

HAALBAARHEIDSONDERZOEK
LOCATIEKEUZE
BREDE SCHOOL DWINGELOO

Project	:	Brede school Dwingeloo
Projectnummer	:	20120008
Opdrachtgever	:	Gemeente Westerveld
Datum	:	20 juli 2012
Versie	:	definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Plan van aanpak.....	6
2.1	Vraagstelling.....	6
2.2	Werkzaamheden	6
3.	Locaties.....	8
3.1	Locatie IJsbahn	8
3.2	Locatie W.A. Storkschoon	8
3.3	Locatie Heuvelenweg	9
3.4	Afstand sportvoorziening.....	9
3.5	Verkeerskundige voor- en nadelen	10
4.	Planologische procedures.....	12
4.1	Bestemmingsplan.....	12
4.2	Bestemmingsplanprocedure	14
4.3	Planschade	16
5.	Bouw(kundige) kosten.....	17
5.1	Bouwrijp maken plangebied	17
5.2	Aanvullende akoestische maatregelen	18
5.3	Aanvullende maatregelen m.b.t. de bodem(gesteldheid)	19
5.4	Sloopkosten en tijdelijke huisvesting.....	19
5.5	Nieuwbouw CBS de Fontein en sobere renovatie OBS W.A. Storkschoon.....	20
6.	Externe financiering.....	21
6.1	Voorgeschiedenis	21
6.2	Huidige marktsituatie.....	21
6.3	Conclusie	22
7.	Conclusies	23
7.1	Locatiespecifieke kosten	23
7.2	Externe financiering	24
7.3	Extra scenario.....	24
7.4	Verkeerskundig	24
7.5	Eindconclusie	25

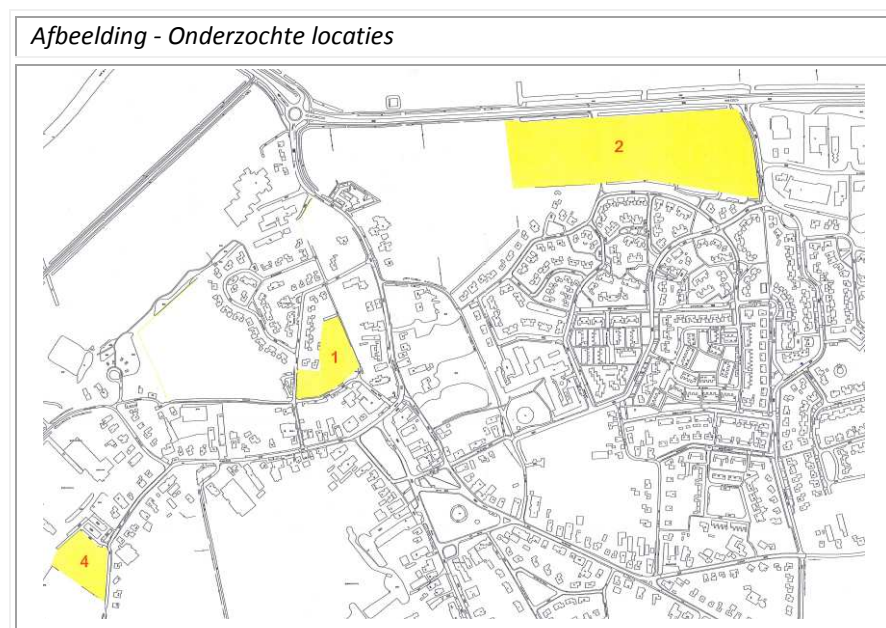
Bijlage(n):

- Globale stichtingskostenraming Nieuwbouw CBS de Fontein, PBG, d.d. 26 april 2012;
- Globale stichtingskostenraming Renovatie OBS W.A. Storkschoon, PBG, d.d. 26 april 2012;
- Notitie locatiekeuze brede school Dwingeloo, Goudappel Coffeng, d.d. 23 mei 2012;
- Risico-inventarisatie planschade, Oranjewoud, d.d. 10 juli 2012.

1. Inleiding

Op 20 maart jl. is het raadsvoorstel met betrekking tot de locatiekeuze voor de realisatie van de brede school in Dwingeloo, waarin OBS W.A. Storkschoon, CBS de Fontein en de Kinderopvang participeren, besproken in de Commissie Ruimte. In het voorstel werd de Raad geadviseerd om in te stemmen met het advies om de brede school te realiseren op de locatie langs de N855 nabij de IJsbahn (locatie 2, onderstaande afbeelding).

De conclusie van de Commissie Ruimte was dat het raadsvoorstel nog niet rijp is voor definitieve besluitvorming en dat een aanvullend onderzoek naar een drietal locaties, te weten de locatie langs de N855 (locatie 2), de bestaande locatie van de OBS W.A. Storkschoon (locatie 1) en de locatie Heuvelenweg (locatie 4), wenselijk zou zijn. Het advies van de Commissie Ruimte aan het College was dat met name de financiële aspecten van de locatiekeuze nader belicht zouden moeten worden.



Daarbij heeft de Commissie Ruimte het College geadviseerd om naast de nieuwbouw van een brede school op voorgenoemde locaties een extra scenario te onderzoeken. In dit scenario wordt niet uitgegaan van complete nieuwbouw van één brede school maar van een sobere renovatie van de bestaande OBS W.A. Storkschoon en de realisatie van nieuwbouw voor CBS de Fontein op een nog nader te bepalen locatie.

De gemeente Westerveld heeft Project- en Bouwmanagement Giezen, op basis van voorgenoemd advies van de Commissie Ruimte, gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren waarin de drie genoemde locaties en het extra scenario nader worden onderzocht.

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde werkwijze en uitgangspunten van dit onderzoek. Daarna worden in hoofdstuk 3 de locaties nader toegelicht inclusief hun relatie met de sportvoorziening in Dwingeloo. In hoofdstuk 4 worden de planologische procedures voor de verschillende locaties beschreven. In hoofdstuk 5 wordt een overzicht gegeven van de kosten voor het bouwrijp maken van de verschillende locaties, de kosten voor de tijdelijke huisvesting en sloop en de eventuele nieuwbouw van CBS de Fontein en de sombere renovatie van OBS W.A. Storkschool nader belicht. In hoofdstuk 6 wordt omschreven wat de (on)mogelijkheden zijn voor externe financiering van de nieuwbouw. Tot slot worden in hoofdstuk 7 de conclusies samengevat.

2. Plan van aanpak

2.1 Vraagstelling

Voor het haalbaarheidsonderzoek staat de volgende vraagstelling centraal: "Wat zijn de (financiële) consequenties en (on)mogelijkheden van de realisatie van een brede school op één van de drie voorkeurslocaties in het dorp Dwingeloo?"

2.2 Werkzaamheden

Om tot een antwoord te komen op deze vraag zijn voor elk van de beoogde locaties de onderstaande aspecten door Project- en Bouwmanagement Giezen nader onderzocht. De bevindingen van het onderzoek zijn verwoord in deze rapportage:

- kansen en mogelijkheden van het beperken van de afstand naar de aanwezige sportvoorzieningen waarbij gekeken is naar de financiële consequenties voor elk van de locaties;
- kosten van de (noodzakelijke) planologische plannen en procedures inclusief de mogelijke kosten voor planschade;
- kosten voor het bouwrijp maken van de terreinen en de bouwkundige kosten m.b.t. de bodemgesteldheid en de geluidswerende voorzieningen;
- kosten voor de sloop van de bestaande opstallen en de kosten voor de tijdelijke huisvesting bij realisatie van de brede school op één van de beoogde locaties;
- mogelijkheden van externe financiering van de brede school in relatie met mogelijke woning/utiliteitbouw.

Daarnaast zijn de kosten van de sobere renovatie van de bestaande OBS W.A. Storkschoon en de realisatie van vervangende huisvesting voor CBS de Fontein op een nog nader te bepalen locatie inzichtelijk gemaakt.

Tot slot heeft de gemeente Westerveld aan adviesbureau Goudappel Coffeng opdracht gegeven om de verkeerskundige voor- en nadelen voor de vestiging van een brede school op één van de drie beoogde locaties te onderzoeken. De resultaten van dit onderzoek zijn meegenomen in dit haalbaarheidsonderzoek.

2.3 Uitgangspunten

Voor het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende documenten dan wel gegevens als uitgangspunt gehanteerd:

- Verordening voorzieningen huisvesting Onderwijs, gemeente Westerveld;
- lange termijn leerlingenprognose op basis van telgegevens;
- locatieonderzoek brede school Dwingeloo, Bügel Hajema, d.d. 10 maart 2012;
- Risico-inventarisatie planschade, Oranjewoud, d.d. 10 juli 2012;
- Notitie locatiekeuze brede school Dwingeloo, Goudappel Coffeng, d.d. 23 mei 2012.

Aandachtspunt:

De genoemde bedragen in dit haalbaarheidsonderzoek zijn bedragen exclusief 19% omzetbelasting

3. Locaties

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de onderzochte locaties voor de nieuwbouw van de brede school in Dwingeloo en hun ruimtelijke relatie met de reeds aanwezige sportvoorzieningen in Dwingeloo.

3.1 Locatie Ijsbaan

Met locatie Ijsbaan wordt een deel van het onbebouwde gebied tussen de woonbebouwing van Dwingeloo en de N855 bedoeld. De totale oppervlakte deze locatie bedraagt circa 37.600 m². Het westelijk deel van de locatie bestaat uit een open weiland en in het oostelijke deel, welke wordt begrensd door de onlangs gerealiseerde brandweerkazerne, is de ijsbaan gesitueerd. De stedenbouwkundige invulling van de locatie, en daarmee de exacte positie van de mogelijke brede school, maakt geen onderdeel uit van deze studie. Voor het in paragraaf 4.3 omschreven planschade onderzoek zijn daarom een tweetal opties doorgerekend. Realisatie van een brede school op zowel het oostelijk als het westelijk deel van de locatie.

Afbeelding - Locatie Ijsbaan (Google Maps, 2012)



3.2 Locatie W.A. Storkschoon

Locatie W.A. Storkschoon omvat het terrein waarop de openbare basisschool is gesitueerd en het aangrenzende grasveld aan de zuidwestzijde. De totale oppervlakte van deze locatie bedraagt circa 7.580 m². Het terrein wordt aan de westzijde begrensd door de aanwezige woonbebouwing en de Bruges, aan de oostzijde door de Brugesakker en aan de zuidzijde door het Kerkpad.

Afbeelding - Locatie W.A. Storkschoon (Google Maps, 2012)



3.3 Locatie Heuvelenweg

Locatie Heuvelenweg maakt deel uit van het bestaande sportpark "De Hulsebosch" welke is gesitueerd aan Westeinde aan de rand van de (woon)bebouwing aan de westzijde van Dwingeloo. De totale oppervlakte van deze locatie bedraagt circa 6.790 m². Het beoogde deel van het sportpark waarop de brede school zou kunnen worden gerealiseerd wordt op dit moment gebruikt als pupillenveld.

Afbeelding - Locatie Heuvelenweg (Google Maps, 2012)



3.4 Afstand sportvoorziening

Zoals aangegeven in het locatieonderzoek van Bügel Hajema moeten de kinderen van de brede school gebruik kunnen maken van sportvoorzieningen. In het programma van eisen voor de brede school is voorzien in een speellokaal welke met name zal worden gebruikt door de groepen 1 en 2 van de beide basisscholen. Voor de overige groepen zijn aanvullende sportvoorzieningen nodig.

De aanwezige sportvoorzieningen in Dwingeloo welke op dit moment worden gebruikt door o.a. de basisschool zijn sportpark "De Hulsebosch" en de sporthal aan Westeinde. Om deze voorzieningen te bereiken dienen de kinderen vanaf de verschillende locaties een zekere afstand te overbruggen. In onderstaande tabel zijn de (hemelsbrede) afstanden van de drie onderzochte locaties tot de sporthal aangegeven.

