ICSadviseurs

Amsterdam
Eindhoven
Rotterdam
Zwolle

Rapportage

Locatieonderzoek nieuwbouw Dorpshuis Abbekerk

Opdrachtgever
Gemeente Medemblik

Referentienummer
917320/20180404DC01_v2

Samenstelling
Dennis Coenraad
Guido van de Weem

Status
Definitief

Amsterdam, 4 april 2018

ruimteregie

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Plan van Aanpak 3
1.3 Leeswijzer 4

2 De gebruikers 5
2.1 Inleiding 5
2.2 Bestuur Dorpshuis 5
2.3 Medische Hoek 5
2.4 Jongerencentrum De Bunker 5
2.5 BSO Catootje 5
2.6 Stichting Kinderopvang Hoorn 5
2.7 GGD Hollands Noorden 5
2.8 Kinderopvang Berend Botje 6
2.9 Obs De Plaats 6
2.10 Het Nieuwe Bonte Paard 6

3 Beschrijving onderzoekslocaties 7
3.1 Inleiding 7
3.2 Huidige locatie Dorpshuis De Nieuwe Haven 7
3.3 Locatie Gemeentewerf / IJsbaan Abbekerk 9
3.4 Locatie Obs De Plaats 10

4 Ruimtelijke uitgangspunten locatie onderzoek 11
4.1 Ruimtebehoefte 11
4.2 Parkeerbehoefte 11

5 Ruimtelijke inpassing programma op locaties 13
5.1 Inleiding 13
5.2 Nieuwbouw Dorpshuis op huidige locatie 14
5.3 Nieuwbouw Dorpshuis op locatie school 23

6 Berekeningen investeringskosten 25
6.1 Duurzaamheid 25
6.2 Stichtingskosten nieuwbouw inclusief terreininrichting 25
6.3 Locatiespecifieke kosten 25
6.4 Overige uitgangspunten 26
6.5 Resultaten investeringskosten per scenario 26

7 Vergelijking scenario's 27
7.1 Kansen en aandachtspunten volgens gebruikers 27
7.2 Vervolgstappen 28

Bijlage 1: Berekening parkeerbehoefte per scenario/locatie 30

Bijlage 2: Investeringskostenraming per scenario 31

Bijlage 3: Sfeerimpressie bijeenkomst 30 november 2017 35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de kern Abbekerk in de gemeente Medemblik, staat het dorpshuis voor Abbekerk en Lambertschaag dat technisch en functioneel sterk verouderd is. Voor de toekomstige huisvesting van de voorziening is door de gemeente een viertal scenario's uitgewerkt. De gemeenteraad heeft in juli 2017 opdracht gegeven om het scenario van het bouwen van een nieuw dorpshuis (MFA) inclusief een gymzaal, nader uit te werken. Optioneel kunnen de basisschool en woningen daaraan worden toegevoegd. De nieuwbouw kan plaatsvinden op de huidige locatie of op een andere plek. Het voorliggende rapport geeft de aanpak en resultaten van het locatieonderzoek.

1.2 Plan van Aanpak

Voor de besluitvorming over de resultaten van het onderzoek is het voor de gemeente Medemblik belangrijk dat er draagvlak is binnen de gemeenschap van Abbekerk. Voorliggend rapport is tot stand gekomen middels een aantal consultaties met gemeente en de belanghebbenden in Abbekerk. Het volgende stappenplan is doorlopen:

1. Interviewronde betrokken partijen;
2. Terugkoppeling gesprekken aan opdrachtgever;
3. Bespreking bevindingen aan opdrachtgever;
4. Presentatie bevindingen aan betrokkenen;
5. Tussentijds gesprek wethouder;
6. Afronding rapportage.

1.2.1 Interviewronde betrokken partijen

In week 46 en week 47 hebben de volgende gesprekken plaatsgevonden:

Organisatie	Contactpersoon	Datum
Het Nieuwe Bonte Paard	Familie Verhart	14-nov-17
Medische Hoek	Marjolijn Zwaan (huisarts)	15-nov-17
Bestuur Dorpshuis	Gerard (bestuurslid) Joep Delnooz (secretaris) Nel de Geus (bestuurslid) Henny Ramakers (penningmeester) René Veerman (voorzitter)	16-nov-17
Jongerencentrum De Bunker	Justine Lomax (jongerenwerker) en afvaardiging team De Bunker	16-nov-17
Obs De Plaats	Odette Meskers (directrice en waarnemend bestuurder Allure) Sjaak Beentjes (bouwkundig adviseur) Erna Lammerts (locatie coördinator) Jessica Mels (IB en waarnemend directrice)	16-nov-17
Kinderopvang Berend Botje	Marion Breg	20-nov-17
BSO Catootje	Inge van Oeffelen	22-nov-17
GGD Abbekerk	Els Tol	22-nov-17
Stichting Kinderopvang Hoorn	Femke de Boer Marjan Terpstra	23-nov-17
Dorpsraad Abbekerk	Eelco Haagsma Femia Kramer	23-nov-17

Tijdens de gesprekken zijn het onderzoek en het proces toegelicht en zijn partijen gevraagd naar hun visie op de ontwikkeling van een nieuw Dorpshuis.

De volgende vragen stonden centraal tijdens de gesprekken:

- *Wat is uw droom? Wat zijn voor u de kansen van het realiseren van een nieuw voorzieningenhart in Abbekerk?*
- *Hoe ziet u uw positie in de ontwikkeling van een nieuw voorzieningenhart?*
- *Welke relaties met andere partijen ziet u?*
- *Welke van de drie onderzoekslocaties is volgens u het meest geschikt voor een nieuw voorzieningenhart?*

De gesprekken hebben plaatsgevonden op de verschillende locaties. Op deze manier is een goed beeld verkregen van de onderzoekslocaties, de huidige situatie waarin de verschillende partijen verkeren en de toekomstige huisvestingsbehoefte van partijen.

1.2.2 Presentatie bevindingen aan betrokkenen

Op donderdagavond 30 november heeft een gezamenlijke terugkoppeling plaatsgevonden aan de betrokken partijen. De bevindingen uit de interviewronde en de voorlopige resultaten van het onderzoek zijn gepresenteerd. Tijdens deze avond zijn de voor- en nadelen van de verschillende scenario's voor de drie onderzoekslocaties gepresenteerd, konden betrokkenen hun voorkeuren uitspreken en konden zij hun opmerkingen plaatsen. In hoofdstuk 7 is de input van de aanwezigen opgenomen als advies vanuit de gebruikers; in bijlage 3 is een korte sfeerimpressie van de bijeenkomst gegeven.

1.3 Leeswijzer

De opbouw van dit rapport is als volgt:

- Hoofdstuk 2: De gebruikers;
- Hoofdstuk 3: Beschrijving van de onderzochte locaties;
- Hoofdstuk 4: Ruimtelijk uitgangspunten locatie onderzoek;
- Hoofdstuk 5: Ruimtelijke inpassing programma op locaties;
- Hoofdstuk 6: Berekeningen investeringskosten;
- Hoofdstuk 7: Vergelijking scenario's.

2 De gebruikers

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de betrokken partijen omschreven en wordt inzicht gegeven in hun visie ten aanzien van de ontwikkeling van een nieuw Dorpshuis in Abbekerk.

2.2 Bestuur Dorpshuis

Het Dorpshuis is een levendige plek waar voor alle inwoners uit Abbekerk en Lambertschaag verschillende activiteiten worden georganiseerd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de gymzaal, foyer en vergaderruimte op de eerste verdieping. Hoewel de bezetting van ruimten in het Dorpshuis, met name in de avonden, vrij hoog is, ziet het bestuur kansen om de ruimten in het Dorpshuis nog beter aan te laten sluiten bij de behoeften. Hiervoor is meer flexibiliteit nodig zodat ruimten van verschillende omvang ontstaan. Op dit moment is het gebouw niet flexibel, mede doordat het uit verschillende bouwdelen is opgebouwd.

2.3 Medische Hoek

De Medische Hoek, bestaande uit huisarts, tandarts en medisch pedicure, is op dit moment gehuisvest op de eerste verdieping in Dorpshuis De Nieuwe Haven. Hier huren de specialisten samen de gehele verdieping van circa 250 m^2 bvo. De ruimte van de huisarts is momenteel circa 115 m^2 bvo. De huisarts wil in het nieuwe dorpshuis uitbreiden waardoor de totale behoefte voor de Medische Hoek op ongeveer 350 m^2 bvo komt te liggen. Daarnaast moet bij een nieuw gebouw aandacht zijn voor de eisen op het gebied van daglicht, ventilatie en aansluitingen, zoals geformuleerd door de Landelijke Huisartsenvereniging (LHV).

2.4 Jongerencentrum De Bunker

Jongerencentrum De Bunker is een plek voor jongeren tussen de 6 en 22 jaar oud. In de geluiddichte zaal van de Bunker worden feesten, optredens en andere activiteiten georganiseerd. Enkele jaren geleden is fors geïnvesteerd in deze voorziening en De Bunker is heel tevreden met de zaal. De wens is om te blijven zitten op de huidige plek met daarbij enkele aanpassingen zoals een eigen entree, toiletten gekoppeld aan de zaal en extra bergruimte.

2.5 BSO Catootje

BSO Catootje biedt naschoolse opvang aan kinderen in de leeftijdscategorieën 4-6, 6-8, en 8+. Hiervoor worden op dit moment drie ruimten in het Dorpshuis gehuurd. Het team van de BSO is tevreden met de huidige ruimten. Deze grenzen allemaal aan een gezamenlijke buitenruimte waar kinderen kunnen spelen. Verder maakt de BSO vier keer per week gebruik van de gymzaal. Ook kunnen de oudere kinderen (8+) zelfstandig gebruik maken van de gymzaal.

2.6 Stichting Kinderopvang Hoorn

Stichting Kinderopvang Hoorn (SKH) is actief op 26 locaties in en rondom Hoorn en biedt kinderdagopvang aan twee groepen van 12 kinderen in Abbekerk. De droom is een Integraal Kindcentrum (IKC) te realiseren dat als kloppend hart van de kern functioneert. Een plek voor alle leeftijden, die goed bereikbaar is en waar onderwijs en opvang samenwerken aan een doorlopende leer- en ontwikkellijn. Mogelijk ook in combinatie met seniorenwoningen.

2.7 GGD Hollands Noorden

De GGD maakt gebruik van 2 spreekkamers en een boxkamer in het Dorpshuis. De ruimten zijn erg klein, niet praktisch ingedeeld en missen een aantal belangrijke faciliteiten.

De GGD maakt sporadisch gebruik van ruimten in het Dorpshuis voor trainingen. In een nieuw dorpshuis zouden deze activiteiten vaker kunnen plaatsvinden als de juiste faciliteiten aanwezig zijn. Het ontbreekt op dit moment aan een prettige, frisse trainingsruimte met verrijdbare tafels en stapelbare stoelen. De nieuwe ruimten in het nieuwe dorpshuis dienen te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen voor GGD-locaties.

2.8 Kinderopvang Berend Botje

Berend Botje biedt peuterspeelzaalplek aan voor maximaal 16 kinderen in de leeftijd van 2 tot 4 jaar. Berend Botje is op dit moment 4 dagdelen geopend en gebruikt voor haar activiteiten een groepsruimte en enkele nevenruimten. De groepsruimte en buitenruimte wordt gedeeld met BSO Catootje. De wens is om in hetzelfde pand als de school te zitten en samen vorm te geven aan een doorgaande leerlijn en intensiever samen te werken. Op dit moment vindt een 'warme overdracht op afstand' plaats.

2.9 Obs De Plaats

Obs De Plaats is de enige basisschool in Abbekerk. De school telt op dit moment 148 leerlingen (oktobertelling 2016). Het onderwijs binnen de school is gericht op onderzoekend en ontdekkend leren. Het team van de school heeft de wens om een sterke samenwerking met kinderopvang en peuterspeelzaal aan te gaan om op die manier samen vorm te geven aan een doorgaande leerlijn. De school is gehuisvest in een gebouw met honingraatstructuur. In het gebouw zit op dit moment circa 600 m^2 overmaat. De school probeert deze ruimte op te vullen met verschillende functies zoals bibliotheek en atelier. Echter zijn deze ruimten op dit moment minimaal opgenomen in de exploitatie van de school.

2.10 Het Nieuwe Bonte Paard

Het Nieuwe Bonte Paard is een eetcafé en zalenverhuurcentrum aan de Dorpsstraat in Abbekerk. Het pand is eigendom van een familie. De wens is om een situatie te realiseren met één horecapunt in Abbekerk. In dit horecapunt vervult Het Nieuwe Bonte Paard graag de rol van exploitant.
Dit onderzoek richt zich op de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden op de drie verschillende locaties en een financiële vertaling daarvan. Los van dit onderzoek dient gemeente Medemblik in gesprek te gaan met de eigenaren rondom de toekomstige situatie. Onderwerpen van gesprek zijn o.a. hoe om te gaan met de horecafunctie in het nieuwe dorpshuis en hoe om te gaan met het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard.

3 Beschrijving onderzoekslocaties

3.1 Inleiding

Onderstaand zijn de drie onderzoekslocaties weergegeven:

1. Huidige locatie Dorpshuis De Nieuwe Haven;
2. Locatie Gemeentewerf/IJsbaan;
3. Locatie Obs De Plaats.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de locaties.

