



Uitbreiding KEC Ganapja te Gennep

Schetsontwerp

Toelichting op de haalbaarheidsstudie

In opdracht van de gemeente Gennep hebben we een schetsontwerp opgesteld ten behoeve van de uitbreiding van het eerder door ons ontworpen KEC Ganapja te Gennep.

De gemeente wenst naast de vier reeds daar gehuisveste partners (te weten Stella Nova, Piramide, Elckerlyc en Spring Kinderopvang) ruimte bij te bouwen voor Mikado.

Het bestaande gebouw beschikt over 28 groepsruimtes (waarvan 2 voor kinderopvang) en de vraag was of het mogelijk was om Mikado te huisvesten door middel van een interne herschikking voor twee groepsruimtes en een uitbreiding voor vier groepsruimtes met de daarbij behorende ruimtes zoals therapieruimte, kantoorruimte alsmede ontsluitingsgang, berging en toiletten. In totaal zou deze uitbreiding ca. 400 m² BVO extra, bij voorkeur op de begane grond omvatten.

Extra randvoorwaarde was dat de scholen graag zo veel mogelijk hun ruimtes per verdieping als één vlek bij elkaar wilden hebben liggen. Om te onderzoeken hoe dit zou kunnen worden ingepast is er eerst een vlekkenplan opgesteld waarbij niet alleen de uitbreiding maar ook de interne herschikking is onderzocht.



Uitbreiding KEC Ganapja te Gennep

Schetsontwerp 07-03-2024

Toelichting op de haalbaarheidsstudie

Uit die studies is gebleken dat de meest voor de hand liggende plek voor de uitbreiding aan de zuidzijde is gelegen. Het buitenterrein aan die zijde wordt door de scholen en kinderopvang niet gebruikt. Daar is een kleine sprong in de gevel en dat biedt de mogelijkheid om eenvoudig en relatief kostengunstig een aanbouw te realiseren.

Op de begane grond moet er dan wel een bestaand lokaal worden opgeofferd om een verbinding te maken maar die ruimte gaat niet helemaal verloren aan verkeersruimte omdat daar ook een leerpleintje kan worden gemaakt. Voorgesteld wordt twee clusters van elk twee lokalen te maken en daartussen een ruimte voor fysiotherapie.

Op de verdieping van deze aanbouw is een vijfde lokaal toegevoegd, als compensatie voor het verloren lokaal op de begane grond. Dit is heel eenvoudig aan te sluiten op de bestaande gang: daar zit nu al een ruime pui die eenvoudig kan worden aangepast tot een deur voor dat lokaal. Maar op het moment dat er op de verdieping toch al een verbinding wordt gemaakt naar een vijfde lokaal, is het heel eenvoudig om daar niet alleen een vijfde maar ook een zesde lokaal bij te bouwen: de gevels van het clustertje op de begane grond hoeven dan maar doorgetrokken te worden waardoor er tegen zeer geringe meerkosten veel meer gebruiksmogelijkheden ontstaan. Er was binnen het bestaande gebouw behoefte aan meer vergaderruimte dan wel ruimte voor het personeel en nu kan er een lokaal, grenzend aan het dakterras daarvoor ingezet worden. Door deze opzet wordt de totale uitbreiding wel wat groter dan de 400 m² die oorspronkelijk geraamd waren: 457 m² maar daarvoor wordt de gebruikswaarde van het gebouw fors verhoogd.

De hele aanbouw is gedacht in een systeembouw gelijk aan het bestaande gebouw, waarbij met een staalskelet en een inbouwpakket gewerkt wordt zodat de aanbouw snel en kostengunstig gerealiseerd kan worden.

Een punt van aandacht is nog het bestemmingsplan: de aanbouw zoals nu gedacht overschrijdt de bebouwingsgrens zoals die in het bestemmingsplan is aangeduid. Uit vooroverleg met de gemeente is echter gebleken dat dit, omdat het slechts een zeer beperkte overschrijding is, bespreekbaar is.



Uitbreiding KEC Ganapja te Gennep

Schetsontwerp 07-03-2024

BG:
Verd:
Totaal

van 3 naar 2
van 2 naar 3
5 groepen

van 5 naar 3
van 4 naar 6
9 groepen

was 4 / is 4
van 8 naar 7
12 --> 11

van 0 naar 6
-
6 groepen

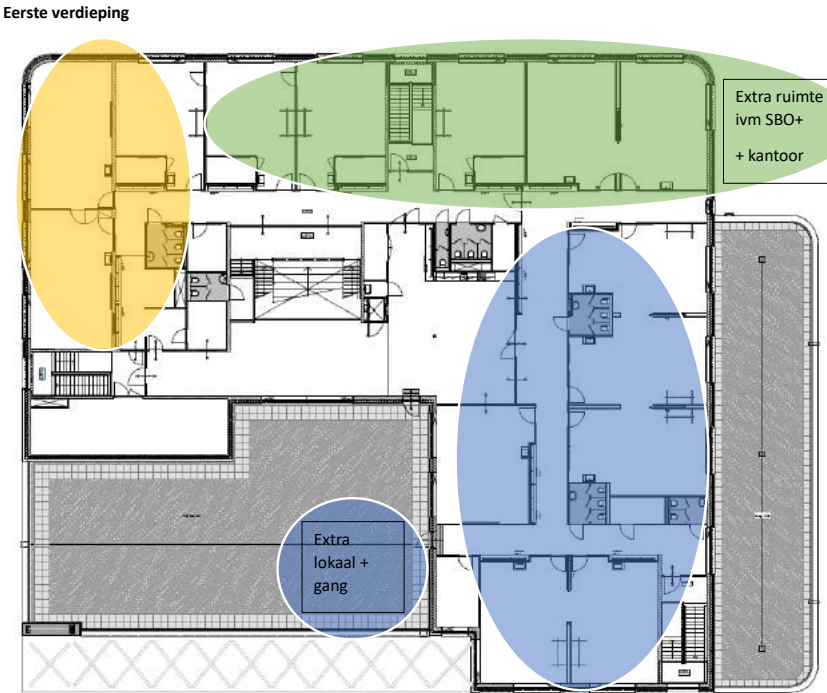
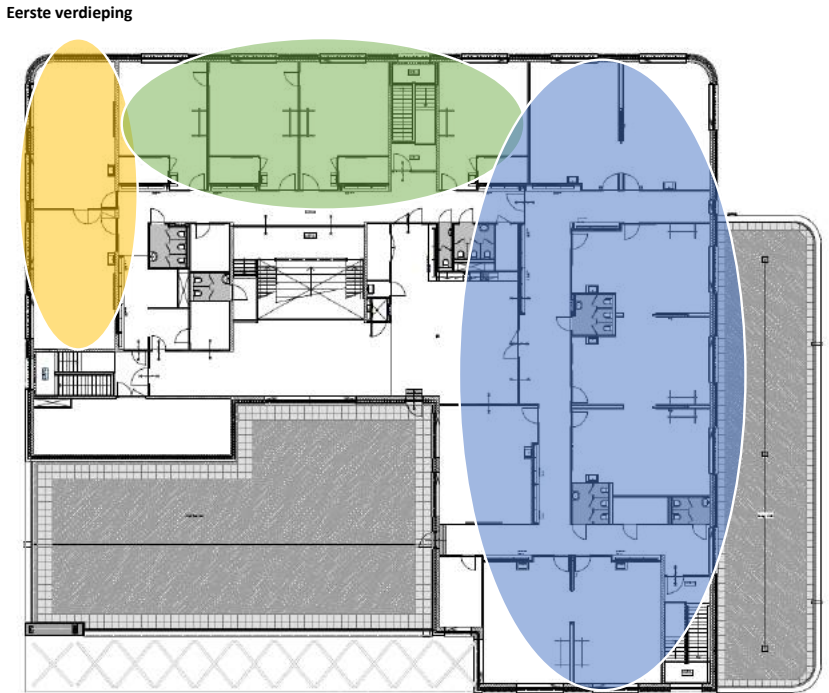
Vlekkenplan verdeling gebruikers bestaand/ nieuw d.d. 07-02-2024

Huidige situatie
begane grond



Nieuwe situatie
begane grond

Huidige situatie
1e verdieping



Nieuwe situatie
1e verdieping

= Stella Nova = SBO Piramide = Spring Kinderopvang = OJBS Elckerlyc

Uitbreiding KEC Ganapja te Gennep

Schetsontwerp 07-03-2024

PROGRAMMA VAN EISEN UITBREIDING GANAPJA

RUIMTELIJK EISEN EN WENSEN

- Het bestaande gebouw wordt uitgebreid met vier groepen. Dat betekent vier extra groepsruimtes incl. bijbehorende onderwijsnevenruimtes (spreekkamers, werkkamers, ruimtes voor zorg en behandeling enz), toiletten, garderobes, bergingen enz. In totaal moet rekening gehouden worden met een fysieke uitbreiding van ca. 100 m2 bruto per groep, dus 400 m2 bruto voor het totaal.
- De 32 lokalen die het gebouw heeft na de uitbreiding wordt als volgt verdeeld: 2 groepen Spring, 5 groepen Stella Nova, 8 groepen Piramide, 11 groepen Elcerlyck en 6 groepen Mikado.
- Per school worden de kleutergroepen op de BG gesitueerd met een minimum van 2. Ook Spring blijft op de BG. Aantal kleutergroepen op de BG wordt dus: voor Stella Nova en Piramide 2, voor Elcerlyck 3. Mikado wil graag minimaal 6 groepen op de BG Zie hieronder geel gemarkeerd). In totaal is dus benodigd minimaal: 15 groepen op de BG. (Het zijn er nu 14).
- Per bouwlaag willen de scholen bij voorkeur als één vlek bij elkaar liggen. Voor zover mogelijk de vlekken per school boven elkaar situeren.
- Twee speellokalen is voldoende voor het aantal benodigde klokuren, maar de wens is een kleine ruimte voor fysiotherapie toe te voegen op de BG. Deze ruimte is vnl. voor de leerlingen van Mikado en Piramide.
- Huidige personeelsruimte kan plaatsmaken voor twee groepsruimtes, (check op nabijheid kleutertoiletten). Personeelsruimte mag naar de verdieping.
- Personeelstoilet op de verdieping toevoegen is een wens van de scholen.
- Daglicht in de werkruimtes van de medewerkers is gewenst.
- Er zijn genoeg keukenvoorzieningen in het gebouw aanwezig.

