

Verkennd huisvestingsonderzoek Mikado-SO in KEC Ganapja (concept)



Datum:	31 mei 2023
Kenmerk:	GEN-03-RAP-230531 Verkennd huisvestingsonderzoek Mikado-SO.docx
In opdracht van:	Gemeente Gennep
Opgesteld door:	Wendie Hardeman, nul25



Inhoud

1	Inleiding	3
2	Onderzoeksopzet	3
3	Visie en ambitie	3
4	Ruimtebehoefte	4
5	Locatiemogelijkheden	6
6	Inpassing Mikado	7
7	Planning en tijdelijke huisvesting	8
8	Kosten	8
9	Samenvatting en vervolg	9

Bijlage: voorbeelden van inclusieve activiteiten



1 Inleiding

Dit rapport beschrijft het onderzoek naar de mogelijkheden voor huisvesting van SO-Mikado ZMLK in, op of aan het gebouw van KEC Ganapja.

Momenteel is Mikado-SO tijdelijk gehuisvest op Picardie in het gebouw waar voorheen de Maria Gorettischool gehuisvest was. Voor de permanente huisvesting van deze school zijn twee opties beschikbaar:

OPTIE 1: Terug naar het pand aan de Stiemensweg 175. De gemeente brengt in beeld wat er aan dit pand moet worden aangepast en wat de knelpunten en kosten zullen zijn.

OPTIE 2: Onderdeel worden van KEC Ganapja aan Picardie. Deze optie heeft de voorkeur van de betrokken schoolbesturen vanwege de mogelijkheid te komen tot een bijzondere vorm van Inclusief onderwijs.

Om te beoordelen of optie 2, huisvesting van Mikado in, aan of op het KEC mogelijk is en wat de consequenties hiervan zijn is onderzoek uitgevoerd. Dit rapport beschrijft het onderzoek inclusief resultaten van optie 2. Het rapport kan gebruikt worden ter ondersteuning van besluitvorming en als vertrekpunt voor nader onderzoek, bijvoorbeeld een inpassingsstudie uit te voeren door een architect.

Het onderzoek is uitgevoerd door nul25 in samenspraak met vertegenwoordigers van de gemeente Gennep (Jochem Schoemaker, Frank Pubben, Daan Ackema, Ralf Jansen en Marijke Hendrickx), Werner Willems van Punt Speciaal, Jos van Summeren/Mariet Segers, directie Mikado-SO.

Daarnaast zijn de schoolbesturen, locatieleiders en directeuren van KEC Ganapja geraadpleegd, te weten: Ivo Hartgerink (Basisschool Elckerlyc), Michiel Leijser (SBO De Piramide en Basisschool Stella Nova (voorheen Maria Goretti) en Medea van der Putten (Spring Kinderopvang).

2 Onderzoeksopzet

Het onderzoek belicht met name de volgende onderwerpen:

- Visie en ambitie in H3
- Ruimtebehoefte in H4
- Locatiemogelijkheden in H5
- Inpassing Mikado in H6
- Planning en tijdelijke huisvesting in H7
- Kosten in H8
- Hoofdstuk 9 geeft een samenvatting en advies voor het vervolg.

3 Visie en ambitie

VISIE EN AMBITIE

Belangrijkste drijfveer voor dit onderzoek is de ambitie van betrokken partijen om inhoudelijke samenwerking te versterken. Destijds in de initiatieffase van het project KEC Ganapja is deze visie reeds verwoord:

<https://app.box.com/s/uklso3mlrwjvg67a2dv29doaa7599q16>

In aanvulling hierop hebben de betrokken partijen hun visie op de samenwerking verwoord en aangeboden aan de Raad: <https://app.box.com/s/rb0ox9nfpvgz826r3p50p654f0it3y2u>

De inhoud van dit document is nog steeds actueel en wordt breed gedragen door de scholen.

Verder is het is gemeentelijk beleid om toe te werken naar een vorm van Inclusief onderwijs waardoor de scholen optimaal met elkaar kunnen samenwerken. De nabijheid van andere scholen is een vereist om dit beleid vorm te kunnen geven.