3.2 Huidige locatie Dorpshuis De Nieuwe Haven

3.2.1 Kenmerken gebouw

Het gebouw van Dorpshuis De Nieuwe Haven dateert uit verschillende bouwperioden, waarvan de eerste in 1964. Doordat het gebouw is gebouwd en verbouwd in verschillende fases is het gebouw inefficiënt en niet flexibel. Daarbij is de positionering van verschillende gebruikers in het gebouw onlogisch. Dit zorgt voor onoverzichtelijke en soms onwenselijke situaties, omdat gebruikers en bezoekers zich vrij door het gebouw kunnen bewegen. In de laatste aanbouw/verbouw is voor Jongerencentrum De Bunker met een hoge investering een geluiddichte voorziening gerealiseerd.

De huidige gymzaal is gedateerd en voldoet niet aan de eisen die tegenwoordig gesteld worden aan een dergelijke voorziening. Met een vloer van 20 x 10 meter is de zaal kleiner dan een gemiddelde gymzaal.

3.2.2 Kenmerken omgeving

Ligging
De locatie ligt midden in de dorpskern van Abbekerk aan het dorpsplein. Rondom het plein liggen behalve Dorpshuis De Nieuwe Haven ook een supermarkt, kapper, bruidsmodewinkel en hobbywinkel.

Bereikbaarheid
De locatie is goed bereikbaar via brede uitvalswegen. Zowel in noordelijke richting (Iepenstraat) als in zuidelijke (Populierenlaan) en zuidwestelijke (Burgemeester P. Kromplein) richting is de locatie aangesloten op ruime tweerichtingswegen.

Parkeerplaatsen
Voor het gebouw ligt het dorpsplein met daarop circa 55 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden ook gebruikt voor de overige voorzieningen rondom het dorpsplein. Van de parkeerplaatsen is één parkeerplaats aanwezig voor mindervaliden.

Buitenruimte
Achter het huidige Dorpshuis ligt een ruime buitenruimte van circa 950 m² die op dit moment deels wordt benut door de gebruikers van het Dorpshuis. Met name BSO Catootje en de peuterspeelzaal van Berend Botje maken gebruik van deze ruimte. Daarnaast wordt de achterzijde van het gebouw benut als toevoerroute voor leveranciers.

3.2.3 Ruimtelijke kaders

Omvang
Het gebied rondom Dorpshuis De Nieuwe Haven zoals hiervoor afgebeeld heeft een omvang van circa 6.400 m² inclusief parkeren. Het perceel waarop het dorpshuis gebouw is heeft een omvang van circa 4.200 m². Daarbinnen ligt het huidige bouwvlak met een omvang van circa 1.750 m².

Bestemmingsplan
Het gehele kavel heeft een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming gelden in dit plan de volgende regels:

- Bouwhoogte 5 meter (voorste gedeelte van bouwvlak) en 7 meter (achterste gedeelte van bouwvlak);
- Bebouwingspercentage is gelijk aan het bouwvlak; overschrijding van maximaal 10% is na goedkeuring door het college van B&W toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan.

3.3 Locatie Gemeentewerf / IJsbaan Abbekerk

3.3.1 Kenmerken omgeving

Ligging
De locatie ligt centraal in Abbekerk achter horecagelegenheid Het Nieuwe Bonte Paard. Op dit moment wordt het meest zuidelijke gedeelte met een omvang van circa 3.300 m² gebruikt als ijsbaan. In de zomermaanden is dit een grasveld. Circa 3.000 m² wordt op dit moment gebruikt door de Gemeentewerf Abbekerk. De overige ruimte bestaat uit parkeerplaatsen en toegangsweg.

Bereikbaarheid
Het plangebied ligt aan de Kerkweg die aan de noordoostzijde via een smalle brug verbonden is met de Dorpsstraat. Aan de zuidwestzijde is de Kerkweg afgesloten voor autoverkeer. De brugverbinding naar de Dorpsstraat is de enige ontsluitingsroute van het plangebied.

Parkeerplaatsen
Tegen de ijsbaan aan liggen 16 parkeerplaatsen. De verharding biedt echter ruimte aan circa 30 auto's. Met een eventuele herontwikkeling binnen het plangebied liggen deze parkeerplaatsen in het midden waardoor deze op een andere plek terug zullen moeten komen.

Buitenruimte
De locatie is groot genoeg om voldoende buitenruimte voor de kindfuncties te creëren.

3.3.2 Ruimtelijke kaders

Omvang
De totale omvang van het te ontwikkelen gebied is circa 8.500 m² inclusief de huidige functies parkeren en gemeentewerf.

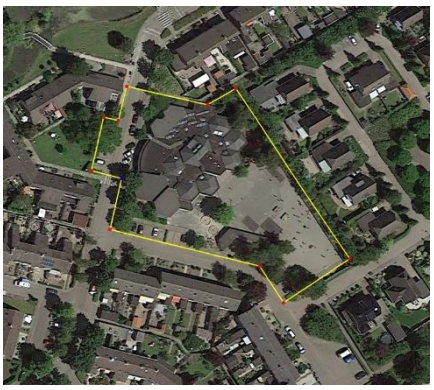
Bestemmingsplan
De bestemming van het gebied is gemengd. De ijsbaan heeft bestemming sport, de parkeerplaatsen hebben bestemming verkeer, de gemeentewerf heeft bestemming maatschappelijk en Het Nieuwe Bonte Paard heeft bestemming horeca categorie 2[1]. Voor deze locatie is behalve voor Het Nieuwe Bonte Paard geen bouwvlak ingetekend in het bestemmingsplan, dit dient uitgewerkt te worden. De bouwhoogte van Het Nieuwe Bonte Paard is 14 meter met 3,5 meter goothoogte. Deze verhouding doelt op een stolpboerderij.

[1] Horecabedrijven categorie 2 "middelzware horeca": bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:
- bar
- bierhuis
- biljartcentrum
- café
- proeflokaal
- shoarma/grillroom
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik van feesten en muziek/dansevenementen)

Bron: Bestemmingsplan Dorpskernen II, gemeente Medemblik, 2014

3.4 Locatie Obs De Plaats

3.4.1 Kenmerken gebouw



Het gebouw uit 1976 biedt ruimte aan Obs De Plaats. Het gebouw bestaat uit een begane grond en een kleine verdieping en is opgebouwd uit een honingraatstructuur. Dit maakt het gebouw speels, maar tegelijkertijd ook minder flexibel. De school ervaart het gebouw als beperkend.
In 2005 is een uitbreiding gemaakt om ruimte te kunnen bieden aan het toen stijgende aantal leerlingen. Inmiddels is het leerlingaantal gedaald en kent het gebouw een normatieve overmaat van circa 600 m² bvo. De school maakt gebruik van een deel van deze leegstaande ruimten, echter worden deze uit financiële overwegingen minimaal meegenomen in de exploitatie (schoonmaak, onderhoud, verwarmen).

3.4.2 Kenmerken omgeving

Ligging
Deze locatie ligt midden in een woonwijk. De verkeerssituatie is in de huidige situatie reeds een aandachtspunt door de vele verkeersbewegingen bij halen en brengen, het beperkt aantal parkeerplaatsen en de doodlopende straten rondom de school.

Bereikbaarheid
De locatie is goed bereikbaar per fiets. Voor automobilisten van buiten de wijk is deze locatie vanaf de Dorpsstraat bereikbaar via Noordzicht en Opvang.

Parkeerplaatsen
In de omgeving liggen circa 20 parkeerplaatsen, echter zijn deze voor een belangrijk deel in medegebruik met de woningen. Met een eventuele herontwikkeling op deze locatie dient rekening gehouden te worden met het realiseren van extra parkeerplaatsen op de locatie zelf.

Buitenruimte
De locatie is groot genoeg om voldoende buitenruimte voor de kindfuncties te creëren.

3.4.3 Ruimtelijke kaders

Omvang
De totale omvang van de locatie, inclusief parkeren, zoals hiervoor afgebeeld is circa 5.150 m² bvo. Het perceel waar de huidige school op gebouwd is heeft een omvang van circa 3.750 m² bvo. Het bouwvlak binnen het perceel is circa 1.375 m² groot.

Bestemmingsplan
Het gehele kavel heeft een maatschappelijke bestemming met rondom groen en openbaar (straat en parkeren). Op deze locatie geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter met een goothoogte van 4 meter.

4 Ruimtelijke uitgangspunten locatie onderzoek

4.1 Ruimtebehoefte

Tijdens de interviewronde is met de betrokkenen gesproken over de gewenste omvang in het nieuwe Dorpshuis. Uit deze gesprekken komt het volgende programma (globaal) naar voren:

	Omvang		Speelplein	
Horeca/dorpshuis	800	m² bvo		
Sport	450	m² bvo		
Medische hoek	350	m² bvo		
GGD Abbekerk	100	m² bvo		
Jongerencentrum de Bunker	300	m² bvo		
Obs De Plaats	975	m² bvo	600	m²
BSO Catootje	250	m² bvo	144	m²
Stichting Kinderopvang Hoorn	100	m² bvo	72	m²
Peuterspeelzaal Berend Botje	100	m² bvo	50	m²
Totaal	**3.425**	**m² bvo**	**866**	m²
Efficiencywinst (inschatting)	-/- 375	m² bvo	-/- 166	m²
Ruimtebehoefte	**3.050**	**m² bvo**	**700**	m²

Partijen hebben aangegeven ook ruimten te kunnen delen. BSO Catootje kan bijvoorbeeld gebruik maken van ruimten van de school buiten schooltijd en de medische hoek kan spreekkamers en een wachtkamer delen. De verwachte optimalisatie door multifunctioneel ruimtegebruik is circa 375 m² bvo binnenruimte en 160 m² buitenruimte.

Specifiek onderdeel van de onderzoeksvraag vormde de omvang van de gymzaal. Uit de gesprekken met de gebruikers is naar voren gekomen dat een gymzaal met een standaard vloerveld van 21 x 12 meter volstaat voor de activiteiten die in de nieuwe gymzaal worden uitgevoerd.

Dit maakt een totaalprogramma van 3.050 m² bvo en 700 m² buitenruimte.

Het betreft een globaal programma. In de volgende fase na besluitvorming dient de ruimtebehoefte nader uitgewerkt te worden in een Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen. Voor deze onderzoeksfase is dit echter nog niet van belang.

4.2 Parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de verschillende gebruikers is uitgegaan van de Nota Parkeernormen van de gemeente Medemblik. Indien een functie niet genoemd is in gemeentelijke Nota zijn hiervoor de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW[2] als uitgangspunt gehanteerd. In de volgende tabel is de parkeerbehoefte per functie gegeven, alsmede de maatgevende behoefte voor de volledige accommodatie. Deze maatgevende behoefte wordt bepaald aan de hand van de parkeerbalans; niet alle functies hebben de parkeerplaatsen op hetzelfde moment van de dag/week nodig, waardoor door dubbelgebruik minder parkeerplaatsen nodig zijn. Voor de berekeningen van parkeerbalans is onderscheid gemaakt tussen drie momenten

[2] Het CROW is een kennisplatform voor onder meer verkeerstechniek.

in de week (weekdag overdag, weekdag avond, weekend). In bijlage 1 is de uitgebreide berekening van de parkeerbehoefte per scenario gegeven.

Parkeerbehoefte nieuwbouw dorpshuis per functie en totaal							
	Normatief	Parkeerbalans o.b.v. aanwezigheidspercentage					
	aantal plaatsen	Weekdag overdag		Weekdag avond		Weekend	
Horeca/dorpshuis*	41,6	25%	10,4	100%	41,6	100%	41,6
Jongerencentrum De Bunker	3	25%	0,75	100%	3	100%	3
Sport	12,6	50%	6,3	100%	12,6	100%	12,6
Medische post	12	100%	12	10%	1,2	10%	1,2
GGD	3,6	100%	3,6	0%	0	0%	0
Onderwijs	4,9	100%	4,9	0%	0	0%	0
BSO	2,5	100%	2,5	0%	0	0%	0
Kinderdagopvang	1	100%	1	0%	0	0%	0
Peuterspeelzaal	1	100%	1	0%	0	0%	0
	82,2		**42,45**		**58,4**		**58,4**
Maatgevende behoefte	**58 plaatsen**						

** Het gehanteerde kencijfer voor 'Horeca/dorpshuis' is een gewogen kencijfer voor horeca (7,0 per 100 m² bvo) en dorpscentrum (3,3 per 100 m² bvo).*

5 Ruimtelijke inpassing programma op locaties

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de inpassingsmogelijkheden van het programma op de verschillende locaties toegelicht. De volgende varianten zijn onderzocht en worden in de volgende paragrafen toegelicht:

1. Nieuwbouw Dorpshuis op huidige locatie

A. Realiseren van het volledige programma op de huidige locatie van Dorpshuis De Nieuwe Haven met behoud van De Bunker.
B. Splitsing dorpshuis (horeca/dorpshuis, sport, medische hoek, GGD Abbekerk, Jongerencentrum De Bunker) en kindfuncties (Obs De Plaats, BSO Catootje, Stichting Kinderopvang Hoorn, Peuterspeelzaal Berend Botje) waarbij kindfuncties ingepast worden in het gebouw van Obs De Plaats en het schoolgebouw een levensduurverlengende renovatie ondergaat.
C. Splitsing dorpshuis (horeca/dorpshuis, sport, medische hoek, GGD Abbekerk, Jongerencentrum De Bunker) en kindfuncties (Obs De Plaats, BSO Catootje, Stichting Kinderopvang Hoorn, Peuterspeelzaal Berend Botje) waarbij kindfuncties ingepast worden in het gebouw van Obs De Plaats en het gebouw op eenvoudige/minimale wijze wordt aangepast voor het gebruik door overige kindfuncties.