<i>Tabel - Afstand tot sporthal</i>	
Locatie	Afstand
Locatie IJsbahn	ca. 1.100 m ¹
Locatie W.A. Storkschoon	ca. 470 m ¹
Locatie Heuvelweg	ca. 175 m ¹
<u>Uitgangspunt(en):</u> afstanden zijn hemelsbreed gemeten	

De afstanden tussen locatie W.A. Storkschoon respectievelijk locatie Heuvelweg en de sporthal zijn relatief klein. In beide gevallen zouden de kinderen van de brede school, te voet dan wel per fiets, de sporthal op een relatief eenvoudige wijze kunnen bereiken. De te overbruggen afstand tussen locatie IJsbahn en de sporthal valt met 1.100 meter hemelsbreed gezien mee, maar zou een reden kunnen zijn om bij de brede school een trapveld en/of een speellokaal 'plus' te realiseren. Beide voorzieningen zijn niet meegenomen in het programma van eisen. De extra investering voor een speellokaal plus bedraagt circa € 42.750,- exclusief BTW en de kosten voor de aanleg van een trapveld bedragen circa € 25.000,- exclusief BTW.

<i>Tabel - Overzicht extra investering t.b.v. sportvoorzieningen</i>	
Locatie	Extra investering
Locatie IJsbahn	€ 67.750,-
Locatie W.A. Storkschoon	-
Locatie Heuvelweg	-
<u>Uitgangspunt(en):</u> - bedragen exclusief BTW - afmeting trapveld 28 x 42 meter (vgl. Cruijff Court) - speellokaal plus (45 m² BVO extra à € 950 exclusief BTW)	

3.5 Verkeerskundige voor- en nadelen

Adviesbureau Goudappel Coffeng heeft in de opdracht van de gemeente Westerveld de verkeerskundige voor- en nadelen van de drie potentiële locaties onderzocht en haar bevindingen verwoord in de notitie "Locatiekeuze brede school Dwingeloo, verkeerskundige voor- en nadelen" d.d. 23 mei 2012.

In de conclusies van deze notitie wordt aangegeven dat op basis van de verkeerskundige uitgangspunten twee goede locaties zijn voor de realisatie van een brede school te weten locatie W.A. Storkschoon en locatie IJsbahn waarbij locatie W.A. Storkschoon een lichte voorkeur geniet boven locatie IJsbahn. De gehele notitie van Goudappel Coffeng is als bijlage bij dit rapport gevoegd.

Tabel -Verkeerskundige beoordeling uit notitie Goudappel Coffeng

	locatie A: W.A. Storkschoon	locatie B: nabij IJsbahn	locatie C: sportveld
mogelijkheid tot scheiden van verkeer (eventueel met maatregelen)	+	+	-
ligging t.o.v. verzorgingsgebied	+	+	-
veilige route naar school op de fiets/te voet	0	+	-
verkeersveilige omgeving	+	0	0/-
totaal verkeer	+	+	-

+ = positief

0 = neutraal

- = negatief

4. Planologische procedures

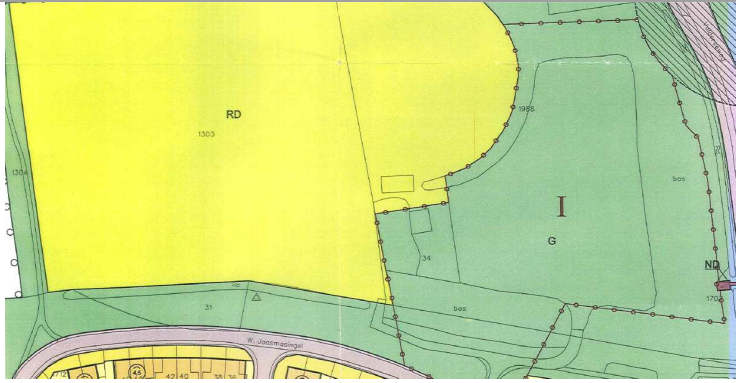
4.1 Bestemmingsplan

De onderzochte locaties vallen onder het vigerende bestemmingsplan "Dwingeloo 2005" en hebben binnen dit bestemmingsplan verschillende bestemmingen met bijbehorende voorschriften welke in deze paragraaf nader worden toegelicht.

Locatie IJsbahn (oostelijk deel)

Locatie IJsbahn (oostelijk deel) heeft binnen het vigerende bestemmingsplan een drietal bestemmingen te weten "dagrecreatieve doeleinden" en "groenvoorzieningen". De beoogde bestemming "maatschappelijke doeleinden" past binnen geen van beide huidige bestemmingen. Om de realisatie van de brede school op deze locatie mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien dan wel dient er een projectbesluit worden genomen.

Afbeelding - Bestemmingsplankaart locatie IJsbahn (oostelijk)

	
Bestemming(en)	Dagrecreatieve doeleinden Groenvoorzieningen
Oppervlakte perceel	Ca. 37.600 m ² (totaal)
Oppervlakte bouwvlak	Niet van toepassing

Locatie IJsbahn (westelijk deel)

Locatie IJsbahn (westelijk deel) heeft binnen het vigerende bestemmingsplan bestemming "agrarische doeleinden". De beoogde bestemming "maatschappelijke doeleinden" past niet binnen de huidige bestemming. Om de realisatie van de brede school op deze locatie mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien dan wel dient er een projectbesluit te worden genomen.

Afbeelding - Bestemmingsplankaart locatie IJsbahn (westelijk)

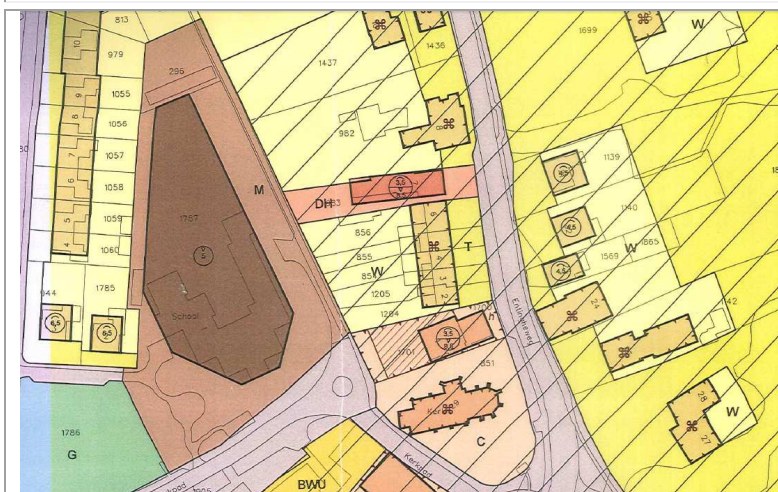


Bestemming	Agrarische doeleinden
Oppervlakte perceel	Ca. 37.600 m ² (totaal)
Oppervlakte bouwvlak	Niet van toepassing

Locatie W.A. Storkschool

Locatie W.A. Storkschool heeft binnen het vigerende bestemmingsplan een tweetal bestemmingen te weten "maatschappelijke doeleinden" en "groenvoorzieningen". De beoogde brede school past qua functie binnen deze bestemmingen. Echter om het totale programma qua oppervlakte op deze locatie te kunnen realiseren is een gebouw met ten minste twee bouwlagen noodzakelijk. Voor de realisatie van de brede school in twee bouwlagen is vrijstelling van de geldende bouwvoorschriften noodzakelijk.

Afbeelding - Bestemmingsplankaart locatie W.A. Storkschool



Locatie Heuvelenweg

Locatie Heuvelenweg heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming "sportdoeleinden". De beoogde bestemming "Maatschappelijke doeleinden" past niet binnen de bestemming. Om de realisatie van de brede school op deze locatie mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien dan wel dient er een projectbesluit worden genomen.

Afbeelding - Bestemmingsplankaart locatie Heuvelenweg



Bestemming	Sportdoeleinden
Oppervlakte perceel	Ca. 6.790 m ²
Oppervlakte bouwvlak	Niet van toepassing

4.2 Bestemmingsplanprocedure

Zoals aangegeven is voor twee van de drie locaties, te weten locatie IJsbahn en locatie Heuvelenweg een herziening van het vigerende bestemmingsplan dan wel het nemen van een projectbesluit noodzakelijk. Terwijl voor locatie W.A. Storkschoon een vrijstelling van de bouwvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan volstaat. Aan de herziening van een bestemmingsplan c.q. een projectbesluit zijn kosten verbonden. Deze kosten worden voor een deel bepaald door de benodigde locatiespecifieke onderzoeken en voor een deel door de benodigde proceduretijd. Onderstaand een overzicht van de deelonderzoeken inclusief een kostenindicatie voor de beide locaties. Een deel van de onderzoeken zou kunnen worden uitgevoerd door de gemeente.

<i>Tabel - Overzicht indicatie kosten opstellen bestemmingsplan</i>		
Onderzoekskosten	IJsbahn	Heuvelenweg
Opstellen projectuitgangspunten (gemeente)	PM	PM
Opstellen bestemmingsplan (adviesbureau) ¹	€ 7.500,-	€ 7.500,-
Deelonderzoeken:		
- verkennend bodem- en grondwateronderzoek ²	€ 3.000,-	€ 3.000,-
- verkennend archeologisch onderzoek ³	-	€ 2.000,-
- akoestisch onderzoek (wet geluidhinder) ⁴	€ 2.500,-	€ 2.500,-
- hinderlijke bedrijvigheid ⁵	gemeente/PM	gemeente/PM
- luchtkwaliteitsonderzoek ⁶	€ 1.500,-	-
- flora en faunaonderzoek	€ 1.000,-	€ 1.000,-
- parkeeronderzoek	gemeente/PM	gemeente/PM
- externe veiligheid ⁷	gemeente/PM	-
- watertoets	nihil	nihil
- planschade ⁸	€ 1.500,-	€ 1.500,-
Totaal	€ 17.000,-	€ 17.500,-
<u>Uitgangspunt(en):</u> • bedragen exclusief BTW • indicatie kosten op basis van referentieprojecten • onderzoeken alleen ter plaatse van te bebouwen gedeelte • geen rekening gehouden met eventuele aanvullende onderzoeken <u>Overig:</u> ¹ reguliere procedure zonder bezwaren en zienswijzen ² IJsbahn gesitueerd nabij voormalige vuilstort, Heuvelenweg gesitueerd nabij voormalig tankstation ³ Heuvelenweg locatie met middelhoge archeologische verwachting ⁴ IJsbahn gesitueerd nabij provinciale weg ⁵ IJsbahn gesitueerd nabij bedrijventerrein ⁶ IJsbahn gesitueerd nabij provinciale weg ⁷ IJsbahn gesitueerd nabij tankstation (BEVI) ⁸ reeds uitgevoerd in het kader van de haalbaarheidsstudie		

De kosten voor een bestemmingsplanwijziging, zoals dat voor locatie W.A. Storkschoor noodzakelijk is, bedragen slechts een fractie van de kosten van de herziening van het bestemmingsplan. De kosten voor een bestemmingsplanwijziging beperken zich in hoofdzaak tot de procedurekosten voor de gemeente en de legeskosten voor de initiatiefnemer in dit geval de gemeente.

Naast de kosten voor de benodigde bestemmingsplanprocedures en de bijbehorende deelonderzoeken zijn er ook aan het tijdsaspect van de procedure kosten verbonden. Een langere procedure betekent een derving van financiële middelen vanwege de te verwachten loon- en prijsstijgingen. In on-

derstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verwachte proceduretijden inclusief de te verwachten extra kosten ten gevolge van de langere doorlooptijd.

<i>Tabel - Overzicht proceduretijden en extra kosten</i>		
Locatie	Proceduretijd	Derving middelen
Locatie IJsbahn	15 maanden ¹	€ 22.000,-
Locatie W.A. Storkschoon	4 maanden (15 weken) ²	-
Locatie Heuvelweg	15 maanden ¹	€ 22.000,-
<u>Uitgangspunt(en):</u> • bedragen exclusief BTW • reguliere procedure zonder bezwaren en zienswijzen • loon- en prijsstijgingen 2,0% per jaar • bouwkosten 3,3 miljoen exclusief BTW		
<u>Overig:</u>		
¹ uitloop van circa 4 maanden ten opzichte van het reguliere ontwerp-/bouwtraject		
² procedure wordt doorlopen binnen het reguliere ontwerp-/bouwtraject		

4.3 Planschade

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft in opdracht van de gemeente Westerveld, op basis van de projectuitgangspunten, de planologische uitgangspunten en een opname ter plaatse, een risico planschade voor de drie locaties opgesteld.

