



RAPPORT

MKBA IKC Nieuwveen

In opdracht van Gemeente Nieuwkoop

Edgar Wever, Robert Siersma, Steffen Chang, Iris Bol

18 maart 2022 | Versie 1.0



Samenvatting

Achtergrond

In het collegeprogramma van de gemeente Nieuwkoop is opgenomen dat er een locatie gekozen gaat worden voor het IKC Nieuwveen. De gemeenteraad heeft bij de actualisatie van het strategisch plan onderwijs en huisvesting gevraagd om een nadere afweging en voorstel voor een participatieproces rondom de vervanging van De Ringkant en de keuze voor een locatie voor het IKC. Het IKC Nieuwveen zal in ieder geval ruimte bieden aan de Nieuwveense basisschool De Veenvogel en kinderopvang en buitenschoolse opvang door Stichting Kinderopvang Liemeer, en mogelijk een sportfunctie (Ringkant). Daarnaast vindt de gemeente het van belang dat het IKC ook een bredere sociale functie voor het dorp heeft. De locatie-opties uit het Strategisch Plan Onderwijs en Huisvesting zijn:

- Locatie voormalige Wegwijzer (inmiddels klein gebouw De Veenvogel).
- Huidige locatie Nicolaaschool (inmiddels groot gebouw De Veenvogel).
- De Verwondering Zuidereiland.

Daarnaast is er recent een initiatief ontstaan vanuit enkele inwoners onder de noemer 'Nieuwerveen' welke meegenomen dient te worden in de af te wegen locaties. In onderstaand figuur staan de zoeklocaties weergegeven.

Figuur 1. Zoeklocaties IKC Nieuwveen



Aan TwynstraGudde en KuiperCompagnons is gevraagd een maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA) uit te voeren voor de vier verschillende locatie-opties voor een IKC in het dorp Nieuwveen. De MKBA en gemeentelijk onderzoek moeten uiteindelijk leiden tot een voorstel aan de gemeenteraad, uiterlijk in juni/juli 2022, met daarin de keuze voor de locatie voor het IKC en de keuze van functies binnen het IKC en hun omvang, inclusief de keuze om al dan niet een sportfunctie aan het IKC toe te voegen. Voor u liggen de uitkomsten van de MKBA. Daarnaast is er door de gemeente een aparte rapportage opgesteld 'Advies functies en omvang IKC Nieuwveen'.



Totstandkoming van de MKBA

Deze MKBA is tot stand gekomen middels deskresearch (zie bijlage 1 voor een documentenlijst), inbreng expertise van TwynstraGudde en KuiperCompagnons en een 2 wekelijks voortgangsoverleg met een kernteam vanuit de gemeente met de opdrachtnemers. Verder zijn er in het kader van een participatieproces er 2 workshops gehouden met externe betrokken stakeholders. In bijlage 2 staan de deelnemers geanonimiseerd weergegeven. Tussen de 2 workshops zijn de financiële en maatschappelijke effecten van de vier locaties tegen elkaar uitgewerkt. Ten behoeve hiervan zijn individuele gesprekken gevoerd met een aantal van de externe partijen en met beleidsambtenaren van de gemeente. Tot slot is het Denk Mee participatieplatform Nieuwkoopveen ingezet om de bevolking om een reactie te vragen op de vier mogelijke locaties voor het IKC.

Toelichting op de methodiek

De MKBA is een beproefde wetenschappelijke onderbouwde methodiek die in Nederland sinds 2000 verplicht wordt ingezet voor grote rijksprojecten, maar ook door lagere overheden veelvuldig wordt toegepast. In een MKBA worden de welvaartseffecten van alternatieven tegen elkaar afgezet. Naast de financiële kosten en opbrengsten gaat het dan ook om effecten op bijvoorbeeld de omgeving (woongenot), (werk)geluk, recreatie/toerisme, gezondheid, veiligheid etc. In een MKBA worden ook deze zachtere waarden - voor zover mogelijk - in euro's uitgedrukt zodat deze maatschappelijke effecten kunnen worden afgezet tegen de financiële kosten van een project of scenario. Vaak dient een MKBA ter legitimatie van financiële kosten van overheden. In overleg met de gemeente Nieuwkoop is ervoor gekozen om de financiële effecten in beeld te brengen op het vlak van investeringskosten, kosten tijdelijke huisvesting en kansen voor woningbouw. Op het vlak van onder andere woongenot, voorzieningen, sportmogelijkheden, kansen voor functies en samenwerking, verkeersveiligheid en planning zijn de effecten kwalitatief inzichtelijk gemaakt.

De schetsverkenningen van de vier locaties

In hoofdstuk 2 zijn de eerste schetsverkenningen voor een IKC Nieuwveen op de vier locaties terug te vinden. Voor de tekeningen en toelichtingen verwijzen we naar dat hoofdstuk. Belangrijk is hier te vermelden dat voor elke locatie is uitgegaan van hetzelfde programma (m² binnen- en buitenruimtes) en dat de schetsverkenningen mede tot stand zijn gekomen op basis van het participatieproces. De locatie Nieuwerveen wijkt af van de drie overige locaties in de zin de huidige voetbalkantine en kleedkamers zijn geïntegreerd in het nieuwe IKC. Voor deze locatie is het verder noodzakelijk om een nieuw voetbalveld aan te leggen omdat het IKC zou verschijnen op het huidige hoofdveld van de voetbalvereniging. Het gaat in deze fase nadrukkelijk nog om schetsontwerpen en nog niet om het definitieve ontwerp. Nadat de gemeente Nieuwkoop mede op basis van voorliggende studie een locatie heeft gekozen dient het definitieve ontwerp voor die locatie nader te worden uitgewerkt.

MKBA eindtabel en toelichting

In hoofdstuk drie zijn alle financiële en maatschappelijke effecten in detail toegelicht. Deze effecten zijn tegen elkaar afgezet, hetgeen heeft geleid tot onderstaande eindtabel. Als we naar het eindsaldi van de financiële effecten kijken dan wijkt met name locatie Nieuwerveen af van de overige 3 locaties. Een IKC op de locatie Nieuwerveen leidt tot de hoogste financiële kosten voor de gemeente, ondanks de maximale opbrengsten in woningbouw die kunnen worden gerealiseerd. Het verschil met de andere 3 locaties ligt tussen de 900 duizend en 1,2 miljoen euro (netto contant). De overige 3 locaties liggen qua financiële resultaat heel dicht bij elkaar. Voor Nicolaasschool en Wegwijzer geldt dat er kosten zijn voor tijdelijke huisvesting, maar dit wordt ten opzichte van de Verwondering weer goed gemaakt door extra opbrengsten van woningbouw.

Dit financiële beeld is exclusief de niet in euro's gewaardeerde maatschappelijke effecten. Als we die meewegen dan scoort locatie Nieuwerveen positief ten opzichte van de overige drie als het gaat om woongenot voor nieuwe inwoners, (sport)voorzieningen voor kinderen en multifunctioneel ruimtegebruik. Daarentegen scoort Nieuwerveen minder op



het aspect verkeersveiligheid. Al moet daar dan weer de nuancerende opmerking bij worden gemaakt dat in de kostenramingen rekening is gehouden met het veiliger maken van de W.P. Speelmanweg. De locaties Wegwijzer en Nicolaaschool scoren vooral goed op het aspect centrale ligging en verkeersveiligheid, maar negatief vanwege de tijdelijke huisvesting voor de leerkrachten, leerlingen en gebruikers Ringkant. De locatie de Verwondering scoort het beste op planning c.q. bestemmingsplanprocedure omdat alleen op deze locatie geen bestemmingsplanwijziging of procedure hoeft te worden doorlopen.

Tabel 1. MKBA IKC Nieuwveen. Bedragen in miljoen euro (netto contante waarde 2022-2026, prijspeil 2022).

IKC op locatie:				
	Verwondering	Nicolaaschool/ Ringkant	Wegwijzer/ Ringkant	Nieuwerveen
Financiële effecten				
Investeringskosten	-10,0	-10,1	-10,0	-13,2
Kosten tijdelijke huisvesting		-0,8	-0,7	
Opbrengsten woningbouw	1,8	2,9	2,6	4,2
Totaal financieel	-8,2	-7,9	-8,1	-9,1
Maatschappelijke effecten				
Woongenot	+++	+	++	++++
Tijdelijke huisvesting	0	--	--	0
Voorzieningen kinderen	+	+	+	+++
Leefbaarheid directe omgeving	0	0	0	0
Efficiënt ruimtegebruik	+	+	+	+++
Verkeer, veiligheid, parkeren:	0	0/+	0/+	0/-
<i>Halen en brengen</i>	<i>+ bereikbaarheid</i>	<i>+ bekendheid</i>	<i>+ bekendheid</i>	<i>+ bereikbaarheid</i>
<i>Centrale ligging</i>	-	+	+	0
<i>Parkeren</i>	<i>- Roggeveldweg</i>	<i>- parkeerdruk</i>	<i>- parkeerdruk</i>	<i>+ parkeerruimte</i>
<i>Veiligheid</i>	+	+	+	<i>- JW Speelmanweg</i>
Planning	++	+	+	+

Conclusie

Hiervoor is toegelicht dat in een MKBA de welvaartseffecten van alternatieven tegen elkaar worden afgezet met daarin zowel financiële kosten en opbrengsten als maatschappelijke effecten. Als we naar de uitkomsten in de vorige paragraaf kijken kunnen we concluderen dat vanuit het welvaartspectief er niet een duidelijke voorkeurslocatie naar voren is gekomen. De locatie Nieuwerveen leidt weliswaar tot de hoogste kosten, maar leidt ten opzichte van de overige drie locaties tot een aantal maatschappelijke voordelen. En de drie overige locaties zitten zowel financieel als maatschappelijk dicht bij elkaar. Voor de besluitvorming rondom de IKC locatie is het vooral nu een politieke opgave om de financiële en maatschappelijke effecten (zowel de gewaardeerde effecten als de kwalitatieve scores) tegen elkaar af te wegen.



Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1. Inleiding	6
1.1. Achtergrond	6
1.2. Aanpak en verantwoording	8
1.3. Leeswijzer	8
2. Toelichting MKBA en de vier locaties	9
2.1. Toelichting op de MKBA	9
2.2. Toelichting locaties en programma	9
3. Effectenanalyse	15
3.1. Inleiding	15
3.2. Investeringskosten	15
3.3. Tijdelijke huisvesting	16
3.4. Effecten woningbouw	17
3.5. Voorzieningen voor kinderen	20
3.6. Leefbaarheid omgeving	21
3.7. Multifunctioneel ruimtegebruik en ruimte voor groei	23
3.8. Verkeer, veiligheid en parkeren	24
3.9. Planning	25
4. MKBA IKC Nieuwveen	26
4.1. Toelichting en uitgangspunten	26
4.2. MKBA eindtabel	26
4.3. Conclusie	28
Bijlagen	29
Bijlage 1: Geraadpleegde documenten	30
Bijlage 2: Deelnemers workshops	31



1. Inleiding

1.1. Achtergrond

De gemeente Nieuwkoop heeft in 2015 in samenwerking met de schoolbesturen een strategisch plan vastgesteld voor onderwijshuisvesting voor het primair onderwijs. Daarin wordt geconstateerd dat voor een aantal schoolgebouwen in Nieuwkoop het einde van de levensduur nadert. Gemeente en betrokken onderwijsinstellingen zetten zich daarom de komende tien jaar gezamenlijk in voor de leefbaarheid en het behoud van voorzieningen in de Nieuwkoopse kernen. Dit doen zij door gezamenlijk te werken aan plannen voor Integrale Kind Centra (IKC), waarin onderwijs, kinderopvang, peuterspeelzalen en eventuele andere maatschappelijke functies opgenomen zijn. Het kader voor de inhoudelijke samenwerking is in 2016 verder vormgegeven met de kernpartners in het onderwijs en de kinderopvang in een brede visie op IKC. Dit is weergegeven in de uitgangspuntennotitie voor IKC in de gemeente Nieuwkoop, die is vastgesteld in het bestuurlijk overleg met de partners in november 2016. Op basis van deze uitgangspuntennotitie kunnen de lokale IKC ingekleurd worden. De eerste twee IKC in de kernen Ter Aar en Zevenhoven zijn respectievelijk na de zomer van 2021 en in mei 2021 opgeleverd, tussen nu en vijf jaar staan er nog drie IKC gepland om te ontwikkelen; in Langeraar, Nieuwveen en Woerdense Verlaat.

In het collegeprogramma is opgenomen dat er een locatie gekozen gaat worden voor het **IKC Nieuwveen**. In het strategisch plan onderwijs en huisvesting zijn drie opties opgenomen voor een locatie. Ook is het voornemen opgenomen om Zalencentrum De Ringkant te vervangen door een sportfunctie bij het IKC Nieuwveen. De gemeenteraad heeft bij de actualisatie van het strategisch plan onderwijs en huisvesting gevraagd om een nadere afweging en voorstel voor een participatieproces rondom de vervanging van De Ringkant en de keuze voor een locatie voor het IKC. Het IKC Nieuwveen zal in ieder geval ruimte bieden aan de Nieuwveense basisschool De Veenvogel en kinderopvang en buitenschoolse opvang door Stichting Kinderopvang Liemeer, en mogelijk een sportfunctie. Daarnaast vindt de gemeente het van belang dat het IKC ook een bredere sociale functie voor het dorp heeft. De locatie-opties uit het Strategisch Plan Onderwijs en Huisvesting zijn:

- Locatie voormalige Wegwijzer (inmiddels klein gebouw De Veenvogel).
- Huidige locatie Nicolaasschool (inmiddels groot gebouw De Veenvogel).
- De Verwondering Zuidereiland.

Daarnaast is er recent een initiatief ontstaan vanuit enkele inwoners onder de noemer 'Nieuwveen' welke meegenomen dient te worden in de af te wegen locaties. De locatiekeuze dient te worden afgerond binnen het schooljaar 2021/22. In onderstaand figuur staan de zoeklocaties weergegeven.



Figuur 1.1. Zoeklocaties IKC Nieuwveen



Aan TwynstraGudde en KuiperCompagnons is gevraagd een maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA) uit te voeren voor de vier verschillende locatie-opties voor een IKC in het dorp Nieuwveen. Voor de MKBA is het in ieder geval van belang om de volgende aspecten mee te wegen:

- Financiële gevolgen (waaronder tijdelijke huisvesting).
- Ruimte op de locatie en stedenbouwkundige inpasbaarheid.
- Mogelijkheden voor woningbouw in Nieuwveen.
- Voorzieningen voor kinderen.
- Efficiënt en multifunctioneel ruimtegebruik.
- De mate van het leveren van een bijdrage aan de levendigheid en kruisbestuiving met andere functies in de omgeving.
- Verkeersveiligheid, bereikbaarheid en verkeersafwikkeling (voor zowel de auto als de fietser).
- Parkeergelegenheid.
- Planning realisatie IKC (mogelijkheid tot snel ontwikkelen).

De MKBA en gemeentelijk onderzoek moeten uiteindelijk leiden tot een voorstel aan de gemeenteraad, uiterlijk in juni/juli 2022, met daarin de volgende aspecten:

- Keuze locatie voor het IKC.
- Keuze functies binnen het IKC en hun omvang, inclusief de keuze om al dan niet een sportfunctie aan het IKC toe te voegen.



1.2. Aanpak en verantwoording

Deze MKBA is tot stand gekomen middels deskresearch (zie bijlage 1 voor een documentenlijst), inbreng expertise van TwynstraGudde en KuiperCompagnons en een 2 wekelijks voortgangsoverleg met een kernteam vanuit de gemeente met de opdrachtnemers. Verder zijn er in het kader van een participatieproces er 2 workshops gehouden met externe betrokken stakeholders. In bijlage 2 staan de deelnemers geanonimiseerd weergegeven. In de eerste workshop hebben de betrokken partijen hun wensen en gedachten omtrent de locaties, programmering en inrichting kunnen delen. Deze zijn samen met de kaders die vanuit de gemeente zijn meegenomen verwerkt in schetsen voor een IKC op de vier locaties. In een tweede workshop zijn de concept resultaten van de MKBA gepresenteerd aan dezelfde partijen en zijn opmerkingen verwerkt in het voorliggende definitieve eindrapport. Tussen de 2 workshops zijn de financiële en maatschappelijke effecten van de vier locaties tegen elkaar uitgewerkt. Ten behoeve hiervan zijn individuele gesprekken gevoerd met een aantal van de externe partijen en met beleidsambtenaren van de gemeente. Tot slot is het Denk Mee participatieplatform Nieuwkoopveen ingezet om de bevolking om een reactie te vragen op de vier mogelijke locaties voor het IKC.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een toelichting gegeven op de MKBA methodiek gegeven en worden de vier onderzochte locaties, inclusief programma gepresenteerd

Hoofdstuk 3 beschrijft de effecten van de vier locaties, zowel financieel als maatschappelijk.

In hoofdstuk 4 tenslotte volgen de conclusies aan de hand een MKBA eindtabel.



2. Toelichting MKBA en de vier locaties

2.1. Toelichting op de MKBA

De MKBA is een beproefde wetenschappelijke onderbouwde methodiek die in Nederland sinds 2000 verplicht wordt ingezet voor grote rijksprojecten, maar ook door lagere overheden veelvuldig wordt toegepast. In een MKBA worden de welvaartseffecten van alternatieven tegen elkaar afgezet. Naast de financiële kosten en opbrengsten gaat het dan ook om effecten op bijvoorbeeld de omgeving (woongenot), (werk)geluk, recreatie/toerisme, gezondheid, veiligheid etc. In een MKBA worden ook deze zachtere waarden - voor zover mogelijk - in euro's uitgedrukt zodat deze maatschappelijke effecten kunnen worden afgezet tegen de financiële kosten van een project of scenario. Vaak dient een MKBA ter legitimatie van financiële kosten van overheden. Indien er als gevolg van investeringen (of hogere exploitatiekosten) sprake is van aanzienlijke maatschappelijke baten die de kosten overtreffen, dan kan dit de overheidsinvestering of hogere exploitatie uitgave legitimeren. Ook maakt een MKBA duidelijk bij welke partijen de kosten en baten vallen (overheden, marktpartijen, bewoners etc.).

Een dergelijk inzicht kan voor het IKC Nieuwveen helpen in de bestuurlijke besluitvorming rondom de locatiekeuze en richting de omgeving bijdragen aan draagvlak voor deze besluitvorming. In een MKBA worden namelijk de belangen van die omgeving - vertaald in een effectenanalyse - meegenomen en gepresenteerd.

De gemeente Nieuwkoop heeft aangegeven dat als het gaat om de locatiekeuze ze vooral geïnteresseerd zijn in de financiële verschillen op het gebied van:

- Investeringskosten.
- Kosten tijdelijke huisvesting.
- Kansen voor woningbouw.

Voor de meer zachte effecten (voorzieningen, sportmogelijkheden, kansen voor functies en samenwerking tussen partijen) dienen de effecten vooral kwalitatief inzichtelijk te worden gemaakt en hoeven deze niet - zoals het doorgaans in MKBA's het geval is - in euro's te worden uitgedrukt.

2.2. Toelichting locaties en programma

De MKBA is een verschillenanalyse. Ten behoeve van deze MKBA zijn de vier locaties tegen elkaar afgezet en is per locatie een programma uitgewerkt alsmede de mogelijke inrichting van het terrein. Het gaat in deze fase nadrukkelijk nog om eerste schetsontwerpen die een beeld geven van het ruimtegebruik. Nog niet om het definitieve ontwerp. Nadat de gemeente Nieuwkoop mede op basis van voorliggende studie een locatie heeft gekozen dient het definitieve ontwerp voor die locatie nader te worden uitgewerkt.

