgebouw is op dit moment 0 euro. Wel is er een deel bestaande uit een noodlokaal dat nog een boekwaarde heeft van € 40.998,30 (noodlokaal 't Spick+ € 45.756 psz en € 43.805 dagopvang ouderen) totaal = € 130.559 op 31-12-2020.

H - Eigendomssituatie

Het gehele perceel is eigendom van de gemeente (economisch). Betreffende de staat van het gebouw is het mogelijk een diepgravend rapport te laten maken gebaseerd op de conditiemeting als omschreven in NEN 2767.

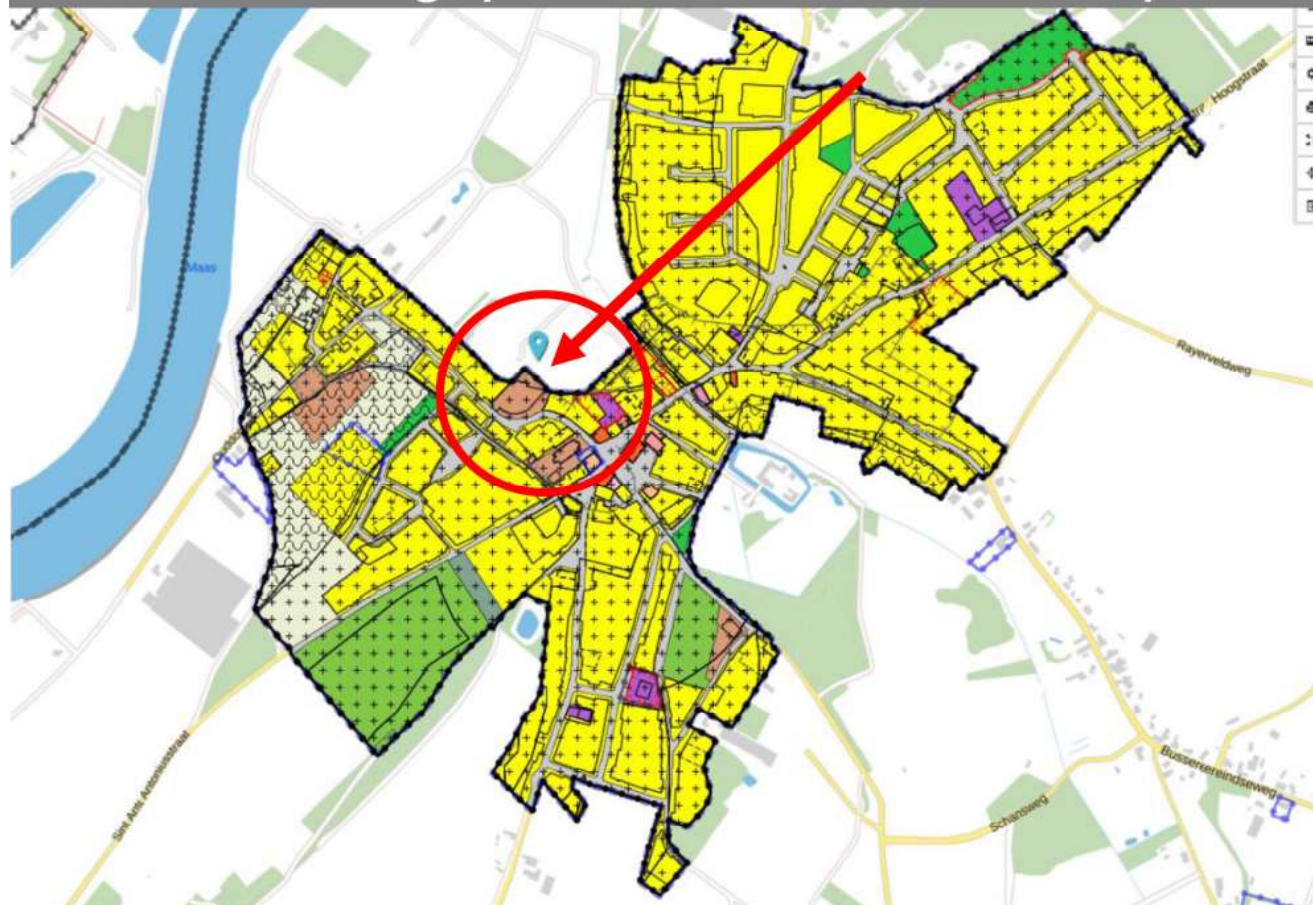
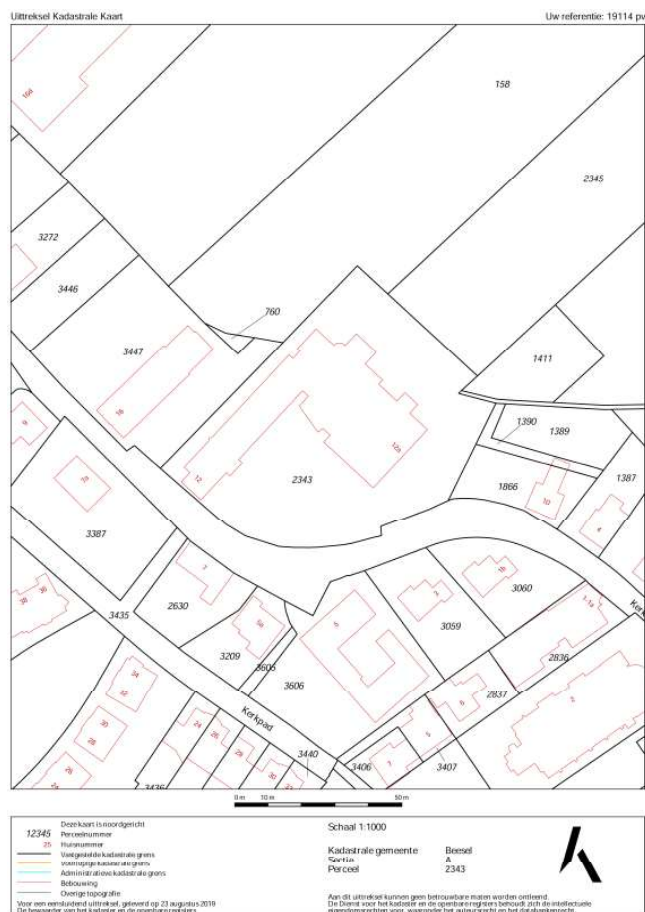


Het oorspronkelijke bouwdeel .



Het bouwdeel uit de zeventiger jaren met een later aangebouwde teamkamer links.

Bestemmingsplankaart 1 -locatie 't spick





Het oorspronkelijke bouwdeel; de gang



Het oorspronkelijke bouwdeel; de zolder



Het bouwdeel uit de zeventiger jaren; de toiletten



Het bouwdeel uit de zeventiger jaren met de teamkamer

1.2 Kinderopvang 't Roversloot

Aantal kindplaatsen:

De huidige kinderopvang van 't Roversloot is opgesplitst in peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. De peuterspeelzaal is gehuisvest in de huidige basisschool. Het kinderdagverblijf is gehuisvest in de oude pastorie terwijl de buitenschoolse opvang deels is gehuisvest in de oude pastorie (tot 8 jaar) en deels in de Blokhut voor Jong Nederland. Alle ruimten zijn gehuurd. Deze opsplitsing op 3 verschillende locaties in Beesel is niet optimaal.



Het kerkplein met de pastorie



De pastorie waarnaar kdv en bso zijn gehuisvest



De ouderen van de bso zijn in de 'blokhut' gehuisvest



De peuterspeelzaal is in de school gehuisvest

1.3 Gezondheidscentrum

De tandarts en huisarts hebben aangegeven naar nieuwe huisvesting te zoeken. Ook enkele therapeuten hebben ruimte nodig. In het pvc staan de gevraagde ruimtes.

Op dit moment wordt er onder andere gebruik gemaakt van het Groene kruisgebouw aan het kerkplein. Het gebouw is in gebruik bij een Fysiotherapiepraktijk. Dit gebouw zou eventueel geschikt kunnen worden gemaakt voor het gezondheidscentrum.

1.4 Buurthuis/ Verenigingen

De verenigingen in Beesel zijn verspreid over het dorp gehuisvest in eigen ruimten en vaak in zaaltjes bij de plaatselijke horeca.

1.5 Ouderenopvang

De ouderenopvang geschied op dit moment in een klaslokaal van basisschool 't Spick. Hierbij wordt naast het klaslokaal gebruik gemaakt van een keuken en een ruistrimte.



1.6 Gymzaal

Oppervlakte perceel : 4.200 m2

Bruto vloeroppervlak globaal 500 m2

De bestaande gymzaal is uit 1987 en dus 38 jaar oud. Het pand is geheel afgeschreven waardoor de boekwaarde 0 euro is.

Kijken we naar het gebruik (zie schema rechterpagina) van de zaal dan moeten we constateren dat de gymzaal **zeer beperkt gebruikt** wordt. In juli en augustus wordt de gymzaal in zijn geheel niet gebruikt. In het weekend en door de weeks tussen 12 en 18 uur wordt de zaal amper gebruikt. Vrijdag wordt de zaal amper gebruikt en ook op donderdagavond zeer beperkt.

De huidige zaal leent zich totaal niet voor multifunctioneel gebruik. Door het zeer beperkte gebruik van de gymzaal dient bij het eventueel herbouwen van de zaal bekeken te worden of multifunctioneel gebruik mogelijk is.

De zaal heeft een zeer onaantrekkelijke uitstraling en geen beschikking over een kantine.

Gebruikstechnisch is de gymzaal van 12x21x5m in principe te klein voor veel binnensporten. Het is de minimale maat van een schoolgymzaal. Echter voor sporten als zaalvoetbal en basketbal/kortbal is de huidige ruimte te klein. Hiervoor dient men uit te wijken naar Reuver.

De gymzaal is **bouwtechnisch** in redelijke maar sterk verouderde staat.

De zaal is moeilijk gepositioneerd om iets aan te bouwen. De entree is aan de parkeerplaatszijde en die te klein is om iets aan of bij te bouwen. De grote ruimte is aan de andere zijde, de kant van het grasveld.

De kleedruimten en entree liggen dus aan de verkeerde kant om met andere ruimten op aan te sluiten.

Afwerkingstechnisch is de gymzaal sterk verouderd.

Bouwfysisch en installatietechnisch is de zaal ook sterk verouderd en ongeïsoleerd. Het gebouw dient aangepast te worden aan deze tijd. Om gasloos te worden dient de gehele installatie vernieuwd te worden. Ook dient het bestaande gebouw geheel geïsoleerd te worden.

On principe vraagt het tot sport beperkte gebruik (en door de grootte van de ruimte ook daarin nog beperkt gebruik) in combinatie met de lage bezettingsgraad en de technische matige en energetisch slechte staat van het gebouw om een totaal andersoortig gebouw. Een gebouw aangepast aan de eisen van deze tijd, multifunctioneel inzetbaar en energieneutraal. Door de slechte ligging en oriëntatie van het gebouw is het integreren van het bestaande gebouw in een groter geheel een moeilijke operatie die tot vele uitdagingen zal leiden. Derhalve is het raadzamer te gaan voor (ver) nieuwbouw geïntegreerd in een multifunctioneel centrum.



		12-jun-19	Bezettingsgraad sportzaal Beesel																DMV Architecten				
			8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24				
juni	17	maandag																					
	18	dinsdag																					
	19	woensdag																					
	20	donderdag																					
	21	vrijdag																					
	22	zaterdag																					
	23	zondag																					
	24	maandag																					
	25	dinsdag																					
	26	woensdag																					
	27	donderdag																					
	28	vrijdag																					
	29	zaterdag																					
	30	zondag																					
juli	1	maandag																					
	2	dinsdag																					
	3	woensdag																					
	4	donderdag																					
	5	vrijdag																					
	6	zaterdag																					
	7	zondag																					
sept	16	maandag																					
	17	dinsdag																					
	18	woensdag																					
	19	donderdag																					
	20	vrijdag																					
	21	zaterdag																					
	22	zondag																					
	23	maandag																					
	24	dinsdag																					
	25	woensdag																					
	26	donderdag																					
	27	vrijdag																					
	28	zaterdag																					
	29	zondag																					

1.7 Kerk

Oppervlakte perceel : 3.531 m2

Bruto vloeroppervlak kelder 40 m2

Bruto vloeroppervlak begane grond 859 m2

Bruto vloeroppervlak verdieping 125 m2

totaal bruto vloeroppervlak **1.024 m2**

Het kerkgebouw staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Het gehele terrein omvat ook de voormalige pastorie en het terrein om kerk en pastorie heen als op tekening staat aangegeven

A -De gebruikstechnische staat

De kerk wordt nog voor twee missen per week gebruikt en voor huwelijken en begrafenis en als deze zich voor doen.

B - De bouwkundige staat van het kerkgebouw is goed te noemen. Wel dient er een goede opname te volgen om het een en ander aan het licht te brengen.

C - De afwerkingsstaat Ook de afwerkingsstaat van het gebouw is goed te noemen. Echter ook op dit gebied dient er een goede opname plaats te vinden.

D - Bouwfysische staat van het gebouw is slecht. Er is weinig tot niet geïsoleerd en de akoestiek is slecht.

E - De installatietechnische staat van het gebouw is slecht. Er is geen ventilatie-en geen koelingsinstallatie aanwezig. De verwarming

DMV Architekten

wordt gestookt op gas. Kortom de installaties dienen totaal vernieuwd te worden.

F - Bestimmungsplan

Het bestemmingsplan op de lokatie geeft maatschappelijke doeleinden aan. Er is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de goothoogte mag 6m bedragen. Een maximale bouwhoogte is hierbij niet aangegeven





2

Het programma van eisen cq de ruimtestaat

2.1 De oppervlaktestaat

De oppervlaktestaat is opgesteld aan de hand van de normering voor onderwijs en kinderopvang. Bij de sportzaal is uitgegaan van een ruimte van 14x24m met bijhorende ruimten ter vervanging van de traditionele schoolgymzaal van 12x21m. Dit omdat in deze ruimte meer mogelijk is dan schoolgymnastiek. Dit is noodzakelijk door het gebruik van de zaal door sportverenigingen en andere gebruikers. Er is duidelijk niet gekozen voor een grotere zaal 28x32m ondanks dat deze door twee verenigingen toch gevraagd was omdat de meerkosten hiervan niet opwegen tegen het zeer beperkte gebruik van de sportzaal zoals uit 1.3 blijkt. Ook bij de ouderenopvang is vooraleerst uitgegaan van de ruimte die op dit moment in gebruik is. De gevraagde ruimte kan zo ingevuld worden echter dient bedrijfsmatig ook verantwoord te zijn. Over dit laatste bestaat nog geen duidelijkheid. De ruimten in het gezondheidscentrum zijn over genomen van andere gezondheidscentra. Echter wie er wel en niet mee gaat naar het nieuwe gezondheidscentrum dient bij het opstellen van het pve nader uitgewerkt te worden. De verenigingen in Beesel worden ondergebracht in de ruimten opgenomen in het PVE. Echter veel van de verenigingen zullen geen gebruik maken van het buurthuis of omdat ze elders naar tevreden-

heid zijn gehuisvest of omdat ze al onderdak hebben in een van de horecazaken in Beesel.

De oppervlaktestaat gaat uit van dubbelgebruik van ruimten en maakt de synergie hiervan duidelijk. Echter er zijn ook eigen ruimten waar niemand anders gebruik van kan cq mag maken.

Iedere participant in het centrum heeft ruimten waar alleen zij zelf gebruik van maken ook herkenbaar als “eigen gebruik” zoals de onderwijsruimte van de school, ruimten waar zij geld voor krijgen zoals het speellokaal van de school maar die anderen na schooltijd ook kunnen gebruiken. Dit noemen we ruimten “gebruik meetellend”. Vervolgens zijn er ruimten “gebruik, niet meetellend”. Deze ruimten kan de partner van iemand anders gebruiken. Op deze manier is het multifunctioneel gebruik van ruimten inzichtelijk te maken afgezet tegen de ‘eigendoms’ situatie van het bouwdeel.

Het totaal benodigd oppervlak bedraagt volgens de voorlopige opgave 2.243 m2 bvo.