In de bijgevoegde rapportage zijn de betreffende locaties beschreven, zijn de vigerende planologische regimes uiteengezet en zijn de voorgenomen (planologische) wijzigingen weergegeven. Voor elk van de locaties is een planologische vergelijking gemaakt. Hieruit is de totale verwachte planschade per locatie inzichtelijk gemaakt.

<i>Tabel - Overzicht planschade</i>	
Locatie	Planschadebedrag
Locatie IJsbahn	
• oostelijk	€ 25.000,-
• westelijk	€ 30.000,-
Locatie W.A. Storkschoon	Nihil
Locatie Heuvelweg	€ 30.000,-
<u>Uitgangspunt(en):</u> • bedragen exclusief BTW	

5. Bouw(kundige) kosten

In dit hoofdstuk wordt een kort overzicht gegeven de bijkomende bouw(kundige) kosten welke gemeerd zijn bij de realisatie van een brede school op één van de onderzochte locaties. Daarbij zijn de volgende onderwerpen onderzocht:

- bouwrijp maken plangebied;
- aanvullende akoestische maatregelen;
- aanvullende maatregelen m.b.t. de bodem(gesteldheid);
- eventuele sloopkosten en tijdelijke huisvesting.

Tot slot wordt in dit hoofdstuk, conform de vraagstelling van de gemeente, een overzicht gegeven van de globale stichtingskosten van de nieuwbouw van vervangende huisvesting voor CBS de Fontein en de sobere renovatie van de huidige huisvesting van de OBS W.A. Storkschoon

5.1 Bouwrijp maken plangebied

Ten behoeve van de nieuwbouw dienen de locaties bouwrijp gemaakt te worden. Vanwege de verdiepte ligging van het terrein op locatie IJbaan (oostelijk) is de verwachting dat op deze locatie met een gesloten grondbalans gewerkt kan worden. Voor locatie W.A. Storkschoon dient, vanwege de bestaande bebouwing, aanzienlijk minder grond afgevoerd te worden. Locatie Heuvelenweg en locatie IJbaan (westelijk) dienen geheel ontgraven te worden. In onderstaande tabel een overzicht voor de kosten voor het afvoeren van de vrijkomende grond voor de drie locaties.

Tabel - Overzicht kosten bouwrijp maken	
Locatie	Kosten afvoeren grond
Locatie IJbaan • oostelijk • westelijk²	nihil € 25.000,-
Locatie W.A. Storkschoon ¹	€ 10.000,-
Locatie Heuvelenweg ²	€ 25.000,-
<u>Uitgangspunt(en):</u> • bedragen exclusief BTW • exclusief sloopkosten • exclusief eventuele saneringskosten <u>Overig:</u> ¹ circa 1.000 m ³ grond af te voeren ² circa 2.500 m ³ grond af te voeren	

5.2 Aanvullende akoestische maatregelen

Geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit en is van invloed op het welbevinden van de mens. Er zijn diverse wetten waarin regelgeving ten aanzien van het aspect geluid zijn opgenomen. In de Wet geluidhinder (Wgh) heeft met name betrekking op de ruimte inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder een brede school, in relatie met belangrijke geluidsbronnen zoals wegverkeer en gezoneerde industrieterreinen.

Locatie IJsbaan is gesitueerd langs de rijksweg N855. Conform de vigerende wet- en regelgeving dient de brede school minimaal buiten de, in onderstaande tabel aangegeven, 53 dB geluidscontour van het wegverkeerslawaai te worden gerealiseerd. Realisatie op de beoogde locatie buiten de 53 dB maar binnen de 48 dB contour is mogelijk maar betekent dat er aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden om de geluidbelasting op de gevel te verlagen tot de voorkeurswaarden. Dit kunnen zowel maatregelen in het gebouw (suskasten, isolatieglas, etc.) als in de omgeving (geluidswal, etc.) zijn.

In onderstaande tabel is een aanname gedaan van de kosten welke noodzakelijk zijn om de aanvullende maatregelen te realiseren om de geluidbelasting op de geluidbelaste gevels van het gebouw te verlagen. Deze situatie doet zich alleen voor op locatie IJsbaan.

Tabel - Overzicht kosten akoestische maatregelen en geluidscontour N855

Locatie	Kosten akoestische maatregelen
Locatie IJsbaan	€ 40.000,-
Locatie W.A. Storkschool	-
Locatie Heuvelweg	-

Uitgangspunt(en):

- bedragen exclusief BTW



5.3 Aanvullende maatregelen m.b.t. de bodem(gesteldheid)

De bodemgesteldheid is bepalend voor de wijze van funderen. Uit het locatieonderzoek van Bügel Hagemma blijkt dat de bodem onder locatie W.A. Storkschoon en locatie Heuvelenweg bestaat uit zandgrond met een humushoudende bovenlaag (50-70 cm). Voor deze locaties ligt een fundering op staal voor de hand (circa € 110,- exclusief BTW per strekkende meter fundering).

In het noordelijk deel van locatie IJsbach is de zandgrond bedekt door een veenlaag met een dikte van circa 120 cm. Voor deze locatie dienen ofwel grondverbeterende maatregelen dan wel een fundering op (korte) palen te worden toegepast. In de voorbereidingsfase op de bouwactiviteiten zal nader grondmechanisch onderzoek moeten uitwijzen wat de meest geschikte wijze van funderen is voor elk van de locaties. Bij een paalfundering met korte palen (circa 3 meter) bedraagt de meerprijs ten opzichte van een fundering op staal per strekkende meter funderingsbalk circa €25,- exclusief BTW. Uitgaande van 250 m¹ funderingsbalk komt dit neer op een meerprijs van € 6.250,- exclusief BTW.

Tabel - Overzicht kosten aanvullende maatregelen t.b.v. bodem(gesteldheid)	
Locatie	Kosten aanvullend maatregelen
Locatie IJsbach	€ 6.250,-
Locatie W.A. Storkschoon	-
Locatie Heuvelenweg	-
<u>Uitgangspunt(en):</u> • bedragen exclusief BTW	

5.4 Sloopkosten en tijdelijke huisvesting

Twee van de drie locaties zijn op dit moment onbebouwd. Alleen op locatie W.A. Storkschoon zijn op dit moment een aantal opstallen gesitueerd. Wanneer wordt besloten dat de brede school op laatstgenoemde locatie zal worden gerealiseerd zullen de bestaande opstallen moeten worden gesloopt en er zal gedurende de nieuwbouw moeten worden voorzien in de tijdelijke huisvesting voor de leerlingen en docenten van de OBS. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de extra kosten t.b.v. de sloopkosten en de kosten voor de tijdelijke huisvesting.

<i>Tabel - Overzicht sloopkosten en tijdelijke huisvesting</i>	
Locatie	Sloopkosten en kosten tijdelijke huisvesting
Locatie IJsbahn	-
Locatie W.A. Storkschoon	€ 520.000,-
Locatie Heuvelweg	-
Uitgangspunt(en): • bedragen exclusief BTW • inclusief sloopkosten € 90.000,- exclusief BTW • sloopkosten exclusief eventuele bodemsanering • inclusief 1 keer (extra) verhuizen € 7.500 exclusief BTW • tijdelijke huisvesting van 1.500 m² BVO voor 18 maanden (circa € 430.000,- op basis van mondelinge offerte Jarino)	

5.5 Nieuwbouw CBS de Fontein en sobere renovatie OBS W.A. Storkschoon

Onderdeel van de haalbaarheidsstudie is het inzichtelijk maken van de kosten, in de vorm van een globale stichtingskostenraming, van de nieuwbouw van vervangende huisvesting voor CBS de Fontein en de sobere renovatie van de huidige huisvesting van de OBS W.A. Storkschoon.

Uitgangspunt voor het opstellen van de beide (globale) stichtingskostenramingen is de leerlingenprognose in 2016. Dit uitgangspunt is, op verzoek van de gemeente, ook gehanteerd voor de nieuwbouw van een eventuele brede school. In onderstaande tabel zijn de totaalbedragen van de nieuwbouw en de sobere renovatie weergegeven. De uitgebreide stichtingskostenramingen zijn als bijlage opgenomen. Aandachtspunt bij de beide ramingen is dat de kosten voor de renovatie over een periode van 20 jaar worden afgeschreven daar waar de nieuwbouw doorgaans over 40 jaar wordt afgeschreven.

<i>Tabel - Overzicht nieuwbouw en renovatie stand-alone scholen</i>	
Onderdeel	Globale stichtingskosten
Renovatie OBS W.A. Storkschoon	€ 1.110.680,-
Nieuwbouw CBS de Fontein	€ 941.000,-
Totaal	€ 2.051.680,-
Uitgangspunt(en): • bedragen exclusief BTW • BVO bepaald aan de hand van de leerlingenprognoses 2016: - o OBS W.A. Storkschoon: 1.452 m² BVO - o CBS de Fontein: 535 m² BVO • overige uitgangspunten zie bijlage	

6. Externe financiering

In dit hoofdstuk wordt een kort overzicht gegeven de (on)mogelijkheden voor externe financiering bij de realisatie van de brede school al dan niet in combinatie met woningbouw.

6.1 Voorgeschiedenis

In de periode van november 2009 tot mei 2010 hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met woningcorporatie Actium om af te tasten of voorgenomde partij bereid zou zijn te investering in maatschappelijk vastgoed in de vorm van een brede school. Tijdens deze gesprekken zijn aan de hand van een aantal vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden diverse scenario's besproken en financieel doorgerekend.

De conclusie naar aanleiding van deze gesprekken was dat de gemeente en de participanten aanzienlijk voordeliger uit zouden zijn wanneer zij zelf zouden investeren in de nieuwbouw. De huurlasten bleven in dat geval laag en stabiel gedurende een lange periode (minimaal 25 jaar) met als bijkomend voordeel dat het gebouw eigendom zou blijven van de gemeente en deze na 40 jaar nog steeds een bepaalde waarde zou vertegenwoordigen. Wanneer de woningcorporatie eigenaar zou worden van de brede school zouden de huurprijzen jaarlijks worden geïndexeerd waardoor er, op basis van programma van eisen van 2009 (3.816 m² BVO), over een periode van 40 jaar ruim 8 miljoen euro meer zou worden betaald dan wanneer de gemeente eigenaar zelf zou investeren in de nieuwbouw.

6.2 Huidige marktsituatie

Ondanks dat het programma en daarmee de totale omvang van het brede school project in de afgelopen periode aanzienlijk is geslonken, van circa 3.816 m² BVO in 2009 naar circa 2.500 m² BVO in 2012, zijn de overige uitgangspunten bij financiering door een externe partij nagenoeg ongewijzigd. Daarnaast is de situatie ten opzichte van 2009 in negatieve zin gewijzigd in die zin dat de financiële recessie in Nederland zich heeft doorgezet. Deze recessie heeft zijn neerslag op de woningbouwmarkt maar ook op de utiliteitsbouw. Een groot aantal nieuwbouwprojecten in Nederland is (tijdelijk) stilgelegd of geschrapt.

In een aantal recente gesprekken met ontwikkelende aannemers is voorgenomde nogmaals bevestigd. Ontwikkelde partijen hebben bij investeringen in (maatschappelijk) vastgoed altijd een minimaal gegarandeerd bruto aanvangsrendement (BAR) voor ogen. Dit rendement dient ten alle tijden hoger te zijn dan het gegarandeerde rendement dat een ontwikkelende partij van een bank of beleggingsmaatschappij ontvangt. Dit versterkt de conclusie dat de gemeente aanzienlijk voordeliger uit zou zijn

wanneer zij zelf, onder relatief gunstige condities, geld leent bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) om de realisatie van de brede school mogelijk te maken.

Een trend die zich de laatste jaren in de markt voordoet is de samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer in de vorm van een Design & Build constructie. Dit is een bouworganisatievorm waarbij de opdrachtgever de ontwerp-, uitvoerings- en soms ook de financieringstaken aan één marktpartij uitbesteedt. Het voordeel voor de opdrachtgever is dat de opdrachtnemer 100% aansprakelijk is voor het ontwerp en de uitvoering binnen de vooraf overeengekomen projectuitgangspunten, bestaande uit o.a. de prestatie-eisen (gedetailleerd programma van eisen) en de financiële kaders. Echter daarmee geef je ook de volledige regie uit handen. Ook deze marktpartij zal een bepaald rendement willen halen en dat gaat vaak ten koste van de kwaliteit van het gebouw. De opdrachtgever wil geld besparen en de opdrachtnemer wil geld verdienen, derhalve zullen eventuele financiële voordelen niet volledig ten goede komen van de opdrachtgever.