2. Nieuwbouw Dorpshuis op locatie Gemeentewerf / IJsbaan

A. Realiseren van het volledige programma op de locatie Gemeentewerf / IJsbaan waarbij aansluiting wordt gezocht bij het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard.
B. Splitsing dorpshuis (horeca/dorpshuis, sport, medische hoek, GGD Abbekerk, Jongerencentrum De Bunker) en kindfuncties (Obs De Plaats, BSO Catootje, Stichting Kinderopvang Hoorn, Peuterspeelzaal Berend Botje) waarbij kindfuncties ingepast worden in het gebouw van Obs De Plaats en voor de dorpshuisfuncties aansluiting wordt gezocht bij het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard.

3. Nieuwbouw Dorpshuis op locatie school

Realiseren van het volledige programma op de locatie van Obs De Plaats.

Voor elk scenario geldt dat de mogelijkheden om woningbouw toe te voegen in het bouwplan onderzocht worden. In de varianten 2A en 2B wordt ruimtelijk gezien aansluiting gezocht bij het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard. In dit onderzoek is nog niet gekeken naar de manier waarop hier in samenwerking met Het Nieuwe Bonte Paard vorm aan gegeven kan worden (afspraken over eigendom, exploitatie, etc.).

Alle varianten worden beoordeeld op de volgende thema's:

- Omvang;
- Bereikbaarheid;
- Parkeergelegenheid;
- Bestemmingsplan;
- Mogelijkheden voor combinatie woningbouw;
- Tijdelijke situatie.

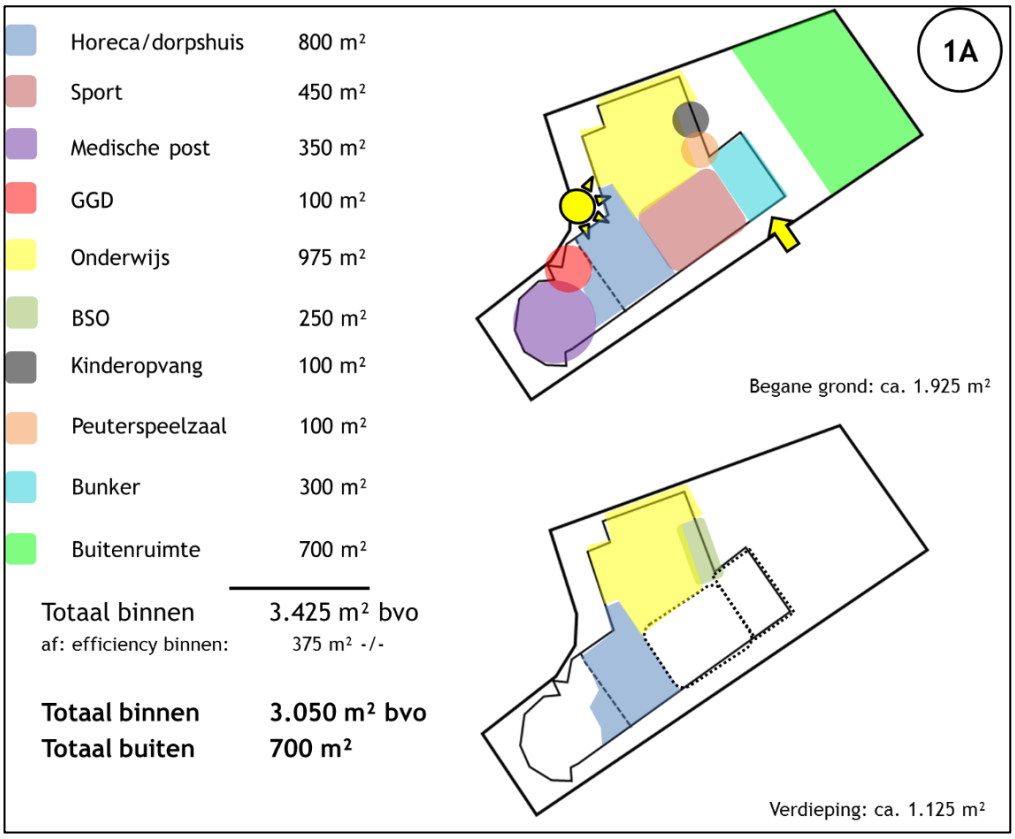
5.2 Nieuwbouw Dorpshuis op huidige locatie

Voor deze locatie gelden drie varianten:

- Realiseren van een nieuw dorpshuis met kindfuncties (1A);
- Realiseren van een nieuw dorpshuis zonder kindfuncties waarbij het gebouw van de school plaats biedt aan alle kindfuncties en gerenoveerd wordt (1B);
- Realiseren van een nieuw dorpshuis zonder kindfuncties waarbij het gebouw van de school plaats biedt aan alle kindfuncties en ten behoeve hiervan beperkt aangepast wordt (1C).

Onderstaand zijn de grove inpassingsstudies van de beide varianten weergegeven. De inpassingen zijn indicatief en geven een beeld van de omvang van de verschillende functies ten opzichte van elkaar en de mogelijkheden tot inpassing op de locatie en binnen het bouwvlak. Voor de sport geldt dat de vlek zowel de gymzaal als de ondersteunende ruimten (kleed- en doucheruimten, berging, etc.) betreft. Het uitgangspunt is dat de parkeervoorziening op dezelfde positie blijft gesitueerd; deze is derhalve niet meegenomen in onderstaande inpassingen.

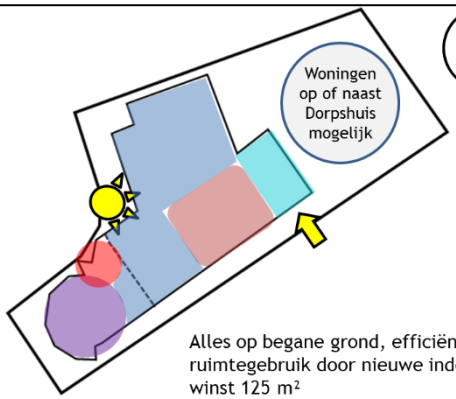
Voor scenario 1C geldt hetzelfde uitgangspunt als bij scenario 1B: splitsen van dorpshuisfuncties en kindfuncties. Echter, is de mate van ingrepen in de school beperkt. In dit scenario wordt vastgehouden aan de gebouwstructuur. Ingrepen zijn beperkt tot het functioneel inpassen van de kindfuncties in de leegstaande ruimten in het schoolgebouw. Benodigde aanpassingen zijn daarom weergegeven in de plattegrond van de school. De investeringsraming voor dit scenario is gebaseerd op de ingrepen zoals omschreven op de plattegrond.



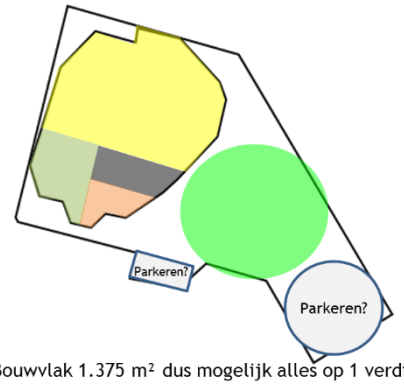
1B

Horeca/dorpshuis	800 m²
Sport	450 m²
Medische post	350 m²
GGD	100 m²
Bunker	300 m²
Totaal Dorpshuis	2.000 m² bvo
af: efficiency binnen:	125 m² -/-
Totaal	**1.875 m² bvo**

Onderwijs	975 m²
BSO	250 m²
Kinderopvang	100 m²
Peuterspeelzaal	100 m²
Buitenruimte	700 m²
Totaal School	1.425 m² bvo
af: efficiency binnen:	250 m² -/-
Totaal	**1.175 m² bvo**

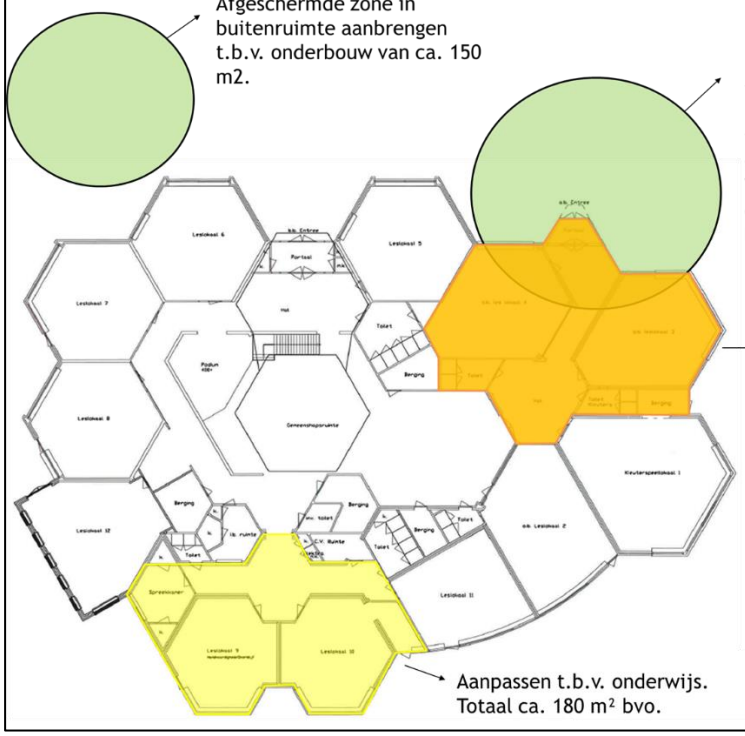


Alles op begane grond, efficiënt ruimtegebruik door nieuwe indeling = winst 125 m²



Bouwvlak 1.375 m² dus mogelijk alles op 1 verdieping. Totale omvang gebouw is 1.520 m² dus overmaat o.b.v. normatieve ruimtebehoefte en verwachte efficiency.

1C



Afgeschermde zone in buitenruimte aanbrengen t.b.v. onderbouw van ca. 150 m2.

Eigen buitenruimte t.b.v. kinderopvang ca. 125 m². Direct toegankelijk vanuit groepsruimten. Veilig inrichten voor doelgroep met hekwerk.

Aanpassen t.b.v. kinderopvang en peuterspeelzaal. O.a. slaapkamers, verschoonruimte, GGD veiligheidseisen, toiletjes. Totaal ca. 220 m² bvo.

Aanpassen t.b.v. onderwijs. Totaal ca. 180 m² bvo.

5.2.1 Omvang

Met een bouwvlak van circa 1.750 m² en een kavelomvang van circa 4.200 m² biedt de huidige locatie van het Dorpshuis voldoende mogelijkheden om zowel het programma met als zonder kindfuncties te realiseren.

1A Volledige programma inclusief kindfuncties

- In de variant met kindfuncties dient een programma gerealiseerd te worden met een totale omvang van circa 3.050 m² bvo. Dit zou betekenen dat binnen de kaders van het bestemmingsplan er een dubbellaags gebouw ontstaat waarbij nagedacht dient te worden welke functies een plek zouden kunnen krijgen op de verdieping. In het vlekkenplan is een weergave gemaakt van een mogelijke variant met een programma van circa 1.925 m² bvo op de begane grond (maximale omvang binnen het bestemmingsplan) en circa 1.125 m² bvo op de verdieping. Achter het gebouw is voldoende ruimte beschikbaar voor de benodigde buitenruimte.

1B Kindfuncties op locatie Obs De Plaats, overige functies op locatie Dorpshuis

- In de variant zonder kindfuncties zou het dorpshuis gerealiseerd kunnen worden als enkellaags gebouw. Het programma is naar verwachting te realiseren binnen het maximale bouwvlak van 1.925 m². Hierbij wordt uitgegaan van het behalen van efficiencywinst met een omvang van 125 m² bvo. In deze variant is geen buitenruimte nodig op de locatie van het Dorpshuis. Dit biedt een mogelijkheid om woningbouw toe te voegen op deze locatie. Dit kunnen appartementen zijn op het Dorpshuis of een separaat complex op het achterterrein.
- Het gebouw van de school biedt voldoende ruimte om het programma van BSO, kinderopvang en peuterspeelzaal toe te voegen. De totale omvang van het huidige schoolgebouw is 1.520 m² bvo. Met het samenvoegen van alle kindfuncties is een maximale omvang nodig van circa 1.175 m² bvo; uitgaande van efficiencywinst met een omvang van 250 m² bvo. In een volgende fase dient goed nagedacht te worden hoe de verschillende functies zich in het gebouw ten opzichte van elkaar gaan verhouden.

Het uitgangspunt voor de financiële doorrekening en behoefte aan tijdelijke huisvesting is dat het schoolgebouw levensduurverlengend wordt gerenoveerd (technisch en functioneel up-to-date wordt gebracht). Dit maakt het mogelijk dat de meest ideale indeling van het gebouw gekozen kan worden.

1C Kindfuncties op locatie Obs De Plaats, overige functies op locatie Dorpshuis

- Voor dit scenario geldt ook dat op beide locaties voldoende ruimte is voor de beoogde programma's. In het huidige schoolgebouw staan ruimten leeg waardoor inpassing van kinderopvang, peuterspeelzaal en BSO mogelijk is. Wel vragen deze nieuwe gebruikers om aanpassingen aan het gebouw in verband met andere gebouweisen. Eén van deze eisen is bijvoorbeeld een direct toegankelijke buitenruimte, speciaal voor de kinderopvang en peuterspeelzaal. Dit betekent dat geschoven dient te worden in de verdeling van functies in het gebouw. Andere aanpassingen zijn het geschikt maken van de twee groepsruimten conform de standaarden van de GGD in relatie tot veiligheid. In de afbeelding op de vorige pagina zijn de aanpassingen die te maken hebben met de inpassing van kinderopvang, peuterspeelzaal en BSO weergegeven. Hierbij wordt ervan uit gegaan dat de BSO-gebruik maakt van bestaande ruimten in de school en van de ruimte van de peuterspeelzaal op basis van dubbelgebruik. Het uitgangspunt voor de financiële doorrekening en behoefte aan tijdelijke huisvesting is dat de aanpassingen aan het schoolgebouw beperkt zijn en tijdens een zomervakantie worden uitgevoerd.