De gemeente

De grootste ruimtegebruikers hiervan zijn de school (904m2) en de sportzaal (505m2). Beiden zijn voor rekening van de gemeente. Desondanks is het mogelijk dat het schoolbestuur een bijdrage doet om de exploitatiekosten te verlagen door een extra investering in

de bouwphase. Ook de budgetten gereserveerd voor onderhoud kunnen nu ingezet worden. Van zowel de school als de gymzaal (48jr oud) zijn de boekwaardes nihil. Ook hebben de gebouwen al een leeftijd die vernieuwbouw verantwoord mogelijk maakt.

Huuropbrengst

Vervolgens is er de investering voor kinderopvang (257m2). Deze investering kan gedekt worden door de huuropbrengst van de ruimte. Ook voor ouderenopvang (114m2) kan vanuit de zorg huur vergoed worden. Ook het gezondheidscentrum (103m2) als dat al opgenomen wordt in het multifunctionele centrum, kan gedekt worden vanuit huuropbrengsten.

De verenigingen hebben behoefte aan 361 m2 extra bvo boven op de ruimtes die zij gebruiken die toch al gebouwd worden zoals de sportzaal die ook als zaal gebruikt kan worden alsook het speellokaal van de school die na schooltijd gebruikt kan worden voor andere doeleinden.

Er ligt nog een verzoek van twee sportverenigingen voor een vergrootte van sporthal 28x32m voor wintergebruik en een vergroot oppervlak van ouderenopvang van 85m2 extra. Deze verzoeken worden zijn in deze studie nog niet meegenomen i.v.m. besluitvorming die hierover dient plaats te vinden.

Studie MFC 't Spick te Beesel							
1	Totaaloverzicht ruimtebehoefte maatschappelijke, culturele, sport, zorg en onderwijsvoorzieningen						
2							
3	DMV Architecten				28-nov-19		
4	basisschool 't spick	m2	aantal	eigen	gebruik	gebruik	totaal
5	voorbeeld ruimtestaat			gebruik	meetellend	niet meetellend	
6	leerlingenaantal	140					
7	normoppervlak	904		m2	m2	m2	m2
8	onderwijs units	110	2	220			220
9	toiletten	3	4	12			12
10	garderobe	6,0	2	12			12
11	onderwijs units	110	2	220			220
12	toiletten	3	4	12			12
13	garderobe	6,0	2	12			12
14							
15	speellokaal	84	1		84		84
16	berging	6	1		6		6
17	aula	100	1			100	
18							
19	spreek/werkkamers	12	3		36		36
20	specifieke eigen werkkamers	12	3	36			36
21	teamkamer	35	1		35		35
22							-
23	crea ruimte	35	1		35		35
24	berging	12	1	12			12
25	copieerruimte	6	1	6			6
26	buitenberging	12	1	12			12
27	toilet docenten	3	1		3		3
28	miva toilet	5	1			5	
29							
30	totaal					105	753
31	tarra factor	20%				21	151
32						126	904
33							
34		aantal	per lokaal	aantal pp			
35	aantal benodigde parkeerplaatsen volgens crow	5,6	1	5,6	exclusief kiss and ride		
36							

opmerkingen

e.e.a. afhankelijk van onderwijssysteem, vrij indeelbaar

ook voor bso

in buurthuis evt gekoppeld aan andere ruimten

voor gehele mfc

alleen voor school

ook voor kinderopvang

ook door bso te gebruiken, evt ook voor buurthuis

 evt te combineren met kinderopvang en/of buurthuis
 te gebruiken van buurthuis
normoppervlak = $200 + 140 \cdot 5,03 = 904\text{m}^2$

37	kinderopvang	m2	aantal	eigen	gebruik	gebruik	totaal		
38	voorbeeld ruimtestaat			gebruik	meetellend	niet meetellend			
39									
40	psz		16 kindplaatsen						
41	kdv		12 kindplaatsen						
42	bso		28 kindplaatsen						
43		m2		m2	m2	m2			
44	psz ruimte	56	1		56		56		ook door bso te gebruiken
45	verschooning/wc i.c.m. kdv	9	1	9			9		
46	berging	6	1	6			6		
47	buitenberging met kdv/psz	10	1	10			10		
48									
49	kdv ruimte	42	1	42			42		
50	slaapruimtes	6	2	12			12		
51	verschooning zoe psz	9	1			9	0		
52	berging	6	1	6			6		
53							0		evt deel ruimte school/buurthuis te gebruiken
54	bso ruimte eigen woonkamer	98	1		49	49	49		
55	keuken	12	1			12			aua, speellokaal, buurthuisruimten etc
56	bijzondere ruimten	80	1			80	0		ook wc school/buurthuis gebruiken indien noodzakelijk
57	toiletten	3	4		12		12		
58									
59	spreekkamer/werkkamer	12	1			12	0		spreekkamer van buurthuis gebruiken
60	buitenberging bso	12	1	12			12		
61	totaal					162	214		
62	tarra factor	20%				32	43		
63						194		257	
64									
65			aantal	per 100m2	aantal pp				
66	aantal benodigde parkeerplaatsen volgens crow		1,5	3	3,9	exclusief kiss and ride			
67									

68	sportzaal	m2	aantal	eigen	gebruik	gebruik	totaal		
69				gebruik	meetellend	niet meetellend			
70				m2	m2	m2	m2		
71	sportzaal 14x24m of box16x16m gebruiken	308	1		308		308		sportzaal eventueel als zaal te gebruiken (zoals in Maasbree)
72	toestellenberging	40	1		40		40		
73	kleedkamers	20	2		40		40		ook als kleedruimtes voor theaterzaal te gebruiken
74	douches/wc	12	2		24		24		
75	trainerruimte i.c.m. miva	7	1		7		7		
76	miva	5	1			5	0		
77	wk	2	1		2		2		
78	totaal					5	421		
79	tarra factor	20%				1	84		
80	totaal bruto vloeroppervlak					6		505	
81									
82			aantal	per 100m2	aantal pp				
83	aantal benodigde parkeerplaatsen volgens crow		3,1	5	15,7				

85	gezondheidscentrum	m2	aantal	eigen	gebruik	gebruik	totaal		
86	voorbeeld ruimtestaat			gebruik	meetellend	niet meetellend			
87				m2	m2	m2	m2		
88	artskamer	17	1	17			17		
89	lab	7	1	7			7		
90	tandartskamer	17	1	17			17		
91	technische ruimte	4	1	4			4		
92	röntgenapparaat	6	1	6			6		
93	sterilisatieruimte	5	1	5			5		
94	personeelsruimte	5	1			5			in kantine buurthuisfunctie
95	dietist	12	1			12			spreekkamer van mfa gebruiken
96	ergotherapie	12	1			12			spreekkamer van mfa gebruiken
97	therapieruimte divers	12	1			12			spreekkamer van mfa gebruiken
98	yoga	84	1			84			speellokaal of sportzaal
99	receptie	12	1	12			12		
100	wachtruimte	15	1	15			15		
101	toilet	3	1	3			3		
102	miva	5	1			5	-		
103	berging	4	2			8	-		
104	werkkast	2	1			2	-		
105	totaal			86		140	86		
106	tarrafactor	20%				28	17		
107						168		103	
108									
109			aantal	behandelka	aantal pp				
110	aantal benodigde parkeerplaatsen volgens crow		2,7	5	13,5				
111									

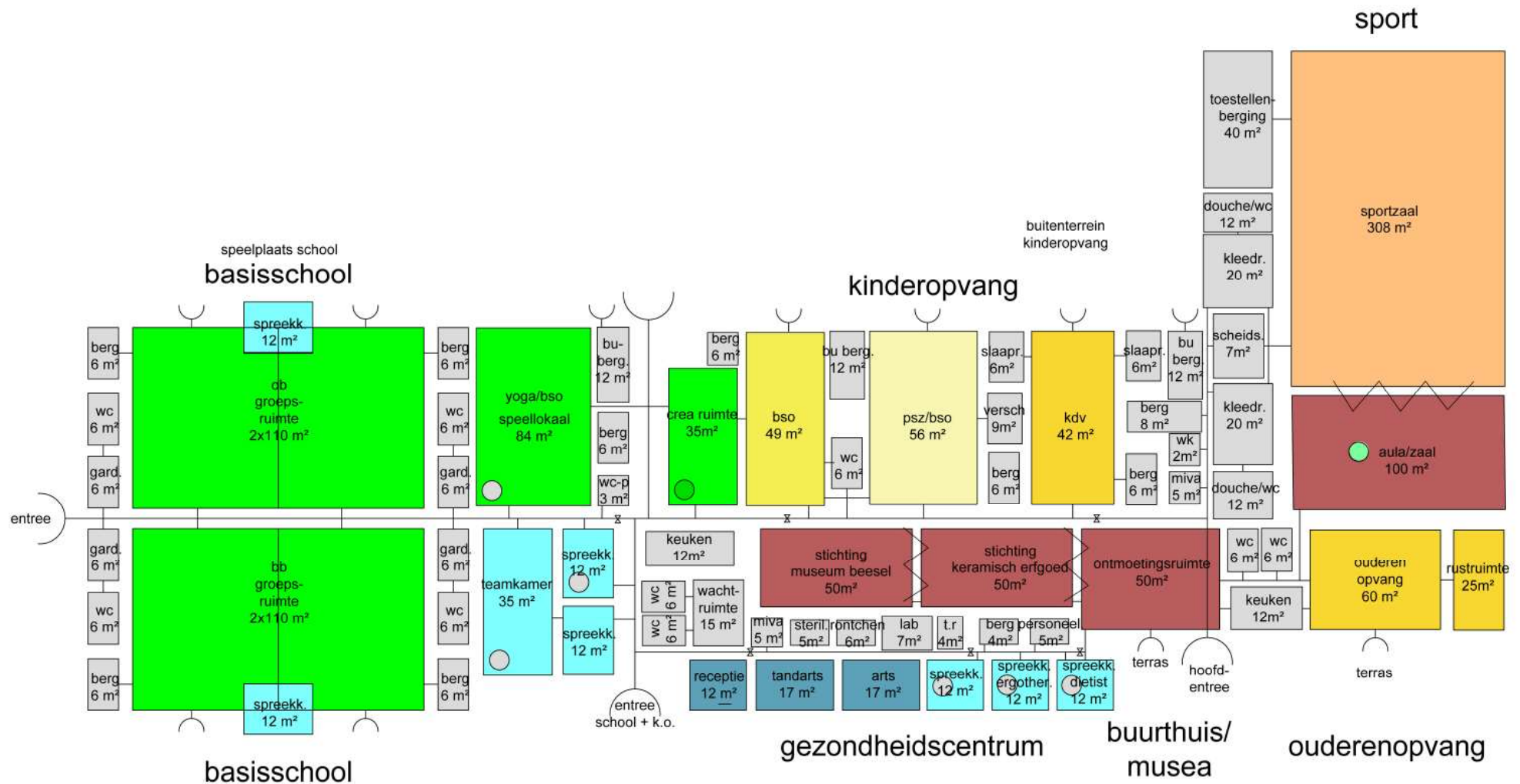
112	verenigingen Beesel	m2	aantal	eigen	gebruik	gebruik	totaal	
113	Buurthuis			gebruik	meetellend	niet meetellend		
114		m2		m2	m2	m2	m2	
115	Bacchusclub					12	0	maken gebruik van horeca extern
116	Biljartclub					25	0	maken gebruik van horeca extern
117	Buurtvereniging Busser (kienzaal)					200	0	een zaal in buurthuis evt sportzaal
118	Buurtvereniging markt kienzaal)					200	0	een zaal in buurthuis evt sportzaal
119	Buurtvereniging De Mortel (kienzaal)					200	0	een zaal in buurthuis evt sportzaal
120	Buurtvereniging Rijkkel (kienzaal)					200	0	een zaal in buurthuis evt sportzaal
121	Buurtvereniging Witteb. (kienzaal)					200	0	een zaal in buurthuis evt sportzaal
122	CV de Drake						0	hebben opslag buiten buurthuis nodig
123								
124	Gemengd koor Beesel repeteerruimte en zaal voor optreden					40	0	kan in zaal algemeen gebruik
125	Gertrudiskoor repeteerruimte en zaal voor optreden					40	0	kan in zaal algemeen gebruik
126	Gymnastievereniging DIO					336	0	in gymzaal 's avonds
127								
128	harmonie st Gertrudis oefenzaal					80	0	podium sportzaal met paneelwand 2x afgescheiden
129	harmonie st Gertrudisopvoeringszaal					300	0	
130								
131	heemkundevereniging						0	elders
132								
133	jagersvereniging st Hubertus						0	hebben eigen blokhutten in bos
134	Joekskapel Mazes Mina						0	maken gebruik van horeca extern
135	Jong nederland						0	eigen blokhut scouting etc
136	SJAB stichting jeugdvakantiewerk						0	bij jong Nederland ?
137								
138	St Draaksteken						0	opslag buiten buurthuis
139	St Grauwe beer						0	molen aan de maas; eigen huisvesting
140							0	
141	Stichting keramisch erfgoed	100	1		50	50	50	omvang onbekend, deel te combineren met ontmoetingsruimte
142	St Museum Beesel (draaksteken etc.)	100	1		50	50	50	omvang onbekend, deel te combineren met zaal
143							0	
144	Tennisclub Bronshout						0	
145	Voetbalclub Bieslo/korfbalclub Roka						0	wintervoorziening
146	Draekenvaarders						0	watersport aan de maas
147	Hengelsportvereniging						0	geen ruimte separaat nodig

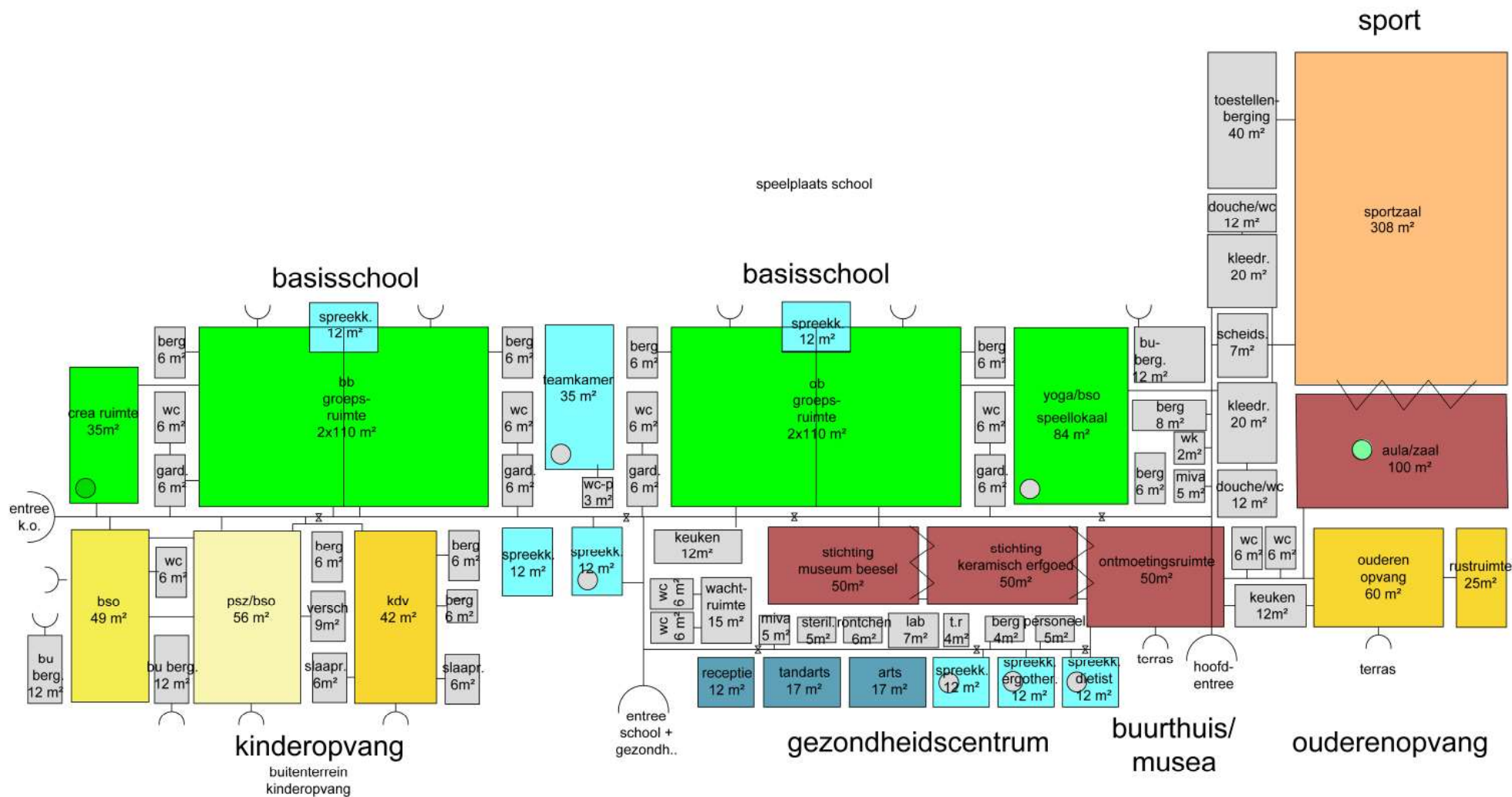
148						0		
149	ruimte voor kerkdiensten in zaal algemeen gebruik				100			zondag en evt een ochtend in de week evt begraven
150	zaal voor algemeen gebruik	100	1		100	100		zaal is podium voor sportzaal door paneelwand te scheiden.
151	ontmoetingsruimte	50	1		50	50		ontmoetingsruimte buurthuizen
152	keuken	20	1		20	20		
153	opslag	6	2		12	12		
154	wk	4	1		4	4		
155	garderobe	6	1		6	6		
156	toiletten h	6	1		6	6		
157	toiletten d	6	1		6	6		
158	miva	5	1		5	5		
159	totaal			0		2.033	309	
160	tarrafactor	20%				407	62	
161						2.440		371
162								
163			aantal	per 100m2	aantal pp			
164	aantal benodigde parkeerplaatsen volgens crow		6	3,7	22,248	exclusief kiss and ride		
165								