6.3 Conclusie

Anno 2012 moet nog steeds geconcludeerd worden dat de gemeente en de participanten aanzienlijk voordeliger uit zijn wanneer zij zelf zouden investeren in de nieuwbouw van de brede school. Woningcorporaties zoeken, ondanks het non-profit karakter, een zeker rendement op hun investering in tegenstelling tot de gemeente. Bij projectontwikkelaars is dit beoogde rendement nog vele malen groter.

De woningmarkt ligt momenteel zo goed als stil en de realisatie van een brede school in combinatie met woningbouw ligt dan ook niet voor de hand. Een eventuele mogelijkheid zou kunnen zijn om samenwerking te zoeken met een zorgpartner en de nieuwbouw van de brede school vervolgens te combineren met de realisatie van zorggerelateerde huisvesting. In de reeds uitgevoerde locatieonderzoeken is echter geen rekening gehouden met het extra ruimtebeslag van extra huisvesting naast het ruimtebeslag van de brede school. Voor de locaties Heuvelenweg en W.A. Storkschoor is de aanwezige ruimte voor eventuele extra huisvesting (zeer) beperkt. De bouw van een brede school in combinatie met andere huisvesting zou tevens inhouden dat op alle locaties een herziening van het vigerende bestemmingsplan dan wel het nemen van een projectbesluit noodzakelijk is waardoor op dat gebied de kosten voor alle locaties gelijk zijn.

7. Conclusies

Zoals omschreven in hoofdstuk 2 staat in dit haalbaarheidsonderzoek de volgende vraagstelling centraal: "Wat zijn de (financiële) consequenties en (on)mogelijkheden van de realisatie van een brede school op één van de drie voorkeurslocaties in het dorp Dwingeloo?"

7.1 Locatiespecifieke kosten

In onderstaande tabel zijn de bevindingen van het haalbaarheidsonderzoek samengevat. Van elk van de onderzochte aspecten zijn de kosten per locatie inzichtelijk gemaakt. Uit het overzicht blijkt dat de locatiespecifieke kosten van locatie W.A. Storkschoon het hoogst zijn. Dit heeft te maken met de extra kosten die voortvloeien uit de tijdelijke huisvesting gedurende de nieuwbouw. De locatiespecifieke kosten voor locatie IJsbahn en locatie Heuvelenweg liggen relatief gezien dicht bij elkaar met dien verstande dat wanneer ervoor wordt gekozen om op locatie IJsbahn aanvullende sportvoorzieningen te realiseren (speellokaal plus en/of trapveld) het verschil groter wordt.

<i>Tabel - Totaaloverzicht locatiespecifieke kosten</i>			
Aanvullende kosten	IJsbahn	W.A. Storkschoon	Heuvelenweg
Afstand sportvoorziening	€ 67.750,- ¹	-	- ²
Bestemmingsplanprocedure	€ 17.000,-	nihil	€ 17.500,-
Proceduretijd bestemmingsplan	€ 22.000,-	-	€ 22.000,-
Planschade		nihil	€ 30.000,-
• oostelijk (IJsbahn)	€ 25.000,-		
• westelijk (IJsbahn)	€ 30.000,-		
Bouwrijp maken		€ 10.000,-	€ 25.000,-
• oostelijk (IJsbahn)	nihil		
• westelijk (IJsbahn)	€ 25.000,-		
Bodemgesteldheid	€ 6.250,-	-	-
Akoestische maatregelen	€ 40.000,-	-	-
Sloopkosten en tijdelijke huisvesting	-	€ 520.000,-	-
Totaal	€ 208.000,-³	€ 530.000,-	€ 94.500,-
<i>Totaal exclusief sportvoorziening</i>	<i>€ 140.250,-³</i>	<i>€ 530.000,-</i>	<i>€ 94.500,-</i>
Uitgangspunt(en): • bedragen exclusief BTW ¹ de genoemde kosten zijn geen noodzakelijk kosten, het betreffen aanvullende wensen van de gebruikers! ² er is geen rekening gehouden met de aanleg van een eventueel kunstgrasveld op de locatie Heuvelenweg (wens van de voetbalvereniging) ³ er is uitgegaan van de meest ongunstige situatie (situering in westelijk deel locatie IJsbahn)			

7.2 Externe financiering

Naast de locatiespecifieke kosten is in dit haalbaarheidsonderzoek ook gekeken naar de mogelijkheden voor externe financiering van de brede school in relatie met mogelijke woningbouw. Geconcludeerd kan worden dat de gemeente en de participanten aanzienlijk voordeliger uit zouden zijn wanneer zij zelf zouden investeren in de nieuwbouw van de brede school. Deze conclusie wordt gesterkt door het feit dat woningmarkt op dit moment zo goed als stil ligt. Een eventuele mogelijkheid zou kunnen zijn om samenwerking te zoeken met een zorgpartner en de nieuwbouw van de brede school te combineren met de realisatie van zorggerelateerde huisvesting maar deze is niet meegenomen in de planvorming. Daarbij is de beschikbare (extra) ruimte voor een aanvullend programma op de locaties, m.u.v. locatie IJsbahn, (zeer) beperkt.

7.3 Extra scenario

In dit haalbaarheidsonderzoek zijn de kosten van de sobere renovatie van de OBS W.A. Storkschoon en de realisatie van vervangende huisvesting voor CBS de Fontein op een nog nader te bepalen locatie inzichtelijk gemaakt. In onderstaande tabel zijn de kosten samengevat. Een compleet overzicht van de stichtingskosten is als bijlage bij dit rapport.

Tabel - Overzicht nieuwbouw en renovatie stand-alone scholen	
Onderdeel	Globale stichtingskosten
Renovatie OBS W.A. Storkschoon	€ 1.110.680,-
Nieuwbouw CBS de Fontein	€ 941.000,-
Totaal	€ 2.051.680,-
<u>Uitgangspunt(en):</u> • bedragen exclusief BTW • BVO bepaald aan de hand van de leerlingenprognoses 2016: - o OBS W.A. Storkschoon: 1.452 m² BVO - o CBS de Fontein: 535 m² BVO • overige uitgangspunten zie bijlage	

7.4 Verkeerskundig

In de conclusies van de notitie van adviesbureau Goudappel Coffeng wordt aangegeven dat op basis van de verkeerskundige uitgangspunten twee goede locaties zijn voor de realisatie van een brede school te weten locatie W.A. Storkschoon en locatie IJsbahn waarbij locatie W.A. Storkschoon een lichte voorkeur geniet boven locatie IJsbahn.

7.5 Eindconclusie

Aan de hand van de bevindingen van dit rapport kan onderstaande worden geconcludeerd:

- De locatiespecifieke kosten van locatie IJsbaan en locatie Heuvelenweg liggen, wanneer er geen rekening wordt gehouden met mogelijke extra sportvoorzieningen bij locatie IJsbaan (aanvullende wens), met respectievelijk € 140.250,- en € 94.500,- exclusief BTW *relatief* dicht bij elkaar.
- De locatiespecifieke kosten van locatie W.A. Storkschoon zijn met € 530.000,- exclusief BTW, grotendeels bepaald door de benodigde tijdelijke huisvesting, vele malen hoger dan de locatiespecifieke kosten voor locatie IJsbaan en locatie Heuvelenweg.
- De mogelijkheden voor externe financiering van de brede school in relatie met mogelijke woningbouw zijn, mede gezien de huidige economische situatie, beperkt en leveren geen financiële voordelen op voor de gemeente en de participanten.
- Adviesbureau Goudappel Coffeng concludeert dat er, op basis van de verkeerskundige uitgangspunten, twee goede locaties zijn voor de realisatie van een brede school te weten locatie W.A. Storkschoon en locatie IJsbaan.

Wanneer de conclusies van Project- en Bouwmanagement Giezen en Goudappel Coffeng worden gecombineerd dan is, vanuit financieel en verkeerskundig perspectief, locatie IJsbaan de meest geschikte locatie voor de realisatie van de brede school.

UITGANGSPUNTEN GLOBALE STICHTINGSKOSTENRAMING

Project : Nieuwbouw CBS de Fontein
 Projectnr. : 20120008
 Versie : 1.0
 Datum : 26 april 2012

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

- Opdrachtgever	: Gemeente Westerveld
- Bruto vloeroppervlakte (BVO)	: 535 m ²
- Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)	: 450 m ²
- Bruto inhoud (BI)	: 1.900 m ³
- Verdiepingshoogte	: 3,5 m ¹ begane grond
- Constructie principe	: staal
- Aantal bouwlagen	: 1
- Prijspeildatum	: 1 april 2012
- Risicoregeling voor prijsstijgingen	: afgekocht
- Prijsstijgingen per jaar	: 2 %
- Valuta	: €
- BTW	: exclusief
- Projectfase	: programma van eisen
- Start bouw	: 1 augustus 2013
- Bouwtijd in werkbare werkdagen	: 160 dagen
- Werkbare werkdagen gemiddeld/jaar	: 160 dagen
- Oplevering werk	: 1 juni 2014

UITGANGSPUNTEN

- BVO bepaald aan de hand van de leerlingenprognoses 2016
- Bouwrijp terrein ter beschikking
- Geveloppervlak op basis van ervaringscijfers
- Binnenwanden op basis van ervaringscijfers
- Loon- en prijsstijgingen tot einde werk
- Paallengte 10 m
- Alle vloeren inclusief dakvloer zijn van beton (kanaalplaatvloeren)
- Gevels metselwerk
- Maximaal 30% van de gevel is glas
- Buitenzonwering screens 3-zijden gebouw
- Geluidswerende paneelwand
- Vaste inrichting 4 pantry's (in alle groepsruimten klein pantry met koud water à € 750) en 1 pantry (ten behoeve van de personeelskamer voorzien van koud/warm water à € 1.250)
- Gebruiksklaar afgewerkt (vloerbedekking, afgewerkte wanden en systeemplafond)
- Terreinwerkzaamheden (on)verhard, fietsenstalling, bergingen en hekwerken, 20 parkeerplaatsen

EXCLUSIEF

- Grondaankoop
- Eventuele kosten bodemsanering
- Verhuiskosten
- Precario
- Financieringskosten
- Exploitatiekosten
- Stofferij (gordijnen/luxaflex/lamellen)
- Losse inrichting (o.a. kasten, garderobes, etc.)
- Inrichting speellokaal
- Parkeervoorzieningen in openbaar gebied
- Tijdelijke huisvesting
- Servers en switches
- Speeltoestellen
- Sloopkosten
- Legeskosten bestemmingsplanprocedure

GBLALE STICHTINGKOSTENRAMING

Project	: Nieuwbouw CBS de Fontein	Status	: concept
Projectnr	: 20110017	versie	: 1.0
Datum	: 26 april 2012	Brutovloeropp	: 535 m²

budget code	omschrijving			exclusief BTW	inclusief BTW
0.0	GRONDKOSTEN		pm	-	-
1.0	BOUWKOSTEN			722.000	859.180
1.1	aanneemsom		698.000		
1.1.1	- bouwkundig	455.000			
1.1.2	- w-installatie	107.000			
1.1.3	- e-installatie	54.000			
1.1.4	- liften en transport	-			
1.1.5	- vaste inrichting	27.500			
1.1.6	- terreinvoorzieningen	54.500			
1.2	prijsstijgingen		24.000		
1.2.1	- loon- en prijsstijgingen tot start bouw (2%)	18.500			
1.2.2	- afkoop prijsstijgingen (1,5%)	5.500			
2.0	INRICHTINGSKOSTEN		pm	-	
3.0	BIJKOMENDE KOSTEN			219.000	260.610
3.1	voorbereidings- en begeleidingskosten		163.000		
3.2	heffingen		30.000		
4.2.1	- leges	17.500			
3.2.2	- aansluitkosten (aansname)	10.000			
3.2.3	- overige bijkomende kosten	2.500			
3.3	aanloopkosten		n.v.t.		
3.3.1	- reclame	n.v.t.			
3.4	financieringskosten		n.v.t.		
3.4.1	- rekenrente	n.v.t.			
3.5	onvoorzien		26.000		
3.5.1	- onvoorzien (voorbereiding 3% + uitvoering 3%)	26.000			
TOTALE STICHTINGSKOSTEN				941.000	1.119.790
prijs per m² bvo				1.759	2.093

UITGANGSPUNTEN GLOBALE STICHTINGSKOSTENRAMING

Project : Renovatie OBS W.A. Storkschoon
 Projectnr. : 20120008
 Versie : 1.0
 Datum : 26 april 2012

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

- Opdrachtgever	: Gemeente Westerveld
- Bruto vloeroppervlakte (BVO) bestaand	: 1.220 m ²
- Bruto vloeroppervlakte (BVO) tijdelijk	: 232 m ²
- Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)	: 820 m ²
- Bruto inhoud (BI)	: 5.100 m ³
- Verdiepingshoogte	: 3,5 m ¹ begane grond
- Constructie principe	: nb
- Aantal bouwlagen	: 1
- Prijspeildatum	: 1 april 2012
- Risicoregeling voor prijsstijgingen	: afgekocht
- Prijsstijgingen per jaar	: 2 %
- Valuta	: €
- BTW	: exclusief
- Projectfase	: programma van eisen
- Start bouw/renovatie	: 1 augustus 2013
- Bouwtijd in werkbare werkdagen	: - dagen
- Werkbare werkdagen gemiddeld/jaar	: 160 dagen
- Oplevering werk	: -

OPMERKINGEN

- Het huidige gebouw is qua indeling ongeschikt voor de huidige onderwijsvormen (gedateerd)!