AANDACHTSPUNTEN

- Bestemmingsplaneisen, welke procedure is nodig voor de gekozen uitbreiding?
- Het terrein zou eigenlijk uitgebreid moeten worden met 108 m2, maar dit is niet nodig omdat de scholen zelf al een oplossing hebben gevonden voor het buitenspelen. Toch graag aandacht voor de omvang en bruikbaarheid van de buitenruimte. Niet teveel afwijken van de ruimtelijk norm (die is er niet voor niets). Bij voorkeur niet buitenspelen vóór de lokalen van een andere school. Speelplein Mikado dient omhekt te worden. Wellicht dakterras begaanbaar maken?

AANDACHTSPUNTEN

- Bestemmingsplaneisen, welke procedure is nodig voor de gekozen uitbreiding?
- Het terrein zou eigenlijk uitgebreid moeten worden met 108 m2, maar dit is niet nodig omdat de scholen zelf al een oplossing hebben gevonden voor het buitenspelen. Toch graag aandacht voor de omvang en bruikbaarheid van de buitenruimte. Niet teveel afwijken van de ruimtelijk norm (die is er niet voor niets). Bij voorkeur niet buitenspelen vóór de lokalen van een andere school. Speelplein Mikado dient omhekt te worden. Wellicht dakterras begaanbaar maken?

RUIMTELIJKE WENSEN MIKADO

Hieronder een overzicht van de huidige ruimtevraag van Mikado.

Mikado met zes groepen	#	m2/#	m2	m2	BG	opmerkingen
tochtportaal	1	4	4		4	
garderobe	6	3	18		12	
verschoonruimte met douche	1	8	8		8	in nabijheid groepslokalen incl. MIVA-toilet
toiletten leerlingen	4	2,5	10		10	
toilet personeel	1	2,5	2,5		2,5	
werkkast	1	1,5	1,5		1,5	
werkruimte professional	2	9	18		9	
werkruimte professional	2	12	24		12	
bergruimte	2	8	16		8	
onderwijsruimte (52 m2 per groep)	4	52	208		208	te verbinden met tussenruimte
onderwijsruimte (52 m2 per groep)	2	52	104			te verbinden met tussenruimte
Snoezelruimte	1	12	12		12	wordt ook gebruikt door de andere scholen
TOTAAL NETTO			426	m2		
TOTAAL BRUTO	35%		575	m2		

De zes groepsruimtes van Mikado zijn 52 m2 groot net als alle andere groepsruimtes in het KEC. Deze oppervlakte per groepsruimte is gekozen vanwege de uitwisselbaarheid van groepsruimtes bij krimp en groei. Dit in het kader van toekomstige flexibiliteit. Mikado heeft een aantal behandel- en verzorgingsruimtes nodig. Spreek- en werkruimtes kunnen worden gedeeld met de andere KEC-organisaties.

Alle groepsruimtes moeten voorzien zijn van een verbindende nevenruimte/werkruimte –zoals in het oorspronkelijke ontwerp. Daarnaast zal er door Mikado een beroep op het speellokaal worden gedaan, ook door fysio bijv. Er zijn twee speellokalen in het KEC, de verwachting is dat dit ruimschoots voldoende zal zijn. Het gebruik van het speellokaal geschiedt in onderling overleg tussen de KEC-partners. De buitenruimte van Mikado grenst bij voorkeur direct aan de groepsruimtes.

Er is een relatie met de parkeerplaats bij Pica Mare vanwege de busjes.

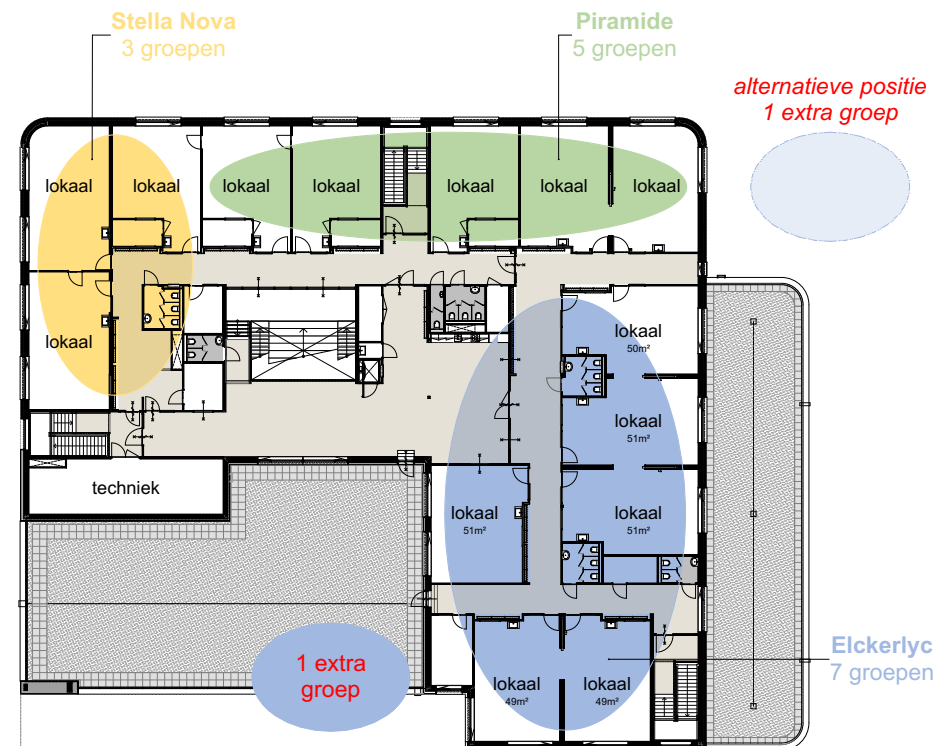
Voorlopige eisen

- Scholen moeten in vlek bij elkaar blijven.
- De kinderen van de Mikado (zoveel mogelijk) op begane grond.
- Elke school wil minimaal 2 lokalen op begane grond. De kleuterklassen moeten op de begane grond.
- Speellokalen zitten al vol. Er moet gekeken worden hoe dit opgelost kan worden. Dit kan ook door een therapieruimte te creëren in het gebouw, deze ruimte hoeft niet zo groot te zijn als een speelruimte. Hier kunnen kinderen dan naar toe voor therapie en/of behandeling.
- Een vergaderruimte erbij is wenselijk.
- Meer klaslokalen op de eerste verdieping zorgt voor nog meer druk op de bovenverdieping. Daarnaast willen de scholen ook dat het dakterras blijft.
- Kantoor- en speelruimte(s) die erbij komen moeten daglicht binnen krijgen.
- Er hoeft geen keuken meer bij (zoals op één voorstel stond), maar door de mogelijke verschuivingen is het wellicht nodig om een keuken te verplaatsen.
- En graag een personeelstoilet erbij op de eerste verdieping.

Actiepunten:

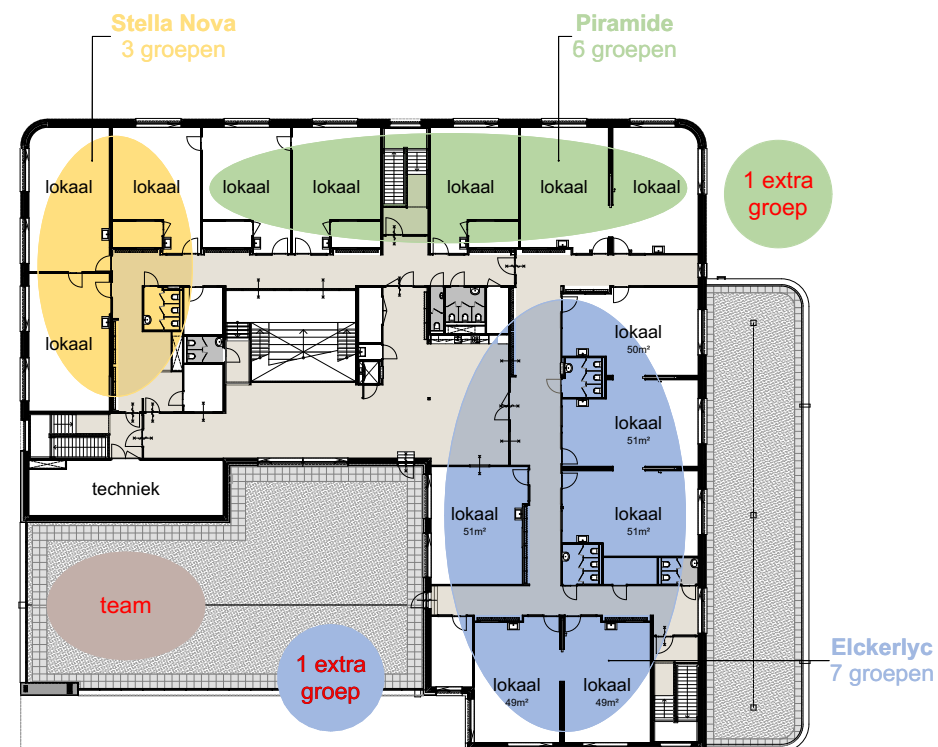
- Vier opties worden uitgewerkt. Zo kan er gekeken worden waar we op 29 februari a.s. tegen aanlopen:
 - Optie 1: Voorstel school om de vleugel op begane grond aan te bouwen.
 - Optie 2: Speellokalen ombouwen en aanbouw begane grond. Teamkamer ombouwen tot speellokalen.
 - Optie 3: Boven en beneden aanbouwen (voorstel architect).
 - Optie 4: Speellokalen buiten het gebouw bijbouwen en speellokalen gebruiken voor de uitbreiding.
- Nieuwe afspraak: Donderdag 29 februari 2024 van 9.00-10.30u. Locatie Ganapja.
- Planning oplevering gebouw: Voor zomer 2025.

OPTIE 1: aanbouw vleugel op BG



	Stella Nova	SBO Piramide	OJBS Elckerlyc
BG:	2	3	4
Verd:	3	5	7
Totaal	5 groepen	8 groepen	11 groepen
	SO Mikado	Spring Kinderopvang	Ontwerp:
BG:	6	2	17 groepen
Verd:	-	-	15 groepen
Totaal	6 groepen	2 groepen	32 groepen
			PvE
			15 groepen
			17 groepen
			32 groepen

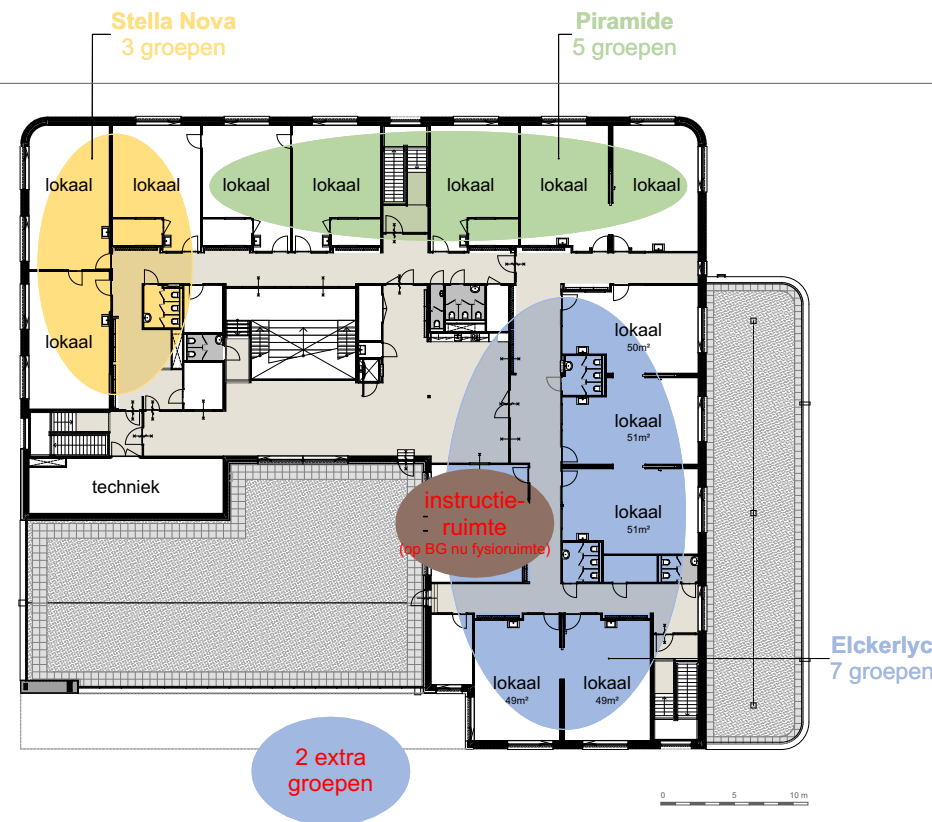
OPTIE 2: ombouw teamkamer



	Stella Nova	SBO Piramide	OJBS Elckerlyc
BG:	2	2	4
Verd:	3	6	7
Totaal	5 groepen	8 groepen	11 groepen
	SO Mikado	Spring Kinderopvang	Ontwerp:
BG:	6	2	16 groepen
Verd:	-	-	16 groepen
Totaal	6 groepen	2 groepen	32 groepen
			PvE
			15 groepen
			17 groepen
			32 groepen

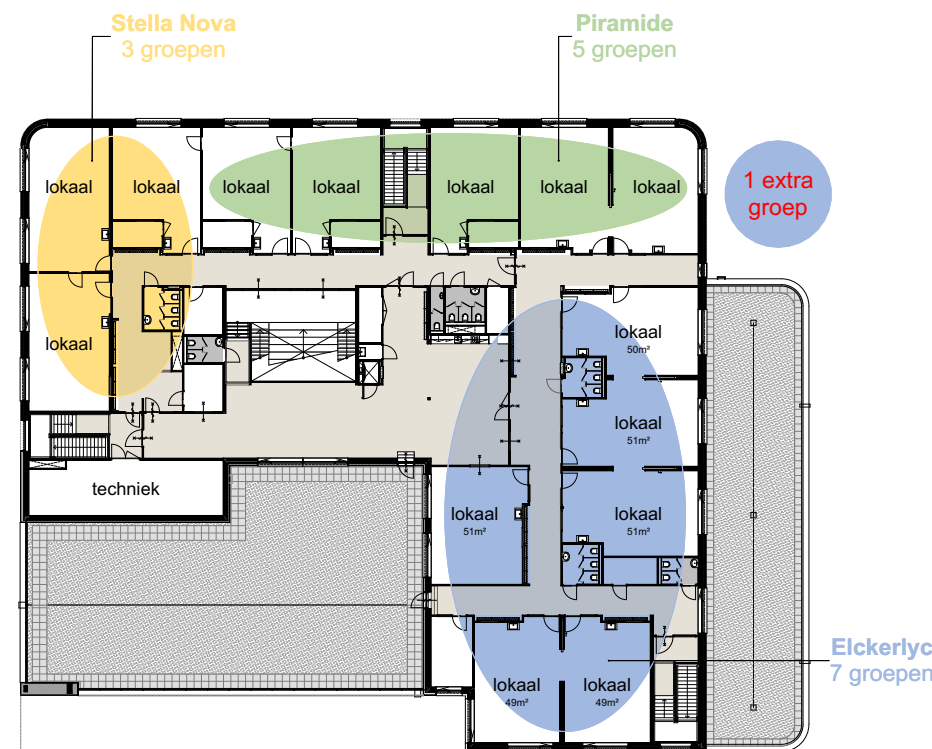
Studie optie 3+4

OPTIE 3: boven en beneden aanbouwen



	Stella Nova	SBO Piramide	OJBS Elckerlyc
BG:	2	3	4
Verd:	3	5	7
Totaal	5 groepen	8 groepen	11 groepen
	SO Mikado	Spring Kinderopvang	Ontwerp:
BG:	6	2	17 groepen
Verd:	-	-	15 groepen
Totaal	6 groepen	2 groepen	32 groepen
			PvE
			15 groepen
			17 groepen
			32 groepen