Uit interviews met de gemeente Gennep en alle betrokken partijen is een beeld ontstaan van de visie en ambitie ten aanzien van het Inclusieve onderwijs en het draagvlak dat leeft bij partijen deze visie ook



daadwerkelijk concreet te maken. Er zijn een aantal mooie voorbeelden van de samenwerking opgenomen in de bijlage bij dit rapport.

De samenwerking verloopt stapsgewijs en zal in de toekomst steeds meer gestalte krijgen. Op dit moment wordt het ontbreken van Mikado in het KEC door de scholen als gemis ervaren. Het is vooral de aanwezigheid van de SBO-school waardoor de kans op meer intensieve samenwerking in de toekomst mogelijk is.

4 Ruimtebehoefte

In dit hoofdstuk wordt de ruimtebehoefte inzichtelijk gemaakt voor een KEC Ganapja inclusief Mikado-SO. Hierbij wordt uitgegaan van de wettelijke kaders en normatieve ruimtebehoefte. De prognoses van Verus d.d. mei 2023 zijn door de gemeente erkend (**MAAR NOG NIET DOOR DE SCHOOLBESTUREN**) en bepalen voor de middellange termijn de ruimtebehoefte. Als er in de toekomst krimp- of groei plaatsvindt zullen de gebruikers dit onderling oplossen. Het kan dus een leerlingenstop betekenen voor KEC Ganapja. Bij structurele groei is het verstandig op zoek te gaan naar een tweede Kindcentrum op een andere locatie in Gennep.

OMVANG KEC GANAPJA EN HUIDIG RUIMTEGEBRUIK

Het gebouw van KEC Ganapja heeft een bruto-vloeroppervlak van 3.589 m². In totaal zijn er 28 groepsruimtes die ten tijde van de oplevering verdeeld zijn onder: Elckerlyc (13), Stella Nova (4), Piramide (9) en Spring Kinderopvang (2). Op dit moment zijn deze aantallen verschoven. Alle groepsruimtes zijn in gebruik.



Spring Kinderopvang heeft op dit moment 2 groepen en dat volstaat. Spring heeft geen behoefte om te groeien. Wel wordt nagedacht over de mogelijkheden voor peuter/kleuter combinatie of inclusieve dagopvang. Deze ambitie heeft geen gevolgen voor de ruimtebehoefte van Spring.

Stella Nova: op basis van prognoses opgesteld door Verus in mei 2023 kunnen we voor Stella Nova uitgaan van een stabiel aantal leerlingen van rond de 88 voor de komende jaren t/m 2037. De ruimtebehoefte voor Stella Nova is 4 groepen:

	kalenderjaar	prognose			
	2023	2028	2033	2037	2043
bruto vloeroppervlak m ²	695	665	660	650	645
aantal groepen	5	4	4	4	4



Piramide heeft op dit moment 9 groepen met gemiddeld 14 ll per groep. Op dit moment gaan ca. 20 kinderen met de taxi naar cluster 4 scholen buiten Gennep. Mogelijk in de toekomst ook naar cluster 3-scholen.

Er zijn voor de Piramide geen prognoses voorhanden. Onderstaand schema laat de werkelijke leerlingaantallen zien vanaf 2012 tot heden.

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
124	118	120	130	128	117	110	128	117	117	110	114

Met een gemiddeld aantal van ca. 120 leerlingen en een klassendeler van 14 zou volstaan moeten kunnen worden met 8 groepen.

Elcerlyck: op basis van prognoses opgesteld door Verus in mei 2023 kunnen we voor Elcerlyck uitgaan van een stabiel aantal leerlingen van rond de 240 voor de komende jaren t/m 2037. De gemeente erkent deze prognoses. De ruimtebehoefte schommelt tussen de 10 en 11 groepen en bedraagt op termijn 10 groepen:

	kalenderjaar	prognose			
	2023	2028	2033	2037	2043
bruto vloeroppervlak m2	1488	1442	1422	1397	1387
aantal groepen	11	11	10	10	10

Tabel 3B: Gepronosticeerd aantal te vormen groepen per schooljaar

kalenderjaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
aantal groepen	11	10	11	10	10	11	10	11	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Mikado: Voor de nabije toekomst is in 2021 door Pronexus een prognose gemaakt, zie hieronder een fragment hieruit.