UITGANGSPUNTEN

- Totale BVO bepaald aan de hand van de leerlingenprognoses 2016
- Renovatiekosten bestaande gebouw gebaseerd op meerjarenonderhoudsplaning (MOP)
- Renovatie gebaseerd op een levensduur van 20 jaar
- Inclusief sloop tijdelijke huisvesting (en aanhelen bestaande gevel)
- Realisatie 232 m² nieuwbouw
- Loon- en prijsstijgingen tot einde werk
- Gebruiksklaar afgewerkt (vloerbedekking, afgewerkte wanden en systeemplafond)

EXCLUSIEF

- Aanpassingen openbare ruimte
- Verhuiskosten
- Precario
- Financieringskosten
- Exploitatiekosten
- Stoffering (gordijnen/luxaflex/lamellen)
- Losse inrichting (o.a. kasten, garderobes, etc.)
- Inrichting speellokaal
- Verbetering isolatie gebouwschil (naar verwachting hogere exploitatielasten in nieuwe situatie)

 **Globale Stichtingskostenraming**

Project	: Renovatie OBS W.A. Storkschoon	Status	: concept
Projectnr	: 20110017	versie	: 1.0
Datum	: 26 april 2012	Brutovloeropp	: 1.220 m ² + 232 m ² (nieuwbouw)

budget code	omschrijving	hoeveel- heid	eenheids- prijs	subtotaal	exclusief BTW	inclusief BTW
1.0	BOUWKOSTEN				918.138	1.092.584
1.1	aanneemsom					
1.1.1	- bouwkundig					
	- toiletrenovatie, wanden	306	99	30.294		
	- toiletrenovatie, vloer	50	66	3.300		
	- systeemplafonds vervangen	1.220	29	35.380		
	- kozijnen zachthout vervangen	1	99.599	99.599		
	- herstelwerkzaamheden voegwerk	1	5.000	5.000		
	- binnenschilderwerk	1	45.522	45.522		
	- boeiboorden vervangen inclusief zinken goten	1	24.430	24.430		
	- hang- en sluitwerk vervangen	1	10.463	10.463		
1.1.2	- w-installatie					
	- ventilatie aanbrengen (luchtoevoer en -afvoer)	1.220	75	91.500		
	- nieuwe toiletten	1	30.000	30.000		
	- buitenriolering vervangen	260	88	22.750		
1.1.3	- e-installatie					
	- nieuwe armaturen	1.220	25	30.500		
1.1.4	- vaste inrichting					
	- zonwering begaanbaar maken en doek vervangen	1	6.000	6.000		
1.1.5	- achterstallig onderhoud	1	118.000	118.000		
1.1.6	- slopen tijdelijke huisvesting (inclusief aanhelen gevels)	1	12.500	12.500		
1.1.7	- terreininrichting					
	- herstraten bestaande speelplein	1.350	38	51.300		
1.1.8	- nieuwbouw (inclusief installaties)	232	1.300	301.600		
2.0	BIJKOMENDE KOSTEN				192.542	229.125
2.1	honoraria, leges, L+P, onvoorzien					
2.1.1	- overige kosten (renovatie)			117.142		
2.1.2	- overige kosten (nieuwbouw)			75.400		
TOTALE STICHTINGSKOSTEN					1.110.680	1.321.709
prijs per m² bvo					765	910

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Westerveld

Locatiekeuze brede school Dwingeloo

Verkeerskundige voor- en nadelen

Datum
Kenmerk
Eerste versie

23 mei 2012
WSV001/Twj/0002

1 Inleiding

In de gemeente Westerveld is er sprake van een besluit om een brede school in Dwingeloo te realiseren. Een brede school is een samenwerkingsverband van in een wijk c.q. een gebied werkzame organisaties. In het algemeen is het een combinatie van een basisschool met voorzieningen voor kinderen, jongeren, volwassenen en ouderen in de wijk. In Dwingeloo worden in het gebouw van de brede school de volgende partijen gehuisvest:

- openbare basisschool Storkschoon;
- christelijke basisschool De Fontein;
- kinderopvang, inclusief buitenschoolse opvang (BSO);
- peuterspeelzaal.

In een eerder stadium is reeds onderzoek gedaan naar de locatiekeuze voor de brede school. De gemeente Westerveld heeft Goudappel Coffeng BV, specialist in verkeer en vervoer, verzocht om voor drie locaties een aanvullend onderzoek naar de verkeerskundige voor- en nadelen van de locaties en het (globaal) inzichtelijk maken van maatregelen om eventuele knelpunten tegen te gaan. Het gaat om de volgende locaties (zie bijlage 1 voor de ligging van de locaties):

- locatie A: 'terrein aan de W.A. Storkschoon';
- locatie B: 'het onbebouwde gebied tussen de woonbebouwing van Dwingeloo en de N855 (nabij het Ijsbaanterrein)';
- locatie C: 'terrein Heuvelenweg bij het sportpark (pupillenveld)'.

In het onderzoek gaan we op hoofdlijnen in op de verkeerskundige voor- en nadelen voor de vestiging van een brede school op de genoemde locaties. Binnen het onderzoek zijn alle locaties door een ervaren verkeerskundig ingenieur bezocht (op woensdag 16 mei 2012).

2 Afwegingskader

Bij het op hoofdlijnen aangeven van de verkeerskundige voor- en nadelen van de verschillende locaties heeft het volgende afwegingskader een belangrijke rol gespeeld:

- Kinderen moeten op zo jong mogelijke leeftijd zelfstandig naar school kunnen gaan: op de fiets of te voet. Routes dienen veilig, kort, direct en duidelijk te zijn (oversteken over hoofdwegenstructuur dienen indien mogelijk vermeden te worden). Scheiding van fiets- en voetgangersstromen met die van auto's, met name in de omgeving van de school, vormt de basis voor een veilige schoolomgeving.
- De gouden regels voor de inrichting van schoolomgevingen. Een veilige schoolomgeving kenmerkt zich door onder andere. (voor zover er nu al op getoetst kan worden):
 - De ingang van de school aan rustige of verkeersvrije straat (of geregeld met zebra op plateau bij ingang).
 - Een Kiss & Ride locatie en door locatie(s) met kortparkeerplaatsen voor halen en brengen.
 - Aparte parkeervoorziening voor personeel.
 - Parkeren voor ouders, verzorgers en bewoners op enige afstand van de ingang van het schoolgebouw.
 - Voorkomen dat kinderen vanaf school direct de straat op kunnen rennen.
 - Zien en gezien worden.
 - Ruimte voor wachtende ouders en verzorgers met voldoende fietsenrekken voor deze groep.
 - Afgesloten fietsenstalling voor de schoolkinderen.
 - Eventueel een voorziening voor busjes c.q. de schoolbus op plek dichtbij, voor schoolkinderen zonder oversteken te bereiken.
- Globale beoordeling van de ligging van de locaties in relatie tot het verzorgingsgebied en het huidige en toekomstige functioneren van de hoofdwegenstructuur.
- Voor de brede school is de verwachting dat dagelijks circa 391 leerlingen naar school gaan en ongeveer 30 peuters en kinderen naar de opvang.
- Het verzorgingsgebied van de school heeft totaal 770 kinderen van 0 t/m 12 jaar (zie bijlage 2 voor het verzorgingsgebied). Uit de CBS-cijfers van het verzorgingsgebied van de school blijkt dat ongeveer de helft van de kinderen in Dwingeloo zelf woont. De andere helft komt uit kleine buitendorpen en het landelijk gebied. In Dwingeloo woont het overgrote deel van de kinderen in het oostelijk deel van het dorp (ten oosten van de Entingheweg en de Brink). De kinderen uit het buitengebied wonen grotendeels in noordelijke richting (Dieverburg, Leggeloo, Eemster, Lheebroek) en in mindere mate ook in oostelijke richting (Lhee).

3 Berekening verkeersgeneratie

Uitgangspunten

Om een indruk te krijgen van de totale verkeersaantrekkende werking van de brede school is een berekening gemaakt gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Voor de berekening van het 'basisschoolgedeelte' is uitgegaan van berekeningsmethodiek 'Halen en brengen bij scholen' zoals is aangegeven in CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering'. Goudappel Coffeng heeft deze algemene methodiek verder verfijnd zodat beschikbare, meer nauwkeurige detailinformatie over de specifieke situatie (zie hierna) in de berekening meegenomen kan worden. De toegepaste berekeningsmethodiek is als bijlage 3 toegevoegd.
- Voor de berekening van de verkeerssituatie van het 'peuterspeelzaal- en kinderopvanggedeelte' is uitgegaan van kencijfers uit de CROW-publicatie 272 'Verkeersgeneratie van voorzieningen'.
- Bij de keuze van de juiste kengetallen uit CROW-publicatie 272 moet een keuze worden gemaakt voor de ligging binnen het stedelijk gebied. Vanwege het dorpse karakter van Dwingeloo maken we geen onderscheid tussen de verschillende potentiële lokaties van de brede school en wordt uitgegaan van een ligging in de 'rest van de bebouwde kom'.
- De brede school heeft 391 leerlingen (aanneem 50% onderbouw en 50% onderbouw) en een kinderdagopvang/peuterspeelzaal/buitenschoolse opvang voor 30 peuters/-kinderen.
- Het aantal leerlingen dat begeleid naar school komt is aangenomen op 56%, gangbaar voor niet stedelijk gebied in Nederland (bron: Reisgedrag kinderen basisschool TT02-95, Traffic Test, 9 juni 2004/OVG 2001).
- Het autogebruik van leerlingen in niet stedelijk in Nederland is 18% (bron: reisgedrag kinderen basisschool TT02-95, Traffic Test, 9 juni 2004/OVG 2001). Een andere bron (spitsuur rond school, Marjjan Schouten, 2003) geeft een waarde van gemiddeld 26%. Er is in dit geval gerekend met 26%.

Basisschool

Landelijk ligt het overblijfspercentage op 30%, vanwege het relatief hoge aandeel kinderen dat uit het buitengebied komt gaat we uit van een overblijfspercentage van 40%. Voor het percentage kinderen dat wel of niet begeleidt wordt voor onder- en bovenbouw respectievelijk uitgegaan van 81 en 30%. In combinatie met een autogebruik van kinderen van 26%, bedraagt het aantal autoritten van en naar de basisschool van de geplande omvang circa 541 autoritten per etmaal (zie bijlage 3).