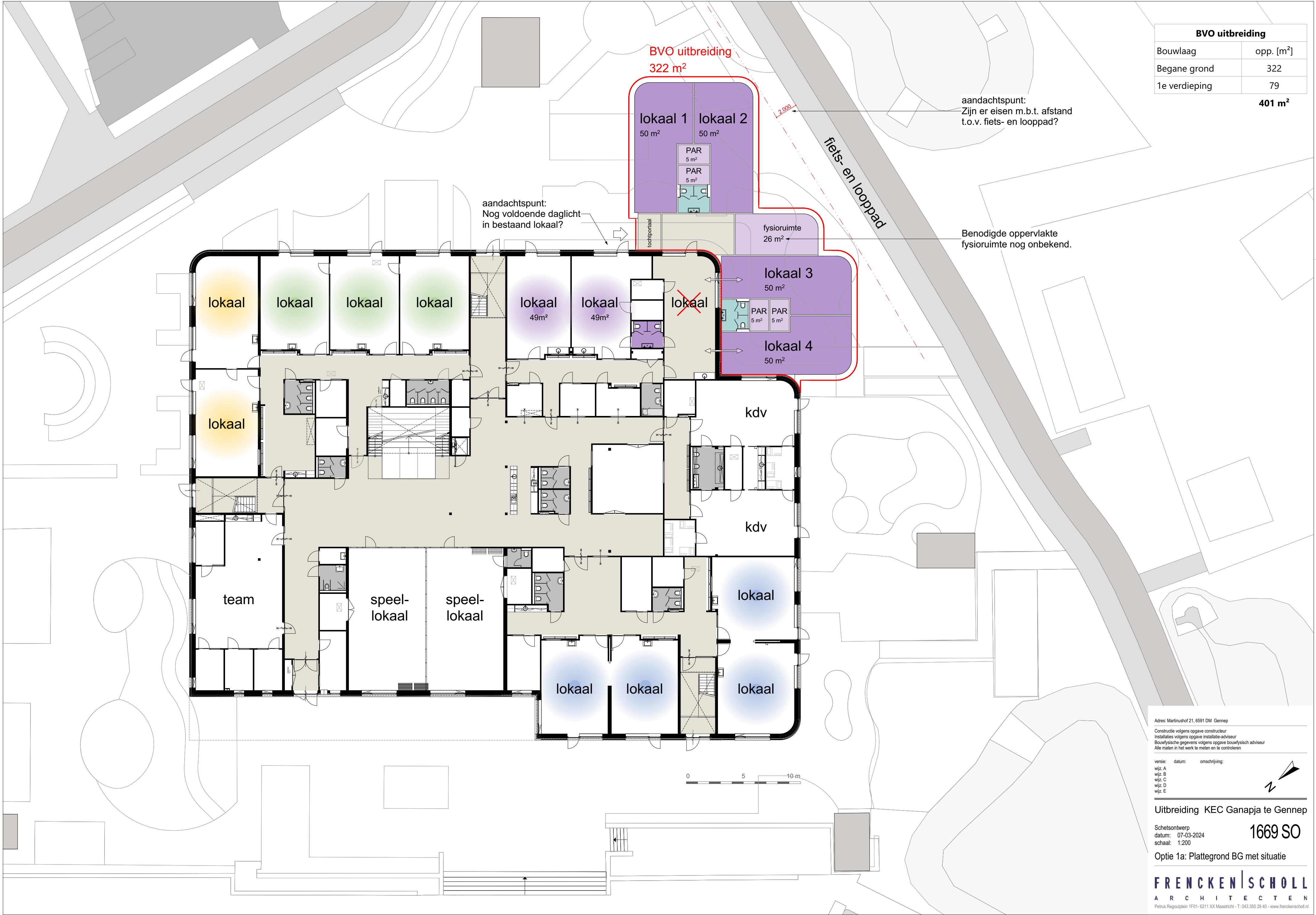
OPTIE 4: speellokaal buiten het gebouw



	Stella Nova	SBO Piramide	OJBS Elckerlyc
BG:	2	3	4
Verd:	3	5	7
Totaal	5 groepen	8 groepen	11 groepen
	SO Mikado	Spring Kinderopvang	Ontwerp:
BG:	6	2	17 groepen
Verd:	-	-	15 groepen
Totaal	6 groepen	2 groepen	32 groepen
			PvE
			15 groepen
			17 groepen
			32 groepen

Uitbreiding KEC Ganapja te Gennep

Schetsontwerp 07-03-2024



BVO uitbreiding	
Bouwlaag	opp. [m²]
Begane grond	322
1e verdieping	79
401 m²	

Adres: Martinushof 21, 6591 DM Gennepe

Constructie volgens opgave constructeur
Installaties volgens opgave installatie-adviseur
Bouwtechnische gegevens volgens opgave bouwtechnisch adviseur
Alle maten in het werk te meten en te controleren

versie:

datum:

omschrijving:

wijz. A

wijz. B

wijz. C

wijz. D

wijz. E

Uitbreiding KEC Ganapja te Gennepe

Schetsontwerp
datum: 07-03-2024
schaal: 1:200

1669 SO

Optie 1a: Plattegrond BG met situatie

FRENKEN | SCHOLL

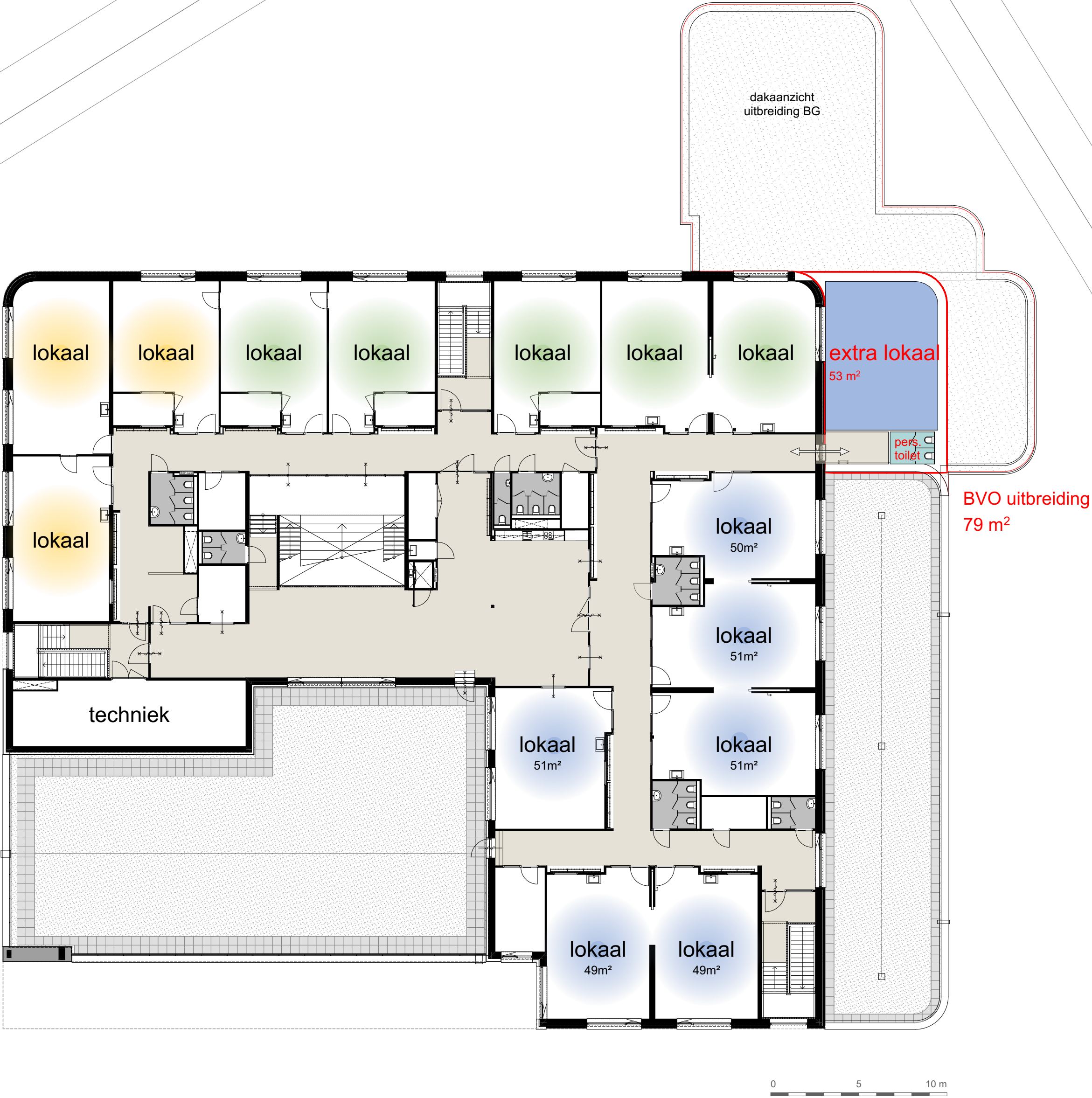
A R C H I T E C T E N

Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350.29.40 - www.frenkenscsholl.nl

Formaat : A2

Datum plot : donderdag 7 maart 2024

BVO uitbreiding	
Bouwlaag	opp. [m²]
Begane grond	322
1e verdieping	79
401 m²	



Adres: Martinushof 21, 6591 DM Gennepe
Constructie volgens opgave constructeur
Installaties volgens opgave installatie-adviseur
Bouwtechnische gegevens volgens opgave bouwtechnisch adviseur
Alle maten in het werk te meten en te controleren

versie: datum: omschrijving:
wijz. A
wijz. B
wijz. C
wijz. D
wijz. E

Uitbreiding KEC Ganapja te Gennepe

Schetsontwerp datum: 07-03-2024 schaal: 1:200

1669 SO

Optie 1a: Plattegrond verdieping

BG:

Verd:

Totaal

Stella Nova

2
3
5 groepen

SBO Piramide

3
5
8 groepen

OJBS Elckerlyc

4
7
11 groepen

SO Mikado

6
-
6 groepen

Spring Kinderopvang

2
-
2 groepen

Ontwerp:

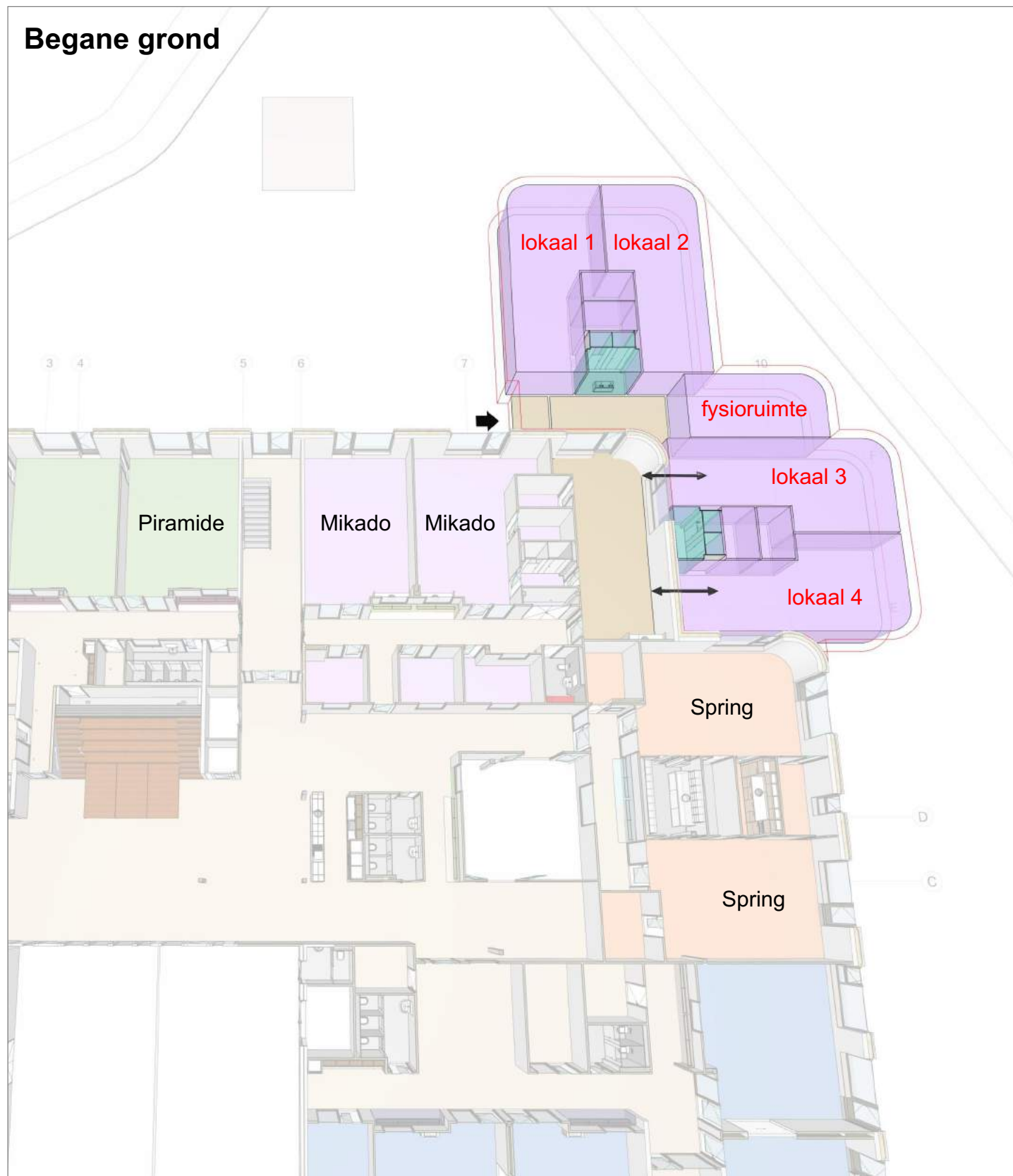
17 groepen
15 groepen
32 groepen

PvE

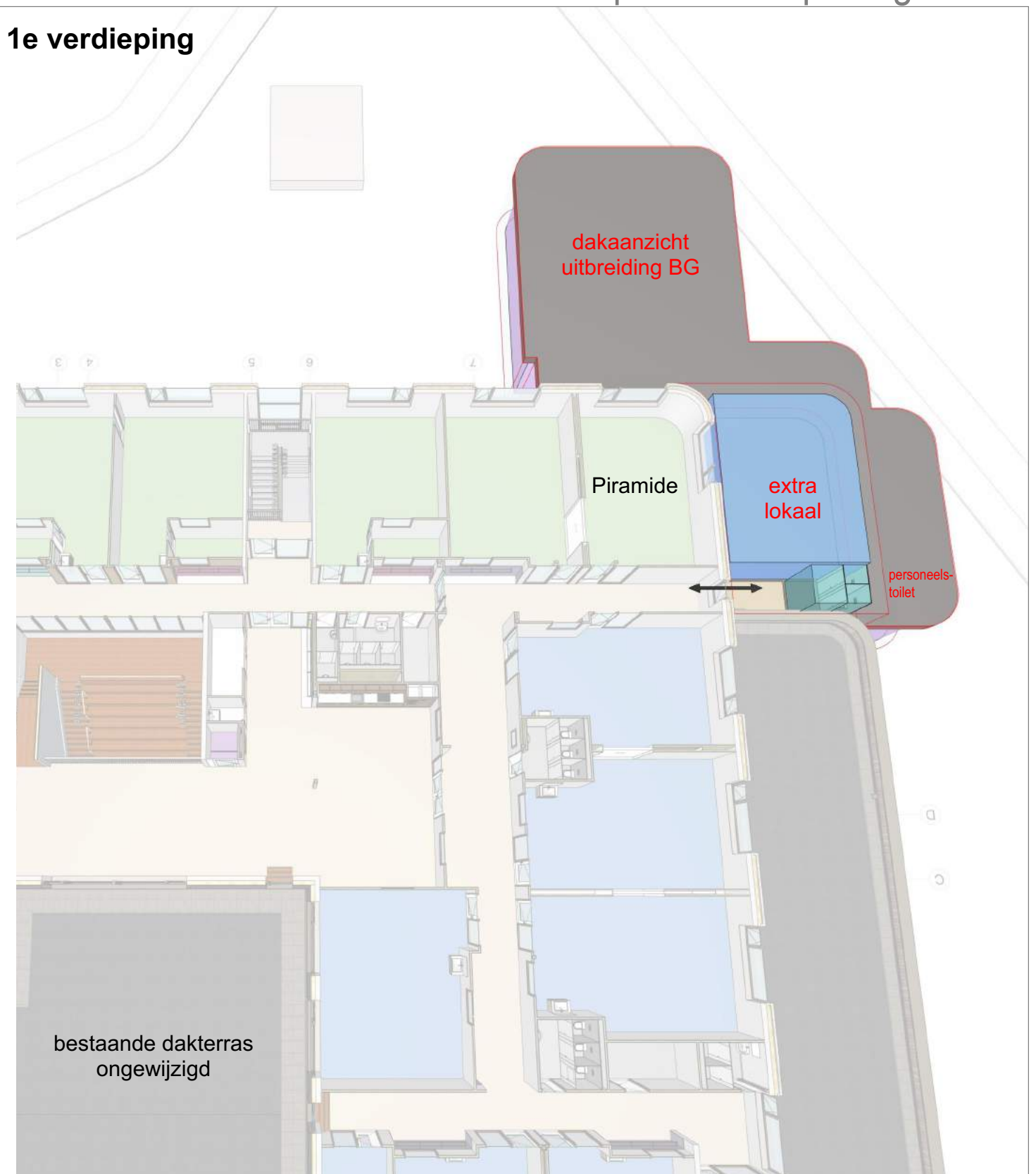
15 groepen
17 groepen
32 groepen



Begane grond



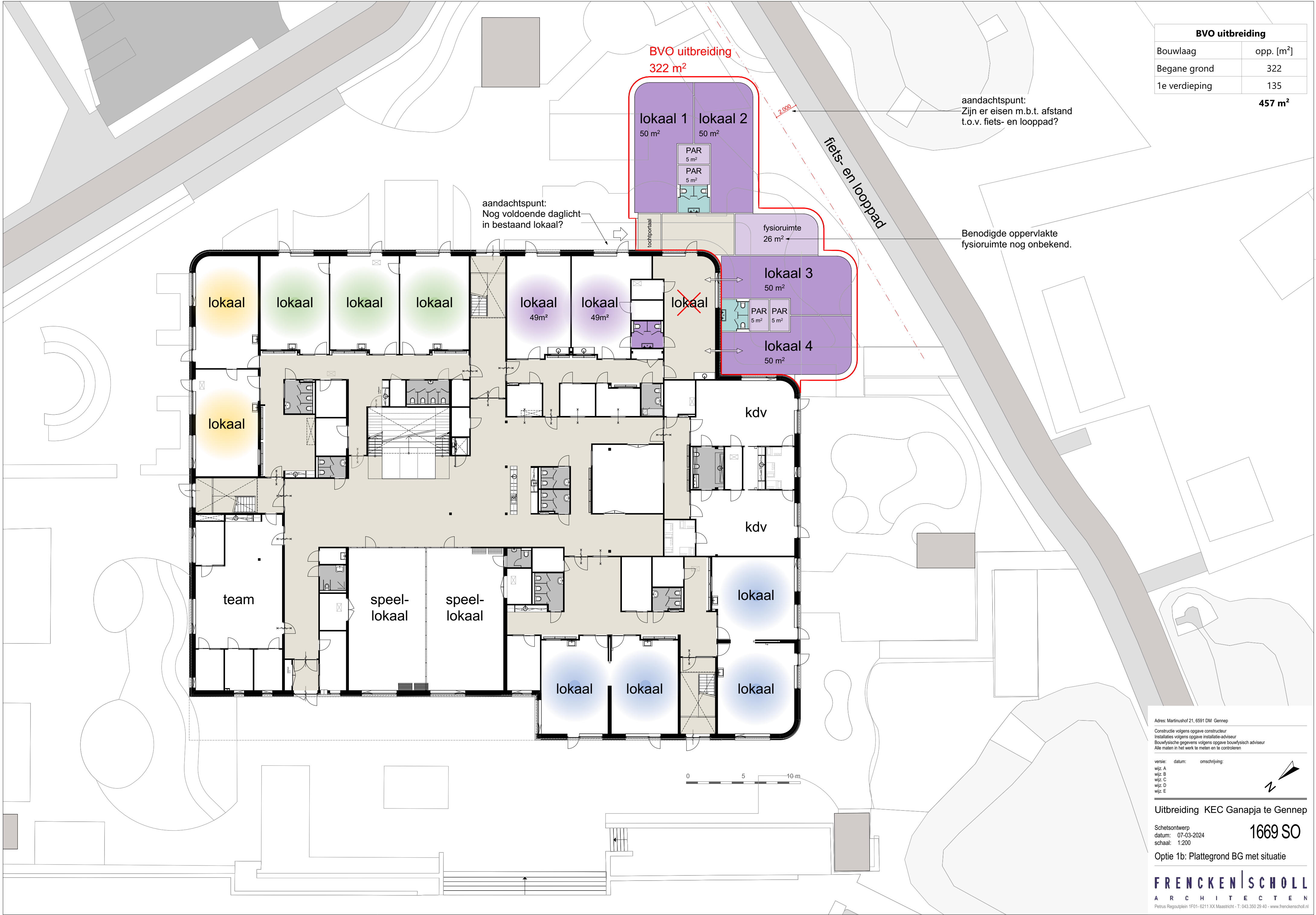
1e verdieping



= Stella Nova
 = SBO Piramide
 = Spring Kinderopvang
 = OJBS Elckerlyc

Uitbreiding KEC Ganapja te Gennep

Schetsontwerp 07-03-2024



BVO uitbreiding	
Bouwlaag	opp. [m²]
Begane grond	322
1e verdieping	135
457 m²	

Adres: Martinushof 21, 6591 DM Gennepe

Constructie volgens opgave constructeur
Installaties volgens opgave installatie-adviseur
Bouwtechnische gegevens volgens opgave bouwtechnisch adviseur
Alle maten in het werk te meten en te controleren

versie: datum: omschrijving:
wijz. A
wijz. B
wijz. C
wijz. D
wijz. E

Uitbreiding KEC Ganapja te Gennepe

Schetsontwerp
datum: 07-03-2024
schaal: 1:200