Instnr	Naam	Historie			Prognose							
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036	2041
02RV01	Mikado, speciaal onderwijs	33	39	44	59	59	58	58	58	60	64	65

In de prognose is verwerkt de verwachte aantallen leerlingen voor 1-10-2021. Dit zijn er ongeveer 60. In dit getal is de uitstroom richting het voortgezet speciaal onderwijs reed verwerkt. De stijging is zo groot vanwege een aantal oorzaken.

Binnen het speciaal onderwijs is op alle scholen (ook de scholen van Punt Speciaal) een enorme toeloop van onder instroomleerlingen. Dit zijn leerlingen , die voor het eerst naar het onderwijs gaan. Wat daar verder bij opvalt is, dat binnen deze toeloop van nieuwe leerlingen een groot aantal leerlingen zijn van niet Nederlandse afkomst. Het gaat hierbij vaak over complexe problematieken. We zien ook een toename van leerlingen, die in het verleden een ontheffing kregen voor het onderwijs en die dus naar een dagverblijf gingen. Een aantal van hen krijgt nu toch een TLV voor het onderwijs.

We zien verder een toename van leerlingen, die vanuit het reguliere onderwijs doorverwezen worden naar het SO.

We zien ook dat dagverblijven leerlingen eerder doorsturen naar (SO) onderwijs. Ze zien daar dat de ontwikkeling minder op gang komt. Ze ervaren daarbij ook handelingsverlegenheid waarbij het onderwijsveld een passendere plek is.

Voor Mikado moet worden uitgegaan van 55 tot 60 leerlingen inclusief 11 EMB-leerlingen (Ernstig Meervoudig Beperkt). Deze zouden gehuisvest kunnen worden in 6 groepsruimtes. Immers, de EMB-leerlingen hebben een groepsdeler van 7. De overige groepen hebben een groepsdeler van 12. Met 6 lokalen is het mogelijk 4 groepen van 12 leerlingen te vormen en twee groepen van 6.

Niet alle leerlingen komen uit de gemeente Gennep, maar andersom zijn er ook kinderen uit Gennep die elders naar het Speciaal Onderwijs gaan. Mikado heeft altijd een ruimtebehoefte gehad van ca. 5 á 6 groepen. Bij de invoering van Passend Onderwijs (WSNS) heeft een kortstondige daling plaatsgevonden tot 3 groepen, maar dit was van korte duur. De verwachting is dat met 6 groepen op de lange termijn goed kan worden voldaan aan de gewenste ruimtebehoefte. Mocht dit aantal in de toekomst toch nog groeien en kan dit niet opgevangen met



leegstand omdat één van de andere KEC-bewoners krimpt, dan zal Punt Speciaal deze boventallige leerlingen elders huisvesten.

CONCLUSIE RUIMTEBEHOEFTE

Voor de nabije toekomst tot 2037 is de ruimtebehoefte uitgedrukt in groepsruimtes als volgt:

ORGANISATIE	AANTAL GROEPSRUIMTES
Spring Kinderopvang	2
Stella Nova	4
Piramide	8
Elcerlyck	10
Mikado	6
Reserve	1
TOTAAL	31

Hierbij is één lokaal als reserve opgenomen, met name om te overbruggen en onvoorziene groei te kunnen opvangen. Op dit moment zijn er in het KEC Ganapja 28 groepsruimtes. Dit betekent een uitbreidingsbehoefte van 3 groepsruimtes. Voor de buitenruimte volstaat een extra speelplek van 108 m² (3 groepen Mikado x 3 m² per leerling).