5.2.2 Mogelijkheden en aandachtspunten locaties

Locatie Dorpshuis

- **Bereikbaarheid**
  Met een ligging middenin het dorp is het niet noodzakelijk om de huidige infrastructuur aan te passen. Het huidige dorpshuis is aangesloten op verschillende ontsluitingswegen met voldoende capaciteit voor bezoekers.

- **Parkeergelegenheid**
  Aan de voorzijde grenst deze locatie aan een parkeerterrein met daarop 55 parkeerplaatsen. Vanuit het programma van de nieuwbouw van het dorpshuis zijn 58 parkeerplaatsen benodigd. Omdat de huidige plaatsen ook door de winkels aan het dorpsplein gebruikt worden dienen meer extra plaatsen gerealiseerd te worden. In bijlage 1 is de berekening gegeven.
  Vanwege de omvang van het bouwkavel van het dorpshuis is het mogelijk om op eigen terrein extra parkeerplaatsen te realiseren. Mogelijk kan een herindeling van het huidige parkeerterrein al een gedeeltelijke oplossing bieden voor de extra parkeerplaatsen die nodig zijn bij het realiseren van het volledige programma op deze locatie.

- **Bestemmingsplan**
  Binnen het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om deels 5 meter hoog en deels 7 meter hoog te bouwen. Met deze kaders is het mogelijk om een nieuw dorpshuis zowel met als zonder kindfuncties te realiseren. Daarnaast is de kans op bezwaren bij een eventuele bouwaanvraag ten opzichte van de andere onderzoekslocaties relatief klein, aangezien in de huidige situatie al een dorpshuis gevestigd is op deze locatie.

Locatie Obs De Plaats

- **Bereikbaarheid**
  De school ligt middenin een woonwijk met krappe infrastructuur voor de huidige gebruikers. Tijdens halen en brengen ontstaan volgens de school geregeld gevaarlijke situaties. Als er meer gebruikers naar de locatie van de school komen, dient de infrastructuur mogelijk aangepast te worden om een meer veilige situatie te creëren.

- **Parkeergelegenheid**
  Voor de kindplaatsen zijn structureel 10 parkeerplaatsen nodig (exclusief halen en brengen). Op dit moment telt deze locatie 20 parkeerplaatsen waarvan een gedeelte gedeeld wordt met omwonenden. Zeker tijdens piekmomenten is er een gebrek aan parkeerplaatsen. Een herinrichting van de buitenruimte aan de schoolpleinzijde biedt mogelijkheden om ongeveer 10 extra parkeerplaatsen toe te voegen aan de zijkant en de achterkant.

- **Bestemmingsplan**
  De locatie heeft op dit moment een maatschappelijke bestemming die geschikt is voor de beoogde kindfuncties. Gezien de omvang van de school en de huidige normatieve leegstand is het gebouw groot genoeg om daar functies aan toe te voegen. Dit betekent dat het gebouw niet uitgebreid hoeft te worden. Een bestemmingsplanwijziging is dan ook niet noodzakelijk.

5.2.3 Mogelijkheden voor combinatie met woningbouw

1A Volledige programma inclusief kindfuncties

- In de variant met kindfuncties is nagenoeg het gehele kavel nodig voor het gebouw inclusief speelruimte. Eventueel is het mogelijk om op de verdieping enkele woningen te integreren in het plan, echter is de ruimte beperkt aangezien een aantal functies op de verdieping komt te liggen. Echter komt de gehele locatie van de school vrij waardoor het mogelijk zou zijn om op de plek van de school extra woningen te realiseren.

1B Kindfuncties op locatie Obs De Plaats, overige functies op locatie Dorpshuis

- In de variant zonder kindfuncties ontstaat voldoende ruimte om woningen te realiseren. Doordat de kindfuncties op een andere plek gerealiseerd worden is er geen buitenruimte nodig. Daarnaast is het programma kleiner waardoor het mogelijk is om het dorpshuis in 1 laag te realiseren. Dit biedt mogelijkheden om bovenop het dorpshuis enkele woningen te realiseren met een totale omvang ter grootte van het bouwvlak dat bestemd is voor een dubbellaags gebouw (minus de dubbele hoogte van de gymzaal) van circa 1.000 m² bvo. Een andere optie is om op de plek van de huidige buitenruimte woningen te realiseren. Deze plek heeft ook een omvang van circa 1.000 m².

1C Kindfuncties op locatie Obs De Plaats, overige functies op locatie Dorpshuis

- Idem als 1B.

5.2.4 Tijdelijke situatie

1A Volledige programma inclusief kindfuncties

- Tijdens de realisatie van het nieuwe dorpshuis dient een tijdelijk onderkomen gezocht te worden voor de huidige functies in het dorpshuis. Mogelijkheden zijn om de kindfuncties (BSO, peuterspeelzaal en kinderdagopvang) tijdelijk onder te brengen in de school en Het Nieuwe Bonte Paard de functie van dorpshuis/horeca te laten vervullen. Dit betekent dat voor de medische hoek en voor de gymzaal uitgeweken dient te worden naar een andere locatie. Voor de gymzaal zal uitgeweken moeten worden naar een andere voorziening buiten Abbekerk. De medische post kan tijdelijk in units ondergebracht worden in Abbekerk, bijvoorbeeld op de huidige parkeerplaats van het dorpshuis of op de locatie Gemeentewerf/IJsbaan.

1B Kindfuncties op locatie Obs De Plaats, overige functies op locatie Dorpshuis

- De verwachting is dat de school dusdanig aangepast dient te worden dat een tijdelijk onderkomen voor de school gezocht moet worden. Ook de functies van het dorpshuis dienen tijdelijk elders ondergebracht te worden, net zoals in variant 1A. Een slimme oplossing kan zijn om één tijdelijk gebouw te realiseren dat eerst voor de school gebruikt wordt, en later voor de dorpshuisfuncties. Op deze manier is het niet noodzakelijk om twee tijdelijke voorzieningen te realiseren. Voorwaarde is wel dat de renovatie van het schoolgebouw en de nieuwbouw van het dorpshuis gefaseerd plaatsvinden.

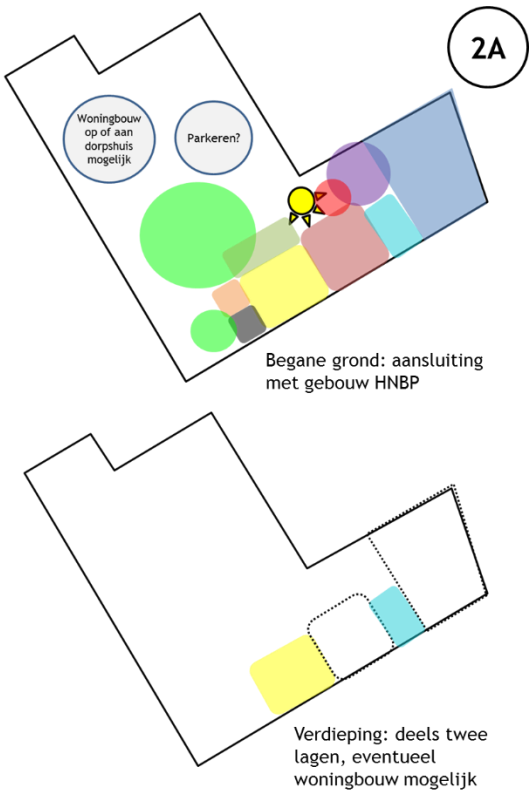
1C Kindfuncties op locatie Obs De Plaats, overige functies op locatie Dorpshuis

- Uitgaande van minimale aanpassingen aan het gebouw is de verwachting dat er geen tijdelijke huisvesting nodig is voor de school. Aanpassingen aan het gebouw ten behoeve van de inpassing van de overige kindfuncties vinden plaats in een zomervakantie. Wel dienen de functies van het dorpshuis tijdelijk elders ondergebracht te worden, net zoals in varianten 1A en 1B. Mogelijkheid is om Het Nieuwe Bonte Paard de functie van dorpshuis/horeca te laten vervullen. Dit betekent dat voor de medische hoek en voor de gymzaal uitgeweken dient te worden naar een andere locatie.

5.2.5 Nieuwbouw Dorpshuis op locatie Gemeentewerf/ijsbaan

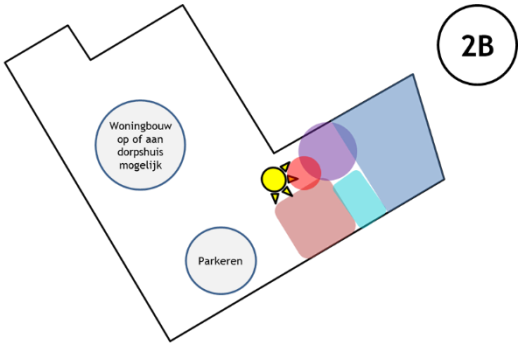
Ook voor deze locatie gelden twee varianten; realisatie van een nieuw dorpshuis met kindfuncties (2A) en zonder kindfuncties (2B). Onderstaand zijn de grove inpassingsstudies van de beide varianten weergegeven. De inpassingen zijn indicatief en geven een beeld van de omvang van de verschillende functies ten opzichte van elkaar en de mogelijkheden tot inpassing op de locatie en binnen het bouwvlak. Voor de sport geldt dat de vlek zowel de gymzaal als de ondersteunende ruimten (kleed- en doucheruimten, berging, etc.) betreft.

Horeca/dorpshuis	800 m²
Sport	450 m²
Medische post	350 m²
GGD	100 m²
Onderwijs	975 m²
BSO	250 m²
Kinderopvang	100 m²
Peuterspeelzaal	100 m²
Bunker	300 m²
Buitenruimte	700 m²
Totaal binnen	3.425 m² bvo
af: efficiency binnen:	375 m² -/-
Totaal binnen	**3.050 m² bvo**
Totaal buiten	**700 m²**

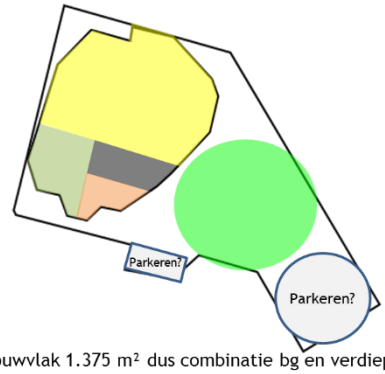


Horeca/dorpshuis	800 m²
Sport	450 m²
Medische post	350 m²
GGD	100 m²
Bunker	300 m²
Totaal Dorpshuis	**2.000 m² bvo**
af: efficiency binnen:	125 m² -/-
Totaal	**1.875 m² bvo**

Onderwijs	975 m²
BSO	250 m²
Kinderopvang	100 m²
Peuterspeelzaal	100 m²
Buitenruimte	700 m²
Totaal School	**1.425 m² bvo**
af: efficiency binnen:	250 m² -/-
Totaal	**1.175 m² bvo**



Begane grond: aansluiting met gebouw HNBP | op of aan dorpshuis woningbouw mogelijk



Bouwvlak 1.375 m² dus combinatie bg en verdieping.
Totale omvang gebouw is 1.520 m² dus kleine overmaat

5.2.6 Omvang

2A Volledige programma inclusief kindfuncties op locatie Gemeentewerf/IJsbaan

- De omvang van het totale plangebied (IJsbaan, Gemeentewerf en parkeerplaatsen) is circa 8.500 m² bvo groot. Dit maakt dat deze locatie voldoende ruimte biedt aan het volledige programma inclusief buitenruimte en parkeren. Hierbij dient echter wel rekening gehouden te worden met de huidige positie van het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard. Bij de ontwikkeling van een nieuw dorpshuis op deze locatie wordt namelijk aansluiting gezocht bij het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard. Dit betekent dat de positionering van het nieuwe dorpshuis op deze locatie niet geheel vrij is. In principe is het mogelijk om het gehele programma te realiseren op één verdieping. Echter ontstaat op deze manier een onprettige gebouwvorm. Functies in het gebouw zouden ver van elkaar verwijderd liggen wat de samenwerking niet zal bevorderen. Bij de uitwerking zoals weergegeven in de inpassingsstudie wordt uitgegaan van een deels tweelaags gebouw. Het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard wordt geïntegreerd in het nieuwe dorpshuis. Het voorste gedeelte, stolpgedeelte met een omvang van circa 550 m², blijft staan en wordt gerenoveerd. Het achterste gedeelte van ongeveer 300 m² wordt gesloopt. Dit biedt de mogelijkheid om een prettige aansluiting met het nieuwe dorpshuis vorm te geven.