Optie 1b: Plattegrond BG met situatie

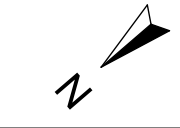
FRENCKEN | SCHOLL

A R C H I T E C T E N

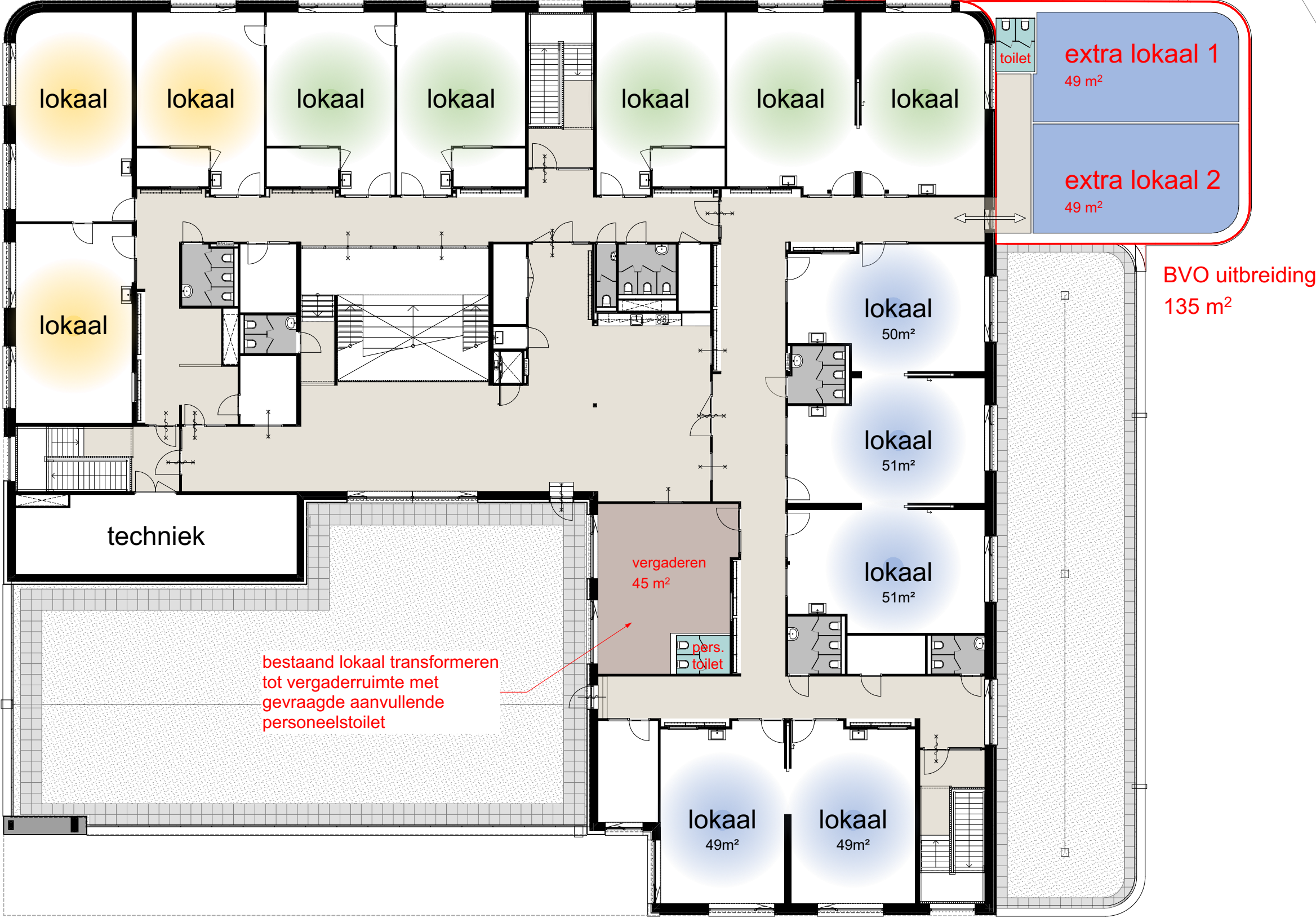
Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350.29.40 - www.frenckenscholl.nl

Formaat : A2

Datum plot : donderdag 7 maart 2024



BVO uitbreiding	
Bouwlaag	opp. [m²]
Begane grond	322
1e verdieping	135
457 m²	



BG:	Stella Nova	SBO Piramide	OJBS Elckerlyc	SO Mikado	Spring Kinderopvang	Ontwerp:	PvE
Verd:	2	3	4	6	2	17 groepen	15 groepen
Totaal	3	5	7	-	-	15 groepen	17 groepen
	5 groepen	8 groepen	11 groepen	6 groepen	2 groepen	32 groepen	32 groepen

Adres: Martinushof 21, 6591 DM Gennepe

Constructie volgens opgave constructeur
Installaties volgens opgave installatie-adviseur
Bouwtechnische gegevens volgens opgave bouwtechnisch adviseur
Alle maten in het werk te meten en te controleren