166	Ouderenopvang	m2	aantal	eigen	gebruik	gebruik	totaal	
167	voorbeeld ruimtestaat			gebruik	meetellend	niet meetellend		
168				m2	m2	m2	m2	
169	verblijfsruimte dagopvang	60	2	120			120	kijken voor dubbegebruik ruimten
170	ruimte dagopvang	25	2	50			50	
171	keuken	20	1	20			20	keuken van buurthuis gebruiken
172	toilet h	6	1		6		6	
173	toilet dames	6	1		6		6	
174	miva toilet	5	1			5	0	
175	opslag	6	1	6			6	
176	koel/vriesruimte	6	1			6	0	
177	werkkast	2	1			2	2	
178	totaal			196		13	210	
179	tarrafactor	20%				3	42	
180						16		252
181								
182			aantal	per lokaal	aantal pp			
183	aantal benodigde parkeerplaatsen volgens crow		nvt	nvt	2			

185	totaaloverzicht						
	max	overdag	avond	niet meetellend		m2 bvo	
186	parkeerplaatsen				m2 bvo		
187	basisschool 't spick	6	6		126	904	
188	kinderopvang	4	4		6	257	
189	sportzaal	16		16	6	505	
190	gezondheidscentrum	14	14		168	103	
191	verenigingen Beesel	22		22	2.440	371	
192	Ouderenopvang	2	2		252	252	
193							
194	totaal bruto vloeroppervlak				2.998	2.391	
195	totaal benodigd aantal parkeerplaatsen	63	26	38 exclusief kiss and ride			

2.2 Mogelijke relatieschema's





3

De mogelijke lokaties met kansen en risico's

3.1.Locatie 1 : Bestaande locatie bs 't Spick

I - De mogelijkheden met het pand en perceel

In principe door de afwezigheid van een boekwaarde en de slechte staat van de gebouwen bestaat de mogelijkheid te gaan voor een volledige sloop. Op het perceel kan dan een nieuw multifunctioneel centrum met school of woningbouw gerealiseerd worden. Beide mogelijkheden staan open.

Het oudere bouwdeel heeft echter een architectonische waarde die past in de historische kern van Beesel. Ook de bouwkundige staat is meer solide dan de nieuwere bouwdelen. Het zou dus verantwoord zijn mede door de afwezigheid van een boekwaarde, om de school op te splitsen in een deel dat gesloopt wordt en een deel dat behouden blijft. Het deel dat behouden blijft echter leent zich in deze tijd minder als school door de opvattingen over hoe een school ingedeeld en gebruikt zou moeten worden.

Het ligt daardoor iets meer voor de hand dit schooldeel om te bouwen tot 6 woningen. Tevens kan de zolder beter ingezet worden t.b.v. de woonfunctie.

Resumerend zijn dus de mogelijkheden:

- 1- Totale sloop en nieuwbouw van een mfc met woningen of alleen woningen.
- 2 - Handhaving oud bouwdeel, sloop rest van de school en in het oude bouwdeel woningen huisvesten en nieuwbouwwoningen op de rest van het perceel.

Voor-/Nadelen van de bestaande locatie :

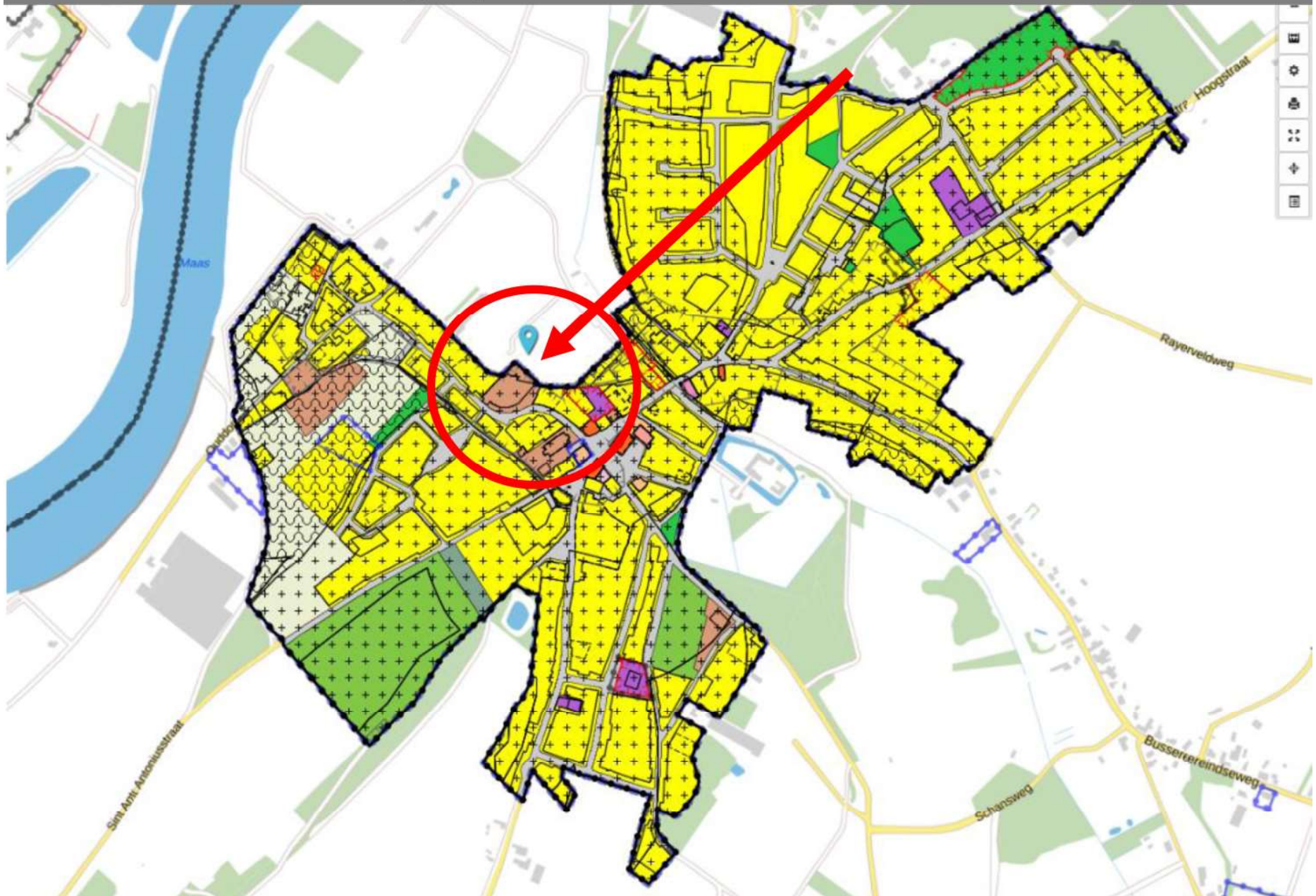
Voordeel :

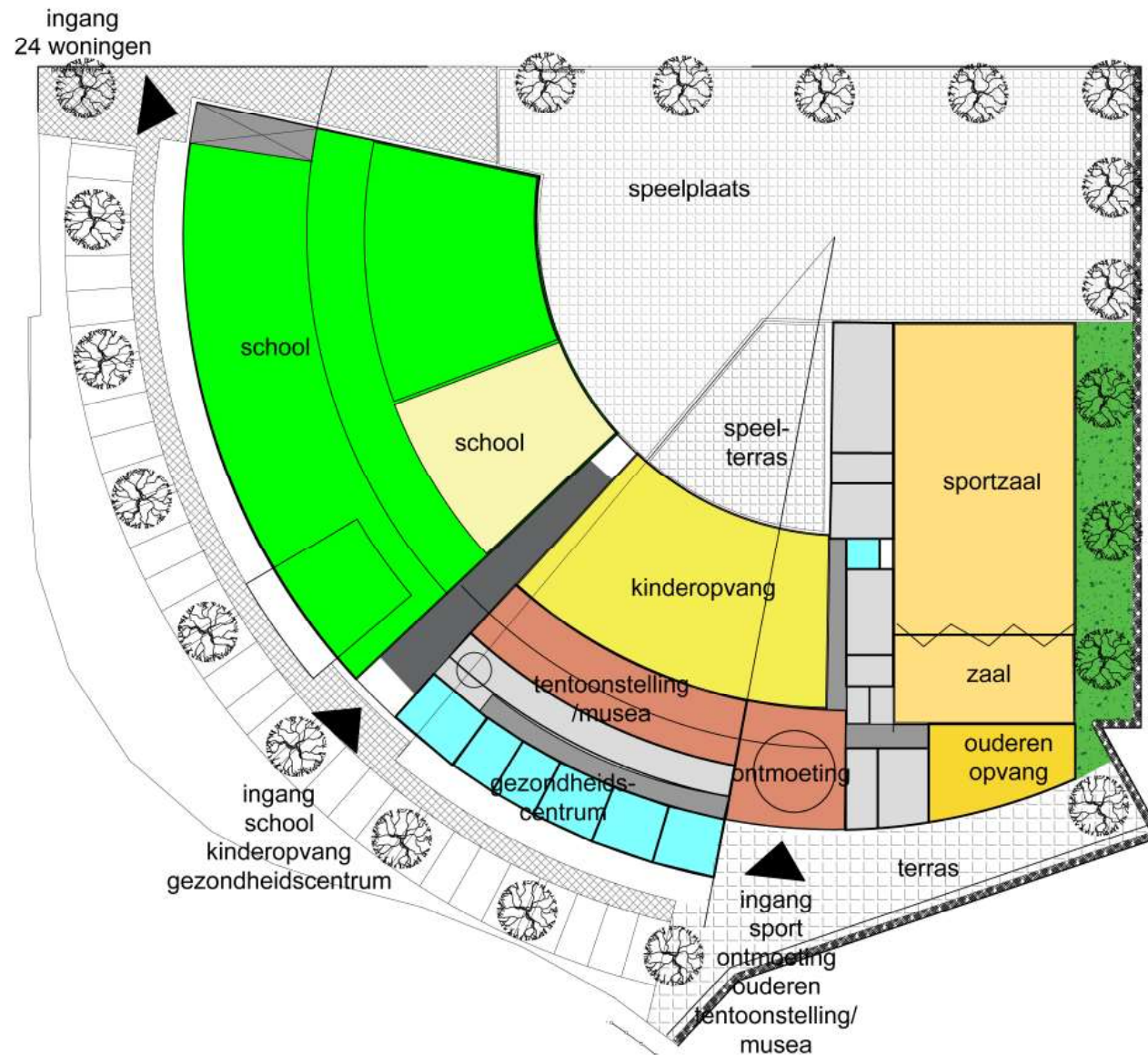
- Maatschappelijke functie dicht bij centrum van Beesel.
- Bestemmingsplan technisch is met een kruimelprocedure te werken.
- Bestaande locatie is groot genoeg voor school en mfc
- Bestaande locatie is groot genoeg voor MFC met school op de begane grond en woningen op de verdieping(en).
- Perceel is in eigendom van gemeente/school

Nadeel :

- Beperkte parkeermogelijkheden tenzij op eigen terrein
- tijdens de bouwuitvoering is tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

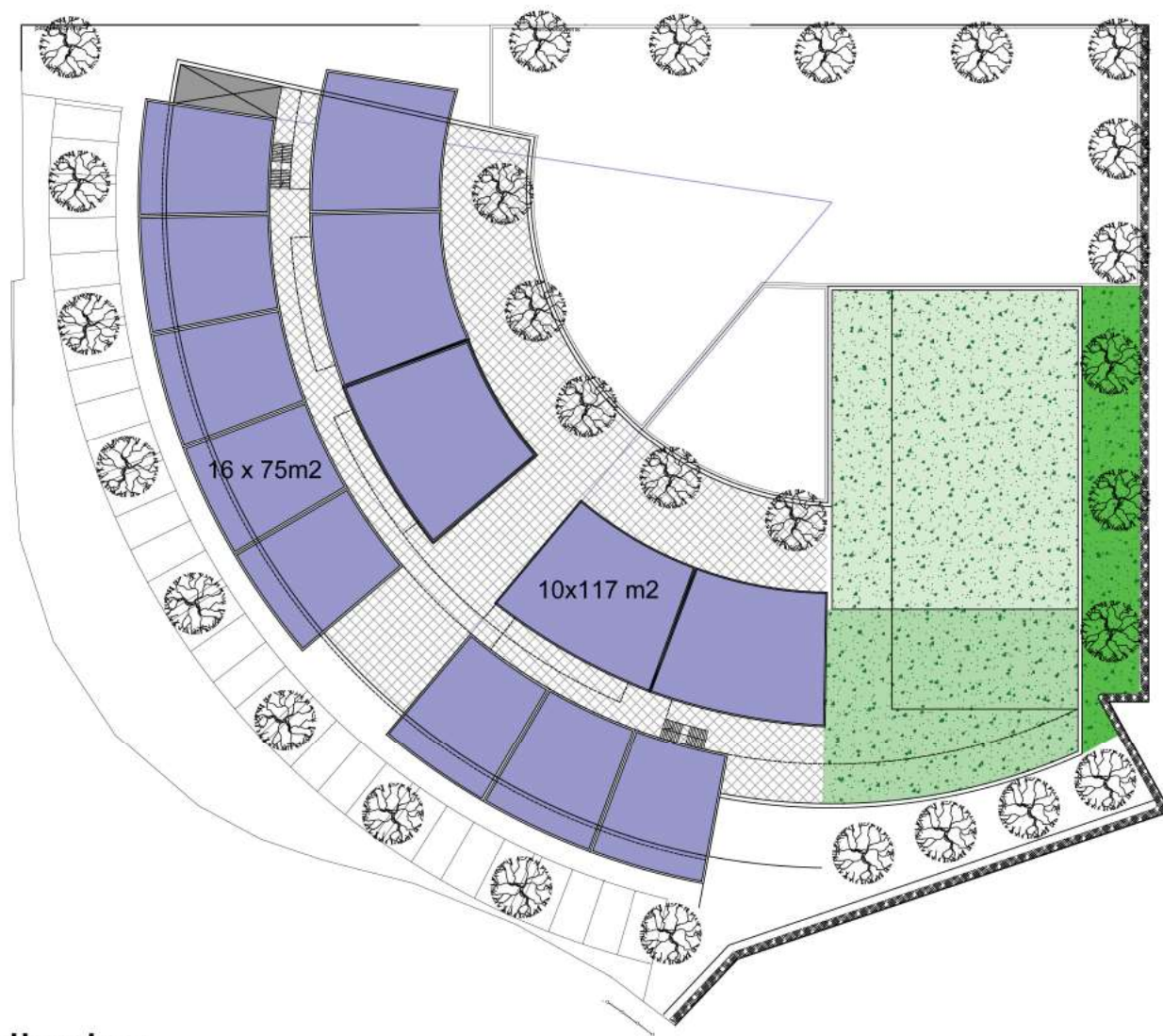
Bestemmingsplankaart 1 -locatie 't spick





begane grond

DMV Architecten 19 augustus 2019



1e en 2e verdieping

DMV Architecten 19 augustus 2019





3.2 Locatie 2 : Bestaande gymzaal

Oppervlakperceel : globaal 4.100m²

I - De mogelijkheden met het pand en perceel

De ruimte, het perceel is groot genoeg echter het bestaande gebouw zal moeten wijken. Immers de staat van het gebouw en bovenal de ligging van het gebouw maakt aanhaken moeilijk.