2B Kindfuncties op locatie Obs De Plaats, overige functies op locatie Gemeentewerf/IJsbaan

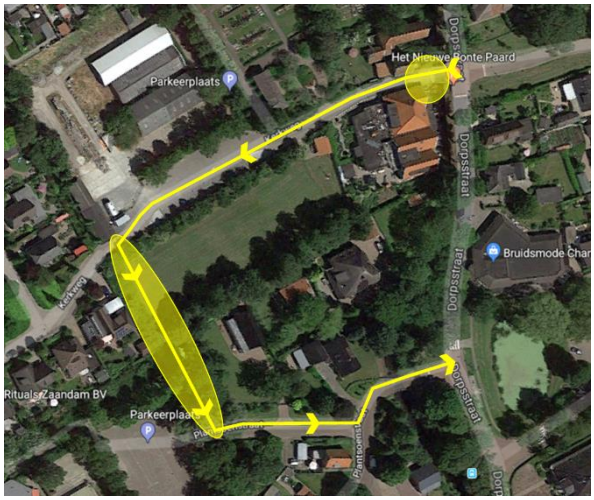
- Uitgaande van een programma zonder kindfuncties kan uitgegaan worden van een enkellaags gebouw zonder buitenruimte. Zonder kindfuncties ontstaat een compacter gebouw waardoor een aansluiting met het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard gemakkelijker te maken is. Ook in deze variant wordt circa 550 m² van het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard gerenoveerd en wordt circa 300 m² gesloopt.
- In het totale plangebied komt bovendien extra ruimte vrij voor parkeren en woningbouw.
- De consequenties voor de huidige locatie van Obs De Plaats zijn hetzelfde als omschreven in variant 1B.

5.2.7 Kenmerken locatie

In deze paragraaf worden enkel de kenmerken van de locatie Gemeentewerf/IJsbaan toegelicht. De kenmerken van de locatie van de school zijn hetzelfde als omschreven bij variant 1B.

Bereikbaarheid

De huidige brug die de verbinding legt tussen deze locatie en de Dorpsstraat is de enige ontsluitingsroute van het plangebied. Dit betekent dat aanpassingen aan de infrastructuur nodig zijn om de locatie bereikbaar te maken. De huidige brug is te smal. Een mogelijke oplossing kan zijn dat deze verbreed wordt; door de aanwezige bebouwing is dat echter geen optie. Een alternatief is dat het gebied wordt aangesloten op de Plantsoenstraat. Dit betekent dat een nieuwe weg aangelegd wordt. Zowel in variant 2A als in variant 2B zijn aanpassingen aan de infrastructuur noodzakelijk. De knelpunten zijn hiernaast in geel aangegeven.



Parkeergelegenheid

De omvang van deze locatie is dusdanig groot dat er voldoende ruimte is om het benodigd aantal parkeerplaatsen te realiseren.

Bestemmingsplan
De bestemming van deze locatie is gemengd. De huidige ijsbaan heeft een sportbestemming, de gemeentewerf heeft een maatschappelijke bestemming en de parkeerplaatsen hebben de bestemming verkeer. Bij herontwikkeling op deze locatie dient rekening gehouden te worden met een bestemmingsplanwijziging. Daarnaast dient verkaveling van het gebied uitgewerkt te worden. De verwachting is dat het aanpassen van het bestemmingsplan voor deze locatie geen problemen met zich meebrengt.

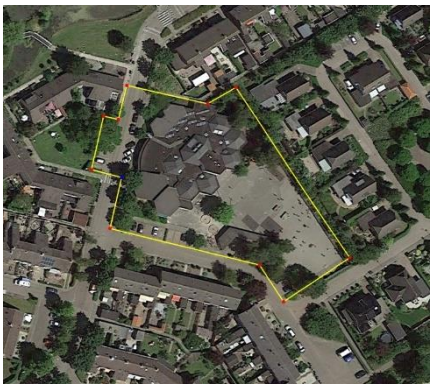
5.2.8 Mogelijkheden voor combinatie met woningbouw
De locatie biedt gezien de omvang voldoende mogelijkheden om behalve het complete programma van het Dorpshuis ook woningbouw toe te voegen. Echter zorgt het toevoegen van extra functies voor een nog grotere druk op de ontsluiting van de locatie. Een fysieke combinatie tussen dorpshuis en woningbouw lijkt niet ideaal gezien de vorm van het gebouw als rekening gehouden dient te worden met een combinatie met Het Nieuwe Bonte Paard. Hierbij is de vraag wat een geschikte plek zou zijn voor de buitenspeelruimte voor kindfuncties. In de variant zonder kindfuncties is een fysieke combinatie tussen woningbouw en dorpshuis beter denkbaar.

5.2.9 Tijdelijke situatie
De school en het dorpshuis kunnen tijdens de bouw van een nieuw dorpshuis op hun huidige plek blijven zitten. Nadere studie naar het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard moet uitwijzen of het mogelijk is om Het Nieuwe Bonte Paard (gedeeltelijk) in bedrijf te houden tijdens de aansluiting van het nieuwe dorpshuis op Het Nieuwe Bonte Paard of dat tijdelijk uitgeweken dient te worden.

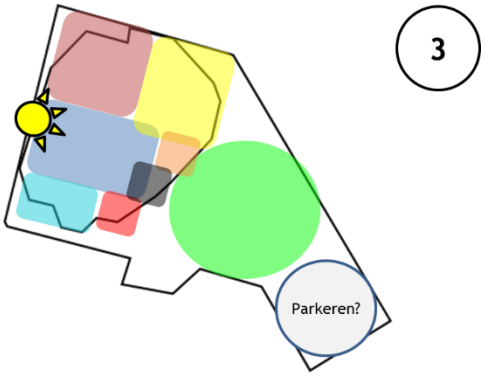
5.2.10 Investering gebouw Het Nieuwe Bonte Paard
Zowel in variant 2A als in variant 2B wordt het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard deels gerenoveerd en deels gesloopt. Dit is noodzakelijk om een goede integratie te maken tussen horeca en dorpshuis. Het gebouw van Het Nieuwe Bonte Paard is echter niet van de gemeente. In de kostenraming zijn bedragen opgenomen voor renovatie en sloop/nieuwbouw. Er dient overleg tussen de gemeente en eigenaren van Het Nieuwe Bonte Paard plaats te vinden om te bepalen hoe met de aanpak van Het Nieuwe Bonte Paard om te gaan.

5.3 Nieuwbouw Dorpshuis op locatie school

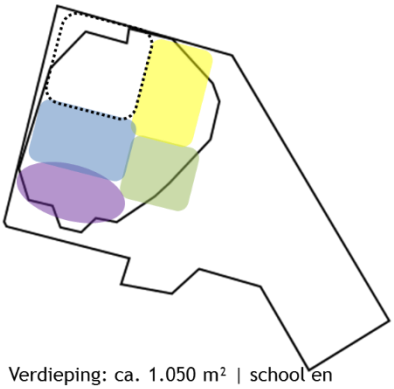
Onderstaand is een grove inpassing van deze variant weergegeven. De inpassing is indicatief en geeft een beeld van de omvang van de verschillende functies ten opzichte van elkaar en de mogelijkheden tot inpassing op de locatie en binnen het bouwvlak. Voor de sport geldt dat de vlek zowel de gymzaal als de ondersteunende ruimten (kleed- en doucheruimten, berging, etc.) betreft. Het uitgangspunt is dat deels gebruik gemaakt wordt van de reeds aanwezige parkeervoorziening; in de inpassing is derhalve alleen de nieuwe, extra benodigde voorziening ingetekend.



Horeca/dorpshuis	800 m²
Sport	450 m²
Medische post	350 m²
GGD	100 m²
Onderwijs	975 m²
BSO	250 m²
Kinderopvang	100 m²
Peuterspeelzaal	100 m²
Bunker	300 m²
Buitenruimte	700 m²
Totaal binnen	3.425 m² bvo
af: efficiency binnen:	375 m² -/-
Totaal binnen	**3.050 m² bvo**
Totaal buiten	**700 m²**



Begane grond: ca. 2.000 m² | bouwvlak: 1.375 m² | uitbreiding noodzakelijk



Verdieping: ca. 1.050 m² | school en dorpshuis over twee lagen

5.3.1 Omvang

Het bouwvlak biedt met een omvang van 1.375 m2 bvo niet voldoende ruimte voor het gehele programma. Voor het gehele programma is circa 3.050 m² bvo nodig. Het perceel heeft een omvang van 3.745 m². Het realiseren van een enkellaags gebouw is niet mogelijk, om de noodzakelijke buitenruimte en parkeerplaatsen ook te kunnen realiseren. Uitgaande van een dubbellaags gebouw is een begane grond nodig van minimaal 1.700 m² bvo (de gymzaal heeft al een dubbele hoogte). Het huidige schoolplein is voldoende ruim om ook met het verruimen van het bouwvlak voldoende mogelijkheid te bieden voor het inrichten van een speelruimte voor de school en peuterspeelzaal. Bij de inpassing is uitgegaan van een programma van circa 2.000 m² op de begane grond en circa 1.050 m² op de eerste verdieping.

5.3.2 Kenmerken locatie

Bereikbaarheid

Rondom de huidige school liggen veel doodlopende wegen. De ervaring is dat veel ouders hun kinderen met de auto naar school of kinderopvang brengen. In de huidige situatie ervaart de school veel overlast tijdens piekmomenten. De doorgaande route die automobilisten nemen gaat door de woonwijk heen en biedt geen directe verbinding met de Dorpsstraat. Dit vormt een aandachtspunt bij het toevoegen van extra functies op deze locatie.

Parkeergelegenheid

Rondom de huidige school liggen ongeveer 20 parkeerplaatsen die gedeeld worden met de buurt. De rij huizen aan de Schoolwerf heeft geen eigen oprit en maakt gebruik van de parkeerplaatsen in de straat. Aan de Opvang liggen ongeveer 12 parkeerplaatsen. Ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren is beperkt. Aan de achterzijde van het huidige speelplein kunnen naar schatting 6 tot 7 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit komt lang niet in de buurt bij het benodigd aantal parkeerplaatsen.

Bestemmingsplan

Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk gezien de beperkte omvang van het bouwvlak en de beoogde hoogte van het bouwwerk, uitgaande van een dubbellaags gebouw. Het huidige bestemmingsplan biedt mogelijkheden om een gebouw te realiseren met een hoogte van 8 meter en een goothoogte van 4 meter (puntdak). Ten opzichte van de andere zoeklocaties is de kans op bezwaren en daarmee lange procedures voor de wijziging van het bestemmingsplan op deze locatie groot door de aanwezigheid van veel woningen om de locatie en de aandachtspunten die er reeds in de huidige situatie zijn.

5.3.3 Mogelijkheden voor combinatie met woningbouw

Het toevoegen van woningbouw is gezien de omvang van het programma en het beschikbare kavel niet mogelijk. Wel komen zowel de huidige locatie van het dorpshuis als de locatie Gemeentewerf/ IJsbaan vrij voor woningbouw.

5.3.4 Tijdelijke situatie

Uitgaande van een volledig nieuw gebouw dient tijdelijk een onderkomen gevonden te worden voor Obs De Plaats. Uitgaande van de normatieve ruimtebehoefte heeft deze tijdelijke huisvesting een omvang van circa 975 m^2. Mogelijk kan deze een plek krijgen achter het dorpshuis of op de locatie Gemeentewerf/IJsbaan.

6 Berekeningen investeringskosten

De investeringskosten van de scenario's bestaan uit ten minste de kosten voor nieuwbouw en terreininrichting. Daarnaast dient, afhankelijk van de locatie, rekening te worden gehouden met kosten voor renovatie van bestaande gebouwen, sloopkosten van bestaande bebouwing, boekwaarde van bestaande gebouwen en/of tijdelijke huisvesting gedurende het bouwtraject. Onderstaand worden de onderdelen van de investering toegelicht.

6.1 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid wordt in alle drie de scenario's aangesloten op de uitgangspunten van Gemeente Medemblik zoals op donderdag 17 november door de Raad vastgesteld:

1. Gasloos bouwen;
2. Nieuwbouw wordt energieneutraal;
3. De nieuwbouw wordt middels circulair bouwen gerealiseerd.

Hierbij wordt ervan uit gegaan dat bovenstaande drie uitgangspunten op alle drie de locaties mogelijk zijn. Inventarisatie heeft in deze onderzoeksfase nog niet plaatsgevonden. Bij het vergelijken van de scenario's wordt ervan uit gegaan dat alle drie de locaties deze mogelijkheid bieden. Om de financiële consequenties van deze ambitie inzichtelijk te maken is naast dit kwaliteitsniveau ook doorgerekend wat de investeringskosten zijn voor het kwaliteitsniveau dat aansluit bij de huidige standaard voor nieuwbouw van een voorzieningencluster zoals in Abbekerk beoogd is.

6.2 Stichtingskosten nieuwbouw inclusief terreininrichting

De stichtingskosten zijn opgebouwd uit drie onderdelen:

- Bouwkosten (aanneemsom). De kosten voor nieuwbouw zijn gebaseerd op de Bouwkostenkompas, een gerenommeerd digitaal naslagwerk met actuele bouwkosten en onze recente ervaringscijfers bij vergelijkbare projecten. De gehanteerde bouwkosten zijn inclusief de staartkosten van de aannemer (algemene kosten, algemene bouwplaatskosten, winst en risico). Bij renovatie van een bestaand gebouw en voor sloopkosten wordt bij het betreffende scenario toegelicht welk uitgangpunt wordt gehanteerd;
- Bijkomende kosten. Dit zijn kosten voor architect, technisch adviseurs, projectmanagement, leges, verzekeringen, etc. De bijkomende kosten zijn op basis van ervaringscijfers bepaald en worden berekend over de bouwkosten (inclusief terrein) en de sloopkosten. De gemeente heeft de ambitie om het gebouw circulair te bouwen. Dit leidt tot een hoger percentage voor honoraria dan in niet-circulaire projecten, omdat het specifieke (aanvullende) expertise behoeft en er meer tijd en energie in het ontwerpproces gaat zitten om te komen tot de juiste materialen, leveranciers etc. In de investeringskostenoverzichten in bijlage 2 is de verdeling van de bijkomende kosten voor ieder scenario gegeven;
- Onvoorzien. Dit betreft een percentage over de diverse kostencomponenten om niet voorziene zaken te kunnen bekostigen. Voor de post onvoorzien worden, gelet op de fase waarin de planvorming zich bevindt, een percentage aangehouden van 10%.