2.2.1. Algemene uitgangspunten

Voor alle vier locaties geldt tenminste dat met worden voldaan aan het realiseren van het volgende programma (tabel).



Tabel 2.1 Uitgangspunten programma IKC

Functie	Binnenruimte (m2 bvo)	Buitenruimte (m2)	Opmerkingen
Basisonderwijs	2.046	1.110	1 school 370 leerlingen
Peuter- en kinderopvang	470	192	63 kinderplaatsen
Sport	900		Sportzaal 28 x 22 m, 4 kleedkamers, 2 bergingen, hoogte 7m
Multifunctionele ruimte	100		Voor diverse verenigingen
Totaal	3.516	1.302	

In alle varianten wordt uitgegaan van een stedenbouwkundige opzet waarbij de functies zich in één gebouw, onder een dak bevinden. Het schoolgebouw heeft daarbij een breedte van 16 meter, om de lokalen van zoveel mogelijk natuurlijk lichtinval te voorzien.

Binnen het programma zijn er mogelijkheden voor multifunctioneel ruimtegebruik binnen de onderwijsruimte, zo kan de schoolarts spreekuur houden, kan ruimte voor een schoolbibliotheek breder gebruikt worden en kunnen zowel de school en kinderopvang als verschillende verenigingen mogelijk gebruik maken van een gezamenlijke ontmoetingsruimte.

De totale parkeerbehoefte voor dit programma is geraamd op 60 plekken, waarvan 19 plekken voor personeel van de school en opvang plus 41 kiss & ride plekken. De sportfunctie en multifunctionele ruimte vragen om 40 parkeerplekken, maar op andere tijden. Deze kunnen dus opgevangen worden in een aanbod van 60 parkeerplekken.

2.2.2. Locatie de Verwondering

In onderstaande figuur is de schetsverkenning voor de Verwondering weergegeven. Omdat de locatie op het moment nog niet in gebruik is, is het mogelijk om in een keer het totale programma te ontwikkelen. Het water rondom de locatie vormt daarbij een unieke kwaliteit, waaraan het nieuwe IKC een gezicht kan krijgen. De locaties van de Nicolaasschool, Ringkant en Wegwijzer komen vrij voor woningbouw.

In de eerste schetsverkenning voor locatie de Verwondering is uitgegaan van nieuwbouw bestaande uit twee lagen (met uitzondering van de sporthal). Daarbij is gezocht naar een situatie waarbij de school, sporthal, het schoolplein en overige functies zich zoveel mogelijk aan de noordoostzijde van de kavel concentreren. Dit om voldoende parkeergelegenheid en een kiss & ride strook langs de Laan der Verwondering te creëren. Op die manier wordt het halen en brengen zo optimaal mogelijk ingericht, wat van belang is omdat de ietwat decentrale ligging van de locatie ten opzichte van de kern er waarschijnlijk voor zal zorgen dat ouders hun kinderen vaker met de auto wegbrengen. Aan de oostzijde kan een brug worden gerealiseerd aansluitend op de Roggeveldweg, zodat er een veilige en kortere wandel- en fietsverbinding ontstaat tussen het IKC en de woonwijken in het hart van de kern. Aan de zuidzijde wordt rekening gehouden met bestaande woningen, die zich naar de locatie toe oriënteren. De sporthal, die 's avonds de meeste reuring zal veroorzaken, is daarom aan de noordzijde gesitueerd. In de overgang naar het IKC is ruimte voor extra groen als buffer. Echter ontkomen we er niet aan om een deel van het parkeren aan de zuidzijde op te lossen, wat wordt veroorzaakt door de beperkte ruimte op de locatie. Dit maakt het lastiger om in de toekomst uit te breiden en om de locatie met optimale kwaliteit in te richten.



Figuur 2.1 Schetsverkenning de Verwondering



2.2.3. Locatie Nicolaasschool/Ringkant

In onderstaande figuur is de schetsverkenning voor de locatie Nicolaasschool/Ringkant weergegeven. Op deze locatie bevinden zich op dit moment het grote gebouw van de Veevogel en sporthal de Ringkant, die toe zijn aan vervanging. Omdat de her te ontwikkelen functies zich op dit moment al op deze locatie bevinden, vormt het een logische plek voor een nieuw IKC die weinig gewinning nodig heeft. De locatie wordt daarnaast omringd door volwassen groen en is centraal gelegen in het dorp. In geval van sloop-nieuwbouw op deze locatie zal gezocht moeten worden naar tijdelijke huisvesting voor de school en/of de sporthal. Locaties Verwondering en Wegwijzer komen vrij voor woningbouw.

In de eerste schetsverkenning voor locatie Nicolaasschool/Ringkant is uitgegaan van nieuwbouw bestaande uit twee lagen (met uitzondering van de sporthal). De school krijgt daarbij een prominente kop aan het groen van de Hogendijk. Daarmee ligt het parkeren vanaf de dijk gezien niet meer in het zicht. De ontsluiting vindt plaats via de Hazeweg, waar ruimte is voor een kiss & ride zone en waar vanaf het parkeren ontsloten wordt. Het huidige Hazepad wordt behouden en vormt een belangrijke wandel- en fietsroute die op een vanzelfsprekende wijze uitkomt op het schoolplein. In de overgang naar de woningen rondom de locatie is ruimte voor voldoende groen en zelfs mogelijk een speelplaats. De locatie biedt voldoende ruimte om met kwaliteit her te ontwikkelen of eventueel nog wat uit te breiden in de toekomst. Een voorwaarde hiervoor, en om één efficiënt gebouw te realiseren, is dat de groenstructuur bestaande uit bomen in het verlengde van het Rustreepad/Hazepad zal moeten worden verwijderd. Echter is aangegeven dat de bomen weinig kwaliteit meer hebben.



Figuur 2.2 Schetsverkenning Nicolaasschool/Ringkant



2.2.4. Locatie Wegwijzer/Ringkant

In onderstaande figuur is de schetsverkenning voor de locatie Wegwijzer/Ringkant weergegeven. Op deze locatie bevinden zich op dit moment het kleine gebouw van de Veevogel en sporthal de Ringkant, die toe zijn aan vervanging. Omdat de her te ontwikkelen functies zich op dit moment al op deze locatie bevinden vormt het, net zoals de locatie van de Nicolaasschool, een logische plek voor een nieuw IKC die weinig gewenning nodig heeft. De locatie ligt daarnaast prominent langs de Hogendijk, wordt omringd door volwassen groen en is centraal gelegen in het dorp. In geval van sloop-nieuwbouw op deze locatie zal gezocht moeten worden naar tijdelijke huisvesting voor de school en/of de sporthal. De locatie van de Verwondering en Nicolaasschool komen vrij voor woningbouw.

In de eerste schetsverkenning voor locatie Nicolaasschool/Ringkant is uitgegaan van nieuwbouw bestaande uit twee lagen (met uitzondering van de sporthal). Zowel de school als de sporthal krijgen daarbij een prominente kop aan het groen van de Hogendijk. Daarmee ligt het parkeren vanaf de dijk gezien niet meer in het zicht. De ontsluiting vindt plaats via de Hazeweg, waar ruimte is voor een kleine kiss & ride strook en waar vanaf het parkeren ontsloten wordt. Een voorwaarde voor het realiseren van het parkeren langs de Hazeweg en om één efficiënt gebouw te realiseren, is dat de groenstructuur bestaande uit bomen in het verlengde van het Rustreepad/Hazepad zal moeten worden verwijderd. Echter is aangegeven dat de bomen weinig kwaliteit meer hebben. Het huidige Hazenpad wordt daarbij omgelegd en aangesloten op de Ambroziolaan. Dit vormt een belangrijke wandel- en fietsroute die op een vanzelfsprekende wijze uitkomt op het schoolplein. In de overgang naar de woningen rondom de locatie is ruimte voor



voldoende groen en zelfs mogelijk een speelplaats. De locatie biedt voldoende ruimte om met kwaliteit her te ontwikkelen of eventueel nog wat uit te breiden in de toekomst.

Figuur 2.3 Schetsverkenning Wegwijzer/Ringkant



2.2.5. Locatie Nieuwerveen

In onderstaande figuur is de schetsverkenning voor de locatie Nieuwerveen weergegeven. Op deze locatie bevindt zich op dit moment het hoofdveld van VV Nicolaas Boys, de kantine en het parkeren voor de voetbal en scouting. Bij verplaatsing van het voetbalveld naar het noordoosten (naast de andere velden), vormt de locatie een potentiële plek voor de nieuwbouw van een IKC. Met name de kruisbestuiving met andere functies in de omgeving, zoals de voetbal en de scouting wordt hierbij gezien als een groot voordeel. Zo liggen er interessante kansen voor multifunctioneel ruimtegebruik, waarbij kleedruimtes een nieuwe kantine voor de voetbal tegelijkertijd door de school of andere (sport)verenigingen gebruikt kunnen worden. Bij nieuwbouw van het IKC op deze locatie is geen tijdelijke huisvesting nodig. De overige locaties komen vrij voor woningbouw.