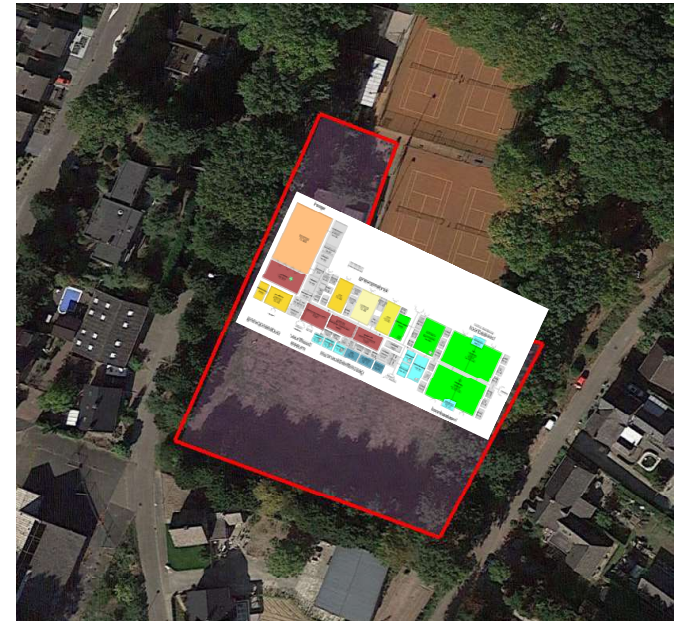
Voor-/Nadelen van de locatie :

Voordeel :

- Locatie is groot genoeg voor school en mfc
- Perceel is in eigendom van gemeente
- Nieuwe mfc zou naast gymzaal kunnen waardoor geen tijdelijke huisvesting voor sport noodzakelijk is.

Nadeel :

- Bestemmingsplan technisch is een functie-wijziging noodzakelijk. Dus een zware procedure
- Maatschappelijke functie enigzins op afgelegen locatie maar toch niet te ver van het centrum van Beesel.



Bestemmingsplankaart 2 - locatie gymzaal



3.3 Locatie 3 : Sportvelden

Oppervlakte perceel:

I - De mogelijkheden met het pand en perceel

De ruimte, het perceel is groot genoeg

Voor-/Nadelen van de bestaande locatie :

Voordeel :

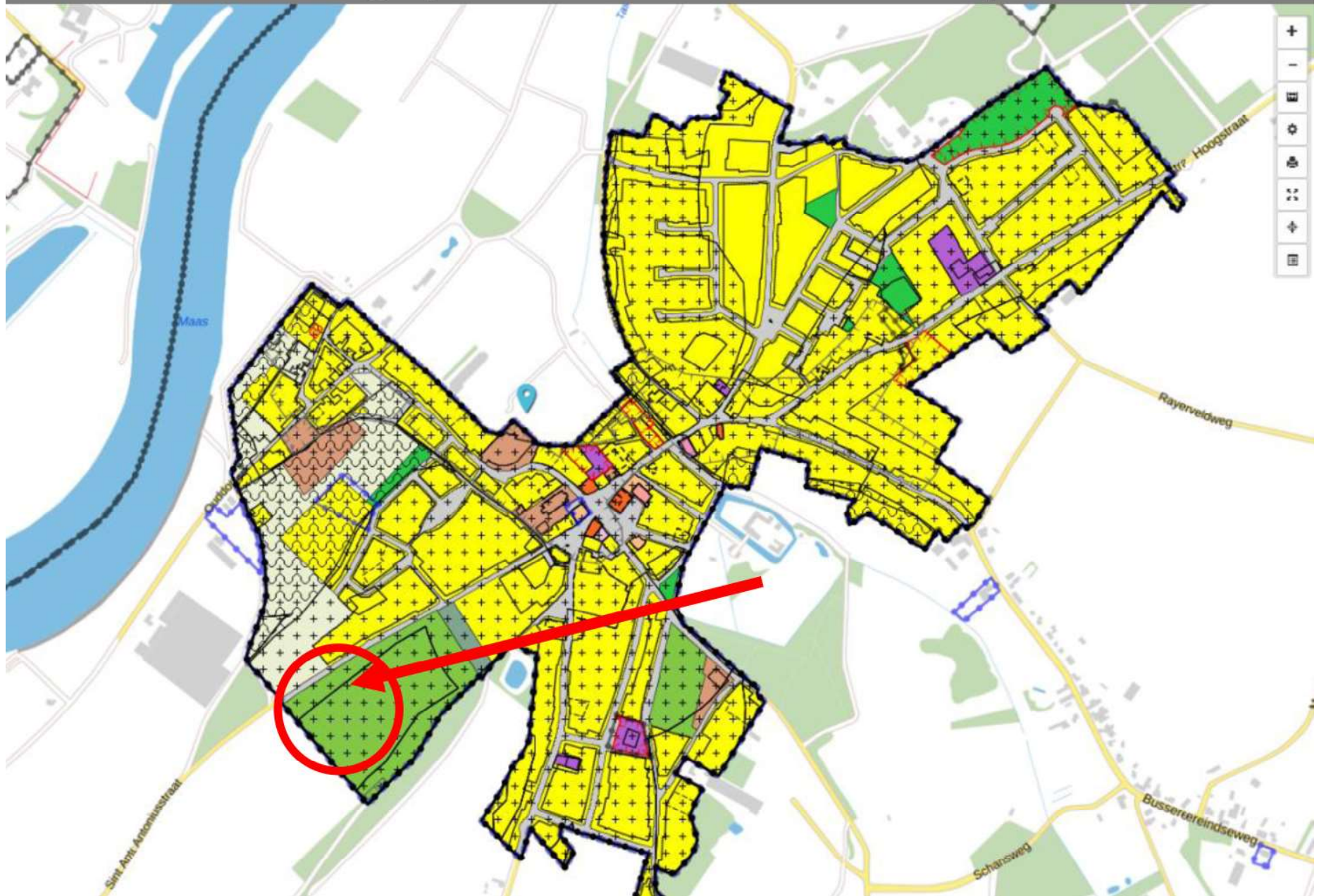
- Locatie is groot genoeg voor school en mfc
- Perceel is in eigendom van gemeente
- Geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

Nadeel :

- Ver weg van centrum Beesel
- Bestemmingsplan technisch problematisch i.v.m. begrenzing buitengebied en sport/groen functie
- Weinig toegevoegde waarde voor de levendigheid in de kern van Beesel.



Bestemmingsplankaart 3 - locatie sportvelden



3.4 Lokatie 4 : kerk en omgeving

I - De mogelijkheden met het pand en perceel

De enige locatie in het centrum van Beesel met een maatschappelijke functie is de kerk met omgeving. Afgezien van de prachtige situering aan het centrumplein van Beesel heeft de locatie het voordeel een maatschappelijke invulling te kunnen geven aan het kerkgebouw. De lage bezettingsgraad als kerk en de onderhoudskosten van het gebouw zouden de mogelijkheid kunnen openen dit gebouw ook voor andere maatschappelijke functies te kunnen gebruiken. Hierover zal overleg met het kerkbestuur en bisdom voor noodzakelijk zijn.

Omdat het een gemeentelijk monument is als ook een beeldbepalend pand voor de kern van Beesel, is het zeer wenselijk het pand voor de toekomst te behouden. Het monumentale karakter wordt niet alleen door het exterieur bepaald maar ook door het interieur. De ruimtelijkheid die karakteristiek is dient zo veel mogelijk in tact te blijven. Voor de gevels betekend dit dat de bestaande architectuur zo veel mogelijk gehandhaafd dient te worden. Ingrenpen, indien noodzakelijk, zijn op bescheiden schaal mogelijk en dienen eigentijds ingevuld te worden. Binnen betekend dit dat zowel een horizontale als een verticale geleding in de vorm van vloeren en wanden moeilijk zijn. Immers het karakteristieke van de binnenruimte is de ervaring van de binnenruimte als geheel.

De oplossing dient gezocht worden in het multifunctioneel maken van de hoofdruimte. Dit is mogelijk door de hoofdruimte en de aangrenzende beuken/gangen van elkaar te scheiden door slagvaste glazen wanden die de mogelijkheid hebben transparant of mat wit te zijn. En dat door een druk op de knop. Op deze wijze ontstaat in het midden een hoofdruimte die multifunctioneel in te zetten is en waar op de wanden projecties mogelijk zijn. In de zijbeuken kunnen door stichting Keramisch erfgoed en stichting museum Beesel zaken tentoongesteld worden.

De ruimte dient akoestisch aangepast te worden om de nagalmtijd te verminderen en ander gebruik dan als kerk mogelijk te maken. Ook deze akoestische oplossing dient aanpasbaar te zijn.

Op de volgende pagina's staat omschreven welk deel van het programma ingevuld kan worden in de kerk en welk deel van het programma nieuwbouw behoeft.

Resumerend zijn dus de mogelijkheden:

1- Totale sloop en nieuwbouw van een mfc met woningen of alleen woningen.

2 - Handhaving oud bouwdeel, sloop rest van de school en in het oude bouwdeel woningen huisvesten en nieuwbouwwoningen op de rest

van het perceel.

Voor-/Nadelen van de locatie :

Voordeel :

- Maatschappelijke functie in het centrum van Beesel.
- Eenmailige kans om kerk in te vullen met maatschappelijke functies.
- Bestemmingsplan technisch (maatschappelijke doeleinden) technisch is met een kruimelprocedure te werken voor de bebouwingsgrenzen.
- Locatie is groot genoeg voor school en mfc

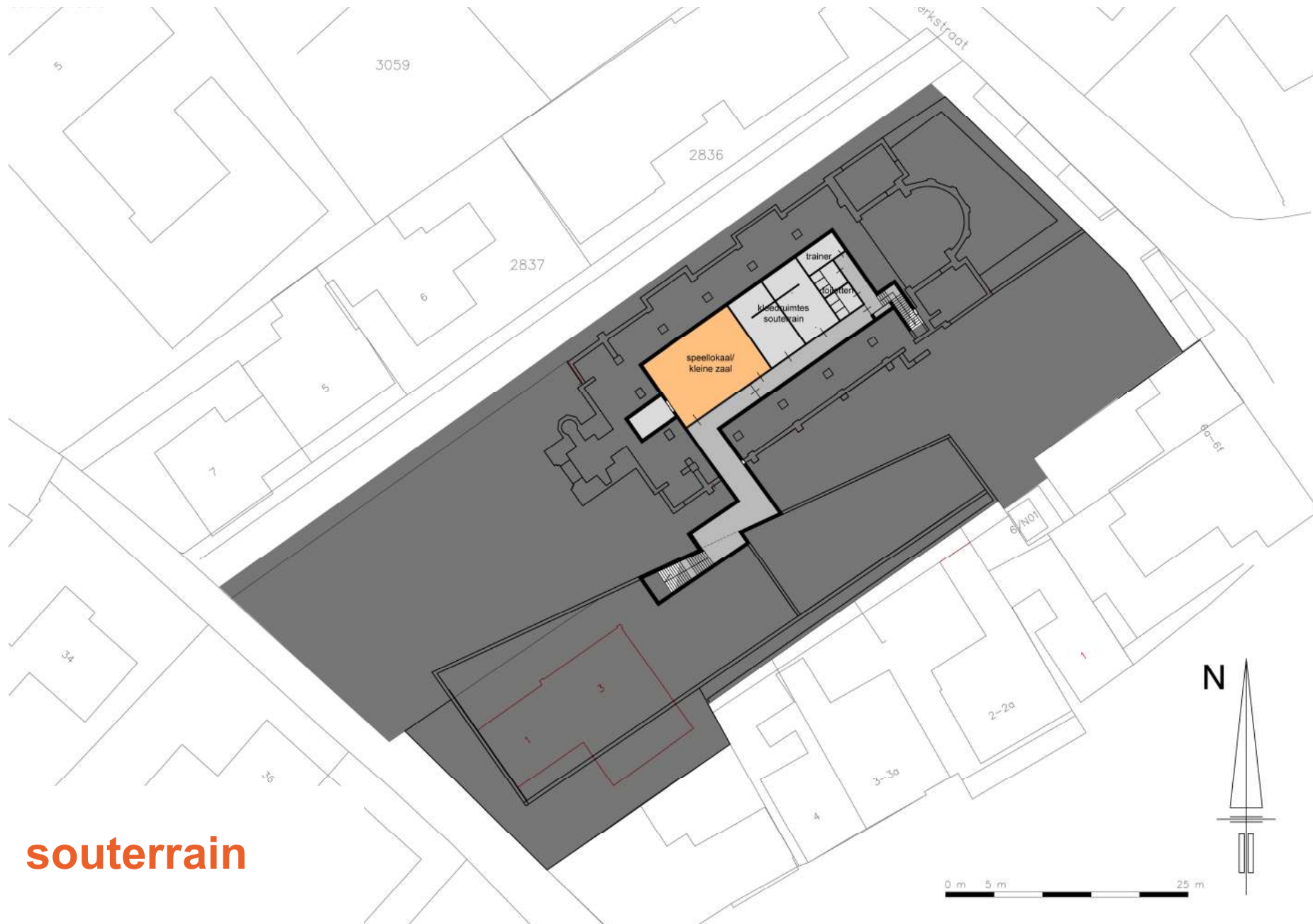
Nadeel :

- Beperkte parkeermogelijkheid op eigen terrein.
- tijdens de bouwuitvoering is tijdelijke huisvesting van kinderopvang en kerk noodzakelijk.
- Pand is niet in eigendom. Overleg met kerkbestuur en bisdom is noodzakelijk.