Kinderdagopvang/peuterspeelzaal/buitenschoolse opvang (30 kinderen/peuters)

Uitgaande van de standaardkengetallen uit CROW-publicatie 272 bedraagt het aantal autoritten van en naar een kinderopvang en peuterspeelzaal van de geplande omvang circa 52 autoritten per etmaal (het kengetal is 29,0 autoritten per werkdag per 10 kindplaatsen c.q. 12,5 kinderen per dag). Kinderen die naar de BSO gaan, gaan ook naar de school, hiervoor worden geen extra verkeersritten gemaakt. Aangenomen wordt dat het aandeel BSO 25% van deze ritten betreft. Om deze overlap met de basisschool te compenseren wordt het aantal autoritten met 25% verminderd. Er blijven daardoor 39 ritten over.

Uitkomst

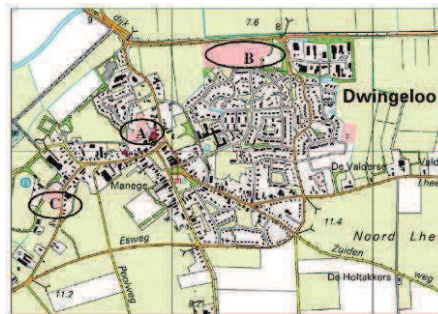
In totaliteit is het de verwachting dat de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer dat als gevolg van de aanwezigheid van de brede school wordt aangetrokken en geproduceerd circa 580 autobewegingen per etmaal zal zijn (541 voor het 'basisschoolgedeelte' en 39 voor het 'peuterspeelzaal- en kinderopvanggedeelte'). Betreft derhalve circa 290 auto's die per etmaal een keer aankomen en een keer vertrekken. Op een piekmoment gaat het naar verwachting om circa 80-90 auto's die in een beperkte tijdsperiode afgehandeld moeten kunnen worden. De brede school is dus een voorziening die op bepaalde momenten intensief gebruikt wordt, hetgeen specifieke eisen stelt aan niet alleen de accommodatie zelf, maar ook aan de directe omgeving. Voor sec de basisschool zijn circa 34 parkeerplaatsen nodig voor personeel en circa 18 (parkeer of Kiss & Ride-)plaatsen ten behoeve van halen en brengen. Voor het 'peuterspeelzaal- en kinderopvanggedeelte' zijn nog eens vijf parkeerplaatsen nodig (drie voor halen en brengen, twee voor personeel).

4 Globale verkeerskundige beoordeling locaties

Op basis van het afwegingskader is een verkeerskundige beoordeling gemaakt van de verschillende potentiële locaties voor de brede school.

Locatie A: W.A. Storkschoon

De volgende figuren geven een impressie van de locatie W.A. Storkschoon.



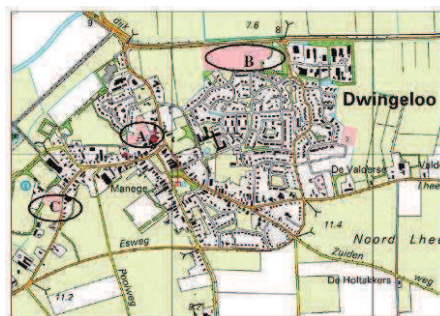
Deze locatie bevindt zich nabij het centrum van Dwingeloo op een centrale plek. De school ligt aan het Kerkpad en de Bruges, beide zijn erftoegangswegen (30 km/h). Gezien de ligging en het karakter het Kerkpad is er sprake van een rustige straat, waar alleen aanwonende gebruik van maken. Het eenrichtingsverkeer, en de stratenstructuur maken het voor (doorgaand) verkeer onaantrekkelijk om via het Kerkpad langs de school te rijden. De Bruges is eveneens een rustige straat, maar is voor doorgaand verkeer wel een alternatief voor de Enthingeweg.

In de directe omgeving van de school is reeds een ruime parkeervoorziening aanwezig, deels ook als opvang voor het centumparkeren. Die piekmomenten voor het centrum-parkeren vallen echter niet samen met de piekmomenten van het schoolparkeren. Personeel, ouders/verzorgers en bewoners kunnen hier gebruik van maken. Scheiding van verkeer is mogelijk door (tijdens haal- en brengmomenten of structureel) het Kerkpad te gebruiken voor langzaam verkeer en de Bruges (eventueel in één richting) voor gemotoriseerd verkeer. Door alleen de Bruges voor gemotoriseerd verkeer te gebruiken kunnen kinderen niet direct een straat op rennen waar verkeer rijdt. Het Kerkpad (of een deel ervan) kan gebruikt worden door wachtende ouders/verzorgers. De school ligt centraal in relatie tot het verzorgingsgebied. Omdat binnen de bebouwde kom van Dwingeloo een maximale snelheid van 30 km/h geldt is de school zonder al te grote verkeersbarrières te bereiken. De meeste kinderen uit Dwingeloo (noord en oost) die met de fiets of te voet gaan moeten wel de iets drukker door het dorp doorgaande route oversteken, de Enthingeweg/De Steegde. Vanuit het buitengebied is de school (met de auto) goed te bereiken via de N855 en de Enthingeweg.

Doordat op deze locatie in de huidige situatie reeds een school gevestigd is, is in dit geval alleen sprake van een uitbreiding. In omvang van de verkeersgeneratie betreft het een groei van circa 33%. In de huidige situatie zijn bij deze school geen grote verkeerskundige knelpunten bekend. De huidige school draagt al lange tijd het Drents verkeersveiligheidslabel voor basisscholen in Drenthe. Met een groei van 33% wordt op deze locatie wel de bovengrens bereikt van wat op deze plek verkeerskundig acceptabel is.

Locatie B: Tussen woonbebouwing en N855 (nabij IJsbaanterrein)

De volgende figuren geven een impressie van de locatie nabij de IJsbaan.



Deze locatie bevindt zich aan de noordzijde van Dwingeloo tussen de provinciale weg (de N855) en de woonbebouwing in. De locatie ligt aan drie type wegen, de provinciale weg aan de noordkant (80 km/h), de Valderseweg aan de oostkant (deels 80 km/h, deels 30 km/h) en de W. Jaasmasingel (30 km/h) aan de zuid kant. Gezien de ligging en het karakter van de W. Jaasmasingel is er sprake van een rustige straat, waar alleen aanwonenden gebruik van maken. De stratenstructuur maakt het voor (doorgaand) verkeer onaantrekkelijk om via de W. Jaasmasingel langs de school te rijden. De Valderseweg is vanaf de N855 voor gemotoriseerd verkeer één van de inpijlers het dorp in. Ook is er op het kruispunt van de N855 met de Valderseweg de mogelijkheid voor langzaam verkeer om over te steken. Ook al is de Valderseweg als 30 km/h gecategoriseerd, de intensiteiten zijn hier hoger dan op een buutstraat zoals de W. Jaasmasingel.

De locatie biedt voldoende ruimte om de benodigde parkeervoorziening voor de school te realiseren en daarbij rekening te houden met de verschillende parkeerbewensen ten aanzien van personeel en ouders, verzorgers (en eventueel bewoners).

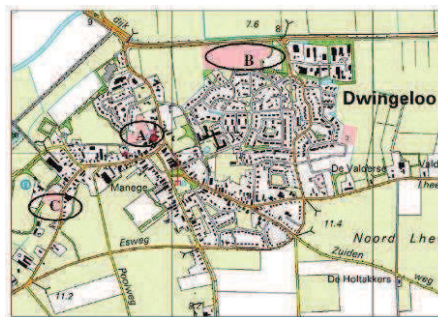
Scheiding van verkeer is goed mogelijk door de W. Jaasmasingel te gebruiken voor langzaam verkeer en de Valderseweg als ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Aan de W. Jaasmasingel is het mogelijk om een ruimte te realiseren voor wachtende ouders/verzorgers.

De school ligt centraal in relatie tot het verzorgingsgebied. Omdat binnen de bebouwde kom van Dwingeloo een maximale snelheid van 30 km/h geldt is de school voor de meeste kinderen uit Dwingeloo (noord en oost) op de fiets of lopend zonder grote verkeersbarrières te bereiken. Vanuit het buitengebied is de school (met de auto) goed te bereiken via de N855 en de Valderseweg.

Recentelijk zijn er op het kruispunt N855 met de Valderseweg wel enkele verkeersongevallen gebeurd (waaronder met letsel tot gevolg).

Locatie C: Terrein Heuvelenweg bij sportpark (pupillenveld)

De volgende figuren geven een impressie van de locatie op het terrein van het sportpark.



Deze locatie bevindt zich aan de zuid-westelijke rand van Dwingeloo. De school ligt aan de Heuvelenweg waar binnen de kom een maximum snelheid van 30 km/h geldt. De straat is niet druk, maar wordt wel door doorgaand verkeer gebruikt. Omdat de weg een opmaat is richting buitengebied (60 km/h) nodigt de weg uit tot hogere snelheden.

Naast de locatie is reeds een ruime parkeervoorziening aanwezig voor de sportvelden. De piekmomenten voor het parkeren van de sportvelden vallen niet samen met de piekmomenten van het parkeren voor de school. Er zijn mogelijkheden om aparte parkeervoorzieningen te realiseren voor personeel en ouders/verzorgers/bewoners.

Scheiding van verkeer is niet mogelijk doordat de locatie alleen via de Heuvelenweg wordt ontsloten.

De school ligt excentrisch ten opzichte van het verzorgingsgebied. Dit geldt niet alleen voor de Dwingeloose kinderen (concentratie in noord en oost) maar voor de kinderen die komen uit het buitengebied (concentratie ten noorden van Dwingeloo). Al het verkeer zal bovendien via de Heuvelenweg moeten komen. Ook hier geldt dat de meeste kinderen uit Dwingeloo (noord en oost) die met de fiets of te voet gaan de iets drukker door het dorp doorgaande route moeten oversteken, de Enthingerweg/De Steegde. Vanwege de excentrische ligging is de kans groot dat meer kinderen met de auto gebracht zullen worden (in plaats van te voet of met de fiets).

Samenvatting

Voorgaande analyse leidt tot de volgende beoordeling:

	locatie A: W.A. Storkschoon	locatie B: nabij Ijsbaan	locatie C: sportveld
mogelijkheid tot scheiden van verkeer (eventueel met maatregelen)	+	+	-
ligging t.o.v. verzorgingsgebied	+	+	-
veilige route naar school op de fiets/te voet	0	+	-
verkeersveilige omgeving	+	0	0/-
totaal verkeer	+	+	-
+ = positief 0 = neutraal - = negatief			

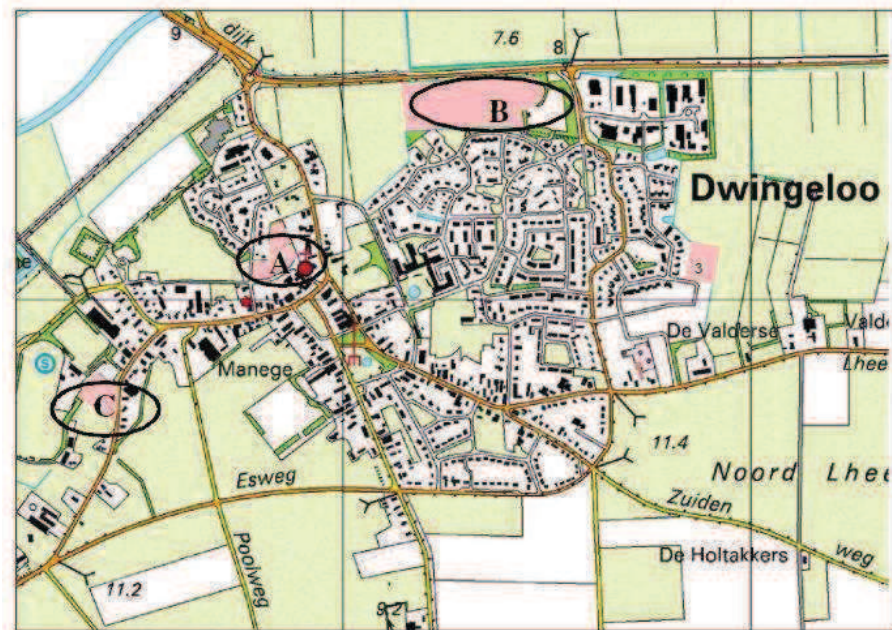
Tabel 4.1: Verkeerskundige beoordeling locaties brede school

Bij deze tabel is ervan uitgegaan dat (relatief eenvoudige) maatregelen die de situatie verbeteren worden doorgevoerd. Nadere analyse moet uitwijzen of deze maatregelen mogelijk zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor het autoluw maken van het Kerkpad nabij locatie A en het vanaf de Valderseweg toegankelijk maken van Locatie B, beide om het langzaam verkeer te scheiden van het gemotoriseerde verkeer.