In de eerste schetsverkenning voor locatie Nieuwerveen is uitgegaan van nieuwbouw bestaande uit twee lagen (met uitzondering van de sporthal en de kantine). Het gebouw ligt met haar gezicht naar de W.P. Speelmanstraat en opent zich naar de sportvelden en het landschap. Aan de zuidzijde en de noordzijde is ruimte voor een uitbreiding van het parkeren. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de W.P. Speelmanstraat en de Hogendijk. Door parkeren aan de noordzijde toe te voegen blijft ook de voetbal qua loopafstand goed toegankelijk. Het fietsparkeren voor de voetbal en het IKC kan op locatie worden gecombineerd (dubbelgebruik). Door de huidige voetgangersoversteek t.h.v. de Molenlaan te behouden en een nieuwe oversteek/brug aan te leggen in het verlengde van de Parkstraat, blijft de



locatie goed bereikbaar voor wandelaars- en fietsers. Er ligt echter een uitdaging om W.P. de Speelmanweg verkeersveilig te maken. Bij herontwikkeling van een IKC op deze locatie zal dan ook uit moeten worden gegaan van een herinrichting van de W.P. Speelmanstraat naar een 30 k/m zone waarbij de auto zich te gast voelt.

Figuur 2.4 Schetsverkenning Nieuwerveen

AANZET SCHETSVERKENNING LOCATIE NIEUWERVEEN



Programma:
2.046m² basisonderwijs (2 lagen)
470m² kinderopvang
100m² multifunctionele ruimte/horeca
660m² sport
800m² kantine
1.110m² schoolplein
192m² buitenruimte kinderopvang
180 parkeerplaatsen



3. Effectenanalyse

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de financiële en maatschappelijke effecten van de vier locaties tegen elkaar afgezet. De volgende effecten worden hierna beschreven:

- Investeringskosten
- Tijdelijke huisvesting
- Effecten woningbouw
- Voorzieningen voor kinderen
- Leefbaarheid omgeving
- Multifunctioneel ruimtegebruik en ruimte voor groei
- Verkeer, veiligheid en parkeren
- Planning

3.2. Investeringskosten

Een van de aspecten waarlangs de verschillende locaties met elkaar vergeleken worden zijn de investeringskosten om een IKC te realiseren. We spreken van investeringskosten, waarvan de bouwkosten het grootste component zijn. Aan de hand van het gewenste programma, zie tabel 2.1 heeft KuiperCompagnons schetsmatig een invulling getekend voor alle mogelijk locaties. Deze schetsen vormen de basis voor de opgestelde investeringskosten. Op basis van kengetallen voor de verschillende functies en locatie specifieke eigenschappen zijn de investeringskosten bepaald. Indeling conform de NEN2699: *Investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken- Begripsomschrijvingen en indeling*.

De kosten zijn bepaald met voornaamste doel om de verschillen per locatie te duiden. Uiteraard is het kostenniveau zo veel als mogelijk realistisch ingeschat. Bij verdere uitwerking van een van de locaties wordt aangeraden om dan een herijking te doen van de investeringskosten op basis van de dan geldende randvoorwaarden en ontwerp.

Grondkosten

In de gehouden gesprekken is aangegeven dat er geen grondkosten gerekend hoeven te worden voor verwerving van de mogelijke locaties. Wel vallen eventuele boekwaarden van bestaande opstallen en de bijbehorende sloopkosten tot de grondkosten. Ook grote infrastructurele voorzieningen zoals aanpassen van de openbare weg of fietsbruggen vallen onder deze rubriek.

Bouwkosten

Onder bouwkosten wordt verstaan: bouw-, installatie, vaste inrichting- en terreinkosten inclusief opslagen van de aannemende partij. De bouwkosten zijn berekend op basis van kengetallen voor de verschillende functies in het gebouw en de bouwmassa zoals in de schetsen opgenomen. Uitgangspunt is voldoen aan huidige wet en regelgeving en Frisse Scholen klasse B. Voor vast inrichting is volgens de norm vastgestelde bijdrage aan eerste inrichting van een gymzaal gerekend. Terreinkosten zijn de kosten voor het inrichten van het terrein rondom de IKC, denk hierbij aan een schoolplein, parkeerplekken voor auto's en fietsen, overige verharding en groen.



Bijkomende kosten

Naast bouwkosten dient er ook rekening te worden gehouden met bijkomende kosten, denk hierbij aan kosten van een ontwerpteam, begeleiding tijdens de bouw, reservering voor prijsstijgingen (2 jaar tot start bouw en 1,5 jaar bouwtijd) en onvoorziene omstandigheden (10%). De gemeente heeft aangegeven geen leges te rekenen voor werken onder eigen regie, dit is dan ook niet opgenomen in de ramingen. Tijdelijke huisvesting is apart inzichtelijk gemaakt, zie hiervoor par. 3.3

Tabel 3.1 Investeringskosten per locatie

kostensoort	de Verwondering	Ringkant/st. Nicolaasschool	Ringkant/Wegwijzer	Nieuwerveen
grondkosten	€ 263.900	€ 394.400	€ 352.200	€ 749.900
bouwkosten	€ 7.431.586	€ 7.389.643	€ 7.384.870	€ 9.564.571
bijkomende kosten	€ 3.296.654	€ 3.309.023	€ 3.302.848	€ 4.233.331
Totaal investeringskosten	€ 10.992.140	€ 11.093.066	€ 11.039.917	€ 14.547.802

*alle bedragen excl. BTW

In bovenstaand tabel is te zien dat de locaties St. Nicolaasschool/Ringkant of Wegwijzer/Ringkant op investeringskosten weinig van elkaar verschillen. Locatie de Verwondering heeft lagere grondkosten omdat er hier geen gebouwen staan met een boekwaarde die ook gesloopt moeten worden. De bouwkosten liggen iets hoger vanwege de ligging rechtstreeks aan de sloot, maar vanwege een kleiner plangebied zijn de terreinkosten lager, wat elkaar compenseert. Alternatief zou kunnen zijn een sporthal op de verdieping realiseren, maar deze meerkosten zijn hoger dan de kosten voor bouwen aan een sloot.

Locatie Nieuwerveen is op zowel grondkosten als bouwkosten duurder, maar met een groter plangebied, het verplaatsen van een voetbalveld, aanpassen van de Speelmanweg én het nieuw bouwen van voetbalfaciliteiten is dit verklaarbaar.

Voor het verplaatsen van het voetbalveld is uitgegaan van een nieuw kunstgrasveld. Nader onderzoek met uitwijzen of de beoogde locatie geschikt is voor een sportveld, en of een kunstgrasveld gewenst is. De kostenpost voor het veld kan hierdoor nog flink stijgen of dalen. De beoogde locatie voor het voetbalveld zal gepacht moeten worden, inschatting hiervan is meegenomen in de grondkosten.

3.3. Tijdelijke huisvesting

3.3.1. Kosten tijdelijke huisvesting

De kosten voor tijdelijke huisvesting lopen per locatie nogal uiteen en zijn ook nog eens erg afhankelijk van vele factoren. Voor de locaties de Verwondering en Nieuwerveen kan gesteld worden dat er geen tijdelijke huisvesting nodig is. De toekomstige gebruikers van het IKC kunnen in hun huidige huisvesting blijven functioneren totdat de nieuwbouw klaar is. Voor de locaties St. Nicolaasschool/Ringkant en Wegwijzer/Ringkant is dit niet het geval. De huidige sporthal en scholen bevinden zich op deze locatie en zullen hinder elders gehuisvest moeten worden tijdens de sloop van de huidige gebouwen en het nieuw bouwen van het IKC.

In overleg met de gemeente is uitgegaan van een conservatieve kostenraming waarbij voor de tijdelijke huisvesting van de sporthal is uitgegaan van een gymzaal van 15×25m met een hoogte van 8,15m. Huurperiode 2 jaar. Deze prijsindicatie geldt voor beide locaties.

Voor de school is het afhankelijk van de locatie hoeveel extra tijdelijke huisvesting nodig is. Wordt er gebouwd op de locatie st. Nicolaasschool dan is er meer tijdelijke huisvesting nodig dan bij nieuwbouw ter plaatse van de Wegwijzer.



Ook hier is uitgegaan van een huurperiode tijdelijke huisvesting van 2 jaar. Bovenstaande uitgangspunten resulteren in onderstaand tabel.

Tabel 3.2 Tijdelijke huisvestingskosten per locatie

kostensoort	de Verwondering	Ringkant/st. Nicolaasschool	Ringkant/Wegwijzer	Nieuwveen
tijdelijke huisvesting gymzaal	nvt	€ 320.000	€ 320.000	nvt
tijdelijke huisvesting school	nvt	€ 520.000	€ 460.000	nvt
tijdelijke huisvesting voetbal	nvt	nvt	nvt	nvt
Totaal tijdelijke huisvestingskosten	€ -	€ 840.000	€ 780.000	€ -

*alle bedragen excl. BTW

De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn voor beide locaties dus geraamd op circa 800 duizend euro. Het gaat hier nogmaals om een conservatieve raming. Optimalisatie in de tijdelijke huisvestingskosten is op meerdere manieren mogelijk. Daarbij moet men denken aan:

- Gefaseerd bouwen waardoor of de sporthal of de school langer in gebruik blijft,
- Zoeken naar alternatieve locaties voor tijdelijke schoolfunctie (bijvoorbeeld Tamboerijn),
- Hergebruik tijdelijke huisvesting Langeraar,
- Goedkopere uitvoering tijdelijke sporthal d.m.v. tentconstructie en gebruik van goedkope prefab materialen voor de school

3.3.2. Maatschappelijke effecten tijdelijke huisvesting

Tot slot is er ook sprake van een maatschappelijk effect van tijdelijke huisvesting. Voor de leerlingen en leerkrachten van de school en voor de gebruikers van de Ringkant is sprake van tijdelijke huisvesting gedurende 1,5 tot 2 jaar welke met ongemakken gepaard gaat ten opzichte van de locaties waarbij tijdelijke huisvesting niet nodig is. Het is lastig om dit effect in euro's te waarderen, maar we nemen dit effect wel mee als een negatieve PM-post¹.