6.3 Locatiespecifieke kosten

6.3.1 Boekwaarde

Op het schoolgebouw van De Plaats rust nog een boekwaarde. Het dorpshuis heeft op 31 december 2019 nog een boekwaarde van € 468.500,-. Op het dorpshuis zit geen boekwaarde meer.

6.3.2 Tijdelijke huisvesting

Indien de nieuwbouw op de huidige locatie wordt gerealiseerd is tijdelijke huisvesting nodig voor de functies uit het dorpshuis. Uit de gesprekken is naar voren gekomen dat een deel van de activiteiten ondergebracht kan worden in Het Nieuwe Bonte Paard en de basisschool. Voor de medische hoek en GGD dient waarschijnlijk een oplossing gevonden te worden in tijdelijke units. Voor de gymzaal wordt voorgesteld uit te wijken naar een nabijgelegen gymzaal. De ervaring leert dat een tijdelijke gymzaal realiseren heel kostbaar is als deze voor een korte periode wordt neergezet.
Indien de nieuwbouw op de locatie De Plaats wordt gerealiseerd, dan is tijdelijke huisvesting voor de school nodig. Dit kan het beste ingevuld worden met tijdelijke units op een nader te bepalen locatie. De kosten voor deze units liggen voor de benodigde tijdelijke huisvesting op circa € 200,- per m² bvo per jaar exclusief btw.

6.3.3 Investeringen in de school en Het Nieuwe Bonte Paard

In een aantal scenario's zijn investeringen nodig in de gebouwen van Obs De Plaats (scenario's 1b, 1c en 2b) en Het Nieuwe Bonte Paard (scenario 2a en 2b). Dit is voor de vergelijkbaarheid van scenario's en om een volledig beeld te geven van de investeringsbehoefte van een scenario.

6.4 Overige uitgangspunten

Voor de investeringskosten gelden verder de volgende uitgangspunten:

- De genoemde bedragen hebben prijspeil oktober 2017;
- De investeringskosten zijn inclusief 21% btw. Op een deel van de functies zijn mogelijkheden tot (gedeeltelijke) verrekening van de btw. Dit dient in het vervolgproces nader onderzocht te worden;
- Indien de activiteiten van Het Nieuwe Bonte Paard worden ondergebracht in het nieuwe dorpshuis kan de huidige locatie vrijvallen. De verwerving en herontwikkeling van de huidige locatie maken geen onderdeel uit van dit onderzoek en dienen separaat onderzocht te worden;
- In deze investeringskostenraming is geen rekening gehouden met:
    - Grondkosten, bouw- en woonrijp maken terrein, sanering grond;
    - Asbestsanering in bestaande gebouwen;
    - Bestemmingsplanwijzigingen (onderzoeken);
    - Aanpassen infrastructuur, bemalingskosten;
    - Losse inrichting, schoolborden, speeltoestellen, keukenapparatuur, groenvoorzieningen, etc.

6.5 Resultaten investeringskosten per scenario

In de volgende tabel zijn de investeringskosten per scenario gegeven. De uitgebreide doorrekeningen zijn te vinden in bijlage 2.

Overzicht investeringskosten per scenario (bedragen zijn inclusief btw)

Scenario	Kwaliteitsniveau	*exclusief afboeking boekwaarden*	*inclusief afboeking boekwaarden*
Scenario 1A - volledige nieuwbouw op locatie dorpshuis	bouwbesluit	€ 6.880.000	€ 7.348.500
	energieneutraal/circulair	€ 7.780.000	€ 8.248.500
Scenario 1B - nieuwbouw op locatie dorpshuis en renovatie De Plaats t.b.v. kindfuncties	bouwbesluit	€ 6.730.000	€ 6.730.000
	energieneutraal/circulair	€ 7.340.000	€ 7.340.000
Scenario 1C - nieuwbouw op locatie dorpshuis en inpassing kindfuncties in De Plaats	bouwbesluit	€ 5.000.000	€ 5.000.000
	energieneutraal/circulair	€ 5.640.000	€ 5.640.000
Scenario 2A - volledige nieuwbouw op locatie Ijsbaan	bouwbesluit	€ 6.960.000	€ 7.428.500
	energieneutraal/circulair	€ 7.740.000	€ 8.208.500
Scenario 2B - nieuwbouw op locatie IJsbaan met horeca in HNBP en renovatie De Plaats	bouwbesluit	€ 6.530.000	€ 6.530.000
	energieneutraal/circulair	€ 7.010.000	€ 7.010.000
Scenario 3A - volledige nieuwbouw op locatie De Plaats	bouwbesluit	€ 7.540.000	€ 8.008.500
	energieneutraal/circulair	€ 8.480.000	€ 8.948.500

7 Vergelijking scenario's

In onderstaande tabel worden de scenario's voor de realisatie van een nieuw Dorpshuis met elkaar vergeleken.

	1A: Nieuwbouwlocatie dorpshuis inclusief kindfuncties	1B: Nieuwbouwlocatie dorpshuis exclusief kindfuncties	1C: Nieuwbouwlocatie dorpshuis exclusief kindfuncties	2A. Nieuwbouwlocatie Gemeentewerf/ IJsbaan inclusief kindfuncties	2B. Nieuwbouwlocatie Gemeentewerf / IJsbaan exclusief kindfuncties	3. Nieuwbouwlocatie Obs De Plaats
Omvang	++	++	++	++	++	-/+
Inhoud	++	+	-/+	+	+	++
Bereikbaarheid	++	-/+	-/+	-	-	--
Parkeren	++	-/+	-/+	++	-/+	--
Buitenruimte	++	++	+	++	++	++
Bestemming	++	++	++	+	+	--
Mogelijkheden combinatie woningbouw	-	++	++	+	+	--
Voorkeur gebruikers	++	+	-/+	-	-	--

7.1 Kansen en aandachtspunten volgens gebruikers

Tijdens een drukbezochte bijeenkomst op donderdag 30 november konden betrokkenen individueel hun eerste en tweede voorkeursvariant aangeven en kansen en aandachtspunten benoemen bij de vijf gepresenteerde scenario's.

De voorkeur van de meeste aanwezigen gaat uit naar scenario 1A, scenario 1B heeft voor een aantal aanwezigen de voorkeur en wordt ook door een groot aantal mensen als het beste alternatief voor variant 1A gezien. Omdat scenario 1C pas later aan het onderzoek is toegevoegd, is dit scenario tijdens deze bespreking niet aan de orde geweest. Onderstaand zijn deze voorkeuren toegelicht, in de vorm van kansen en aandachtspunten van de scenario's.

7.1.1 Kansen

Betrokkenen zien de huidige locatie van het dorpshuis als een kans om alle voorzieningen op een centrale plek te realiseren. Dit versterkt de cohesie binnen het dorp en biedt bovendien mogelijkheden om efficiënt en flexibel om te gaan met de beschikbare ruimte. Een grote wens is om ook seniorenwoningen toe te voegen aan het programma zodat jong en oud elkaar kunnen ontmoeten.

Obs De Plaats, Stichting Kinderopvang Hoorn en kinderopvang Berend Botje zien het realiseren van één voorziening als een kans om vorm te geven aan een doorlopende leerlijn waarin contact tussen school, kinderdagopvang en peuterspeelzaal gemakkelijker worden. Op deze manier kunnen overleggen makkelijker plaatsvinden en kunnen kinderen vanuit kinderdagopvang op een laagdrempelige manier kennis maken met de school. Ook betekent dit dat de kinderen van de school niet meer hoeven te lopen naar de gymzaal voor bewegingsonderwijs. Op dit moment is dit wel het geval waardoor kostbare lestijd verloren gaat. Het gebruik van de gymzaal, ook voor andere activiteiten, wordt gemakkelijker wanneer alle functies onder één dak zitten.

7.1.2 Aandachtspunten

Bij het realiseren van het volledige programma inclusief kindfuncties op de huidige locatie van het Dorpshuis dient goed nagedacht te worden over de aansluiting met De Bunker. Technisch gezien is het goed mogelijk om De Bunker in zijn huidige vorm te behouden, echter dient een situatie te ontstaan waarin De Bunker als volwaardig partner deel uitmaakt van het nieuwe dorpshuis, maar tegelijkertijd een eigen entree krijgt. Dit vraagt creativiteit van de ontwerper. Verder wordt de logistieke stroom van verschillende gebruikers in één gebouw als aandachtspunt genoemd. Hier dient bij een vervolguitwerking voldoende aandacht voor te zijn.

Uitgaande van een situatie zonder kindfuncties dienen goede afspraken gemaakt te worden over het gebruik van de gymzaal. Tijdens de gesprekken is door BSO Catootje aangegeven dat het scheiden van kindfuncties van het dorpshuis ervoor zorgt dat kinderen niet meer zelfstandig gebruik kunnen maken van de gymzaal. Dit is nu wel het geval.

Wanneer de school toegevoegd wordt aan het nieuwe dorpshuis komt de locatie van de school leeg. Hoewel dit kansen biedt voor woningbouw is maar de vraag of deze daadwerkelijk gerealiseerd kan en mag worden, aangezien ook de locatie Gemeentewerf/IJsbaan in aanmerking komt voor woningbouw.

7.2 Vervolgstappen

Na een besluit van de Gemeenteraad over de te kiezen nieuwbouwvariant dient de initiatieffase afgerond te worden. Zaken die hierbij uitgewerkt dienen te worden zijn onder andere het bouwheerschap, eigendom en het maken van afspraken met Het Nieuwe Bonte Paard.

De volgende stap is om na afronding van de initiatieffase samen met de gebruikers een Programma van Eisen opgesteld te worden. Hierin worden de ruimtelijk-functionele en de technische uitwerking omschreven.
Gezamenlijk dient gesproken te worden over het programma dat de betrokken partijen met elkaar willen realiseren, hun visie op samenwerking en de gewenste sfeer en uitstraling. Obs De Plaats heeft aangegeven een IKC-gedachte na te streven, maar wat betekent dit en hoe denken andere gebruikers hierover?

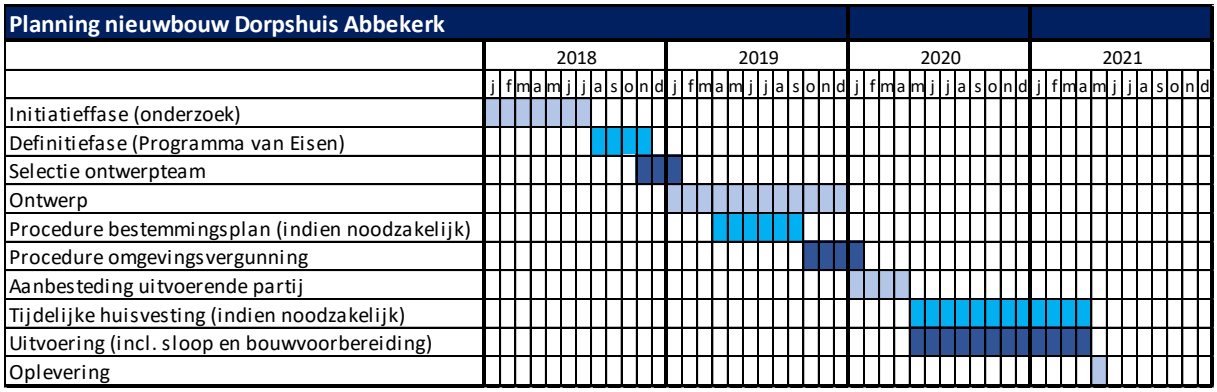
Daarnaast dienen afspraken gemaakt te worden over beheer en exploitatie van een dergelijke voorziening. Een mogelijkheid om dit te organiseren is het oprichten van een beheerstichting. Mogelijk wil de gemeente Medemblik hier zelf ook een rol in spelen. Belangrijk is om dergelijke uitgangspunten vroegtijdig met de betrokkenen uit te spreken.

Een ander onderwerp is het vastleggen van afspraken rondom de ontwikkeling van het nieuwe dorpshuis. Hierbij valt te denken aan een intentieovereenkomst waarin alle betrokken partijen hun intentie vastleggen om tegen de, in de intentieovereenkomst omschreven voorwaarden, te willen participeren in het nieuwe dorpshuis.

Parallel aan het opstellen van het Programma van Eisen en de intentieovereenkomst kan de aanbestedingsstrategie worden opgesteld, waarin antwoord gegeven dient te worden op vragen als:

- Wie wordt de bouwheer?
- Wat voor contractvorm wordt in de markt gezet: een traditioneel proces waarbij het ontwerpteam een ontwerp tot en met bestek uitwerkt, dat vervolgens door een aannemer wordt gerealiseerd? Of een geïntegreerde contractvorm waarbij de aannemer geheel of gedeeltelijk verantwoordelijk wordt voor het ontwerp (Design & Build, Engineering & Build)?
- Welke aanbestedingsvorm dient gehanteerd te worden: Europees, nationaal, meervoudig onderhands? Dit is afhankelijk van de omvang van het project, de contractvorm en het gemeentelijke inkoopbeleid.

In het onderstaande schema is een indicatieve doorlooptijd van het proces tot en met oplevering gegeven. Deze is op hoofdlijnen en de doorlooptijd van het hele proces en van de deelstappen is onder meer afhankelijk van het gekozen scenario, de te kiezen contractvorm en het inkoopbeleid.