versie: datum: omschrijving:
wijz. A
wijz. B
wijz. C
wijz. D
wijz. E

Uitbreiding KEC Ganapja te Gennepe

Schetsontwerp datum: 07-03-2024 schaal: 1:200

1669 SO

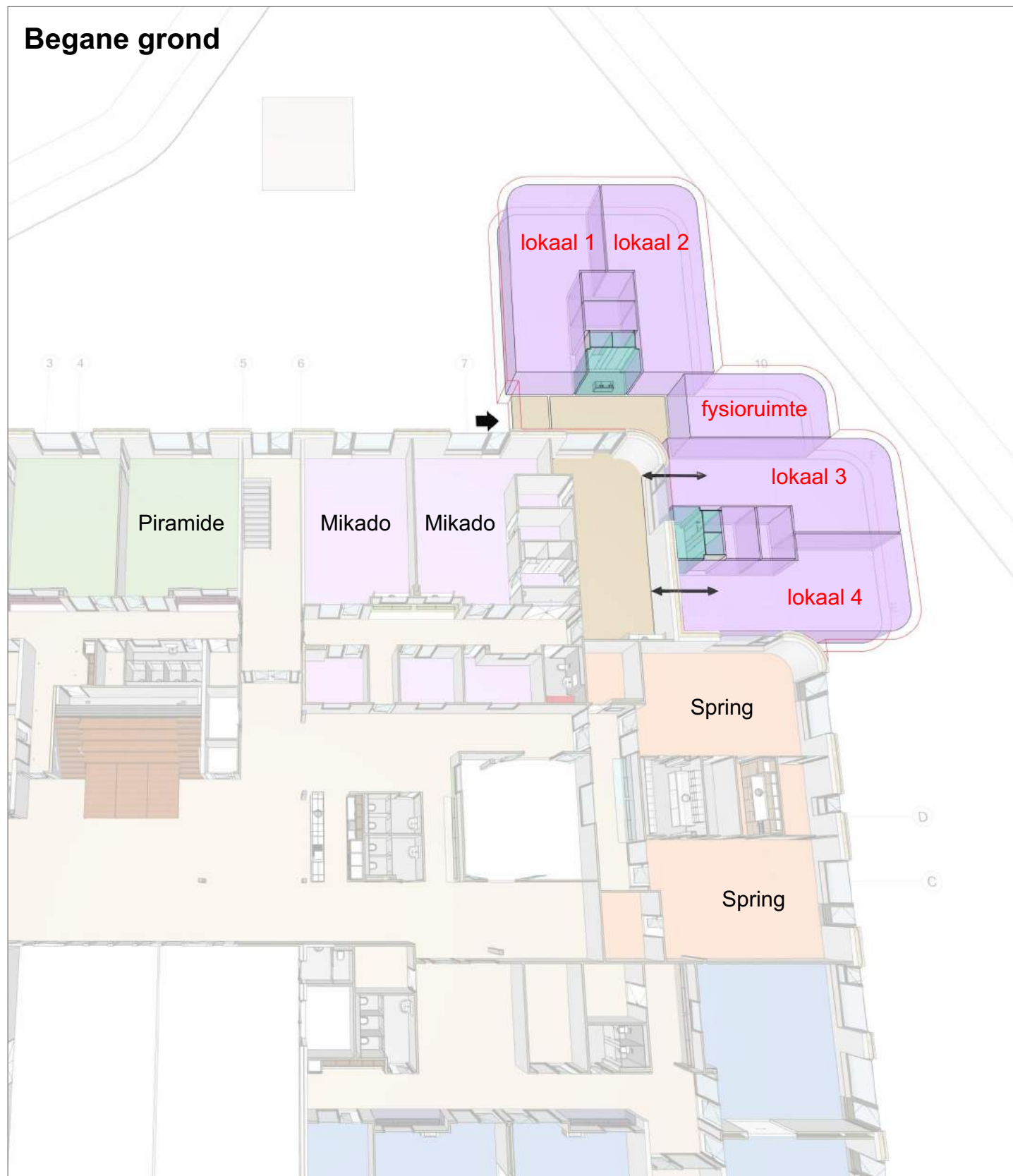
Optie 1b: Plattegrond verdieping

FRENKEN | SCHOLL
ARCHITECTEN

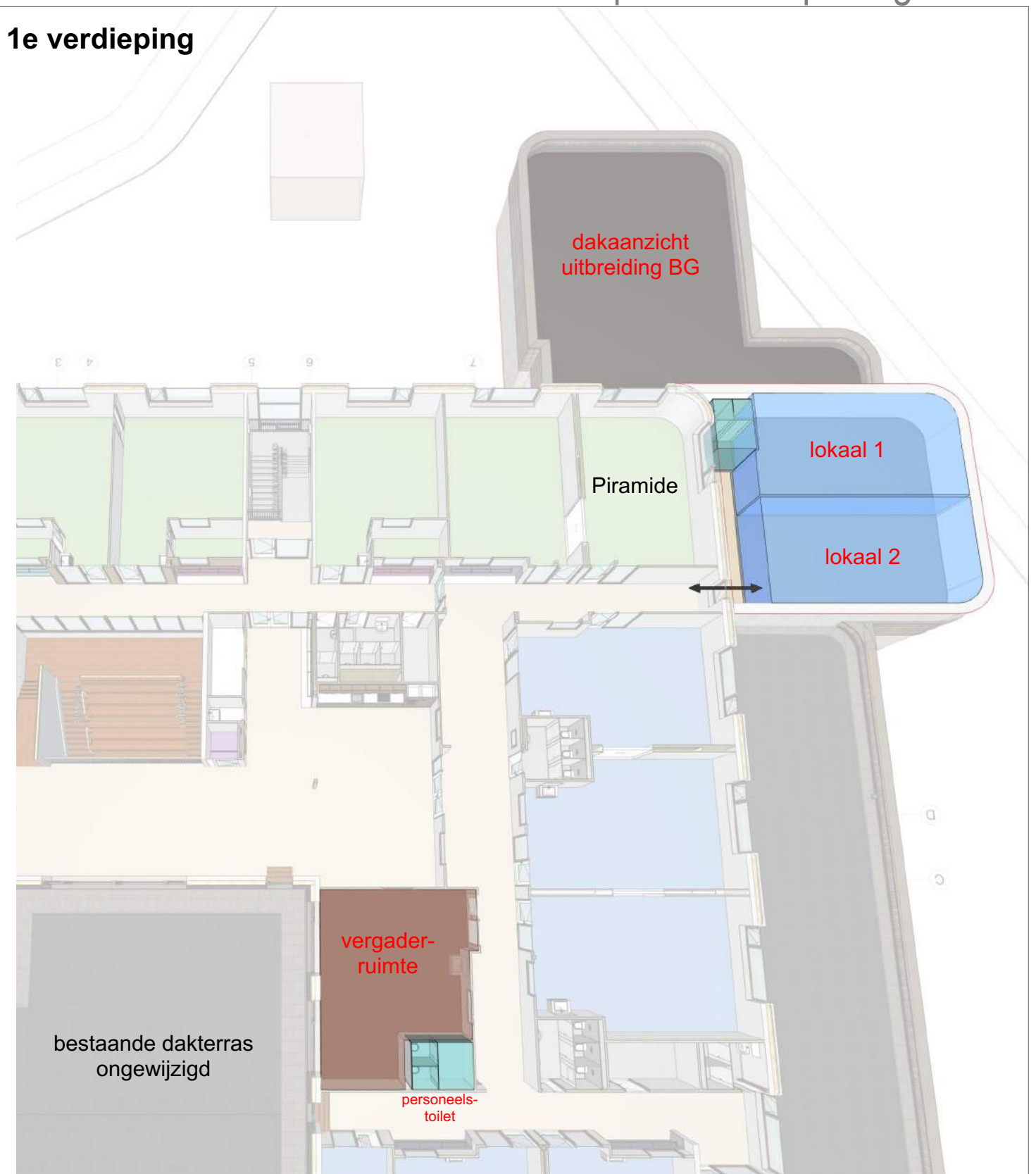
Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350.29.40 - www.frenkenschooll.nl