Conclusie

Op basis van verkeerskundige uitgangspunten zijn er twee goede locaties. Locatie C is namelijk verkeerskundig gezien geen geschikte locatie voor een brede school. Voor de overgebleven locaties gaat het om een principeafweging van een school in het centrum (locatie A) of een school aan de rand van het dorp (locatie B). Een centrumlocatie bevordert langzaam verkeer, maar zorgt ook voor meer reuring in het centrum. Op een randlocatie is het minder druk, maar wordt het autoverkeer meer gestimuleerd. Locatie A heeft onze lichte voorkeur; een school past goed in het dorpscentrum. Deze locatie biedt echter geen ruimte voor verdere doorgroei in de toekomst. Als die wens er is, of als er op basis van niet verkeerskundige redenen een duidelijke andere voorkeur is, dan is locatie B een goed alternatief.

Bijlage 1 Locaties



Figuur B1.1: Locaties Brede school Dwingeloo



Figuur B1.2: Locatie A



Figuur B1.3: Locatie B



Figuur B1.4: Locatie C

Bijlage 2 Uitgangspunten brede school en verzorgings- gebied

Participant	Aantal leerlingen / peuters (2011)	Oppervlakte speelsterrein (m ²)	Totaal oppervlakte (m ²)
OBS W.A. Storkschoot	309	900 (verhard) 450 (onverhard)	1.350
CBS de Fontein	82	450 (verhard) 225 (onverhard)	675
PSZ	15	gezaamenlijk met KDV en BSO	inclusief
KDV en BSO	15	90 (verhard) 45 (onverhard)	135
Algemene verharding		40 (verhard)	40
Trapveldje			313
Totaal oppervlakte plein (in m²)			2.513

gebied	0 tot en met 12 jarigen
Dwingeloo	382
Westeinde	20
Stroovledder	6
Dwingelderveld	6
verspreide huizen Dwingeloo	27
Lhee	33
Lheebroek	25
verspreide huizen Lhee	17
Eemster	29
verspreide huizen Eemster	20
Leggeloo	29
Dieverbrug	50
totaal	770

Gebaseerd op cijfers van het CBS

Bijlage 3 Berekeningsresultaten 'basisschoolgedeelte'

Basisschool	Klassen	Onderbouw	Bovenbouw	Docenten	Overig personeel	Totaal
Stap 1 aantal leerlingen onderbouw en bovenbouw en aantal medewerkers						
- aantal klassen en percentage boven- en onderbouw	17	50%	50%			
- aantal leerlingen, docenten en overig personeel per klas		23,3	23,1	1,0	0,3	
- aantal leerlingen, docenten en overig personeel		197	195	16,87	5	
- totaal aantal leerlingen en medewerkers		391		22		
Stap 2 overblijfspercentage leerlingen						
- aantal overblijvende leerlingen		40%	40%			
- aantal niet overblijvende leerlingen		79	78			
		118	117			
Stap 3 percentage leerlingen begeleid naar school						
- aantal leerlingen begeleid naar school		81%	30%			56%
- aantal leerlingen onbegeleid naar school		159	58			
		37	136			
Stap 4 autogebruik en bezettingsgraad						
- autogebruik van begeleiders, docenten en overig personeel		45%	45%	80%	80%	
- aantal leerlingen per begeleider per auto		1,33	1,18			
- aantal leerlingen per begeleider overige vervoerswijze		1,2	1,2			
- aantal leerlingen per begeleider alle vervoerswijze		1,3	1,2			
- aantal begeleiders		126	49			
- aantal leerlingen per auto		76	26			26%
Aankomsten en vertrekken begeleiders, docenten en overig personeel						
		810	314	33,74	10	
Aankomsten en vertrekken leerlingen						
		629	624			
Stap 5 autoritten per werkdag (aankomsten en vertrekken)						
- voor begin schooldag		364	141	27	8	541
- begin schooldag		0	0	13	2	16
- begin middagpauze		114	44	0	2	160
- eind middagpauze		68	27	0	0	95
- eind schooldag		68	27	0	0	95
- na eind schooldag		114	44	0	2	160
		0	0	13	2	16
Stap 6 parkeerplaatsen						
- turnover parkeerplaatsen		2,0	4,0	1,0	1,0	
- benodigd aantal parkeerplaatsen		28	6	13	4	52
- totaal benodigd aantal parkeerplaatsen begeleiders en medewerkers		34		18		52

Bijlage 4 Berekeningsresultaten 'kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang'

KDV, BSO, PSZ	groepen	kinderen	medewerkers	totaal
Stap 1 aantal kinderen onderbouw en bovenbouw en aantal medewerkers				
- aantal groepen	1,8			
- aantal kindplaatsen en medewerkers per groep		14	3	
- totaal aantal kindplaatsen en medewerkers		25,2	4,7	
Stap 2 percentage kinderen dat de gehele dag blijft		75%		
- aantal overblijvende kinderen		19		
- aantal niet overblijvende kinderen		6		
Stap 4 autogebruik en bezettingsgraad				
- autogebruik van begeleiders, docenten en overig personeel		50%	50%	
- aantal kinderen per begeleider per auto		1,33		
- aantal kinderen per begeleider overige vervoerswijze		1,33		
- aantal kinderen per begeleider alle vervoerswijze		1,33		
- aantal begeleiders		19		
- aantal kinderen per auto		13		
Aankomsten en vertrekken begeleiders, docenten en overig personeel		95	9	
Stap 5 autoritten per werkdag (aankomsten en vertrekken)		47	5	52
- voor begin kinderdagverblijfdag		0	2	2
- begin kinderdagverblijfdag		19	0	19
- begin middagpauze		5	0	5
- eind middagpauze		5	0	5
- eind kinderdagverblijfdag		19	0	19
- na eind kinderdagverblijfdag		0	2	2
autoritten per weekdag		33,8	3,3	37,2
Stap 6 parkeergelegenheid				
- turnover parkeerplaatsen		3,0	1,0	
- benodigd aantal parkeerplaatsen		3	2	5
- totaal benodigd aantal parkeerplaatsen begeleiders en medewerkers		3	2	5

Risico-inventarisatie planschade

inzake het locatieonderzoek voor
een brede school in Dwingeloo

projectnr. 249351
revisie 01
10 juli 2012

auteur(s)

mr J.A. Zijlstra

Opdrachtgever

Gemeente Westerveld
p/a Giezen project- en bouwmanagement
de heer S. Stutterheim
Postbus 703
9400 AS Assen

datum vrijgave	beschrijving revisie 01	goedkeuring	vrijgave
10 juli 2012	Definitief rapport	J.A. Zijlstra	J.J. Claus

Inhoud

	blz.
1	Opdracht2
2	Deskundige2
3	Overleg2
4	De overgelegde documenten2
5	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade2
6	De vier locaties3
7	Het vigerende planologische regime5
8	De voorgenomen ontwikkeling8
9	Planologische vergelijking9
9.1	Locatie 1: W.A. Storkschoon9
9.2	Locatie 2: ijsbaan9
9.3	Locatie 3: ten westen van de ijsbaan 10
9.4	Locatie 4: sportpark 10
10	Eindoordeel11

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. de opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een risicoanalyse planschade. De risicoanalyse houdt verband met een haalbaarheidsonderzoek naar een geschikte locatie voor een brede school in Dwingeloo. In de risicoanalyse dienen vier mogelijke locaties op hun planschaderisico onderzocht te worden. Het betreft de bestaande locatie van de O.B.S. W.A. Storkschoon, twee locaties op korte afstand van elkaar langs de N855 en een locatie aan de Heuvelenweg nabij het bestaande sportpark. Opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in het planschaderisico in geval van ontwikkeling van één van deze vier locaties.

2 Deskundige

Als deskundige is opgetreden de heer mr. J.A. Zijlstra, adviseur op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoeding met planschade als expertise, werkzaam binnen het team Vastgoed van Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

3 Overleg

Het overleg met betrekking tot deze opdracht heeft grotendeels plaats gevonden met de heer S. Stutterheim van Giezen project- en bouwmanagement. De heer Stutterheim voert in dit project het projectmanagement namens de gemeente. Overleg met betrekking tot de planologie heeft plaatsgevonden met de heer J. Zwier van de gemeente.

4 De overgelegde documenten

Voor het opstellen van de risicoanalyse planschade zijn de volgende stukken als uitgangspunt genomen:

- uittreksel bestemmingsplan "Dwingeloo 2005";
- overzichtskaart;
- kadastrale informatie.

5 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;
 - c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel

- 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben, plaatsgevonden.

Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor schade. De in het oude regime opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden, zijn echter onder de WRO tot stand gekomen en worden derhalve wel bij de maximale mogelijkheden van het oude regime betrokken.

Wanneer uit de planologische vergelijking volgt dat er sprake is van planologisch nadeel, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor worden getroffen objecten gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van de situatie op de datum van opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectieerd te worden vastgesteld. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op mogelijk planologisch nadeel. Bij een risicoanalyse kan geen inkomensschade berekend worden. Mocht hiervan sprake zijn, dan zullen wij dit wel benoemen.

In het kader van een risicoanalyse planschade worden overigens geen voorzienbaarheid of schadebeperkende mogelijkheden onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. In deze rapportage zullen wij het 2% forfait, te weten 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaak voordat de schade is opgetreden, reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming in de schade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door het college van burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in schade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende gegevens en jurisprudentie, die in de toekomst kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele aanvragers, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade.

6 De vier locaties

Deze risicoanalyse heeft betrekking op vier mogelijke locaties binnen de kern van Dwingeloo. De eerste locatie betreft de bestaande locatie van de O.B.S. W.A. Storkschoon aan de Bruges/Kerkstraat. De tweede mogelijkheid is de locatie van de huidige ijsbaan langs de N855. De derde locatie ligt direct ten westen van de tweede locatie, ook langs de N855. Tussen locatie 2 en 3 bevindt zich alleen het pad tussen Lheedermade en de W. Jaasmasingel. De vierde locatie bevindt zich aan de Heuvelenweg, nabij het bestaande sportpark. Op onderstaande afbeeldingen zijn de vier locaties te onderscheiden.



Afbeelding 1: de ligging van de vier locaties in hun omgeving.



Afbeelding 2: Dwingeloo (bron: Google maps).

7 Het vigerende planologische regime

Op alle vier de locaties vigeert bestemmingsplan "Dwingeloo 2005". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Westerveld op 6 april 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 18 juli 2006. Hieronder beschrijven we de geldende bestemming(en) van de vier locaties.

Locatie 1: W.A. Storkschoon

Op de eerste mogelijk toekomstige locatie voor de nieuwe brede school is ook nu al een school aanwezig. De vigerende bestemming is in overeenstemming met de aanwezigheid van de school namelijk 'Maatschappelijke doeleinden'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen. Een bedrijfswoning is op deze locatie niet toegestaan.

Er mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarbij de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De oppervlakte van het bouwvlak is niet exact bekend maar bedraagt circa 2500 m². De goothoogte bedraagt maximaal 5 m. Een maximaal bebouwingspercentage of maximale bouwhoogte is niet gegeven voor de locatie. Andere bouwwerken (anders dan gebouwen) mogen vóór de voorgevel maximaal 1 m hoog zijn en daarachter maximaal 2,5 m.



Afbeelding 3: locatie 1: W.A. Storkschoon

Locatie 2: ijsbaan

Op de tweede in dit onderzoek betrokken locatie is momenteel een ijsbaan gelegen. Het betreft een ijsbaan op een stuk grasland wat buiten de vorstperioden gebruikt wordt voor het vee. Het bouwvlak van de toekomstige school ligt volgens de huidige plannen grotendeels op de bestemming 'Dagrecreatieve doeleinden' (RD) en voor een kleiner deel binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' (G). Zie de afbeeldingen 1 en 4.