Bijlage 1: Berekening parkeerbehoefte per scenario/locatie

Parkeerbehoefte scenario's 1a, 2a en 3											
	Parkeernorm		Omvang		Normatief aantal plaatsen	Parkeerbalans o.b.v. aanwezigheidspercentage					
						Weekdag overdag		Weekdag avond		Weekend	
Horeca/dorpshuis*	5,2	per 100 m² bvo	800	m² bvo	41,6	25%	10,4	100%	41,6	100%	41,6
Jongerencentrum De Bunker	1,0	per 100 m² bvo	300	m² bvo	3	25%	0,75	100%	3	100%	3
Sport	2,8	per 100 m² bvo	450	m² bvo	12,6	50%	6,3	100%	12,6	100%	12,6
Medische post	2,4	per behandelkamer	5	behandelkamers	12	100%	12	10%	1,2	10%	1,2
GGD	1,8	per behandelkamer	2	behandelkamers	3,6	100%	3,6	0%	0	0%	0
Onderwijs	0,7	per leslokaal	7	leslokalen	4,9	100%	4,9	0%	0	0%	0
BSO	1,0	per 100 m² bvo	250	m² bvo	2,5	100%	2,5	0%	0	0%	0
Kinderdagopvang	1,0	per 100 m² bvo	100	m² bvo	1	100%	1	0%	0	0%	0
Peuterspeelzaal	1,0	per 100 m² bvo	100	m² bvo	1	100%	1	0%	0	0%	0
					82,2		**42,45**		**58,4**		**58,4**
Maatgevende behoefte	58 plaatsen					58 plaatsen					

Parkeerbehoefte scenario's 1b, 1c en 2b - onderdeel dorpshuis											
	Parkeernorm		Omvang		Normatief aantal plaatsen	Parkeerbalans o.b.v. aanwezigheidspercentage					
						Weekdag overdag		Weekdag avond		Weekend	
Horeca/dorpshuis*	5,2	per 100 m² bvo	800	m² bvo	41,6	25%	10,4	100%	41,6	100%	41,6
Jongerencentrum De Bunker	1,0	per 100 m² bvo	300	m² bvo	3	25%	0,75	100%	3	100%	3
Sport	2,8	per 100 m² bvo	450	m² bvo	12,6	50%	6,3	100%	12,6	100%	12,6
Medische post	2,4	per behandelkamer	5	behandelkamers	12	100%	12	10%	1,2	10%	1,2
GGD	1,8	per behandelkamer	2	behandelkamers	3,6	100%	3,6	0%	0	0%	0
					72,8		**33,05**		**58,4**		**58,4**
Maatgevende behoefte	58 plaatsen										

Parkeerbehoefte scenario's 1b, 1c en 2b - onderdeel onderwijs + kindfuncties											
	Parkeernorm		Omvang		Normatief aantal plaatsen	Parkeerbalans o.b.v. aanwezigheidspercentage					
						Weekdag overdag		Weekdag avond		Weekend	
Onderwijs	0,7	per leslokaal	7	leslokalen	4,9	100%	4,9	0%	0	0%	0
BSO	1,0	per 100 m² bvo	250	m² bvo	2,5	100%	2,5	0%	0	0%	0
Kinderdagopvang	1,0	per 100 m² bvo	100	m² bvo	1	100%	1	0%	0	0%	0
Peuterspeelzaal	1,0	per 100 m² bvo	100	m² bvo	1	100%	1	0%	0	0%	0
					9,4		**9,4**		**0**		**0**
Maatgevende behoefte	9 plaatsen										

Parkeerbehoefte winkels dorpsplein											
	Parkeernorm		Omvang		Normatief aantal plaatsen	Parkeerbalans o.b.v. aanwezigheidspercentage					
						Weekdag overdag		Weekdag avond		Weekend	
Parkeerbehoefte winkels	4,1	per 100 m² bvo	663	m² bvo	27,2	50%	13,6	0%	0	50%	13,6
Maatgevende behoefte	14 plaatsen										

** Het gehanteerde kencijfer voor 'Horeca/dorpshuis' is een gewogen kencijfer voor horeca (7,0 per 100 m² bvo) en dorpscentrum (3,3 per 100 m² bvo).*

Bijlage 2: Investeringskostenraming per scenario

Investeringskostenraming dorpshuis Abbekerk - kwaliteitsniveau Bouwbesluit	Scenario 1A - volledige nieuwbouw op locatie dorpshuis	Scenario 1B - nieuwbouw op locatie dorpshuis en renovatie De Plaats t.b.v. kindfuncties	Scenario 1C - nieuwbouw op locatie dorpshuis en inpassing kindfuncties in De Plaats
Omvang nieuwbouw	2.850 m² bvo	1.875 m² bvo	1.875 m² bvo
Footprint gebouw	1.875 m² bvo	1.875 m² bvo	1.875 m² bvo
Omvang te renoveren			
De Bunker	200 m² bvo	200 m² bvo	200 m² bvo
HNBP	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
De Plaats	0 m² bvo	1.520 m² bvo	400 m² bvo
Omvang te slopen	3.720 m² bvo (school en huidig dorpshuis excl. Bunker)	2.200 m² bvo (huidig dorpshuis excl. Bunker)	2.200 m² bvo (huidig dorpshuis excl. Bunker)
Aantal nieuwe parkeerplaatsen	17 parkeerplaatsen	25 parkeerplaatsen (17 bij dorpshuis, 8 bij school)	25 parkeerplaatsen (17 bij dorpshuis, 8 bij school)
Omvang speelplein	700 m²	0 m²	275 m² (plein kindfuncties en onderbouwplein)
Behoefte tijdelijke huisvesting	450 m² bvo, t.b.v. medische post en GGD. Overige functies tijdelijke naar school of HNBP	975 m² bvo (in twee fasen in gebruik, eerst door school, daarna dorpshuisfuncties)	450 m² bvo, t.b.v. medische post en GGD. Overige functies tijdelijke naar school of HNBP
Prijspeil oktober 2017			

	Scenario 1A		Scenario 1B		Scenario 1C	
Bouwkosten						
Nieuwbouw	€ 1.275 per m² bvo	€ 3.633.750	€ 1.275 per m² bvo	€ 2.390.625	€ 1.275 per m² bvo	€ 2.390.625
Renovatie De Bunker	€ 380 per m² bvo	€ 76.000	€ 380 per m² bvo	€ 76.000	€ 380 per m² bvo	€ 76.000
Renovatie HNBP	€ 700 per m² bvo	€ -	€ 700 per m² bvo	€ -	€ 700 per m² bvo	€ -
Renovatie De Plaats	€ 700 per m² bvo	€ -	€ 700 per m² bvo	€ 1.064.000	€ 380 per m² bvo (gemiddelde)	€ 152.000
Subtotaal bouwkosten gebouw		*€ 3.709.750*		*€ 3.530.625*		*€ 2.618.625*
Infrastructuur						
Speelplein (m² terrein)	€ 125 per m² terrein	€ 87.500	€ 125 per m² terrein	€ -	€ 125 per m² terrein	€ 34.375
Parkeervoorzieningen terrein	€ 2.940 per parkeerplek	€ 49.980	€ 2.940 per parkeerplek	€ 73.500	€ 2.940 per parkeerplek	€ 73.500
Aanpassing infrastructuur locatie		€ -		€ 20.000		€ 20.000
Subtotaal kosten infrastructuur		*€ 137.480*		*€ 93.500*		*€ 127.875*
Sloopkosten						
Sloopkosten bestaande bebouwing	€ 50 per m² bvo	€ 186.000	€ 50 per m² bvo	€ 110.000	€ 50 per m² bvo	€ 110.000
Subtotaal sloopkosten		*€ 186.000*		*€ 110.000*		*€ 110.000*
Tijdelijke huisvesting						
Tijdelijke huisvesting	€ 300 per m² bvo voor 1,5 jaar	€ 135.000	€ 400 per m² bvo voor 2 jaar	€ 390.000	€ 400 per m² bvo voor 2 jaar	€ 180.000
Subtotaal tijdelijke huisvesting		*€ 135.000*		*€ 390.000*		*€ 180.000*
Bijkomende kosten	over gebouw, terrein, sloop, tijdelijke huisvesting		over gebouw, terrein, sloop		over gebouw, terrein, sloop	
Interne projectkosten		p.m.		p.m.		p.m.
Honoraria en verschotten	14,00%	€ 583.552	14,00%	€ 541.678	14,00%	€ 418.810
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten	4,50%	€ 187.570	4,50%	€ 174.111	4,50%	€ 134.618
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (2 jaar)	4,04% 2% per jaar	€ 168.396	4,04% 2% per jaar	€ 156.313	4,04% 2% per jaar	€ 120.857
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)	1,50%	€ 62.523	1,50%	€ 58.037	1,50%	€ 44.873
Subtotaal bijkomende kosten		*€ 1.002.042*		*€ 930.138*		*€ 719.157*
Onvoorzien						
bouwkosten	10%	€ 370.975	10%	€ 353.063	10%	€ 261.863
infrastructuur	10%	€ 13.748	10%	€ 9.350	10%	€ 12.788
sloopkosten	10%	€ 18.600	10%	€ 11.000	10%	€ 11.000
tijdelijke huisvesting	10%	€ 13.500	10%	€ 39.000	10%	€ 18.000
bijkomende kosten	10%	€ 100.204	10%	€ 93.014	10%	€ 71.916
Subtotaal onvoorzien		*€ 517.027*		*€ 505.426*		*€ 375.566*
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)		**€ 5.690.000**		**€ 5.560.000**		**€ 4.130.000**
Investeringskosten inclusief BTW (afgerond) 21%		**€ 6.880.000**		**€ 6.730.000**		**€ 5.000.000**
Boekwaarde bestaand (per 31 december 2019)						
Dorpshuis		€ -		€ -		€ -
Basisschool De Plaats		€ 468.500		€ -		€ -
Subtotaal boekwaarden		*€ 468.500*		*€ -*		*€ -*
Totaal inclusief afboeken boekwaarden		**€ 7.348.500**		**€ 6.730.000**		**€ 5.000.000**

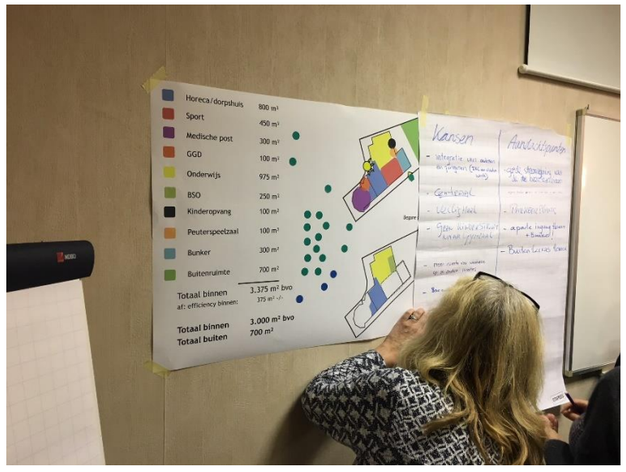
Investeringskostenraming dorpshuis Abbekerk - kwaliteitsniveau Bouwbesluit	Scenario 2A - volledige nieuwbouw op locatie Ijsbaan met horeca in HNBP	Scenario 2B - nieuwbouw op locatie IJsbaan met horeca in HNBP en renovatie De Plaats t.b.v. kindfuncties	Scenario 3A - volledige nieuwbouw op locatie De Plaats
Omvang nieuwbouw	2.500 m² bvo	1.450 m² bvo	3.050 m² bvo
Footprint gebouw	2.000 m² bvo	1.200 m² bvo	2.000 m² bvo
Omvang te renoveren			
De Bunker	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
HNBP	550 m² bvo	550 m² bvo	0 m² bvo
De Plaats	0 m² bvo	1.520 m² bvo	0 m² bvo
Omvang te slopen	4.220 m² bvo (school, huidig dorpshuis en laagbouw HNBP)	2.700 m² bvo (huidig dorpshuis en laagbouw HNBP)	3.920 m² bvo (school en huidig dorpshuis)
Aantal nieuwe parkeerplaatsen	58 parkeerplaatsen	58 parkeerplaatsen	38 parkeerplaatsen
Omvang speelplein	700 m²	0 m²	700 m²
Behoefte tijdelijke huisvesting	0 m² bvo	975 m² bvo (t.b.v. de school)	975 m² bvo (t.b.v. de school)
Prijspeil oktober 2017			