3.4. Effecten woningbouw

3.4.1. Financiële effecten

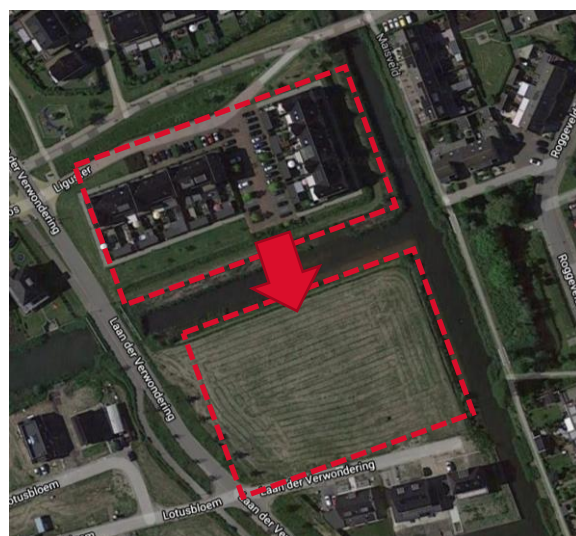
De realisatie van een nieuw IKC betekent dat bestaande schoollocaties in Nieuwveen voor herontwikkeling naar woningbouw in aanmerking komen. In overleg met de gemeente is als uitgangspunt genomen dat ook de bestemming van de locatie De Verwondering, die op dit moment maatschappelijk is, kan worden gewijzigd naar wonen.

Vertrekpunt voor de woningbouwprogrammering van vrijkomende locaties is een gemeentelijk onderzoek uit 2019, dat heeft geleid tot het stedenbouwkundig beeld, met bijbehorende programmering (zie figuur 3.1). Voor de locatie De Verwondering is geen stedenbouwkundige uitwerking voor invulling met woningbouw voor handen; op die locatie gaan we uit van een programmering overeenkomend met de invulling aan de Liguster, aan de overzijde van het water (zie figuur 3.2).

¹ Dit is een post die zich lastig in euro's laat waarderen maar welke wel kwalitatief kan worden beschreven en worden opgenomen in de MKBA eindtabel.



Figuur 3.1: gemeentelijke uitwerking woningbouw op locaties Nicolaasschool, Ringkant en Wegwijzer



Figuur 3.2: woningbouw Liguster als uitgangspunt voor invulling locatie De Verwondering

Tevens nemen we als uitgangspunt dat de samenstelling van het uiteindelijke totale woningbouwprogramma moet voldoen aan de gemeentelijke eisen, te weten:

- 35% goedkoop (sociale huur en koop tot € 255.000 VON);
- 20% betaalbaar (huur tot € 1.013,86 en koop tot 355.000 VON);
- 45% duurdere huur/koop.

De herontwikkeling van vrijkomende locaties naar woningbouw houdt in dat per locatie een beknopte grondexploitatie is opgesteld, met daarin de volgende posten:

- De (gemeentelijke) boekwaarde van de locatie;
- Sloop van de opstallen en eventuele saneringskosten;
- Bouw- en woonrijp maken van het plangebied;
- Plankosten, verband houdend met de gemeentelijke planontwikkeling en begeleiding van de civiele werken;
- De waarde van het woningbouwprogramma. Deze is per locatie berekend aan de hand van de zogenaamde residuele grondprijzenbenadering. De grondwaarde is in die gangbare methodiek gelijk aan de verkoopopbrengsten van de nieuwbouwwoningen verminderd met de stichtingskosten ervan. Deze residuele grondwaarde per locatie is de opbrengst die mag worden verwacht als de gemeente de grond in bouwrijpe staat aan een projectontwikkelaar verkoopt.

Het resultaat van deze grondexploitatie per locatie is in onderstaande tabel weergegeven. Uit de tabel valt op te maken dat vooral het aantal te realiseren woningen en de prijsklasse van die woningen de grondwaarde van het programma en het resultaat van de grondexploitatie bepalen.



Tabel 3.3. Woningbouwprogramma, grondwaarde woningen en resultaat grondexploitatie per locatie

	Verwondering	Wegwijzer	Nicolaasschool	Ringkant
Aantal	20	12	33	28
Type	Duurdere koop (grondgebonden tussen/hoek)	Betaalbare koop (grondgebonden rug aan rug)	Sociale huur, goedkope koop, middeldure huur; resp. 18, 6 en 9 appartementen	Goedkope koop en duurdere koop; resp. 10 en 18 appartementen
Prijs (huur/VON)	€ 497.000	€ 302.000	max € 763,47 € 250.000 € 1.011	€ 243.000 € 387.000
Residuele grondwaarde woningbouwprogramma	€ 2.780.000	€ 1.000.000	€ 750.000	€ 1.650.000
Resultaat grex netto contant 1/1/22	€ 2.400.000	€ 540.000	€ 240.000	€ 970.000

Vanzelfsprekend bepaalt de plaats van het nieuwe IKC welke locaties voor herontwikkeling in aanmerking komen. De samenhang tussen de locatiekeuze voor het IKC, de tot woningbouw te herontwikkelen locaties en de totaalopbrengst die uit die herontwikkeling mag worden verwacht is in tabel 3.4 weergegeven. Tevens laten we zien welk aandeel van het totale woningbouwprogramma goedkoop, betaalbaar en duurder is.

Tabel 3.4. Totaalopbrengst woningbouw bij verschillende locaties voor het IKC

Locatie nieuw IKC:	De Verwondering	Nicolaasschool/ Ringkant	Wegwijzer/ Ringkant	Nieuwerveen
Woningbouw mogelijk op:	* Wegwijzer * Nicolaasschool * Ringkant	* De Verwondering * Wegwijzer	* De Verwondering * Nicolaasschool	* De Verwondering * Wegwijzer * Nicolaasschool * Ringkant
Totaal wooneenheden	73	32	53	93
Aandeel goedkoop*	35%	47%	0%	37%
Aandeel betaalbaar**	20%	29%	38%	23%
Aandeel duurder	45%	25%	63%	41%
Resultaat grex netto contant 1/1/22	€ 1.750.000	€ 2.940.000	€ 2.640.000	€ 4.150.000

* Goedkoop betekent: koop tot € 255.000 VON en sociale huur (tot € 763,47)

** Betaalbaar betekent: koop tot € 355.000 VON en huur tot € 1.013,86

Uit de tabel blijkt dat de potentiële opbrengsten uit woningbouw het grootst zijn bij de bouw van het IKC in Nieuwerveen: er zijn dan de meeste locaties tot woningbouw te ontwikkelen. Realisatie van het IKC in De Verwondering levert qua woningbouw het minste op: er zijn dan minder locaties tot woningbouw te ontwikkelen, en juist de meest waardevolle woningbouwlocatie wordt in deze variant gebruikt voor realisatie van het IKC.

Uit de tabel blijkt verder dat de varianten voldoen aan de door de gemeenten vereiste percentages goedkoop en betaalbaar, met uitzondering van de variant waarin het IKC gerealiseerd wordt op de locatie Nicolaasschool/Ringkant (en dus woningbouw plaatsvindt op de locaties De Verwondering en Wegwijzer). Dit is het gevolg van de keuze voor de stedenbouwkundige schetsen als uitgangspunt voor het programma per locatie: daardoor wordt zoveel mogelijk recht gedaan aan de kwaliteiten en ligging van de plots, maar komt ook het programma per locatie daarmee in grote lijnen vast te liggen. Omdat er vier locatievarianten zijn voor het IKC, ontstaan vier woningbouwprogramma's die



bestaan uit verschillende combinaties van locaties, en die daarom verschillende percentages goedkoop/betaalbaar/duurder bevatten. In het geval van een IKC op de locatie Nicolaaschool/Ringkant is de woningbouwlocatie De Verwondering overheersend in het totale programma, waardoor het aandeel dure woningen in overheerst in het totaal.

3.4.2. Effecten woongenot

De financiële effecten van de woningbouw zijn in de vorige subparagraaf uitgewerkt. De woningen leiden echter ook tot een aanvullend maatschappelijk effect. Het leidt tot een maatschappelijke baat voor de nieuwe bewoners. Door het nieuwe aanbod verandert de woningsituatie voor deze bewoners ten opzichte van de oude situatie in het algemeen ten goede. Dat is ook de reden waarom mensen bijvoorbeeld verhuizen. Dit geldt in het bijzonder als er sprake is van een tekort aan woningen. Voor de gemeente Nieuwkoop geldt dat er net als in het merendeel van Nederland een tekort is. In het woningbouwprogramma voor Nieuwkoop is opgenomen dat er tussen 2019 en 2030 ruim 1.900 nieuwe woningen worden gebouwd. Het aanbieden van nieuwe woningen voorziet dus in een maatschappelijke behoefte en leidt tot een positief welvaartseffect.

We hebben het effect op woongenot in een kwalitatieve score uitgedrukt door vooral te kijken naar het aantal woningen dat wordt toegevoegd (tabel 3.5). Als het IKC dus bijvoorbeeld op de locatie Nicolaaschool/Ringkant zou komen, dan blijven de Wegwijzer en Verwondering vrij voor woningbouw. In tabel 3.4 was al aangegeven dat het gaat om toevoeging van 32 woningen op deze locaties. De woongenot baat voor nieuwe inwoners krijgt de laagste kwalitatieve score omdat dit het minst aantal woningen is vergeleken met de andere locaties. Het verschil tussen de vier locaties is nagenoeg steeds 20 woningen. De maximale baat wordt bereikt als het IKC zou komen op locatie Nieuwerveen, er kunnen dan 93 woningen worden toegevoegd op de vrijblijvende locaties.

Tabel 3.5. Kwalitatieve score op woongenot projectlocaties.