Bestemmingsplankaart 4 - locatie kerk

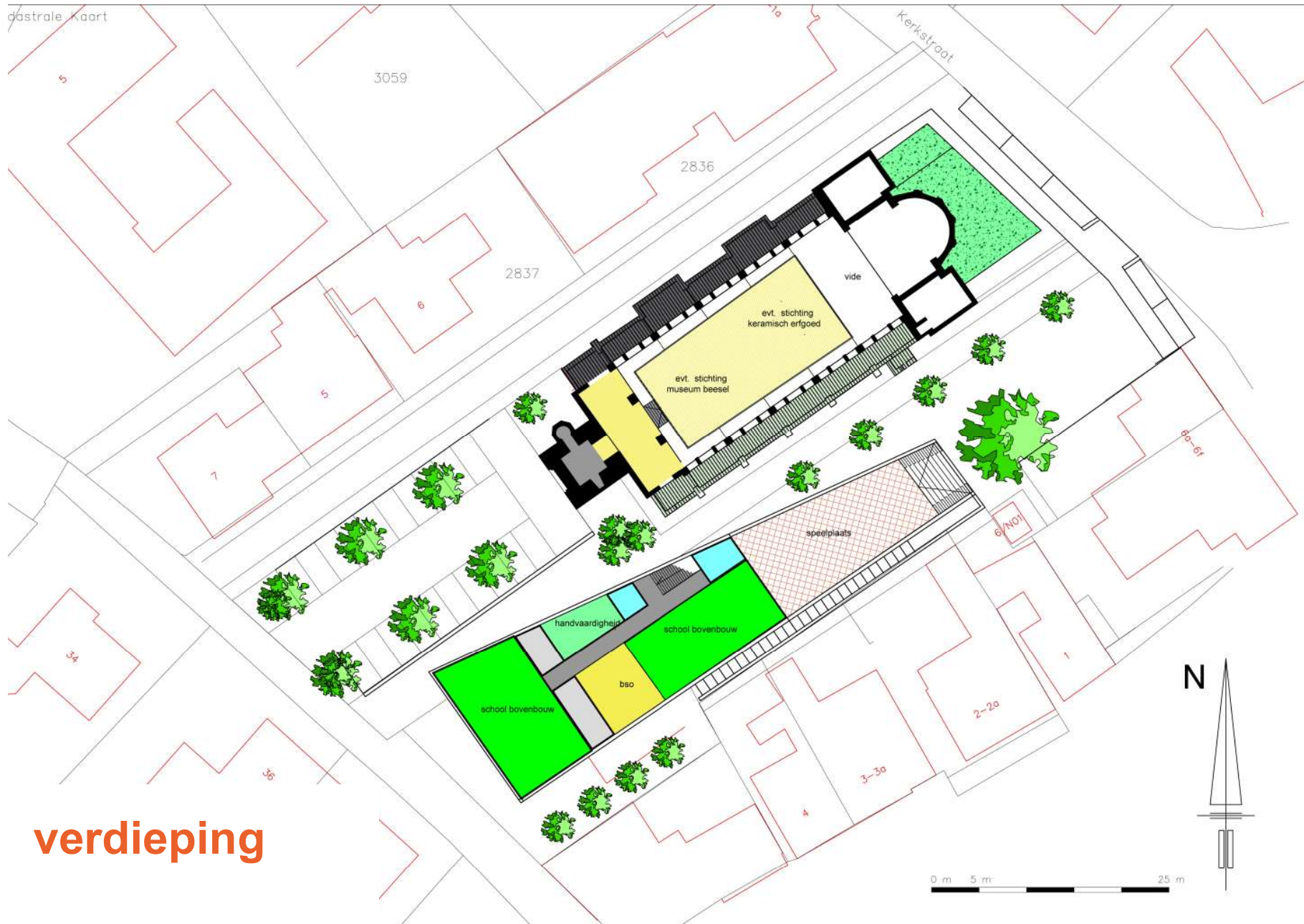


3.4.1 Indicatie mogelijke plattegronden

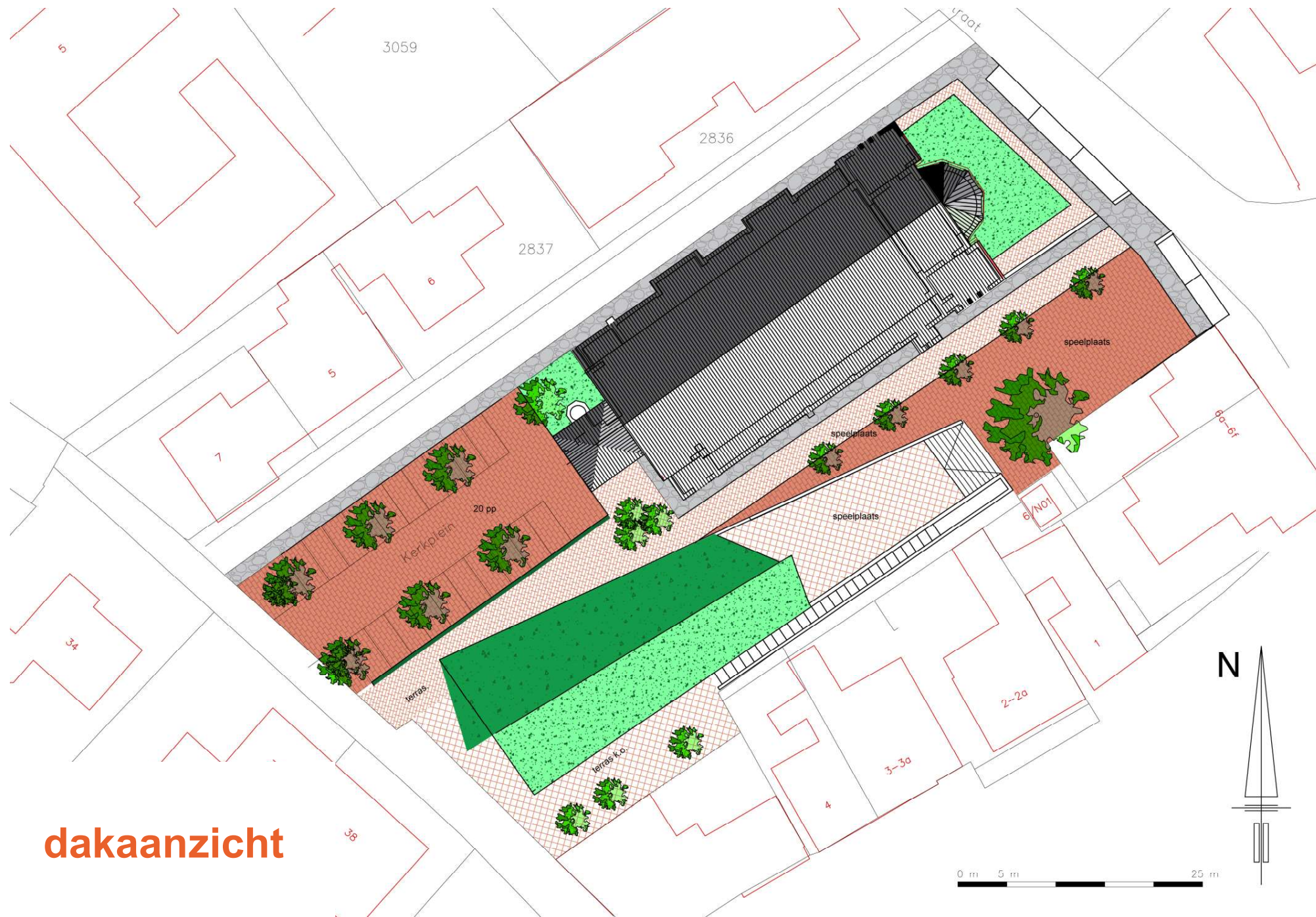




begane grond



dakaanzicht



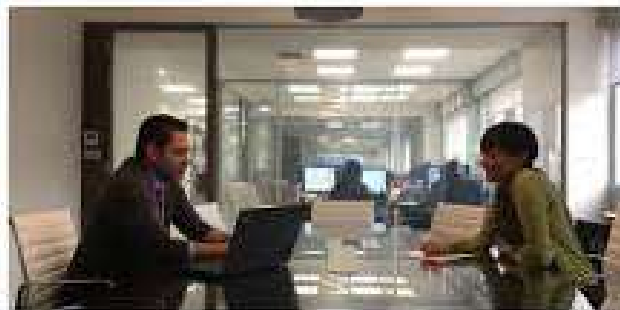
3.4.2 De interactieve MIR (Multifunctionele Interactieve Ruimte)

De MIR (multifunctionele interactieve ruimte) is kan voor tal van doeleinden gebruikt worden. Architectuur is het spel van ruimte gevormd door materiaal en licht. In de MIR krijgt het licht en mogelijk geluid de hoofdrol. Essentieel hierbij is dat de ruimte zelf neutraal is. De gehele ruimte is één groot projectiescherm, vloer en wanden. Rondom zijn projecties of een spel van licht mogelijk. De ruimte wordt vorm gegeven en gemanipuleerd door licht. De ruimte krijgt inhoud door licht en projecties. In principe een virtuele ruimte gevormd door electronica naar wens hiervoor in te zetten. Het gehele verlichtings- en projectiesysteem is windows gestuurd. Dit maakt het mogelijk dat van het internet allerlei programma's, filmen (youtube) en andere toepassingen kunnen worden gedownload en benut. Ook kunnen gebruikers van de ruimte eigen filmen en presentaties meenemen die in de ruimte vertoond kunnen worden op vier wanden en de vloer. Ook kunnen interactieve projecties in de ruimte de basis vormen voor de combinatie van bewegen en leren. Door de toepassing van Windows wordt het geheel voor eenieder toegankelijk.

In de MIR kan gebruik gemaakt worden van een aantal systemen die op de markt zijn. De kracht echter is de combinatie van de systemen die alles mogelijk maakt. Led lijnen om sport mogelijk te maken, al dan niet interactieve projecties op wanden en vloeren, verlichting gekleurd al dan niet om een kinderdisco of yoga te bedienen.



De zijbeuken



Het middenschip van de kerk (boven)

De glazen wanden die voor de bogen zijn geplaatst zijn transparant en na een druk op de knop mat wit. Op de mat witte glazen wand kan geprojecteerd worden.



In de openingen links en rechts van de hoofdruimte zijn glazen wanden aangebracht met glas dat het ene moment volledig transparant is en het volgende moment mat wit waardoor één centrale ruimte over blijft. Op de wanden zijn projecties mogelijk.

3.4.3 De glazen wanden van de MIR ruimte

‘Saint Gobain priva lite’ alsook ‘Switchable Smart Glass UK’ zijn systemen waarbij beglazing van transparant -door middel van een knop- omgezet kan worden in mat witte beglazing (kleuren zijn ook mogelijk) waarop geprojecteerd kan worden. Als we nu de wanden van de hoofdruimte van de kerk uitvoeren in deze slagvaste beglazing dan kan men een ruimte creëren die soms transparant is en soms een ondoorzichtige wand vormt waarop geprojecteerd kan worden. Op deze manier blijft de totale kerkruimte door de glazen wanden zichtbaar bij de transparant instelling en wordt ondoorzichtig bruikbaar als een projectiescherm bij de opale/mat witte versie. Op deze manier wordt een multifunctionele interactieve ruimte gecreëerd. De ruimte is op tal van manieren te gebruiken op een eigentijdse manier.

Glas dat het ene moment volledig transparant is en het volgende moment mat wit.



<https://www.youtube.com/watch?v=Mz8YyXDCF8c>
<https://www.youtube.com/watch?v=vwQDFOFv0zU>

Op het wit matte glas kan geprojecteerd worden.



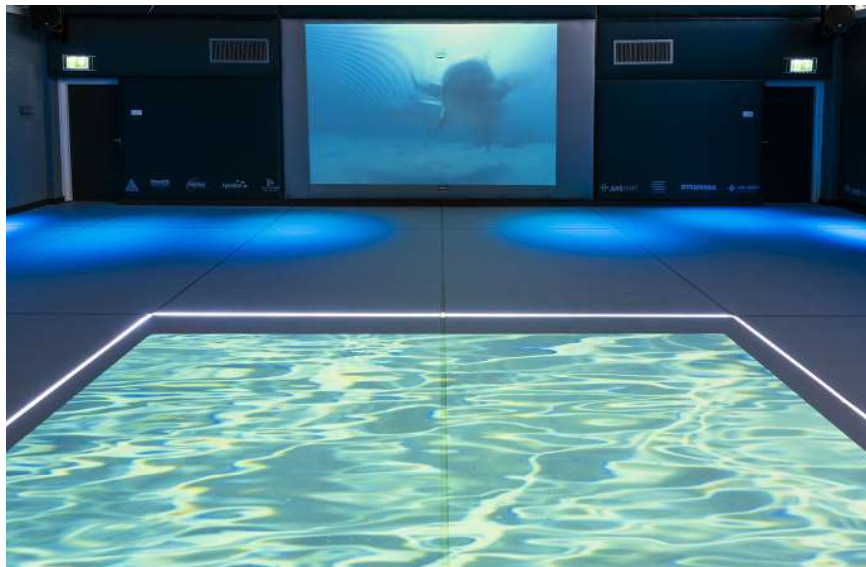
3.4.4 De interactieve (sport)vloer



Led lijnen in rastervorm die deels aan en deels uit kunnen in 200 patronen.



Sportvloerverlichting in ledlijnen voor de verschillende sporten zijn ook mogelijk



Een egale vloer waarop geprojecteerd kan worden

In de vloeren van Pulastic zijn **led lijnen** te verwerken. Led verlichting kan wit zijn echter kan zich ook in allerlei kleuren omvormen zodat een sfeer gecreëerd kan worden die passend is bij het gebruik. Iedere keer iets anders. De lijnen kunnen in een rastervorm worden aangebracht alsook in een gewenste sportvloerbelijning. Op deze manier ontstaan er tal van gebruiksmogelijkheden voor bewegen, spel echter ook voor een ruimteindeling die gebruikt kan worden bij evenementen. Er zijn meer dan 200 combinaties van lijnen mogelijk waarmee doelhoven en renparcoursen kunnen worden gevormd, wisselend en waarmee sportvelden afgebakend kunnen worden.

Ook is het mogelijk met het i-space systeem op de **vloer en wand interactief te projecteren.**

3.4.5 De interactieve wanden

Ruimte voor het Lü systeem (interactief leren, bewegen en spelen).

De ruimte wordt ingericht met 4 schermen over de 4 wanden waarop interactief geprojecteerd kan worden. Twee schermen staan elektronisch met elkaar in verbinding waardoor er een interactief spelelement in aangebracht kan worden met 2 teams. Door de dubbele opstelling met de twee schermen kan ook met 4 teams gespeeld worden. Teams van vaak 4 tot 6 personen. Het systeem is voorzien van verlichting (in alle mogelijke kleuren) en een geluidssysteem waardoor niet alleen ook sfeer in de ruimte aangebracht kan worden door gepast licht maar ook muziek ten gehore kan worden gebracht. Dit verruimt de mogelijkheden enorm.

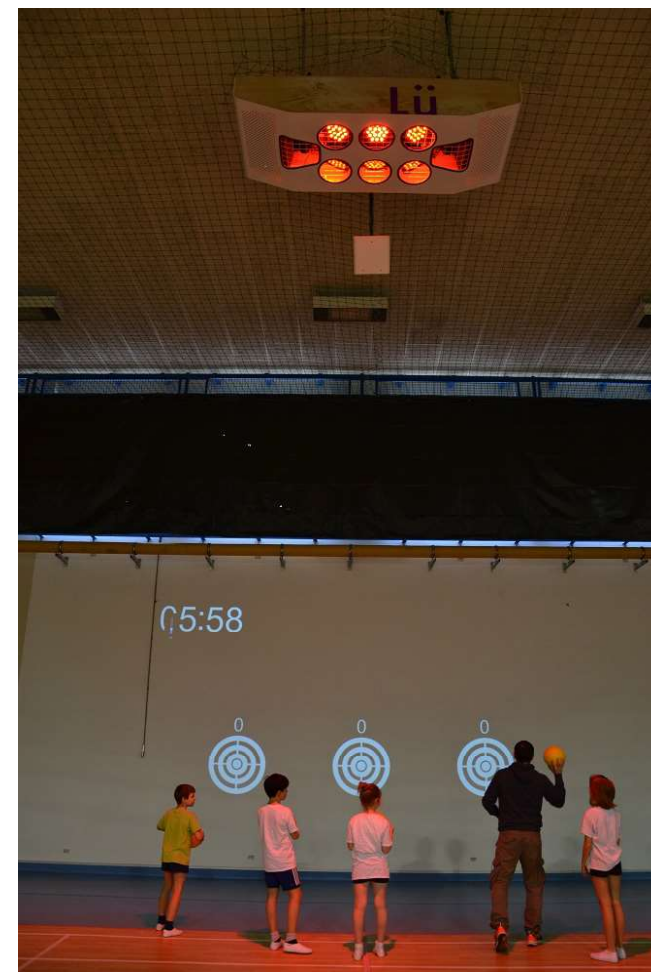
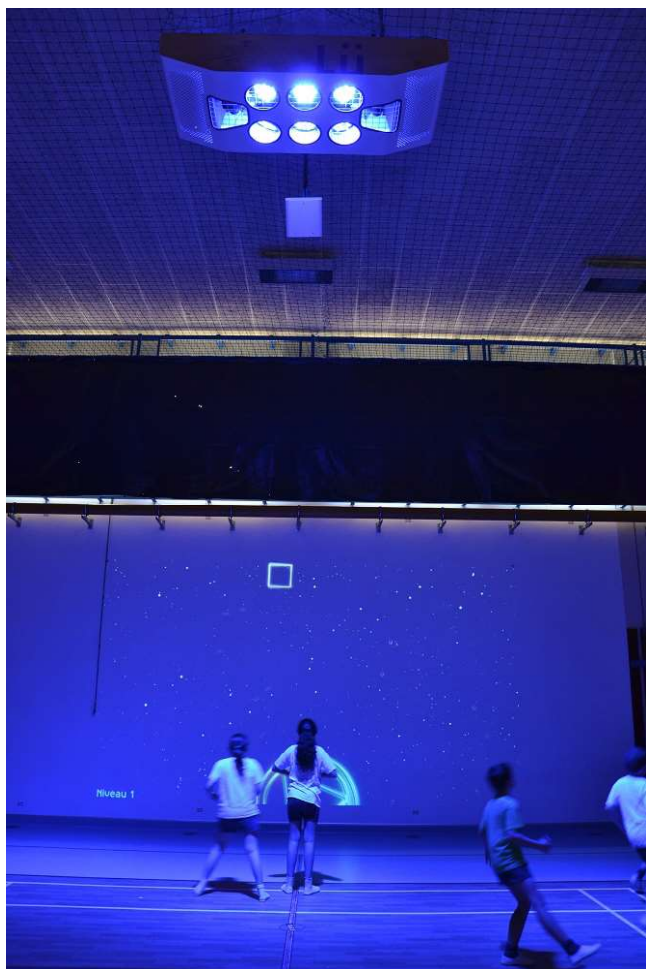
Het systeem draait op windows waarmee ook de opening gemaakt is naar internet en de talloze mogelijkheden die daar bij horen.