Bouwkosten											
Nieuwbouw	€	1.275	per m² bvo	€	3.187.500	€	1.275	per m² bvo	€	1.848.750	€ 1.275 per m² bvo € 3.888.750
Renovatie De Bunker	€	380	per m² bvo	€	-	€	380	per m² bvo	€	-	€ 380 per m² bvo € -
Renovatie HNBP	€	700	per m² bvo	€	385.000	€	700	per m² bvo	€	385.000	€ 700 per m² bvo € -
Renovatie De Plaats	€	700	per m² bvo	€	-	€	700	per m² bvo	€	1.064.000	€ 700 per m² bvo € -
Subtotaal bouwkosten gebouw				*€*	*3.572.500*				*€*	*3.297.750*	*€ 3.888.750*
Infrastructuur											
Speelplein (m² terrein)	€	125	per m² terrein	€	87.500	€	125	per m² terrein	€	-	€ 125 per m² terrein € 87.500
Parkeervoorzieningen terrein	€	2.940	per parkeerplek	€	170.520	€	2.940	per parkeerplek	€	170.520	€ 2.940 per parkeerplek € 111.720
Aanpassing infrastructuur locatie				€	150.000				€	170.000	€ 20.000
Subtotaal kosten infrastructuur				*€*	*408.020*				*€*	*340.520*	*€ 219.220*
Sloopkosten											
Sloopkosten bestaande bebouwing	€	50	per m² bvo	€	211.000	€	50	per m² bvo	€	135.000	€ 50 per m² bvo € 196.000
Subtotaal sloopkosten				*€*	*211.000*				*€*	*135.000*	*€ 196.000*
Tijdelijke huisvesting											
Tijdelijke huisvesting	€	300	per m² bvo voor 1,5 jaar	€	-	€	200	per m² bvo voor 1 jaar	€	195.000	€ 300 per m² bvo voor 1,5 jaar € 292.500
Subtotaal tijdelijke huisvesting				*€*	*-*				*€*	*195.000*	*€ 292.500*
Bijkomende kosten		over gebouw, terrein, sloop, tijdelijke huisvesting					over gebouw, terrein, sloop				over gebouw, terrein, sloop, tijdelijke huisvesting
Interne projectkosten				p.m.					p.m.		p.m.
Honoraria en verschotten		14,00%		€	605.713		14,00%		€	547.158	14,00% € 621.456
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten		4,50%		€	194.693		4,50%		€	175.872	4,50% € 199.754
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (2 jaar)		4,04%	2% per jaar	€	174.791		4,04%	2% per jaar	€	157.894	4,04% 2% per jaar € 179.334
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)		1,50%		€	64.898		1,50%		€	58.624	1,50% € 66.585
Subtotaal bijkomende kosten				*€*	*1.040.095*				*€*	*939.548*	*€ 1.067.128*
Onvoorzien											
bouwkosten		10%		€	357.250		10%		€	329.775	10% € 388.875
infrastructuur		10%		€	40.802		10%		€	34.052	10% € 21.922
sloopkosten		10%		€	21.100		10%		€	13.500	10% € 19.600
tijdelijke huisvesting		10%		€	-		10%		€	19.500	10% € 29.250
bijkomende kosten		10%		€	104.010		10%		€	93.955	10% € 106.713
Subtotaal onvoorzien				*€*	*523.162*				*€*	*490.782*	*€ 566.360*
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)				**€**	**5.750.000**				**€**	**5.400.000**	**€ 6.230.000**
Investeringskosten inclusief BTW (afgerond)	**21%**			**€**	**6.960.000**				**€**	**6.530.000**	**€ 7.540.000**
Boekwaarde bestaand (per 31 december 2019)											
Dorpshuis				€	-				€	-	€ -
Basisschool De Plaats				€	468.500				€	-	€ 468.500
Subtotaal boekwaarden				*€*	*468.500*				*€*	*-*	*€ 468.500*
Totaal inclusief afboeken boekwaarden				**€**	**7.428.500**				**€**	**6.530.000**	**€ 8.008.500**

Investeringskostenraming dorpshuis Abbekerk - kwaliteitsniveau energieneutraal en circulair	Scenario 1A - volledige nieuwbouw op locatie dorpshuis	Scenario 1B - nieuwbouw op locatie dorpshuis en renovatie De Plaats t.b.v. kindfuncties	Scenario 1C - nieuwbouw op locatie dorpshuis en inpassing kindfuncties in De Plaats
Omvang nieuwbouw	2.850 m² bvo	1.875 m² bvo	1.875 m² bvo
Footprint gebouw	1.875 m² bvo	1.875 m² bvo	1.875 m² bvo
Omvang te renoveren			
De Bunker	200 m² bvo	200 m² bvo	200 m² bvo
HNBP	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
De Plaats	0 m² bvo	1.520 m² bvo	400 m² bvo
Omvang te slopen	3.720 m² bvo (school en huidig dorpshuis excl. Bunker)	2.200 m² bvo (huidig dorpshuis excl. Bunker)	2.200 m² bvo (huidig dorpshuis excl. Bunker)
Aantal nieuwe parkeerplaatsen	17 parkeerplaatsen	25 parkeerplaatsen (17 bij dorpshuis, 8 bij school)	25 parkeerplaatsen (17 bij dorpshuis, 8 bij school)
Omvang speelplein	700 m²	0 m²	275 m² (plein kindfuncties en onderbouwplein)
Behoefte tijdelijke huisvesting	450 m² bvo, t.b.v. medische post en GGD. Overige functies tijdelijke naar school of HNBP	975 m² bvo (in twee fasen in gebruik, eerst door school, daarna dorpshuisfuncties)	450 m² bvo, t.b.v. medische post en GGD. Overige functies tijdelijke naar school of HNBP
Prijspeil oktober 2017			

Bouwkosten											
Nieuwbouw	€	1.450	per m² bvo	€ 4.132.500	€	1.450	per m² bvo	€ 2.718.750	€	1.450	per m² bvo	€ 2.718.750
Renovatie De Bunker	€	435	per m² bvo	€ 87.000	€	435	per m² bvo	€ 87.000	€	435	per m² bvo	€ 87.000
Renovatie HNBP	€	700	per m² bvo	€ -	€	700	per m² bvo	€ -	€	700	per m² bvo	€ -
Renovatie De Plaats	€	700	per m² bvo	€ -	€	700	per m² bvo	€ 1.064.000	€	435	per m² bvo	€ 174.000
Subtotaal bouwkosten gebouw				*€ 4.219.500*				*€ 3.869.750*				*€ 2.979.750*
Infrastructuur											
Speelplein (m² terrein)	€	125	per m² terrein	€ 87.500	€	125	per m² terrein	€ -	€	125	per m² terrein	€ 34.375
Parkeervoorzieningen terrein	€	2.940	per parkeerplek	€ 49.980	€	2.940	per parkeerplek	€ 73.500	€	2.940	per parkeerplek	€ 73.500
Aanpassing infrastructuur locatie				€ -				€ 20.000				€ 20.000
Subtotaal kosten infrastructuur				*€ 137.480*				*€ 93.500*				*€ 127.875*
Sloopkosten											
Sloopkosten bestaande bebouwing	€	50	per m² bvo	€ 186.000	€	50	per m² bvo	€ 110.000	€	50	per m² bvo	€ 110.000
Subtotaal sloopkosten				*€ 186.000*				*€ 110.000*				*€ 110.000*
Tijdelijke huisvesting											
Tijdelijke huisvesting	€	300	per m² bvo voor 1,5 jaar	€ 135.000	€	400	per m² bvo voor 2 jaar	€ 390.000	€	400	per m² bvo voor 2 jaar	€ 180.000
Subtotaal tijdelijke huisvesting				*€ 135.000*				*€ 390.000*				*€ 180.000*
Bijkomende kosten		over gebouw, terrein, sloop, tijdelijke huisvesting				over gebouw, terrein, sloop				over gebouw, terrein, sloop		
Interne projectkosten				p.m.				p.m.				p.m.
Honoraria en verschotten		15,00%		€ 701.697		15,00%		€ 631.238		15,00%		€ 502.894
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten		4,50%		€ 210.509		4,50%		€ 189.371		4,50%		€ 150.868
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (2 jaar)		4,04%	2% per jaar	€ 188.990		4,04%	2% per jaar	€ 170.013		4,04%	2% per jaar	€ 135.446
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)		1,50%		€ 70.170		1,50%		€ 63.124		1,50%		€ 50.289
Subtotaal bijkomende kosten				*€ 1.171.366*				*€ 1.053.746*				*€ 839.497*
Onvoorzien											
bouwkosten		10%		€ 421.950		10%		€ 386.975		10%		€ 297.975
infrastructuur		10%		€ 13.748		10%		€ 9.350		10%		€ 12.788
sloopkosten		10%		€ 18.600		10%		€ 11.000		10%		€ 11.000
tijdelijke huisvesting		10%		€ 13.500		10%		€ 39.000		10%		€ 18.000
bijkomende kosten		10%		€ 117.137		10%		€ 105.375		10%		€ 83.950
Subtotaal onvoorzien				*€ 584.935*				*€ 551.700*				*€ 423.712*
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)				**€ 6.430.000**				**€ 6.070.000**				**€ 4.660.000**
Investeringskosten inclusief BTW (afgerond)	**21%**			**€ 7.780.000**				**€ 7.340.000**				**€ 5.640.000**
Boekwaarde bestaand (per 31 december 2019)											
Dorpshuis				€ -				€ -				€ -
Basisschool De Plaats				€ 468.500				€ -				€ -
Subtotaal boekwaarden				*€ 468.500*				*€ -*				*€ -*
Totaal inclusief afboeken boekwaarden				**€ 8.248.500**				**€ 7.340.000**				**€ 5.640.000**

Investeringskostenraming dorpshuis Abbekerk - kwaliteitsniveau energieneutraal en circulair	Scenario 2A - volledige nieuwbouw op locatie Ijsbaan met horeca in HNBP	Scenario 2B - nieuwbouw op locatie IJsbaan met horeca in HNBP en renovatie De Plaats t.b.v. kindfuncties	Scenario 3A - volledige nieuwbouw op locatie De Plaats
Omvang nieuwbouw	2.500 m² bvo	1.450 m² bvo	3.050 m² bvo
Footprint gebouw	2.000 m² bvo	1.200 m² bvo	2.000 m² bvo
Omvang te renoveren			
De Bunker	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
HNBP	550 m² bvo	550 m² bvo	0 m² bvo
De Plaats	0 m² bvo	1.520 m² bvo	0 m² bvo
Omvang te slopen	4.220 m² bvo (school, huidig dorpshuis en laagbouw HNBP)	2.700 m² bvo (huidig dorpshuis en laagbouw HNBP)	3.920 m² bvo (school en huidig dorpshuis)
Aantal nieuwe parkeerplaatsen	58 parkeerplaatsen	58 parkeerplaatsen	38 parkeerplaatsen
Omvang speelplein	700 m²	0 m²	700 m²
Behoefte tijdelijke huisvesting	0 m² bvo	975 m² bvo (t.b.v. de school)	975 m² bvo (t.b.v. de school)
Prijspeil oktober 2017			

Bouwkosten											
Nieuwbouw	€	1.450	per m² bvo	€	3.625.000	€	1.450	per m² bvo	€	2.102.500	€ 1.450 per m² bvo € 4.422.500
Renovatie De Bunker	€	435	per m² bvo	€	-	€	435	per m² bvo	€	-	€ 435 per m² bvo € -
Renovatie HNBP	€	700	per m² bvo	€	385.000	€	700	per m² bvo	€	385.000	€ 700 per m² bvo € -
Renovatie De Plaats	€	700	per m² bvo	€	-	€	700	per m² bvo	€	1.064.000	€ 700 per m² bvo € -
Subtotaal bouwkosten gebouw				*€*	*4.010.000*				*€*	*3.551.500*	*€ 4.422.500*
Infrastructuur											
Speelplein (m² terrein)	€	125	per m² terrein	€	87.500	€	125	per m² terrein	€	-	€ 125 per m² terrein € 87.500
Parkeervoorzieningen terrein	€	2.940	per parkeerplek	€	170.520	€	2.940	per parkeerplek	€	170.520	€ 2.940 per parkeerplek € 111.720
Aanpassing infrastructuur locatie				€	150.000				€	170.000	€ 20.000
Subtotaal kosten infrastructuur				*€*	*408.020*				*€*	*340.520*	*€ 219.220*
Sloopkosten											
Sloopkosten bestaande bebouwing	€	50	per m² bvo	€	211.000	€	50	per m² bvo	€	135.000	€ 50 per m² bvo € 196.000
Subtotaal sloopkosten				*€*	*211.000*				*€*	*135.000*	*€ 196.000*
Tijdelijke huisvesting											
Tijdelijke huisvesting	€	300	per m² bvo voor 1,5 jaar	€	-	€	200	per m² bvo voor 1 jaar	€	195.000	€ 300 per m² bvo voor 1,5 jaar € 292.500
Subtotaal tijdelijke huisvesting				*€*	*-*				*€*	*195.000*	*€ 292.500*
Bijkomende kosten		over gebouw, terrein, sloop, tijdelijke huisvesting					over gebouw, terrein, sloop				over gebouw, terrein, sloop, tijdelijke huisvesting
Interne projectkosten				p.m.					p.m.		p.m.
Honoraria en verschotten		15,00%		€	714.603		15,00%		€	624.303	15,00% € 745.908
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten		4,50%		€	214.381		4,50%		€	187.291	4,50% € 223.772
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (2 jaar)		4,04%	2% per jaar	€	192.466		4,04%	2% per jaar	€	168.146	4,04% 2% per jaar € 200.898
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)		1,50%		€	71.460		1,50%		€	62.430	1,50% € 74.591
Subtotaal bijkomende kosten				*€*	*1.192.911*				*€*	*1.042.170*	*€ 1.245.169*
Onvoorzien											
bouwkosten		10%		€	401.000		10%		€	355.150	10% € 442.250
infrastructuur		10%		€	40.802		10%		€	34.052	10% € 21.922
sloopkosten		10%		€	21.100		10%		€	13.500	10% € 19.600
tijdelijke huisvesting		10%		€	-		10%		€	19.500	10% € 29.250
bijkomende kosten		10%		€	119.291		10%		€	104.217	10% € 124.517
Subtotaal onvoorzien				*€*	*582.193*				*€*	*526.419*	*€ 637.539*
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)				**€**	**6.400.000**				**€**	**5.790.000**	**€ 7.010.000**
Investeringskosten inclusief BTW (afgerond)	**21%**			**€**	**7.740.000**				**€**	**7.010.000**	**€ 8.480.000**
Boekwaarde bestaand (per 31 december 2019)											
Dorpshuis				€	-				€	-	€ -
Basisschool De Plaats				€	468.500				€	-	€ 468.500
Subtotaal boekwaarden				*€*	*468.500*				*€*	*-*	*€ 468.500*
Totaal inclusief afboeken boekwaarden				**€**	**8.208.500**				**€**	**7.010.000**	**€ 8.948.500**

Bijlage 3: Sfeerimpressie bijeenkomst 30 november 2017