Indien IKC op locatie:	Verwondering	Nicolaaschool/ Ringkant	Wegwijzer/ Ringkant	Nieuwerveen
Dan woningbouw mogelijk op locaties:	Nicolaaschool, Wegwijzer en Ringkant	Verwondering, Wegwijzer	Verwondering, Nicolaaschool	Verwondering, Nicolaaschool, Wegwijzer en Ringkant
Totaal aantal woningen	73	32	53	93
Kwalitatieve score woongenot	+++	+	++	++++

3.5. Voorzieningen voor kinderen

De vier locaties kunnen onderscheidend zijn als het gaat om voorzieningen voor kinderen van de school en de opvang. Dat kan op de locatie zelf zijn, maar ook in relatie tot ligging ten opzichte van andere voorzieningen in de omgeving. Dat zijn in ieder geval faciliteiten op locatie Ipse de Bruggen, de voetbalvelden van Nicolaasboys en het zwembad Aarweide. Om hier inzicht in dit effect te krijgen is gesproken met de school en de opvang.

Basisschool

- Voor de basisschool geldt dat er op dit moment een kleine relatie ligt met de voetbalvelden van Nicolaasboys. Hier wordt 1x per jaar gebruik van gemaakt tijdens de Koningspelen. Alle leerlingen gaan daar dan (lopend) naar toe. Dit zal niet wijzigen als het IKC gevestigd zal worden op de locatie van de grote of kleine Veevogel. Indien het IKC op de locatie de Verwondering komt te liggen neemt de loopafstand toe, maar is nog wel te doen 1x per jaar. Indien



het IKC op de locatie van Nieuwerveen komt te liggen ziet de basisschool kansen om veel meer dan nu gebruik te maken van de voetbalvelden. Er zou dan veel meer dan nu buiten gegymd kunnen worden. Nu gebeurt dat sporadisch (een aantal keer per jaar), zie volgende bullet. Op locatie Nieuwerveen zou dat mogelijk wekelijks kunnen in voorjaar, zomer en najaar.

- De basisschool maakt enkele keren per jaar gebruik van de faciliteiten bij Ipse de Bruggen. Een alternatieve buitensportlocatie is er bij de Verwondering. Als het IKC gevestigd wordt op de huidige locatie (grote of kleine Veenvogel) kan deze situatie gehandhaafd blijven. Een IKC op locatie de Verwondering zou gebruik maken van Ipse de Bruggen niet langer aantrekkelijk maken in verband met de loopafstand. Maar daarentegen is bij de locatie de Verwondering een openbare speelplek beschikbaar. Een IKC op locatie Nieuwerveen zou betekenen dat men niet langer gebruik hoeft te maken van Ipse de Bruggen of de speelplek bij de Verwondering.
- Er wordt vanuit de basisschool geen gebruik gemaakt van zwembad Aarweide. Hiermee zijn de vier locaties niet onderscheidend.

Kinderopvang

- De kinderopvang is al 30 jaar gevestigd op locatie van Ipse de Bruggen. Voor de opvang is de grote wens om onderdeel uit te maken van het IKC, de samenwerking met de basisschool en op dat vlak maakt de locatie voor het IKC hun weinig uit en zijn deze niet onderscheidend.
- Er is 1 dag per week een buurtsportcoach aanwezig. Er wordt afhankelijk van weersomstandigheden en beschikbaarheid gesport in de sporthal op het terrein of op een eigen grasveld. Er wordt geen gebruik gemaakt van zwembad Aarweide. En met de voetbalvelden van Nicolaasboys ligt er op dit moment een kleine relatie in de zin dat 1x per week een paar kinderen na de opvang worden gebracht naar de voetbalvelden. Dit is wel een afnemende tendens omdat er steeds minder aansluitend op de opvang gevoetbald kan worden. Er wordt later in de avond. begonnen in verband met het vrijwilligerswerk.
- In de toekomstige situatie zijn de vier locaties voor de kinderopvang niet onderscheidend als het gaat om binnensport. Er wordt vanuit gegaan dat er gesport kan worden in de sporthal bij het IKC. Er zitten vooral verschillen in kansen voor buitensport.
- De locatie Nieuwerveen onderscheidt zich daarbij positief ten opzichte van de overige drie locaties. De kans op buitensport lijkt op deze locatie groter dan op de andere locaties. Op de locaties van de grote en kleine Veenvogel zou men vooral aangewezen zijn op het schoolplein. In principe volstaat dit ook maar is van een andere kwaliteit dan de sportvelden van Nicolaasboys.

Resumerend kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De vier locaties zijn niet onderscheidend als het gaat om de mogelijkheden op het terrein zelf. Overal zit hetzelfde programma, een school, opvang, sporthal en buitenruimte.
- De locaties zijn onderscheidend als het gaat om kansen op buitensport. De locaties de kleine en grote Veenvogel en de Verwondering bieden ongeveer dezelfde (beperkte) mogelijkheden. De locatie Nieuwerveen onderscheidt zich positief met de aanwezigheid van de voetbalvelden. Hiermee wordt buitensport laagdrempeliger omdat men niet hoeft te lopen en er kansen zijn om samen te werken met de voetbalvereniging. Dit is een kwalitatief voordeel van deze locatie op het aspect voorzieningen voor kinderen, hetgeen we in het volgende hoofdstuk meenemen als een positieve PM-post

3.6. Leefbaarheid omgeving

Op het participatieplatform Denk Mee Nieuwkoop zijn de vier locaties voor het IKC voorgelegd aan de inwoners. De inwoners konden in een vrije vorm reageren op de vier locaties. Er zijn 28 reacties binnengekomen waarbij het



merendeel van de reacties bestaan uit het uitspreken van een voorkeurslocatie met argumentering en/of afkeuren van een andere locatie.

Ongeveer 55% van de respondenten geeft een voorkeur aan voor het bouwen van de IKC op de huidige locatie (dus Nicolaasschool/Ringkant of Wegwijzer/Ringkant). De meeste genoemde argumenten die daarbij worden genoemd zijn de centrale ligging en de verkeersveiligheid. Een deel van deze respondenten geeft aan dat ze de locatie Nieuwerveen een slecht idee vinden, met name als het gaat om verkeersveiligheid (drukke J.W. Speelmanweg). Ook wordt 2x genoemd dat een IKC op locatie Nieuwerveen leidt tot het verdwijnen van het vrije uitzicht op de voetbalvelden. En tot slot ook dat er op die locatie sprake is van meer luchtverontreiniging. Ook de locatie de Verwondering wordt door sommige van deze respondenten afgewezen, waarbij vooral de minder centrale ligging als nadeel wordt gezien. De kinderen moeten langer fietsen.

Een kleine 30% van de respondenten pleit voor een IKC op de locatie Nieuwerveen. Belangrijke argumenten daarvoor zijn de kansen die worden gezien om binnen en buitensport te combineren en het efficiënte ruimtegebruik van voorzieningen, maar ook dat een IKC op deze locatie extra kansen biedt voor woningbouw op de locaties die dan over blijven. Bijna alle respondenten die een voorkeur uitspreken voor de locatie Nieuwerveen geven wel aan dat er iets zal moeten worden gedaan aan de verkeersveiligheid en in bijzonder de J.W. Speelmanweg.

Tot slot spreekt ongeveer 15% van de respondenten een voorkeur uit voor de Verwondering. Er zou daarmee een meer sociale en completere wijk in dat deel van Nieuwkoop kunnen ontstaan. Ook zijn er geen kosten voor tijdelijke huisvesting.

De vraag is nu hoe deze reacties mee te nemen in de MKBA. Een deel van de argumenten die hierboven worden genoemd voor of tegen locaties worden al op andere plekken in dit rapport meegenomen, bijvoorbeeld:

- De ligging en verkeersveiligheid in paragraaf 3.8
- De kansen voor woningbouw in paragraaf 3.4
- De kansen voor multifunctioneel ruimtegebruik en voorzieningen voor kinderen (met name op sportgebied) in paragraaf 3.5 en 3.7.

Als we dan kijken naar welke opmerkingen resteren over de locaties en we kijken naar de leefbaarheidseffecten voor de omgeving (dus wat betekent de komst van een IKC voor de directe omgeving) dan blijven er enkele argumenten over die relevant zijn. Als het gaat om locatie Nieuwerveen dan speelt hier dat er voor omwonenden en passanten vrij uitzicht op de voetbalvelden zal verdwijnen. Daarentegen wordt de JW Speelman weg afgewaardeerd tot een 30 km zone, hetgeen waarschijnlijk een positief belevingseffect teweeg brengt voor direct omwonenden.

Voor de locatie de Verwondering geldt het verlies van vrije uitzicht overigens ook, maar de gemeente heeft in het verleden – vooruitlopend op een mogelijke bebouwing op de locatie de Verwondering - een beperkte planschade uitgekeerd aan vier huishoudens op Roggeveldweg met direct zicht. We hoeven dit effect dus niet meer mee te nemen in de MKBA. Daarentegen wordt over de locatie de Verwondering door een enkeling genoemd dat de komst van een IKC een kans biedt voor het brengen van meer levendigheid en een meer completere wijk. Omgekeerd zou je echter kunnen zeggen dat een IKC op de locaties Verwondering of Nieuwerveen een verlies van diezelfde levendigheid betekent op de locaties Nicolaasschool en Wegwijzer.

Als we resumerend die vier locaties tegen elkaar af zetten op het aspect leefbaarheid voor de omgeving dan is de hoofdconclusie dat er niet hele grote verschillen zitten tussen de locaties en dat ze alle vier redelijk neutraal scoren. Er zijn niet hele grote voor- of nadelen te benoemen.



3.7. Multifunctioneel ruimtegebruik en ruimte voor groei

Efficiënt en multifunctioneel ruimtegebruik

Op het gebied van efficiënt en multifunctioneel ruimtegebruik zijn de locaties de Verwondering en Kleine en Grote Veenvogel in combinatie met de Ringkant locatie niet onderscheidend. Op de drie locaties is immers hetzelfde programma geprojecteerd. In de rapportage 'Advies functies en omvang IKC Nieuwveen' beschrijft de gemeente – mede op basis van een hele reeks gesprekken met verenigingen en dergelijke - welke partijen gebruik zouden kunnen maken van de multifunctionele ruimtes, de sportzalen etc. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar deze rapportage.