<https://www.play-lu.com/>

<https://www.play-lu.nl/lu-apps>

https://www.youtube.com/watch?v=FmmFZ-eh_0k





Het systeem projecteert niet alleen interactieve beelden op de wand maar heeft ook de beschikking over led verlichting die de verlichting in de ruimte van kleur kan voorzien. Ook is er een geluidsinstallatie aangesloten op het systeem.

MIR en onderwijs

Onderwijs kampt met een lerarentekort terwijl verdikking van jeugd een nationale ziekte is geworden. De combinatie van bewegen en leren komt op de twee vlakken ten goede aan de leerling. De traditionele gymzaal is niet meegegaan met de tijd. De leerlingen kunnen beter overweg met de digitale wereld op telefoon, tablet en pc. Door de combinatie van spelmatig interactief met schermen en camera's te werken, bewegen en leren te combineren zal het leren in de vorm van bijvoorbeeld kennis vergaren van wiskunde, aardrijkskunde, talen etc. gecombineerd worden met bewegen en door het spelelement een stuk interessanter worden. Door het bij hun bekende spelelement te combineren met beweging kunnen al spelenderwijs de leerlingen bewegen. Leren met de bal! En dat samen en in competitie met anderen. Het interactieve karakter geldt daardoor niet alleen voor leerling en elektronica maar juist ook voor leerlingen onderling. Kortom er zijn tal van gebruiksmogelijkheden voor de MIR ruimte.

In de Brusselse wijk Etterbeek is sinds begin 2018 een Europese première te bewonderen:

LE PARADIS DES ENFANTS' TE ETTERBEEK (BELGIË) TREEDT IN HET LÜ UNIVERSUM. SPELEN, LEREN EN BEWEGEN OP EEN VOLLEDIG ANDER NIVEAU. DE SPORHTAL OMGE-TOVERD TOT EEN INTERACTIEVE ZAAL.

De school koos voor een DÜO systeem voor de optimale belevenis. De leerlingen van de school kunnen nu bewegen in een gymzaal waarin zich

een interactief scherm wordt geprojecteerd dat allerlei leuke activiteiten biedt, maar ook educatief is.

Geen basketbalring, maar virtuele doelen. De school in Brussel is de eerste in Europa die multimedia gebruikt in de gymles. Deze nieuwe tool is niet alleen maar leuk. Kinderen leren ook op allerlei verschillende manieren om kennis op te doen. Zo kun je bijvoorbeeld elementen van wiskunde of aardrijkskunde laten terugkomen in de gymles, door rekensommen of aardrijkskunde te projecteren op het interactieve scherm en de kinderen de juiste antwoorden te laten aanraken. Bovendien versterkt dit de band tussen de docenten. "Het zorgt ervoor dat de gymleraren meer in contact komen met de andere leraren... wat vrij zeldzaam is", aldus één van de leraren van de school

https://www.youtube.com/watch?time_continue=51&v=iSufkqIWH3Q

De MIR ruimte is ook uitermate geschikt voor kinderen die gebruik maken van de **buitenschoolse opvang**. Ook hier zijn de thema's, samenwerken, samen spelen en bewegen.

<https://www.youtube.com/watch?v=EqQzgZDcJB0&list=UUE62EA4tEJ9PnYBn-2-hw3vw&index=7>

<https://www.youtube.com/watch?v=uKBjHhAZY-r8&list=UUE62EA4tEJ9PnYBn-2-hw3vw&index=7&t=0s>

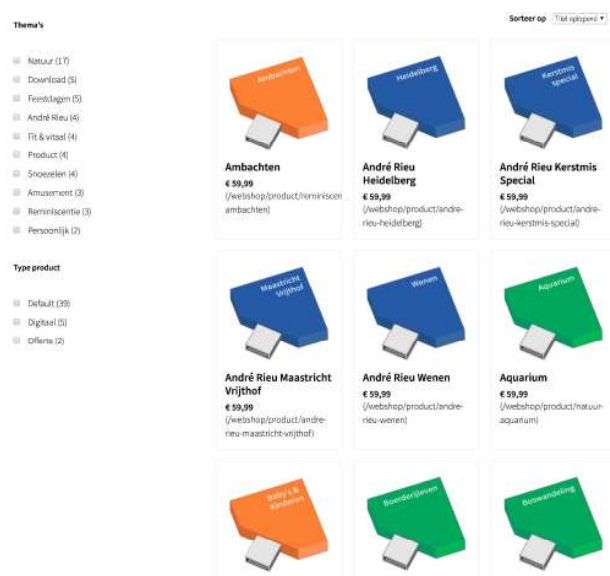
verschillende interactieve mogelijkheden om leren en bewegen te combineren





Ook ouderen kunnen interactief bewegen

Belevingsgerichte zorg met de producten van Qwiek.



Het is ook mogelijk projecties voor verschillende typen dementerenden te projecteren op de wanden. Hier heeft het bedrijf Qwiek verschillende belevingsmodules voor ontwikkeld.

MIR en een beweegruimte voor ouderen

Niet alleen de jongeren kampen met een chronisch tekort aan bewegen. Ook juist ouderen worden inactief door tekorten op de begrotingen en daardoor tekorten aan personeel. In het bewegen voor ouderen zijn ook verschillende bedrijven op het net terug te vinden die programmatuur ontwikkelen die beweging voor ouderen stimuleren. De MIR zaal biedt een uitstekende omgeving als beweegruimte voor ouderen.

https://www.youtube.com/watch?v=w6bzvo_ysRE

<https://www.youtube.com/watch?v=DEC0Tel8BEc>

MIR en een ervaringsruimte voor dementerenden en gehandicapten

De ruimte profileert zich duidelijk als multifunctionele zaal. Er kunnen ook gewoonweg herkenbare beelden voor dementerenden, al dan niet van het 'net' afgehaald, in geprojecteerd worden; een ervaringsruimte.

De MIR Festiviteitenruimte

Ook is de MIR zaal te gebruiken voor festiviteiten zoals begrafenissen en bruiloften. De sfeer in de ruimte wordt in basis bepaald door de sfeerverlichting al dan niet in kleur aangevuld met kristalkroonluchters en sfeervol aangeklede tafels. De schermen rondom kunnen ingezet worden om beelden te tonen die bij de **bruiloft** passend zijn betreffende het paar en hun omgeving.

MIR en uitvaarten

De meeste uitvaarten zijn uit de kerk verdwenen terwijl het hier de deftige ruimtes voor waren. Ze zijn verhuist naar sfeerloze zaaltjes met systeemplafonds die we in scholen en kantoren ook vinden. Soms met een televisiescherm om wat foto's, te laten zien. De meeste mensen blazen kleurloos de aftocht. Deze zaal biedt nieuwe mogelijkheden om muziek, afbeeldingen en films op kleurrijke wijze te tonen over de gehele wand rondom en op een gepaste wijze afscheid te nemen van een leven. Ook de natuur omarmd het gebouw als een warme deken. Deze zaal probeert een tussen vorm te zijn tussen eigentijds natuurlijk maar met egards. Congressen met projecties rondom

MIR en congressen Ook kan de MIR ruimte ingezet worden voor congressen of studiedagen van bedrijven. De schermen waarop van alles geprojecteerd kan worden zijn een aanvulling. Ook is de ruimte uit te breiden met een podium door het openen van een paneelwand.

De ruimte kan d.m.v. licht en een paar kroonluchters geschikt worden gemaakt als trouwruimte. Met licht en projecties is een speciale sfeer te creëren,



MIR; een ruimte voor lichtkunst

De ruimte is ook geschikt voor lichtkunst. Een van de bekendste lichtkunstenaars in de wereld Teamlab, een laboratorium met honderden medewerkers, het team, uit Japan heeft tal van schitterende voorbeelden over de mogelijkheden met licht. Veel van hun kunstwerken zijn ook interactief.

https://www.youtube.com/watch?v=qcB1B_upsOs

<https://www.youtube.com/watch?v=XXSadSWCQ0s>

<https://www.youtube.com/watch?v=h6Dw0-wmxJE>

<https://www.teamlab.art/e/?type=pickup>



Beleving van kunst met licht. Onderzoek naar nieuwe mogelijkheden met licht en projecties die interactief reageren op mensen. Een boeiende toekomst.

MIR als disco voor jongeren van 12-18jr

Kinderen die in deze levensfase te groot zijn voor een servet en te klein voor een tafellaken en daardoor de toelating tot de reguliere horeca wordt ontzegd, kunnen gebruik maken van deze ruimte op een vrijdag of zaterdag avond. Deze activiteit ondersteund het multifunctionele karakter van de ruimte.



De ruimte als 'kinderdisco'.

3.4.6 Schetsen



Op de voorgrond de kerk met ervoor het nieuwbouw schooldeel. Rechts boven op de achtergrond de 20 woningen die er gerealiseerd zouden kunnen worden.



Voor de hoofdentree van de kerk ligt het kerkplein. Dit kerkplein zou 's ochtends en 's avonds als 'kiss and ride' plein kunnen fungeren maar tussen de haal- en brenguren is deze bestraatte vlakte mooi te gebruiken voor allerlei spelen en sporten.



*Aan de achterzijde van de kerk kan een eenlaagse ontmoetingsruimte komen die uitstekend de entree vanaf het marktplein kan functioneren. Links het speelplein voor de onderbouw van de school. De tribu-
netrap links achter verbindt de onderbouwspeelplaats met de bovenbouwspeelplaats op het dag van de
eenlaagse bebouwing.*



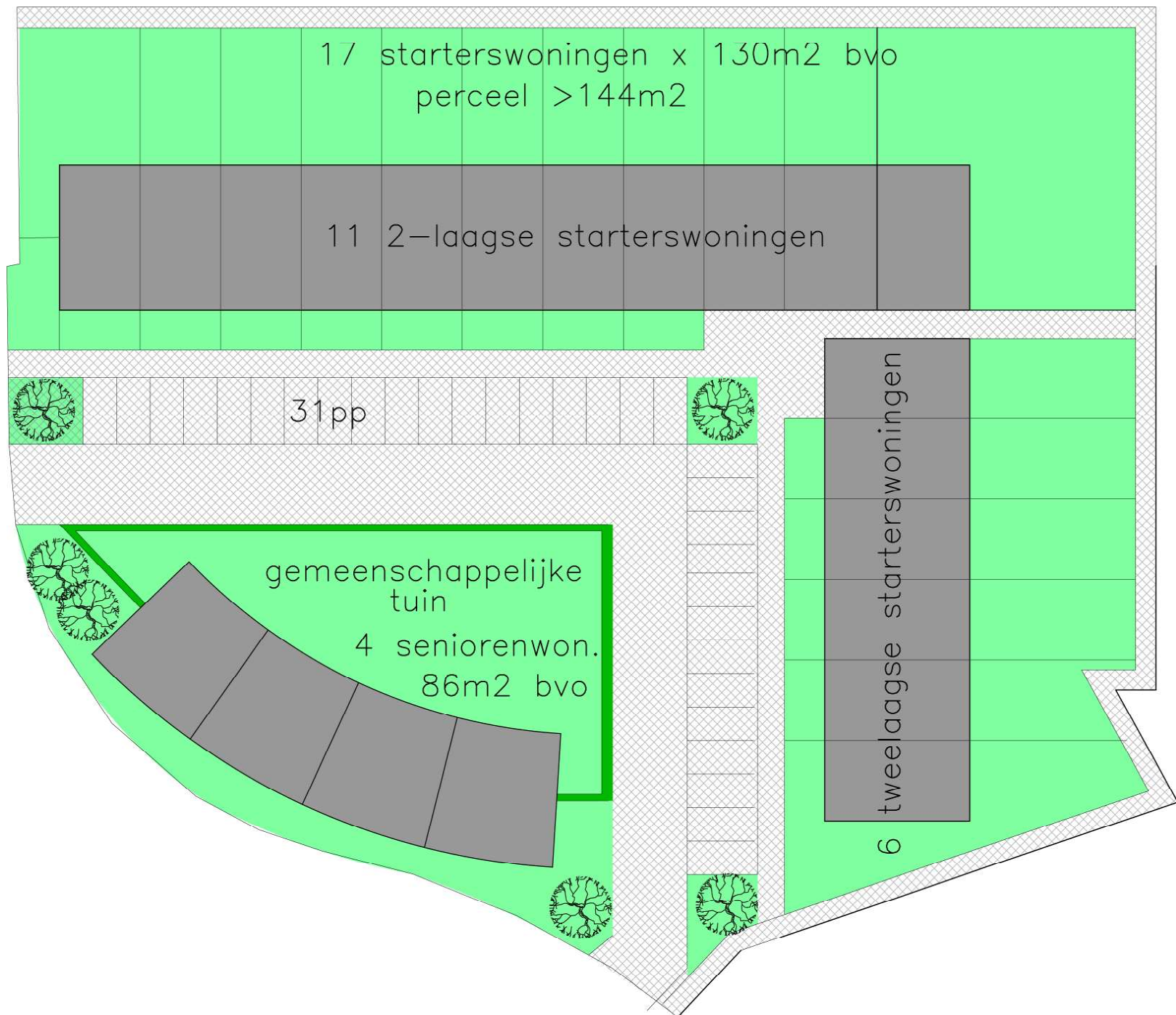


De kerkruimte is te gebruiken als multifunctionele zaal met in de openingen naar de zijbeuken beglazing. De ruimte kan als bewegingsruimte (zie afbeelding links boven), als zaal en al theater (zie links onder) gebruikt worden.

4 Mogelijkheden woningbouw op huidige locatie 't Spick

4.1 De invulling van locatie 't Spick met ouderen- en starterswoningen

Het perceel is globaal 4.600m² groot en geschikt voor 21 woningen, Op de locatie van de voormalige school kunnen woningen gerealiseerd worden In de eerste schets zijn er 17 starterswoningen en 4 ouderenwoningen geschetst met bijhorende tuinen en parkeerfaciliteiten. De woningen voor senioren zijn 86m² bvo ingetekend terwijl starterswoningen de beschikking hebben over 130m² bvo. Deze maten echter zijn flexibel en in te vullen cq. aan te passen naar de vraag.



4.2 De invulling van locatie 't Spick met ouderen- en starterswoningen met behoud van het oude schoolgebouw

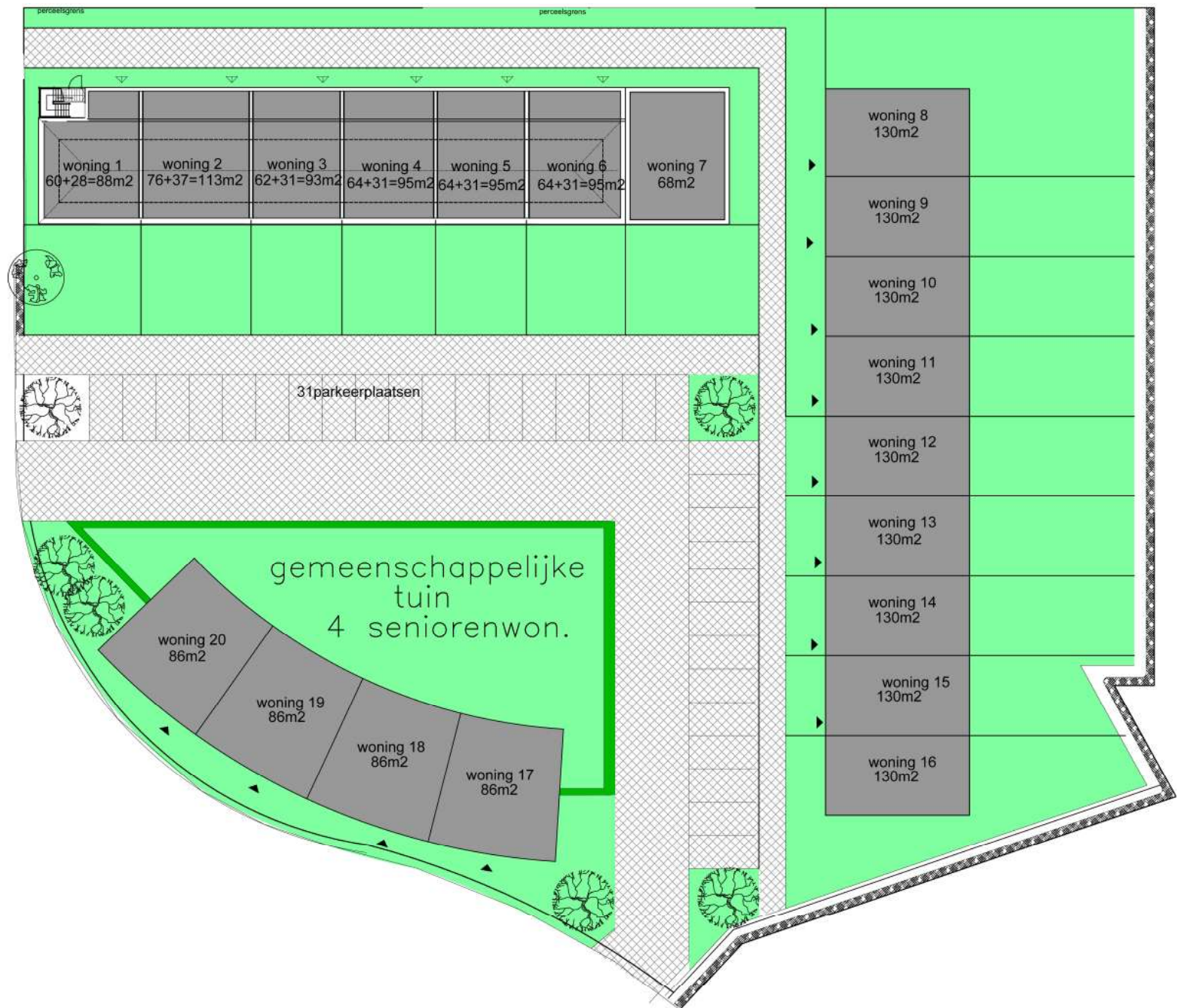
Het perceel is ongeveer 4.600m² groot.