In m²'s betekent dit het volgende: de normatieve ruimtebehoefte voor 60 leerlingen waarvan 11 EMB en 49 ZMLK komt uit op 583 m² bruto. Dit is zonder vaste voet aangezien de vaste voet reeds in het oorspronkelijke plan meegenomen is:

11 II EMB	11	13,8	151,8 m ²	
49 II ZMLK	49	8,8	431,2 m ²	
Totaal 60 leerlingen			583 m²	

Ervan uitgaande dat de helft hiervan reeds aanwezig was/is in het KEC en de helft moet worden bijgebouwd, betekent dit een uitbreidingsbehoefte van $583 \text{ m}^2 / 2 = 292 \text{ m}^2$. Dit komt ongeveer overeen met drie groepsruimtes en nevenruimtes.

5 Locatiemogelijkheden

Om te onderzoeken of deze uitbreiding mogelijk is, zijn de volgende stukken verzameld:

De gemeentelijke documenten m.b.t. de locatie zijn te vinden via:

<https://app.box.com/s/m1baaloms9aulxb4irywh8w7p4ok4rr8>

Deze documenten zijn nodig om het uitbreidingsplan t.b.v. Mikado concreet uit te werken.

- De demarcatietekening geeft de begrenzing van het onderhoud aan (buiten de begrenzing is openbare ruimte). De oppervlakte van de begrenzing is 6162 m².
- De kadastrale situatie bestaat uit afzonderlijke percelen. Gemeente geeft aan dat het niet noodzakelijk om er één kadastraal perceel van te maken.
- Het landschappelijk structuurplan uit 2019. Dit is het meest recente plan op basis waarvan het KEC is gerealiseerd.
- De nota parkeernormen: de verwachting is wel dat dit parkeerbeleid dit jaar nog aangepast gaat worden.
- De werktekening van het KEC waarin te zien is wie waar zat bij oplevering. De gemeente beschikt niet over een tekening met de huidige verdeling over de scholen.
- Een afbeelding van het bouwvlak in het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan mag het bouwvlak voor 100% bebouwd worden, maar dat zou dan wel ten koste gaan van het schoolplein. Uitbreiding richting het parkeerterrein past niet binnen het bestemmingsplan.

Voor Mikado is van belang dat de lokalen worden gesitueerd aan de kant van de parkeerplaats bij Pica Mare. Dit in verband met de busjes die ruimte nodig hebben en de veilige route van en naar het KEC.



Door de KEC-organisaties zijn een aantal plekken genoemd waar de uitbreiding gerealiseerd zou kunnen worden: op het dakterras achter de technische ruimte (bijv. voor een nieuwe teamkamer) en vóór de hoofdingang wellicht in twee lagen. Voordeel hiervan is dat er niet teveel van het buitenterrein wordt afgenomen. De architect zou deze – en mogelijk nog andere – plekken kunnen onderzoeken. Bij dit onderzoek moet goed gekeken worden of het normatieve oppervlak van de buitenspeelruimte gehaald wordt. Lukt dat niet, dan moet gekeken worden of het speelterrein te vergroten is, of dat het mogelijk is om in shifts buiten te spelen.



Tekening van de inrichting en afbakening buitenruimte KEC

6 Inpassing Mikado

De 6 groepen van Mikado moeten in één gebouw gehuisvest worden vanwege de noodzakelijke voorzieningen en expertise, maar de lokalen hoeven echter niet bij elkaar te liggen. Wat meer door elkaar met de andere scholen kan de samenwerking en integratie bevorderen. Minimaal 4 groepen zouden op de begane grond gehuisvest moeten worden omdat deze leerlingen niet zelfstandig hun weg naar de verdieping kunnen vinden. Toezicht moet mogelijk zijn op het trappenhuis dat Mikado-beneden met Mikado-boven verbindt. Situering zal geschieden in overleg met de andere KEC-bewoners, maar een relatie met de parkeerplaats van Pica Mare is belangrijk.

Hieronder een overzicht van de huidige ruimtevraag van Mikado. Het totaal correspondeert met de berekening van de ruimtebehoefte uit H4.

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	
werkrimte professional	2	9	18		9	
werkrimte 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.