De gronden voor 'Dagrecreatieve doeleinden' zijn bestemd voor een ijsbaan met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan 2 gebouwen mogen worden gebouwd. De bebouwing mag een oppervlakte van niet meer dan 50 m² beslaan. De goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen. Licht- en vlaggenmasten mogen niet meer dan 12 m hoog zijn en de overige 'andere bouwwerken' niet meer dan 2,5 m.

De op de plankaart voor 'Groenvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, inritten, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen maar slechts 'andere bouwwerken' tot maximaal 2,5 m hoog toegestaan. Voor het gebied geldt een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming 'Groenvoorzieningen' onder voorwaarden gewijzigd kan worden in de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden', 'Woondoeleinden' en/of 'Tuinen'.



Afbeelding 4: locatie 2: ijsbaan

Locatie 3: ten westen van de ijsbaan

De derde locatie ligt op korte afstand ten westen van locatie 2. De locatie is in haar geheel bestemd voor 'Agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en het verbouwen van gewassen inclusief de bij deze functie behorende 'andere bouwwerken'. De maximale hoogte van deze 'andere bouwwerken' bedraagt 2 m voor paardrijbakken en 1,5 m voor de overige bouwwerken.



Afbeelding 5: locatie 3: ten westen van de ijsbaan

Locatie 4: Heuvelenweg

De vierde locatie bevindt zich binnen de bestemming 'Sportdoeleinden'. De gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen en daarbij behorende voorzieningen zoals een sportkantine. Gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten zijn niet toegestaan. Bij de bestemming behorende gebouwen, andere bouwwerken, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen zijn toegestaan.

Er mogen alleen bij de bestemming behorende gebouwen worden gebouwd met dien verstande dat gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Aangezien op de locatie geen bouwvlak aanwezig is zijn alleen andere bouwwerken toegestaan.

De andere bouwwerken mogen niet meer dan 12 m hoog zijn met uitzondering van zend-/ontvangmasten (maximaal 25 m) en erf- en terreinafscheidingen (maximaal 3 m).



Afbeelding 6: locatie 4: sportpark

Op grond van artikel 33 van de voorschriften kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van enkele bepalingen in het bestemmingsplan. Zo is onder andere vrijstelling mogelijk van de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot een maximum van 10% van die maten. Ook is het mogelijk middels vrijstelling 'andere bouwwerken' tot maximaal 10 m hoogte toe te staan.

8 De voorgenen ontwikkeling

Giezen project- en bouwmanagement voert in opdracht van de gemeente Westerveld een haalbaarheidsonderzoek uit naar een geschikte locatie voor een brede school in Dwingeloo. In deze fase van het project zijn nog geen bouwtekeningen of inrichtingsschetsen bekend. Op basis van een concept Programma van Eisen zijn slechts de volgende uitgangspunten bekend.

Het project voorziet in de realisatie van een brede school met een totale oppervlakte van circa 2.550 m² BVO. Het schoolgebouw dient te worden uitgevoerd in maximaal 2 bouwlagen waarbij circa 1/3 van het totale programma op de verdieping zal worden gerealiseerd. De volgende participanten zullen in principe in het gebouw worden gehuisvest:

- OBS W.A. Storkschoon
- CBS de Fontein
- Peuterspeelzaal
- Kinderdagverblijf & buitenschoolse opvang (BSO)

Een planologische vertaling van deze uitgangspunten is nog niet voorhanden. In de hierna volgende planologische vergelijking dienen we derhalve uit te gaan van bovenbeschreven uitgangspunten.

9 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In deze analyse wordt de planologie van de vier locaties vergeleken. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, de wijzigingen de planologische positie van omliggende objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen, de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre omliggende objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en voorts met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende objecten. Aangezien uitvoering en ligging van de nieuwbouw op het perceel nog niet bekend is blijft de analyse enigszins globaal.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal voor de verschillende objecten die binnen de invloedssfeer van het projectgebied zijn gesitueerd worden aangegeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn. Schade wordt per cluster weergegeven.

9.1 Locatie 1: W.A. Storkschool

De vigerende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' staat onder andere een school toe met alle daarbij benodigde voorzieningen. De maat van het bouwvlak waarbinnen de school gebouwd moet worden is niet exact berekend maar ligt rond de 2500 m². De goothoogte bedraagt maximaal 5 m. Met vrijstelling is 5,5 m mogelijk.

De nieuwbouwplannen gaan uit van een school van circa 2550 m² BVO van maximaal twee bouwlagen hoog. Qua bebouwingsoppervlak past de nieuwbouw dus net wel of net niet binnen het bestaande planologische kader. Als er al sprake is van overschrijding van het maximale oppervlak dan is dit dermate marginaal dat hieruit geen meetbaar nadeel voor omwonenden zal voortvloeien.

De bouwhoogte ligt bij een gebouw van twee bouwlagen op circa 6 m, een halve meter hoger dus dan momenteel is toegestaan. Ook dit betreft een verschil wat nauwelijks als planologisch nadeel valt de typeren. Bovendien zal maximaal 1/3 deel van het gebouw een verdieping krijgen. Voor het andere deel (2/3 deel) is derhalve sprake van een voordeel omdat de nieuwbouw hier lager wordt dan momenteel is toegestaan.

Gezien het vorenstaande constateren wij dat de nieuwbouw conform de huidige uitgangspunten vrijwel geheel binnen het bestaande planologisch kader past. Voor zover dat niet het geval is wordt dit gecompenseerd door tevens optredende planologische voordelen.

9.2 Locatie 2: ijsbaan

Deze locatie is deels voor 'Dagrecreatieve doeleinden' bestemd, meer specifiek voor een ijsbaan met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen. Er is niet meer dan 50 m² aan bebouwing toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m.

Het andere deel van de locatie is voor 'Groenvoorzieningen' bestemd met groenvoorzieningen, inritten, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen maar slechts 'andere bouwwerken' tot maximaal 2,5 m hoog toegestaan.

Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming van het gebied gewijzigd worden in 'Maatschappelijke doeleinden', 'Woondoeleinden' en/of 'Tuinen'.

De nieuwe school zal het karakter van deze locatie flink doen veranderen. De hoeveelheid bebouwing neemt fors toe evenals de gebruikersintensiteit van het gebied. Voor omwonenden is naast de genoemde verandering van het karakter van hun leefomgeving ook uitzichtverlies, verminderde privacy en geluidshinder van de spelende kinderen te verwachten. Ook de toename van het verkeer ter plaatse zal geluidshinder met zich meebrengen evenals geurhinder (zeer gering) en verminderde veiligheid. De locatie van de ontsluiting van de school is nog niet bekend maar mag verwacht worden op de W. Jaasmasingel of eventueel de Valderseweg. Bij al deze hinderfactoren is het goed te realiseren dat de onderlinge afstand tussen de woningen en de school aanzienlijk zal zijn. Vanwege het ontbreken van concrete bouwplannen kan een exacte onderlinge afstand niet gegeven worden maar de afstand bedraagt minimaal 50 m.

Voor de woningen aan de W. Jaasmasingel nrs 20 tot 34 (even) en nr 27 en de Weverslaan nrs 42 en 44 is gezien het bovenstaande sprake van planologisch nadeel. Rekening houdend met het forfait van in ieder geval 2% normaal maatschappelijk risico taxeren wij de waardedaling voor dit cluster woningen gezamenlijk op een bedrag in de orde van grootte van: **€ 25.000,-- incl BTW**

In hoofdstuk 5 hebben we toegelicht dat een voorzienbaarheidstoets geen onderdeel uitmaakt van een risicoanalyse planschade. We achten het echter van belang hier op te merken dat de wijzigingsbevoegdheid binnen de 'Groenbestemming' zou kunnen leiden tot gehele of gedeeltelijke voorzienbaarheid voor bovengenoemde woningen die na 2005 zijn gekocht. In bestemmingsplan "Dwingeloo 2005" wordt de mogelijkheid van functiewijziging van de locatie naar 'Maatschappelijke doeleinden', 'Woondoeleinden' en/of 'Tuinen' immers al aangegeven.

9.3 Locatie 3: ten westen van de ijsbaan

Ten westen van de ijsbaan vigeert een agrarische bestemming. Er is nauwelijks bebouwing van enige omvang toegestaan. Van de vier beschreven locaties is de karakterwijziging van (en voor) de omgeving hier het sterkst. De vigerende bestemming garandeert een vrijwel geheel open en onbebouwd gebied. De komst van een school zal deze situatie ingrijpend veranderen.

Voor een beschrijving van de hinderfactoren verwijzen we naar hetgeen bij de vorige locatie staat vermeld met dien verstande dat de onderlinge afstand tussen woningen en school groter zal zijn. De ontsluiting van het schoolterrein verwachten wij (primair) aan de W. Jaasmasingel.

Voor de woningen aan de W. Jaasmasingel nrs 59, 61 en 63 is sprake van planologisch nadeel. hetzelfde geldt voor de woningen W. Jaasmasingel 48, 50, 52, 54, 54a en 56 en Broeklaan 33 en 34. Rekening houdend met het forfait van in ieder geval 2% normaal maatschappelijk risico taxeren wij de waardedaling voor dit cluster woningen gezamenlijk op een bedrag in de orde van grootte van: **€ 30.000,-- incl BTW**

9.4 Locatie 4: Heuvelenweg

De vierde locatie bevindt zich tussen de Heuvelenweg en het sportpark. Het perceel heeft de bestemming 'Sportdoeleinden'. De gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen en daarbij behorende voorzieningen. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak zijn alleen 'andere bouwwerken' toegestaan.

De bouw van een school brengt een geheel nieuwe situatie met zich mee. Voor omwonenden kan sprake zijn van uitzichtbeperking en ook extra schaduwwerking kan zich mogelijk in zeer beperkte mate voordoen. Voorts zal sprake zijn van geluidshinder afkomstig van de kinderen en van het gemotoriseerd verkeer. De toename van het verkeer kan verder resulteren in verminderde veiligheid en

parkeerperikelen. In meer algemene bewoordingen kan gesteld worden dat het karakter van de omgeving aanzienlijk gewijzigd wordt.

Genoemde hinderfactoren kunnen leiden tot planologisch nadeel en tot waardedaling van omliggende objecten. Naar ons oordeel zijn er vijf woningen waar het nadeel dermate groot is dat de grens van 2% van het normaal maatschappelijk risico wordt overschreden. Het betreft de woningen Heuvelenweg 19, 21, 21a en 21b en Westeinde 3. Wij verwachten dat de eventuele schade voor de overige objecten in de nabijheid onder de 2% blijft. Zo zal het bedrijfsperceel met bedrijfswoning en tankstation geen nadeel ondervinden van de school. Een bedrijf wordt gewaardeerd op andere factoren dan (bijvoorbeeld) uitzicht en zeker een tankstation en/of garagebedrijf zal eerder voordeel hebben van de toegenomen activiteit in de straat, dan nadeel. De andere woningen in de buurt van deze locatie liggen te ver van het perceel af om schade te ondervinden.

Rekening houdend met het forfait van in ieder geval 2% normaal maatschappelijk risico taxeren wij de waardedaling voor dit cluster van vijf woningen gezamenlijk op een bedrag in de orde van grootte van:
€ 30.000,-- incl BTW

10 Eindoordeel

Al met al verwachten wij dat de bouw van de nieuwe brede school op drie van de vier mogelijke nieuwe locaties tot planschade kan leiden.

De planschade als gevolg van de komst van de school schatten wij bij optie 1 in op een bedrag in de orde van grootte van: **nihil**

De planschade schatten wij bij optie 2 voor de aldaar genoemde woningen in op een bedrag in de orde van grootte van: **€ 25.000,-- incl BTW**

De planschade schatten wij bij optie 3 voor de aldaar genoemde woningen in op een bedrag in de orde van grootte van: **€ 30.000,-- incl BTW**

De planschade schatten wij bij optie 4 voor de aldaar genoemde woningen in op een bedrag in de orde van grootte van: **€ 30.000,-- incl BTW**

Deventer, 10 juli 2012

Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud
Adviesgroep Vastgoed

mr. J.A. Zijlstra
adviseur Oranjewoud Vastgoed