Op de locatie kan ook het bestaande schoolgebouw gehandhaafd blijven en opgesplitst worden in 6 starterswoningen met 2 bouwlagen.

Een probleem hierbij is wel dat door de positionering van het oudere schoolgebouw de tuinen niet aan de noord-westzijde kunnen omdat deze ruimte te klein is voor de tuinen. Hoe dit perceel met voor- en achterkanten beter ingericht kan worden vergt wat nadere studie. Op het totale perceel kunnen globaal 20 woningen worden gere-

aliseerd. Opgesplitst in 4 seniorenwoningen en 16 starterswoningen. Ook kunnen op het terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.





5

Financieel overzicht en stichtingskosten

5.1 De stichtingskosten

Het is gebruikelijk eerst de stichtingskosten onafhankelijk van de lokatie te bepalen, dit gebaseerd op de verordening. Echter in dit stadium zijn er nog een aantal onzekerheden die op de vijf alternatieven van toepassing kunnen zijn. Bijvoorbeeld bij alternatief 4 is het onbekend wat de aankoopkosten zullen zijn. Wel is bekend dat het kerkgebouw er staat en beperkte aanpassingen nodig heeft. We dienen te onderzoeken of het mogelijk is voor de kosten die staan voor sportzaal en buurthuis de verbouwing en aankoop te financieren van het kerkgebouw. Bij de bouw op de huidige lokatie van 't spick dient bekeken te worden wat de kosten zijn van tijdelijke huisvesting en of er misschien een andere lokatie is waar de school tijdelijk in gehuisvest kan worden. En zo zijn er nog een aantal aandachtspunten die in het totaaloverzicht meegenomen kunnen worden echter nu nog niet zijn. Indien de keuze op een lokatie valt dan zullen deze alsnog gedetailleerd dienen te worden bekeken.

5.2 Overzicht van de globale stichtingskosten uitgaande van nieuwbouw per partner.

Multifunctionele accommodatie 'Spick Beesel								28-nov-19		
voorlopige stichtingskostenoverzicht		Basisschool Spick	Kinderopvang t rovertje	Sportzaal	Gezondheids centrum	Buurthuis	ouderen opvang	Totaal		
	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]			
interne verbouwing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Nieuwbouw	903,60	329,40	505,20	102,60	361,20	114,00	2.316,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
BVO totaal	904	257	505	103	371	252	2.391,00	opmerkingen	voorbereidings krediet 1	voorbereidings krediet 2
2019 normkostenvergoeding incl btw		2.008.599		1.236.115				vergrootte gymzaal		
0.0	GRONDKOSTEN	€	€	€	€	€	€			
0.1	sloopkosten:									
0.2	tijdelijke huisvesting	pm	pm	pm	pm	pm	pm	afhankelijk van lokatiekeuze		
0.3	sloopkosten	pm	pm	pm	pm	pm	pm	afhankelijk van lokatiekeuze		
0.4	omleggen nutsleidingen	pm	pm	pm	pm	pm	pm	afhankelijk van lokatiekeuze		
0.5	bouwrijp maken	pm	pm	pm	pm	pm	pm	afhankelijk van lokatiekeuze		
	totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	21 % b.t.w.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	totaal GRONDKOSTEN/SLOOPKOSTEN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			

Multifunctionele accommodatie 'Spick Beesel								28-nov-19	
		Basisschool Spick	Kinderopvang t rovertje	Sportzaal	Gezondheids centrum	Buurthuis	uderenopvan	Totaal	
1.0	BOUWKOSTEN	€	€	€	€	€	€		€/m2
	euro/m2	1150,00	1150,00	1200,00	1150,00	1150,00	1150,00		€/m2 BVO
									1.150,00
1.1	bouwkundige voorzieningen:								
1.1.1	bouwkosten (elementenramingen DMV d.d. 04-07-2019)	1.039.140,00	295.320,00	606.240,00	117.990,00	426.420,00	289.800,00		
1.1.2	zonweringen in 1.1.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	totaal	1.039.140,00	295.320,00	606.240,00	117.990,00	426.420,00	289.800,00	2.774.910,00	
	21 % b.t.w.	218.219,40	62.017,20	127.310,40	24.777,90	89.548,20	60.858,00		
	totaal bouwkundige voorzieningen	1.257.359,40	357.337,20	733.550,40	142.767,90	515.968,20	350.658,00	3.357.641,10	
1.2	werktuigkundige voorzieningen:								
	euro/m2	330,00	330,00	330,00	330,00	330,00	330,00		
1.2.1	werktuigkundige voorzieningen	298.188,00	84.744,00	166.716,00	33.858,00	122.364,00	83.160,00		330,00
1.2.2	werktuigkundige voorzieningen interne verbouwing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		100,00
	totaal	298.188,00	84.744,00	166.716,00	33.858,00	122.364,00	83.160,00	789.030,00	
	21 % b.t.w.	62.619,48	17.796,24	35.010,36	7.110,18	25.696,44	17.463,60		
	totaal werktuigkundige voorzieningen	360.807,48	102.540,24	201.726,36	40.968,18	148.060,44	100.623,60	954.726,30	
1.3	elektrotechnische voorzieningen:								
	euro/m2	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00		
1.3.1	elektrotechnische installaties	117.468,00	33.384,00	65.676,00	13.338,00	48.204,00	32.760,00		130,00
1.3.2	elektrotechnische installaties interne verbouwing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		50,00
	totaal	117.598,00	33.514,00	65.806,00	13.468,00	48.334,00	32.890,00	311.610,00	
	21 % b.t.w.	24.695,58	7.037,94	13.819,26	2.828,28	10.150,14	6.906,90		
	totaal elektrotechnische voorzieningen	142.293,58	40.551,94	79.625,26	16.296,28	58.484,14	39.796,90	377.048,10	
1.4	terreinvoorzieningen:								
	euro/m2								
1.4.1	aanleg groenvoorzieningen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
1.4.2	aanleg bestrating speelplaats in 1.1.1	in 1.1.1	in 1.1.1	in 1.1.1	in 1.1.1	in 1.1.1	in 1.1.1		
1.4.3	fietsenstalling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	21 % b.t.w.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	totaal terreinvoorzieningen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		€	€	€	€	€	€		
	totaal BOUWKOSTEN excl.btw	1.454.926,00	413.578,00	838.762,00	165.316,00	597.118,00	405.850,00	3.875.550,00	
	totaal BOUWKOSTEN incl. btw	1.760.460,46	500.429,38	1.014.902,02	200.032,36	722.512,78	491.078,50	4.689.415,50	
		38%	11%	22%	4%	15%	10%	100%	

Multifunctionele accommodatie 'Spick Beesel								28-nov-19		
		Basisschool Spick	Kinderopvang t rovertje	Sportzaal	Gezondheids centrum	Buurthuis	uderenopvar	Totaal		
2.0.	BIJKOMENDE KOSTEN	€	€	€	€	€	€			
2.1	overheidsheffingen omgevingsvergunning	40.737,93	11.580,18	23.485,34	4.628,85	16.719,30	11.363,80	108.515,40	2,80%	108.515,40
2.2	wijziging bestemmingsplan	1.012,11	287,70	583,48	115,00	415,38	282,33	2.696,00	2696	2.696,00
2.3	onderzoeken bestemmingsplan	9.385,29	2.667,87	5.410,60	1.066,40	3.851,83	2.618,02	25.000,00		25.000,00
2.4	bodemonderzoek (onverd. locatie)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
2.5	aansluitkosten nutsvoorzieningen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
2.6	terreinmeting	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
2.7	EPN rapport	in 4.3	in 4.3	in 4.3	in 4.3	in 4.3	in 4.3			
2.9	V & G plan	in 1.0/4.0	in 1.0/4.0	in 1.0/4.0	in 1.0/4.0	in 1.0/4.0	in 1.0/4.0			
2.10	geotechnisch onderzoek / funderingsadvies	938,53	266,79	541,06	106,64	385,18	261,80	2.500,00		2.500,00
2.11	milieukundig bodemonderzoek	1.877,06	533,57	1.082,12	213,28	770,37	523,60	5.000,00		5.000,00
2.12	archeologisch onderzoek	pm	pm	pm	pm	pm	pm			
2.13	onderzoek/opname bestaande bebouwing	7.508,23	2.134,29	4.328,48	853,12	3.081,46	2.094,41	20.000,00		12.500,00 5.000,00
	totaal	61.459,14	17.470,41	35.431,07	6.983,30	25.223,52	17.143,96	163.711,40		12.500,00 148.711,40
	b.t.w.	12.906,42	3.668,79	7.440,53	1.466,49	5.296,94	3.600,23			2.625,00 31.229,39
	totaal BIJKOMENDE KOSTEN	74.365,56	21.139,19	42.871,60	8.449,79	30.520,46	20.744,19	198.090,79		15.125,00 179.940,79
3.0.	INVENTARIS	€	€	€	€	€	€			
3.1	losse inventaris;									
3.1.1	vaste inrichting	in 1.1.1	pm	pm	pm	pm	pm			
3.1.2	losse inrichting	pm	pm	pm	pm	pm	pm			
	totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	21 % b.t.w.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	totaal INVENTARIS*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	* voor resterende inventaris zijn geen posten opgenomen									

Multifunctionele accommodatie 'Spick Beesel								28-nov-19		
		Basisschool Spick	Kinderopvang t rovertje	Sportzaal	Gezondheids centrum	Buurthuis	Uderenopvar	Totaal		
4.0.	DIRECTIEKOSTEN	€	€	€	€	€	€			
4.1	honorarium architect 100 %	69.500,17	19.756,15	40.066,71	7.896,96	28.523,65	19.387,00	185.130,64		18.513,06 129.591,45
4.2	verschotten (lichtdruk/fotocopieerkosten)	in 4.1	in 4.1	in 4.1	in 4.1	in 4.1	in 4.1			
4.3	advieskosten W en E installatie, bouwfysica/ akoestiek	16.631,44	4.730,32	9.300,88	1.893,04	6.827,92	4.642,00	44.025,60	4% van installaties	3.000,00 32.220,48
4.4	verschotten adviseur	in 4.3	in 4.3	in 4.3	in 4.3	in 4.3	in 4.3			
4.5	advieskosten constructeur	10.391,40	2.953,20	6.062,40	1.179,90	4.264,20	2.898,00	27.749,10	4% van constructieve voorz.	22.199,28
4.6	verschotten constructeur	in 4.5	in 4.5	in 4.5	in 4.5	in 4.5	in 4.5			
4.7	kosten directievoering tijdens bouwen	in 4.1	in 4.1	in 4.1	in 4.1	in 4.1	in 4.1			
4.8	adviseurs diversen	11.262,34	3.201,44	6.492,72	1.279,68	4.622,19	2.094,41	30.000,00		2.500,00 18.500,00
4.9	kosten toezicht tijdens bouwen		pm	pm	pm	pm	pm	20.000,00		
	totaal	107.785,36	30.641,11	61.922,71	12.249,58	44.237,97	29.021,41	285.858,14		24.013,06 202.511,21
	21 % b.t.w.	22.634,92	6.434,63	13.003,77	2.572,41	9.289,97	6.094,50			5.042,74 42.527,35
	totaal DIREKTIEKOSTEN	130.420,28	37.075,75	74.926,48	14.822,00	53.527,94	35.115,90	345.888,35		29.055,81 245.038,57
5.0.	ONVOORZIEN	€	€	€	€	€	€			
5.1	kosten onvoorziene wijzigingen over de rubrieken 1.0 t/m 4.0 (incl bijkomende kosten) 5%	72.746,30	20.678,90	41.938,10	8.265,80	29.855,90	20.292,50		5% van bouwkosten	
5.2	kosten loon- en prijsstijgingen over de rubrieken 1.0 t/m 4.0 5%	72.746,30	20.678,90	41.938,10	8.265,80	29.855,90	20.292,50		5% van bouwkosten	
	totaal	145.492,60	41.357,80	83.876,20	16.531,60	59.711,80	40.585,00	387.555,00		5.000,00 10.000,00
	21 % b.t.w.	30.553,45	8.685,14	17.614,00	3.471,64	12.539,48	8.522,85			1.050,00 2.100,00
	totaal ONVOORZIEN	176.046,05	50.042,94	101.490,20	20.003,24	72.251,28	49.107,85	468.941,55		6.050,00 12.100,00
6.0.	STARTKOSTEN	€	€	€	€	€	€			
6.1	verhuiskosten	pm	pm	pm	pm	pm	pm			
6.2	diverse startkosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
6.3	openingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
6.4	bestuurskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
	totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	21 % b.t.w.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	totaal STARTKOSTEN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
		€	€	€	€	€	€	€		
totaal	TOTALE INVESTERINGSKOSTEN exclusief btw	1.769.663,10	503.047,32	1.019.991,99	201.080,48	726.291,29	492.600,37	4.712.674,54		41.513,06 361.222,61
totaal	TOTALE INVESTERINGSKOSTEN inclusief btw	2.141.292,35	608.687,26	1.234.190,30	243.307,38	878.812,46	596.046,44	5.702.336,19	prijspeil 2020	50.230,81 437.079,36
	prijs/m2							2.384,92		50.000,00 500.000,00

6

Conclusie

Om de voor- en nadelen van de verschillende lokaties op een rij te krijgen is de naastliggende tabel opgesteld. Er zijn een aantal criteria in verwerkt om een waardestelling te krijgen voor de verschillende lokaties.

opgenomen zijn:

1 - Is de omvang van het terrein groot genoeg ?

Het gaat dan niet alleen om het gebouw zelf maar ook voor het parkeren dat bij het gebouw gerealiseerd dient te worden. Kan het parkeren niet geheel op het terrein kan het dan in de nabijheid ergens gesitueerd worden? Dit is minder gunstig dan op geheel op eigen terrein.

2 - Bestemmingsplan. Is de bestemming maatschappelijke doeleinden dan is dat gunstig. Wijzigingen in het bouwoppervlak kan met een kruimelprocedure opgelost worden. Wel blijft een intensief communicatietraject met de omonenden van belang.

3 - Tijdelijke huisvesting noodzakelijk ?

Is tijdelijke huisvesting noodzakelijk dan zijn er extra kosten en verhuizingen aan verbonden.

4 - In de buurt van het centrum

Een multifunctioneel gebouw hoort in het centrum van de kern Beesel. Immers daar is waar iedereen bij elkaar komt.

5 - Is hergebruik van het perceel van 't Spick mogelijk?

DMV Architecten

Als de lokatie ergens anders is dan op 't Spick dan is op dit perceel later woningbouw mogelijk. Starterswoningen en woningen voor ouderen. Het Multifunctionele Centrum kan ook op de begane grond gerealiseerd worden en op de verdiepingen alsnog woningen krijgen. Deze zijn dan echter niet grondgebonden.