7 Planning en tijdelijke huisvesting

Na besluitvorming om het project te starten moet rekening gehouden worden met een tijdpad van 2,5 jaar na besluitvorming:

- | | |
|---|----------|
| - Massastudie en raming: | 0,5 jaar |
| - Programma van eisen en ontwerp t/m vergunningsaanvraag: | 1 jaar |
| - Uitvoering t/m oplevering en inhuizing: | 1 jaar |

Hierbij wordt uitgegaan van een binnenplanse vrijstelling als het gaat om de RO-procedures. Indien dit niet is mogelijk is, dan dient het tijdpad verlengd te worden met minimaal een jaar vanwege een Wijziging van het Bestemmingsplan. Deze procedure is kostbaar en risicovol. Hij geeft ook kans op bezwaren. Advies is de architect een ontwerp te laten maken dat past binnen de kaders van de binnenplanse vrijstelling.

Tijdelijke huisvesting is niet nodig. Mikado-SO zit momenteel in het gebouw van de voormalige Maria Gorettischool en kan daar blijven tot aan de oplevering en inhuizing.

Uitgangspunt vooralsnog is dat de uitbreiding zodanig is dat de huidige KEC-bewoners kunnen blijven zitten tijdens de uitvoeringswerkzaamheden. Mochten er vanwege interne aanpassingen gebouwdelen ontruimd moeten worden tijdens de bouw, dan kunnen deze groepen tijdelijk in de voormalige Maria Gorettischool een plekje vinden.

8 Kosten

Omdat er geen plan is waarop een kostenraming kan worden opgezet wordt in deze fase gewerkt met kengetallen. Voor de investeringskosten van uitbreiding wordt een bedrag van € 4.200/m² bvo incl. btw aangehouden. Voor interne aanpassingen is uitgegaan van een stelpost van 2 ton.

Deze kengetallen zijn incl. btw en gebaseerd op prijspeil 2023. Het financiële overzicht ziet er als volgt uit:

	m2	prijs per m2	
Uitbreiding	300	€ 4.200	€ 1.260.000
Aanpassing			€ 200.000
			€ 1.460.000



9 Samenvatting en vervolg

Om te beoordelen wat de gevolgen zijn van het huisvesten van SO-Mikado in KEC Ganapja zijn diverse stukken opgevraagd, gesprekken gevoerd, de prognoses beoordeeld en berekeningen gemaakt.

Uit het onderzoek is gebleken dat, om Mikado te huisvesten in KEC Ganapja er een uitbreidingsbehoefte is van 3 groepen (300 m² bvo). Met deze uitbreiding wordt op de lange termijn aan de ruimtebehoefte voldaan en is het aantal kinderen dat in dit gebouw aanwezig is aanvaardbaar geacht door de betrokken schoolbesturen.

Er zijn een aantal plekken waar deze uitbreiding zou kunnen: op het dakterras achter de installatieruimte, vóór de hoofdentree. Advies zou zijn om de architect van het oorspronkelijke ontwerp te vragen een aantal mogelijkheden uit te werken. Vertrekpunt zou moeten zijn deze uitbreiding te laten vallen onder de procedure Binnenplanse Wijziging.

De kosten kunnen geraamd worden op basis van bovengenoemde studies van de architect. Vooralsnog moet worden uitgegaan van een bedrag rond de 1,5 mio. Het tijdpad zal minimaal 2,5 jaar zijn vanaf het moment van besluitvorming. Voor eventuele tijdelijke huisvesting tijdens interne aanpassingen kan uitgeweken worden naar het voormalige gebouw van Maria Goretti.

Algehele conclusie is dat er geen belemmeringen zijn de volgende stap in het plan om KEC Ganapja uit te breiden zodat Mikado kan inhuizen.



BIJLAGE: VOORBEELDEN VAN INCLUSIEVE ACTIVITEITEN MIKADO EN OVERIGE SCHOLEN VAN KEC-GANAPJA

Handvaardigheidsles van Mikado en Stella Nova in één ruimte met leerkrachten en ondersteuning van beide scholen



Combinaties van Mikado met Piramide. De kinderen zitten door elkaar.



Leerlingen van Elcerlyck lezen voor aan de kinderen van Mikado