De locatie Nieuwerveen is echter anders dan de drie overige locaties. Het programma qua scholen, opvang en multifunctionele ruimte is ook hier gelijk aan de drie overige locaties. Er zit echter een verschil als het gaat om het sportgedeelte. Omdat de sporthal wordt geïntegreerd met de kantine en kleedkamers van de voetbalvereniging is er sprake van efficiënter ruimtegebruik. De kleedkamers en kantine kunnen nu door meerdere partijen worden gedeeld en gebruikt. Dit kan ook leiden tot een exploitatievoordeel voor alle gebruikers. Ook niet sportgerelateerde verenigingen kunnen mogelijk gebruik maken van bijvoorbeeld de kantine. De initiatiefnemers van het plan Nieuwerveen zien met dit plan vooral ook een kans voor Nieuwerveen om het verenigingsleven en de sport vitaal te houden waarbij het gebouw een centraal ontmoetingsplek biedt.

De locatie Nieuwerveen heeft dus op het thema efficiënt en multifunctioneel ruimtegebruik een positieve maatschappelijke score ten opzichte van de drie overige locaties.

Ruimte voor groei

In paragraaf 2.2.1 zijn de uitgangspunten en aantal m² voor het programma van het IKC gepresenteerd welke de basis vormden voor de MKBA. Deze uitgangspunten heeft de gemeente bepaald op basis van eigen prognoses als het gaat bijvoorbeeld om leerlingaantallen en behoefte aan sportaccommodaties. In het participatieproces binnen deze MKBA zijn er andere beelden naar voren gekomen rondom het benodigde programma:

- Voor de school gaat het dan om een verdere toename van het leerlingaantal van 370 naar 420. Dit betekent 2 extra klassen hetgeen bij 5,03 m² BVO extra ruimtebehoefte per leerling, leidt tot 251,50 extra m² bvo.
- Daarnaast zou er door stakeholders een grote sporthal gewenst. Nu is er rekening gehouden met 900 m² bvo, bij een sporthal met drie zaaldelen zou kunnen worden uitgegaan van 1.800 m² bvo (niet alleen voor de zaal, maar ook de bergruimtes, aantal kleedkamers, gangen en eventuele aanvullende ruimtes).

In het kader van deze MKBA zijn deze extra ruimtes niet financieel doorgerekend. Voor de sporthal past dit op dit moment niet in de begroting van de gemeente. Voor de scholen houdt de gemeente vast aan haar eigen prognoses, maar als in de praktijk toch extra ruimte nodig zal zijn, is het de gemeentelijke taak dit te faciliteren.

In de MKBA is wel gekeken hoe de vier locaties scoren als het gaat om het eventueel opvangen van een extra ruimtebehoefte. Voor alle vier locaties geldt dat er voldoende ruimte is om de extra klaslokalen aantrekkelijk in te passen. Als we kijken naar het toevoegen van een grotere sporthal, dan is die aantrekkelijk in te passen op de locaties Wegwijzer/Ringkant en Nieuwerveen. Op de locatie Nicolaasschool/Ringkant past een grotere sporthal wel, maar is deze lastiger aantrekkelijk in te passen (gebouwen komen dichtbij de bestaande woningen). Op de locatie de Verwondering past een grotere sporthal niet. Samenvattend leidt dit tot onderstaande scores van de locaties op het aspect ruimte voor groei. Deze scores zijn niet opgenomen in de eindtabel van de MKBA in hoofdstuk 4 omdat het



geen afwegingscriterium is voor de gemeente. De gemeente gaat uit van haar eigen prognoses en acht bovendien de realisatie van een grotere sporthal onrealistisch.

Tabel 3.6. Ruimte voor groei locaties

Ruimte voor groei	Verwondering	Nicolaaschool/ Ringkant	Wegwijzer/ Ringkant	Nieuwerveen
Extra klaslokalen	+	+	+	+
Plus een grotere sporthal	-	0	+	+
Totaal	-	0	+	+

3.8. Verkeer, veiligheid en parkeren

De vier locaties zijn tot slot tegen elkaar afgezet op het thema verkeer, veiligheid en parkeren. Op basis van de schetsen die zijn gepresenteerd in hoofdstuk 2 spelen per locatie de volgende aandachtspunten.

Locatie de Verwondering

De schets die nu is getekend is logisch vanuit optiek van verkeer(-)veiligheid) en parkeren. Hierbij speelt al de autonome ontwikkeling dat de Laan van Verwondering een erftoegangsweg zal worden (is nu een bouwweg) met een maximumsnelheid van 30 km/uur en met snelheidsremmende maatregelen. Er spelen wel een aantal aandachtspunten:

- Het gaat om een nieuwe locatie die ouders niet kennen. Er is dus gewenning nodig voor de verkeerssituatie. Dat geldt ook voor omwonenden die extra druk zullen ervaren tijdens het halen en brengen. Voor een aantal woningen/huishoudens aan de Laan van Verwondering betekent de komst van het IKC dat er parkeerplaatsen voor de woningen komen.
- De locatie de Verwondering ligt het minst centraal. Gemiddeld genomen zullen kinderen die op de fiets of ter voet komen een langere afstand moeten afleggen.
- Omdat de locatie het minst centraal is bestaat ook het gevaar dat er relatief meer ouders hun kinderen met de auto naar school gaan brengen. Een deel zal daarbij gebruik maken van de Kiss & Ride voor de school maar het is ook te verwachten dat een deel van de kinderen wordt afgezet op de Roggeveldweg, vlak voor de nieuwe fietsbrug. Dit is ongewenst. Via de school zou getracht kunnen worden ouders het begin van het schooljaar dit aan te geven en fietsverkeer te stimuleren. Ook kan de gemeente werken met parkeer of stopverboden of de Roggeveldweg.

Locatie Nicolaaschool/Ringkant

Ook voor deze locatie geldt in algemene zin er geen grote bezwaren zijn vanuit optiek van verkeer, veiligheid en parkeren. Het voordeel van deze locatie is dat de verkeerssituatie al bekend is en dat er dus geen gewenning nodig is door bewoners. En de locatie ligt centraler, hetgeen meer uitnodigend is voor halen en brengen per voet of fiets. Aandachtspunt bij deze locatie is vooral dat er nu al sprake is van hoe parkeerdruk en dat dit ook zo zal blijven. Verder is er een stopverbod op de Hazeweg welke vaak wordt overtreden.

Locatie Wegwijzer/Ringkant

Deze locatie en getekende indeling scoort vergelijkbaar met de Locatie Nicolaaschool/Ringkant. Een aandachtspunt bij deze locatie is dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten enigszins kwetsbaar is en dat de Ambroziolaan ongeschikt is voor hoge intensiteiten van halen en brengen.



Locatie Nieuwerveen

In algemene zin geldt voor deze locatie dat de verkeersveiligheid een groot aandachtspunt omdat de W.P. Speelmanweg een drukke doorgaande weg in Nieuwveen is en er geen vrijliggende fietspaden langsliggen. In de schetsverkenning is vanwege deze reden van uitgegaan dat er snelheidsbeperkende maatregelen worden getroffen te hoogte van het IKC (bijvoorbeeld door het een 30/km weg te maken) en er wordt geïnvesteerd in een fietsbrug en extra voetgangers overpad. Dit zijn goede oplossingen om de verkeersveiligheid te borgen. De locatie Nieuwerveen is verder net als de locatie de Verwondering een locatie waar de ouders en leerkrachten aan zullen moeten wennen in het begin. Op het gebied van parkeren biedt de locatie Nieuwerveen duidelijk meer mogelijkheden dan de drie overige locaties. Er is meer ruimte voor parkeren hetgeen de locatie ook meer geschikt maakt voor bijvoorbeeld evenementen.

Algemene conclusie

Vanuit het thema verkeer, veiligheid en parkeren is er geen locatie waar zwaarwegende problematiek speelt die niet oplosbaar is. Alle locaties zijn goed en veilig bereikbaar te maken. Bij elke locatie spelen wel een aantal aandachtspunten en voor- en nadelen.

3.9. Planning

De doelstelling uit het strategisch plan onderwijs en huisvesting is om uiterlijk in 2025 te starten met de bouw van het IKC. Voor alle vier locaties geldt dat deze planning gehaald kan worden als er dit jaar een besluit wordt genomen over de locatie en het programma. Er zit wel een klein verschil in risico's om deze planning te halen vanuit de bestemmingsplanprocedures. De locatie de Verwondering heeft al de juiste bestemming en hier mag 10 meter hoog gebouwd worden met 2 bouwlagen. Op de oude schoollocaties is in de huidige bestemming de maximale bouwhoogte 8 meter en goothoogte 4 meter. Met de komst van een IKC zou buiten het bouwvlak worden gebouwd, dus zal hierom een bestemmingsplanwijziging nodig zijn. De locatie Nieuwerveen vraagt om een nieuwe bestemmingsplan en vraagt bovendien om extra aandacht als het gaat om afstemming en planvorming met de voetbalvereniging en het verplaatsen van het voetbalveld.



4. MKBA IKC Nieuwveen

4.1. Toelichting en uitgangspunten

Kosten en baten van een project vallen zelden precies gelijk in de tijd. Om de kosten en de baten goed te kunnen vergelijken, worden de verwachte kosten en baten in een MKBA teruggerekend naar het moment dat een project start (het zogenaamde basisjaar). Het terugrekenen van toekomstige kosten en baten naar het basisjaar wordt ook wel disconteren genoemd. Gedachte achter het terugvertalen is dat mensen een voorkeur hebben voor een euro vandaag boven een euro volgend jaar of in de verre toekomst. De euro's in de toekomst rekt men in de MKBA terug met een vast percentage per jaar. Een ander woord voor dit percentage is de discontovoet. 'Contante waarde' is een ander woord voor de waarde van (toekomstige) kosten en baten van het project in het basisjaar. Wanneer je de waarde van de toekomstige kosten van het project aftrekt van de contante waarde van de toekomstige baten, dan vind je de Netto Contante Waarde. In de MKBA-eindtabel (volgende paragraaf) zijn de som van alle kosten en baten uitgedrukt in de contante waarde, uitgedrukt in prijspeil 2021. De gehanteerde discontovoet is conform de richtlijnen voor de MKBA 2,25%². De contante waardeberekening is gemaakt voor een periode van 5 jaar (2022-2026), uitgaande van startbouw IKC eind 2024 en oplevering medio 2026.