6 - Meerwaarde hergebruik van bouwdelen?

De vraag is of het mogelijk is een bestaand gebouw te integreren en/of te hergebruiken. Dit heeft niet alleen voordelen voor het beeld van de historische kern maar ook qua duurzaamheid wordt dit als eerste bekeken.

De Conclusie

Deze waarden zijn allen in de hiernaaststaande tabel beoordeeld en ingevuld. De conclusie die je kunt trekken is dat de Kerk en omstreken op locatie 4 in te vullen met noodzakelijke ruimten uit het MFC het hoogste gewaardeerd is met 14 punten. Wat vooral hierbij de doorslag geeft dat je geen tijdelijke huisvesting nodig hebt. Een ander erg positief punt is dat je de kerk als beeld voor de kern Beesel kunt behouden door er een functie in te verwerken. Ook dat de kerk in het middel van de kern Beesel ligt werkt positief mee. De locatie 2 gymzaal en de locatie 1a van het Spick zonder woningbouw zijn ook mogelijk echter brengen weinig meerwaarde met zich mee. De locatie sportvelden wordt erg moeilijk door het bestemmingsplan.

Omdat de kerk en pastorie in eigendom zijn bij

de kerk zal hier eerst met vertegenwoordigers van de kerk van gedachte moeten worden gewisseld. De meerwaarde van een kerkgebouw voor de gemeenschap van Beesel te behouden en functioneel in te zetten geeft locatie 4 al veel credit.

De andere drie lokaties lijken met uitzondering van de locatie 3 "sportvelden" gelijkwaardig in puntenaantal. Emotioneel

Het voordeel als de huidige lokatie van 't Spick vrij komt voor woningbouw is dat er globaal zo'n 20 woningen, starterswoningen en ouderenwoningen gebouwd kunnen worden op de oude lokatie. Kortom het mes snijdt bij de locatie kerk aan twee kanten, de oude kerk krijgt een nieuw leven en wordt behouden voor de kern Beesel terwijl de woningen op de oude locatie van het Spick kunnen worden gerealiseerd, Beide projecten leveren een bijdrage aan de leefbaarheid van Beesel. Daarom verdient locatie 4 de voorkeur.

LOKATIEKEUZE t SPICK 24-sep-19	omvang terrein	bestemmings plan	tijdelijke huisvesting	maatsch functie in de buurt van centrum	hergebruik perceel perceel 'Spick voor woningen mogelijk	meerwaarde hergebruik bouwdeelen	punten
locatie 1a : Huidige Spick zonder extra woningbouw terrein : 4.616m2	ruim voldoende 3	maatschappelijk wel bebouwing aanpassen 2	noodzakelijk extra kosten 1	nabij centrum 3	geen extra woningen 0	geen hergebruik kerk school mogelijk 1	10
locatie 1b : Huidige Spick met extra woningbouw terrein : 4.616m2	op dit moment geen parkeren op terrein voor school 3	maatschappelijk wel voor woningen aanpassen 1	noodzakelijk extra kosten 1	nabij centrum 3	woningen op MFC 2	geen hergebruik kerk of school 0	10
locatie 2 : Locatie Gymzaal terrein : 4.200m2	ruim voldoende plaats 3	wijziging noodzakelijk 0	niet noodzakelijk 3	niet in centrum 0	voor woningen op locatie 1 3	geen hergebruik kerk school mogelijk 1	10
locatie 3: Sportvelden naar keuze	ruim voldoende plaats 3	wijziging erg moeilijk/onmogelijk ligt buiten kern ?	niet noodzakelijk 3	verder van centrum 0	voor woningen op locatie 1 3	geen hergebruik kerk school mogelijk 1	10
locatie 4 : Kerk en omstreken terrein 3.531 m2	mogelijk maar wel krap (parkeren?) 1	maatschappelijk wel bebouwingsgrens aanpassen 2	school niet noodzakelijk wel ko 2	in centrum 3	voor woningen op locatie 1 3	kerk hergebruiken 3	14
DMV Architecten	3 2 1 0	erg positief positief neutraal, kan beter ongunstig blokkade					

Tabel locaties met waardestelling: De mogelijkheden en voordelen van het kerkterrein en gebruik van de kerk pieken er boven uit.

7 Nieuwe uitdagingen en planning voortgang

7.1 voortgang

Een aantal te nemen stappen:

Initiatieffase

a - principe besluit richtingskeuze college B&W en partners over uitgangspunten en principebesluit krediet vooronderzoek 1 op basis van "Basisschool 't Spick en de kansen voor Beesel" Een studie dd 25 september 2019.

b - gesprek gemeentebestuur met kerkbestuur en bisdom indien keuze op locatie 4 valt.

Uiteenzetting principe plan en principe prijsbepaling aankoop kerk en pastorie (evt. op basis van residuele waarde?)

c- conditiemeting NEN 2767 school, kerk, gymzaal opstellen.

Dit op basis van de verordening indien gewenst.

Definitiefase

d - overleg participanten en principeuitspraak participanten. Op basis hiervan een organisatie en communicatiemodel opstellen.

e - overleg met omwonenden

Noodzakelijk om begrip te creëren voor de lokatiekeuze en bezwaren zo veel mogelijk te vermijden.

f - opstellen pve en technisch pve

in overleg met opdrachtgever, gemeente en gebouwgebruikers

g - opstellen schetsontwerp en stedenbouwkundige invulling

Samen met gebruikers, gemeente en omwonenden schetsontwerp.

h - principebesluit college en raad en aanvraag voorbereidingskrediet deel 2

Ontwerpfase

i - keuze/bepalen adviseurs

j - opstellen voorlopig ontwerp

in overleg met opdrachtgever, gemeente en gebouwgebruikers

k - opstellen exploitatie en bepalen exploitatiemodel

in overleg met opdrachtgever, gemeente en gebouwgebruikers

l - indienen aanvraag (onderwijshuisvesting) voor 31 januari 2020

m - opstellen Voorlopig ontwerp en uitwerken tot aanbestedingsstukken

n - Indienen aanvraag omgevingsvergunning

o - aanbesteding uitvoerende partijen

p - besluit college en raad t.b.v. de ter beschikkingstelling van de gelden op basis van aanbestedingsresultaten. *Dit is te adviseren i.v.m. de onduidelijkheid over de conjunctuur.*

Uitvoeringsfase

p - opdrachtverstrekking bouwende partijen

q - bouwuitvoering

r - oplevering en ingebruikname



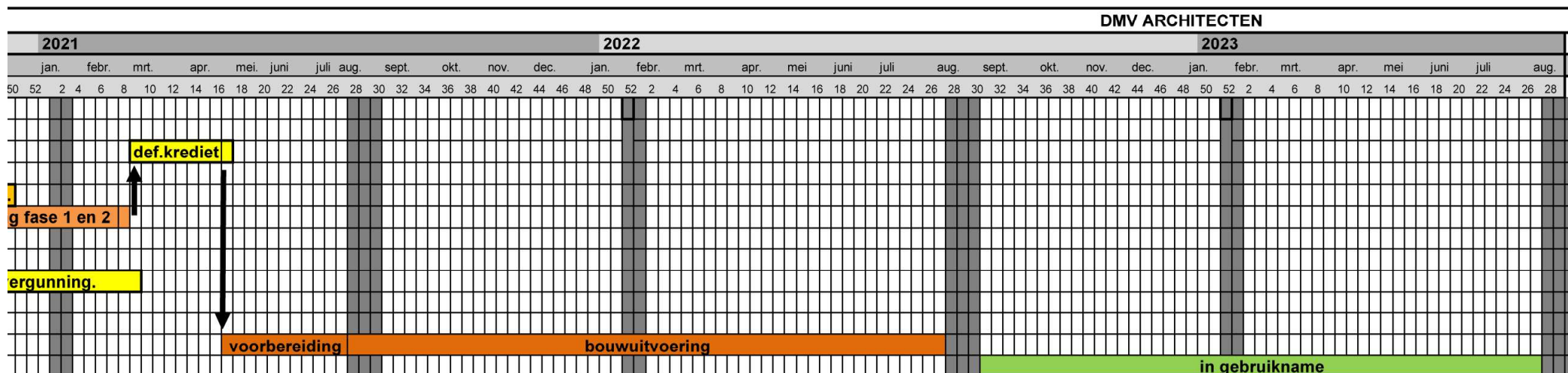
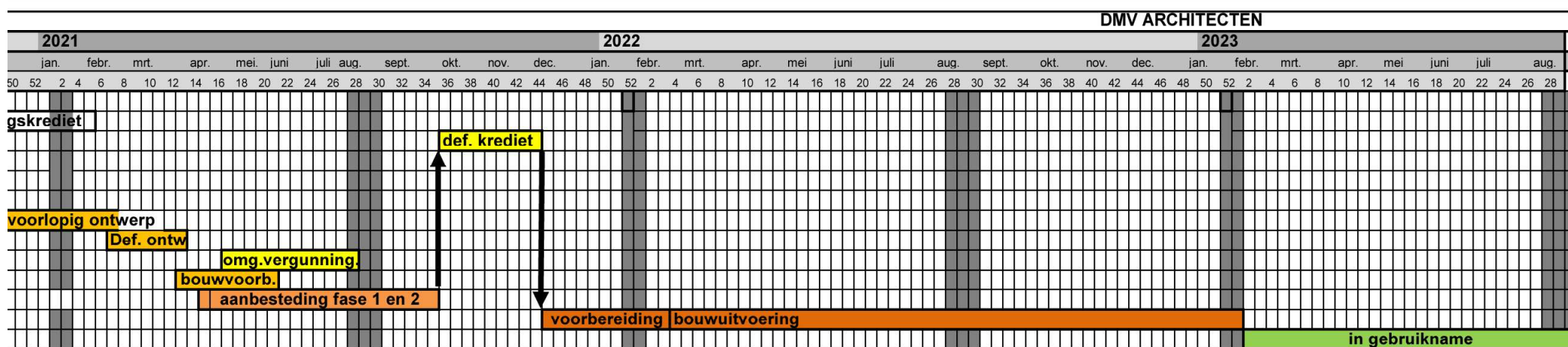
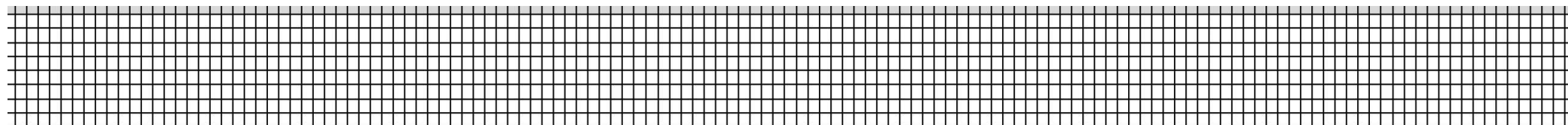
Situatie met huidige locatie 't Spick (1a en 1b) en de kerklocatie (4)

7.2 planning 1 : planning mogelijkheid 1 en 2 globaal

Er zijn twee planningen opgesteld, planning 1 en planning 2. Planning 1 is tevens gedetailleerd uitgewerkt (zie volgende pagina). Het verschil in de twee planningen is de besluitvorming. Bij planning 1 is rekening gehouden dat pas de ter beschikking stelling van het voorbereidingskrediet in 2020 kan geschieden en het definitieve krediet in najaar 2021. Dit is op basis van de onderwijshuisvestingsverordening waarbij pas in november 2020 het besluit kan vallen t.b.v. onderwijsgelden. Dit i.v.m. het op overeenstemming gericht overleg waarvan pas in november 2020 een besluit kan/mag worden genomen. Bij de mogelijkheid 2 wordt dit besluit een half jaar naar voren getrokken.

Gevolg is dat mogelijkheid 1 uit komt op 3 jaar doorlooptijd terwijl mogelijkheid 2 op 2,5 uit komt.

[illegible]



7.3 planning 1 : planning mogelijkheid 1 gedetailleerd

In beide mogelijkheden is uitgegaan van een voorbereidingskrediet waarmee alle stukken aanbestedingsklaar worden gemaakt. Met de aanbestedingsresultaten wordt aan de raad toestemming gevraagd. Deze methode is zekerder bij een volatiele conjunctuur en al zeker met een gedeeltelijke renovatie.

24-sep-19		2019												2020											
maand		sept.		okt.		nov.		dec.		jan.		febr.		mrt.		apr.		mei		juni		juli			
weeknummer		36 38		40 42 44		46 48		50 52		2 4		6 8		10 12		14 16		18 20		22 24		26 28 30			
1	programma van eisen	sept.		okt.		nov.		dec.		jan.		febr.		mrt.		apr.		mei		juni		juli			
1.1	opstellen ruimtelijk programma van eisen																								
1.2	vaststellen ruimtelijk programma van eisen																								
1.3	opstellen technisch programma van eisen																								
1.4	opstellen technisch programma van eisen																								
2	raadsbesluiten	sept.		okt.		nov.		dec.		jan.		febr.		mrt.		apr.		mei		juni		juli			
2.1	raadsbesluit onderzoekskrediet 1 locatiekeuze																								
2.2	raadsbesluit voorbereidingskrediet 2 school																								
2.3	raadsbesluit ter beschikking gelden school																								
3	scherpsentwerp + voorlopig ontwerp	sept.		okt.		nov.		dec.		jan.		febr.		mrt.		apr.		mei		juni		juli			
3.1	opname bestaande situatie 3D inmeting																								
3.2	visuele controle bestaande constructies																								
3.3	stedebouwkundige opzet																								
3.4	opstellen SO (scherpsentwerp)																								
3.5	opstellen SO beslisdocument																								
3.6	opstellen voorlopig ontwerp																								
3.7	overleg overheden (welstand, etc.)																								
3.8	opstellen kostenraming																								
3.9	vaststellen voorlopig ontwerp (fase document)																								
4	definitief ontwerp	sept.		okt.		nov.		dec.		jan.		febr.		mrt.		apr.		mei		juni		juli			
4.1	opstellen definitief ontwerp incl adviseurs																								
4.2	controle/ aanpassen kostenraming																								
4.3	vaststellen definitief ontwerp (fase document)																								
4.4	opstellen definitief ontwerp kinderopvang/bso inclusief adviseurs																								
4.5	controle/ aanpassen kostenraming kinderopvang/bso																								
4.6	vaststellen ontwerp (fase document) kinderopvang/bso																								
5	bestemmingsplan /omgevingsvergunningaanvraag	sept.		okt.		nov.		dec.		jan.		febr.		mrt.		apr.		mei		juni		juli			
5.1	bestemmingsplanprocedure																								
5.2	ruimtelijke onderbouwing																								
5.3	aanvullend onderzoek (bijv. verkeer)																								
5.4	aavraag omgevingsvergunning																								
6	bouwvoorbereiding	sept.		okt.		nov.		dec.		jan.		febr.		mrt.		apr.		mei		juni		juli			
6.1	uitvoering milieukundig bodemonderzoek																								
6.2	uitvoering geotechnisch grondonderzoek																								
6.3	opstellen bouwvoorbereidingstekeningen inclusief adviseurs																								
6.4	opstellen werkombschrijving/bestek																								
6.5	vaststellen bestek/tekeningen																								
6.6	raming/begroting																								
7	publiciteit	sept.		okt.		nov.		dec.		jan.		febr.		mrt.		apr.		mei		juni		juli			
7.1	opstellen communicatieplan																								
7.2	vaststellen communicatieplan																								
8	aanbesteding	sept.		okt.		nov.		dec.		jan.		febr.		mrt.		apr.		mei		juni		juli			
8.1	bepalen procedure en opstellen leidraden																								
8.2	aanbesteding fase 1 (preselectie)																								
8.3	aanbesteding fase 2																								
8.4	beoordeling en voorgenomen gunning																								
8.5	gunning																								
10	bouwuitvoering	sept.		okt.		nov.		dec.		jan.		febr.		mrt.		apr.		mei		juni		juli			
10.1	bouwuitvoeringstekeningen school																								
10.2	sloop/renovatie/bouw																								
10.3	bouwuitvoering school																								
10.4	bouwuitvoering kinderopvang/bso																								
10.5	bouwvergadering																								
10.6	werkbespreking																								
10.7	oplevering school																								
10.8	oplevering kinderopvang																								
11	nazorg	sept.		okt.		nov.		dec.		jan.		febr.		mrt.		apr.		mei		juni		juli			
11.1	inrichting/ verhuizing																								
11.2	ingebruikname																								
																		</							