Formaat : A2 Datum plot : donderdag 7 maart 2024

Begane grond



1e verdieping

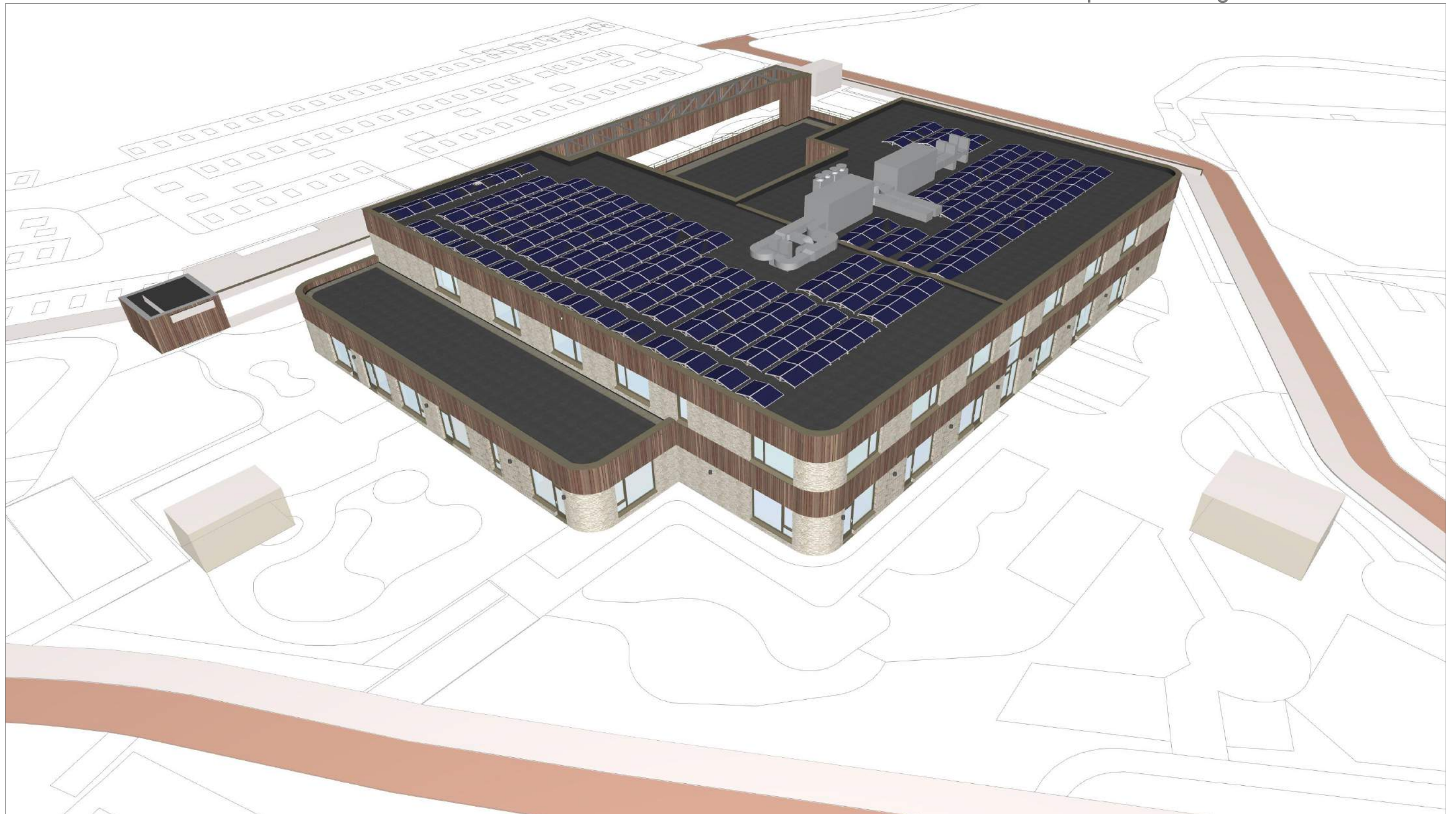


 = Stella Nova  = SBO Piramide  = Spring Kinderopvang  = OJBS Elckerlyc

Uitbreiding KEC Ganapja te Gennep

Schetsontwerp 07-03-2024

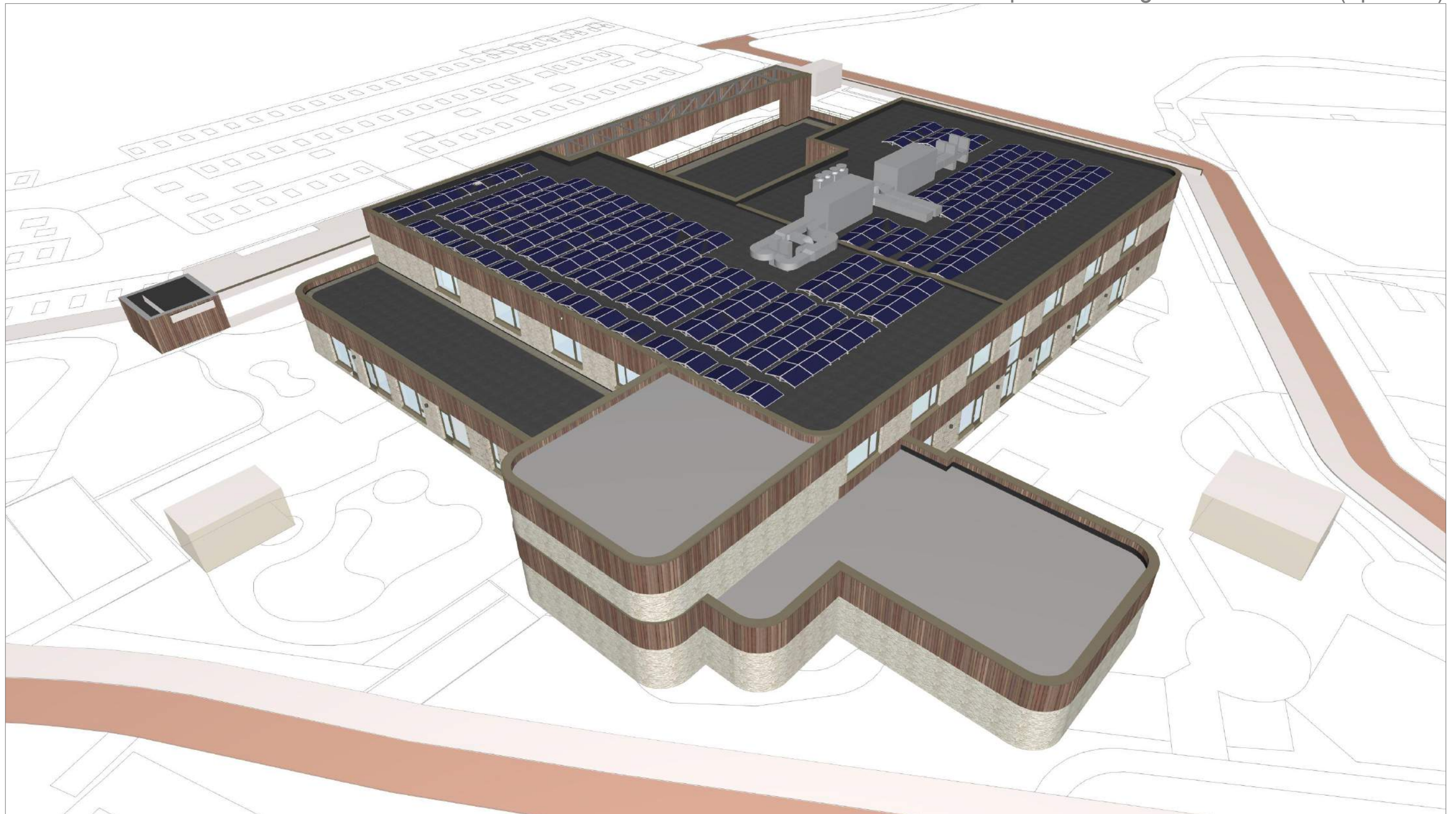
3D impressies vogelvlucht - bestaand



Uitbreiding KEC Ganapja te Gennep

Schetsontwerp 07-03-2024

3D impressies vogelvlucht - nieuw (optie 1b)



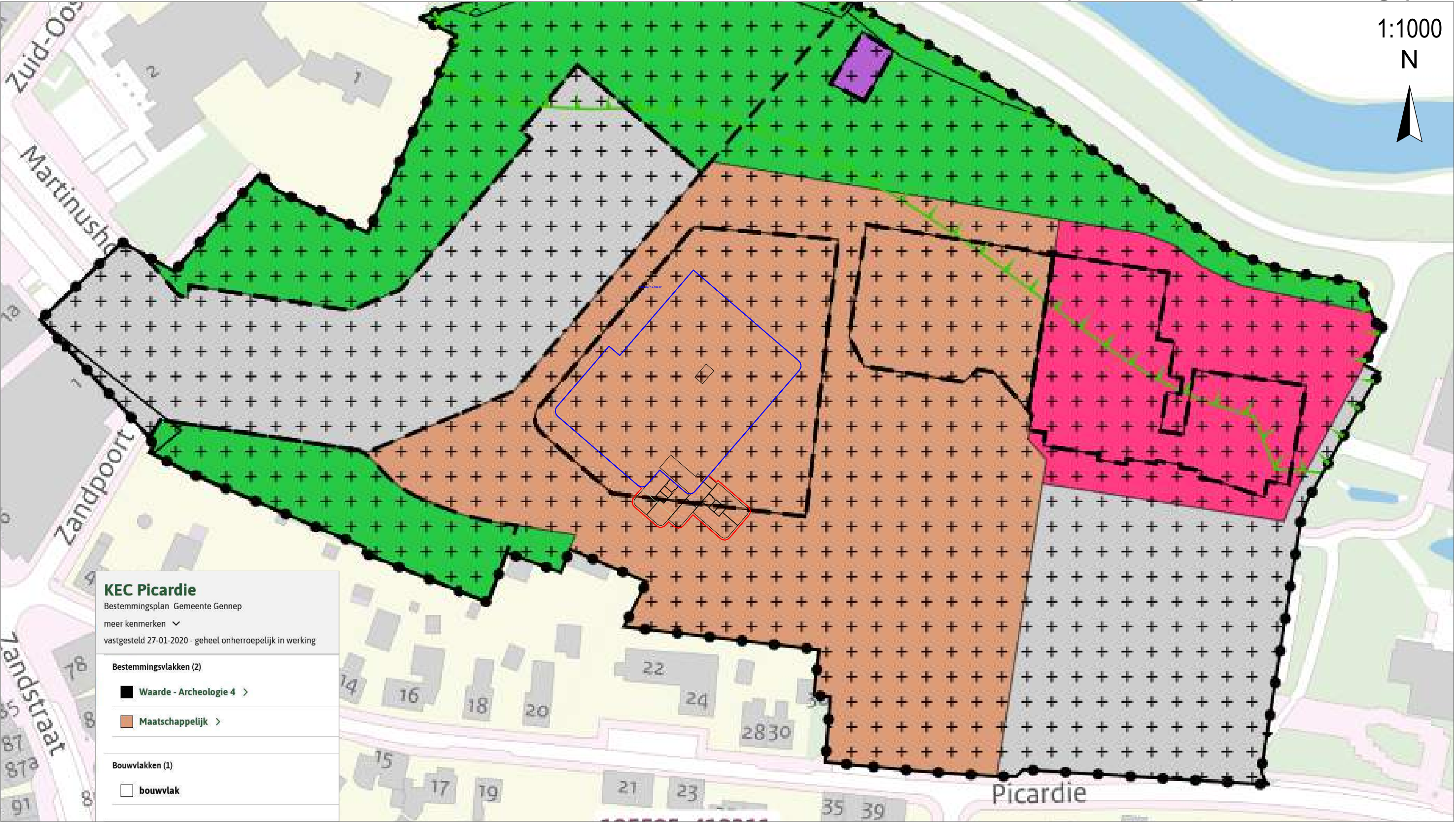
Uitbreiding KEC Ganapja te Gennep

Schetsontwerp 07-03-2024



Uitbreiding KEC Ganapja te Gennep

Schetsontwerp 07-03-2024



KEC Picardie

Bestemmingsplan Gemeente Gennep

meer kenmerken

vastgesteld 27-01-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 4

Maatschappelijk

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Maatvoeringen (2)

maximum bebouwingspercentage (%): 100

maximum bouwhoogte (m): 8

Uitbreiding KEC Ganapja te Gennep

Schetsontwerp 07-03-2024