4.2. MKBA eindtabel

In de tabel hieronder staan de uitkomsten van de MKBA IKC Nieuwveen samengevat. Als we naar het eindsaldi van de financiële effecten kijken dan wijkt met name locatie Nieuwerveen af van de overige 3 locaties. Een IKC op de locatie Nieuwerveen leidt tot de hoogste financiële kosten voor de gemeente, ondanks de maximale opbrengsten in woningbouw die kunnen worden gerealiseerd. Het verschil met de andere 3 locaties ligt tussen de 900 duizend en 1,2 miljoen euro (netto contant). De overige 3 locaties liggen qua financiële resultaat heel dicht bij elkaar. Voor Nicolaasschool en Wegwijzer geldt dat er kosten zijn voor tijdelijke huisvesting, maar dit wordt ten opzichte van de Verwondering weer goed gemaakt door extra opbrengsten van woningbouw.

Dit financiële beeld is exclusief de niet in euro's gewaardeerde pm posten. Als we die meewegen dan scoort locatie Nieuwerveen positief ten opzichte van de overige drie locaties als het gaat om woongenot voor nieuwe inwoners, (sport)voorzieningen voor kinderen en multifunctioneel ruimtegebruik. Daarentegen scoort Nieuwerveen minder op het aspect verkeersveiligheid. Al moet daar dan weer de nuancerende opmerking bij worden gemaakt dat in de kostenramingen rekening is gehouden met het veiliger maken van de W.P. Speelmanweg. De locaties Wegwijzer en Nicolaasschool scoren vooral goed op het aspect centrale ligging en verkeersveiligheid, maar negatief vanwege de tijdelijke huisvesting voor de leerkrachten, leerlingen en gebruikers Ringkant. De locatie de Verwondering scoort het beste op planning c.q. bestemmingsplanprocedure omdat alleen op deze locatie geen bestemmingsplanwijziging of procedure hoeft te worden doorlopen.

² Deze discontovoet is vastgesteld voor het Ministerie van Financiën en geldt per 1 januari 2021.



Tabel 4.1. MKBA IKC Nieuwveen. Bedragen in miljoen euro (netto contante waarde 2022-2026, prijspeil 2022).

IKC op locatie:				
	Verwondering	Nicolaaschool/ Ringkant	Wegwijzer/ Ringkant	Nieuwerveen
Financiële effecten				
Investeringskosten	-10,0	-10,1	-10,0	-13,2
Kosten tijdelijke huisvesting		-0,8	-0,7	
Opbrengsten woningbouw	1,8	2,9	2,6	4,2
Totaal financieel	-8,2	-7,9	-8,1	-9,1
Maatschappelijke effecten				
Woongenot	+++	+	++	++++
Tijdelijke huisvesting	0	--	--	0
Voorzieningen kinderen	+	+	+	+++
Leefbaarheid directe omgeving	0	0	0	0
Efficiënt ruimtegebruik	+	+	+	+++
Verkeer, veiligheid, parkeren:	0	0/+	0/+	0/-
<i>Halen en brengen</i>	<i>+ bereikbaarheid</i>	<i>+ bekendheid</i>	<i>+ bekendheid</i>	<i>+ bereikbaarheid</i>
<i>Centrale ligging</i>	-	+	+	0
<i>Parkeren</i>	<i>- Roggeveldweg</i>	<i>- parkeerdruk</i>	<i>- parkeerdruk</i>	<i>+ parkeerruimte</i>
<i>Veiligheid</i>	+	+	+	<i>- JW Speelmanweg</i>
Planning	++	+	+	+

Gevoeligheidsanalyse

In elke MKBA wordt doorgaans een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op zwaarwegende berekende financiële en maatschappelijke effecten om bijvoorbeeld na te gaan of er verandering optreedt in het ontstane beeld rond de alternatieven/locaties ten opzichte van elkaar. In dit geval heeft een dergelijke gevoeligheidsanalyse weinig zin. Voor alle financiële effecten geldt dat er gerekend is met dezelfde financiële parameters en uitgangspunten. Uiteraard kunnen kosten en opbrengsten hoger of lager uitvallen, echter dat zal dan gelden voor alle vier de locaties en verandert de positie ten opzichte van elkaar niet.

Een uitzondering hierop vormt de kostenpost tijdelijke huisvesting. In hoofdstuk 3 is aangegeven dat deze kosten conservatief zijn geraamd en mogelijk omlaag kunnen worden gebracht indien het mogelijk is om gefaseerd te bouwen (waardoor er of alleen voor de Ringkant of alleen voor school tijdelijke huisvesting nodig is), indien er alternatieve locaties beschikbaar zijn voor tijdelijke schoolfunctie (bijvoorbeeld Tamboerijn), de tijdelijke huisvesting Langeraar kan worden hergebruikt of met een goedkopere uitvoeringen. Als hiermee de kosten voor tijdelijke huisvesting aanzienlijk kunnen worden verlaagd, zullen de locaties Nicolaaschool en Wegwijzer financieel (nog) iets beter uit de MKBA komen ten opzichte van de 2 overige alternatieven.

Een tweede uitzondering zit in de kosten voor het verplaatsen van het voetbalveld bij locatie Nieuwerveen waarbij is uitgegaan van het realiseren van een nieuw kunstgrasveld. Nader onderzoek met uitwijzen of de beoogde locatie



geschikt is voor een sportveld en of een kunstgrasveld gewenst is. De kostenpost voor het veld kan hierdoor nog flink stijgen of dalen.

4.3. Conclusie

In paragraaf 2.1 is toegelicht dat in een MKBA de welvaartseffecten van alternatieven tegen elkaar worden afgezet met daarin zowel financiële kosten en opbrengsten als maatschappelijke effecten. Als we naar de uitkomsten in de vorige paragraaf kijken kunnen we concluderen dat vanuit het welvaartsperspectief er niet een duidelijke voorkeurslocatie naar voren is gekomen. De locatie Nieuwerveen leidt weliswaar tot de hoogste kosten, maar leidt ten opzichte van de overige drie locaties tot een aantal maatschappelijke voordelen. En de drie overige locaties zitten zowel financieel als maatschappelijk dicht bij elkaar. Voor de besluitvorming rondom de IKC locatie is het vooral nu een politieke opgave om de financiële en maatschappelijke effecten (zowel de gewaardeerde effecten als de kwalitatieve scores) tegen elkaar af te wegen.

Bijlagen



Bijlage 1: Geraadpleegde documenten

BDB Bouwkostendata: Kwaliteitskader Huisvesting: kwaliteitscriteria voor onderwijsvoorzieningen in het Funderend Onderwijs – financiële paragraaf

Deerenberg & Van Leeuwen Makelaars. Advies Ter Aar – locaties scholen. 10 november 2021

Deerenberg & Van Leeuwen Makelaars. Marktconformiteitsstoets Ter Aar – scholenlocaties

Deerenberg & Van Leeuwen Makelaars. Advies Nieuwkoop Lindelaan – locatie Ashram. 15 november 2021

Deerenberg & Van Leeuwen Makelaars. Prijsadvies Nieuwkoop Lindelaan - locatie Ashram. 15-11-2021

Drieman Garantiemakelaars. Onroerende zaak waardering beoogde woningtypes Teylerspark II, Nieuwveen. 7 april 2021

Funda.nl

Gemeente Nieuwkoop. Residuele grondwaardeberekening Teylerspark II. Conceptversie 8 februari 2022

Gemeente Nieuwkoop. Advies functies en omvang IKC Nieuwveen. Conceptversie 1, februari 2022

Gemeente Nieuwkoop. Stavaza invulling vrijkomende schoollocaties Nieuwveen. 5 november 2019

Gemeente Nieuwkoop. Terugblik op het collegeprogramma 2018-2022

Gemeente Nieuwkoop. Vooronderzoek beoogde locaties IKC Nieuwveen. 9 april 2021

Gemeente Nieuwkoop. Vooronderzoek Nieuwerveen

IGG Bouweconomie: Bouwkostenkompas.nl

VNG: normbedragen onderwijshuisvesting tot en met 2022



Bijlage 2: Deelnemers workshops

In onderstaande tabel staan de deelnemers aan de 2 workshops die zijn gehouden in kader van de MKBA.

Organisatie	Functie
Externe stakeholders	
SV Nicolaasboys	Bestuursvoorzitter
SV Nicolaasboys	Trainer
Basisschool de Veenvogel	Directeur
Basisschool de Veenvogel	Intern begeleider
Basisschool de Veenvogel	Beleidsmedewerker
Stichting kinderopvang Liemeer	Directeur
Dorpsvereniging Nieuwveen	Vertegenwoordiger
Dorpsvereniging Nieuwveen	Vertegenwoordiger
Dorpsvereniging Nieuwveen	Vertegenwoordiger
Dorpsvereniging Nieuwveen en Badmintonclub Ringkant	Vertegenwoordiger
Gemeente Nieuwkoop	
Sociaal domein	Procesmanager
Ruimtelijke Ordening	Procesmanager
Verkeer	Beleidsadviseur
TwynstraGudde en KuiperCompagnons	
Projectleider en MKBA specialist	Adviseur
Stedenbouwkundige	Adviseur
Bouwkostendeskundige	Adviseur
Planeconoom	Adviseur

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.