

Locatiestudie nieuwbouw schoolgebouw te Enter

Haalbaarheidsonderzoek 2.0

Opdrachtgever	Gemeente Wierden
Opgesteld door	Patricia Osseweijer
Kenmerk	U23004
Datum	12 januari 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatiekeuze	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Haalbaarheidsonderzoek 2.0	5
2.1	Tijdslijn voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek 2.0	5
2.2	Stappenplan haalbaarheidsonderzoek 2.0	5
2.3	Ontvangen documenten t.b.v. haalbaarheidsonderzoek 2.0	6
3	Specificaties locaties	8
3.1	Huidige situatie	8
3.2	Aangedragen locatie	8
3.3	Eisen nieuwe locatie	9
3.4	Second opinion beoordeling van de 39 aangedragen locaties	10
3.5	Integrale benadering haalbaarheid locaties	11
3.6	Beoordeling locaties vanuit onderwijskundig perspectief	12
3.7	Conclusie second opinion beoordeling 39 locaties	13
4	Quick scan potentiële locaties	14
4.1	Locatie 9 en 12: laddertoets	14
4.2	Locatie 21, inpassingstudie	14
4.3	Locatie 30, verwerving pand van het kerkbestuur	17
4.4	Conclusie quick scan	17
5	Nadere verdieping potentiële locaties	18
5.1	Locatie 7	19
5.2	Locatie 8	22
5.3	Locatie 9	25
5.4	Locatie 11	27
5.5	Locatie 12	29
5.6	Locatie 22	31
5.7	Locatie 29	34
6	Samenvatting en slotoverwegingen	40
	Bijlagen	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het IHP van de gemeente Wierden is opgenomen dat de huisvesting van De Talenter en van De Wegwijzer verouderd zijn en in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw. De Talenter is op dit moment verdeeld over twee schoolgebouwen in de kern van Enter en CBS De Wegwijzer is gehuisvest in één schoolgebouw, ook in de kern van Enter. De Talenter en De Wegwijzer hebben een gezamenlijke visie opgesteld. Voor de scholen is het een logisch gevolg om in één gebouw te worden gehuisvest. In de uitvoeringsfasering in het IHP is voor deze scholen een nieuwbouw beoogd voor 2025. Door de gemeente is na overleg met de schoolbesturen besloten tot de nieuwbouw van één gebouw te Enter dat onderdak biedt aan de beide scholen. In het nieuwe gebouw dient ook in faciliteiten voor kinderopvang en bso te worden voorzien. De omvang voor het nieuwe schoolgebouw, inclusief kinderopvang, is inmiddels vastgesteld. De locatie voor het nieuwe schoolgebouw, van belang voor de verdere ontwikkeling van de school, is nog niet vastgesteld.

1.2 Locatiekeuze

De gemeente Wierden heeft in 2019 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de beste locatie voor dit nieuwe schoolgebouw. Dit onderzoek heeft geresulteerd in drie potentiële locaties. Na bekendmaking van deze drie locaties is er weerstand ontstaan onder de omwonenden, met name ten aanzien van één van deze locaties. Om de ideeën van de inwoners van Enter mee te nemen in de locatiekeuze is een nieuw proces gestart in de zoektocht naar een geschikte locatie voor dit schoolgebouw. In dit proces is de inwoners gevraagd de ideale locatie voor het schoolgebouw op te geven. Hieruit zijn 39 potentiële locaties naar voren gekomen. Na het beoordelen van deze locaties door een team van deskundigen binnen de gemeente is er een ranking van deze 39 mogelijke locaties opgesteld, gebaseerd op vooraf door de gemeenteraad van Wierden vastgestelde toetsingscriteria. De best scorende locaties van de 39 potentieel genoemde locaties zijn besproken met een ambtelijke werkgroep en de resultaten zijn besproken met raadsleden. De best scorende locatie in deze beoordelingsronde is de locatie die in de eerste ronde van de zoektocht was aangewezen als de meest kansrijke. Deze locatie riep bij de omwonenden van de betreffende locatie weerstand op. Vervolgens is er een nadere analyse uitgevoerd van de resultaten, die is besproken tijdens een technisch beraad met raadsleden op 5 oktober 2022. De uitkomst van deze beoordelingsronde heeft geleid tot bekendmaking van zestien overgebleven geschikte locaties in een persbericht d.d. 26 oktober 2022. Ook is de visie van de provincie opgevraagd inzake het bouwen van een schoolgebouw buiten de bebouwde kom.

Onderdeel van de procesaanpak (raadsbesluit, juni 2020) is dat mogelijk geschikte locaties in een onafhankelijk onderzoek nader worden onderzocht in een haalbaarheidsonderzoek 2.0. Tevens heeft de gemeente Wierden behoefte aan inzicht in de kansen en risico's voor de potentiële locaties voor het nieuwe schoolgebouw. Penta Rho is gevraagd dit onderzoek, haalbaarheidsonderzoek 2.0, uit te voeren, waarbij Penta Rho ervoor heeft gekozen ook een second opinion onderzoek uit te voeren naar de resultaten van het reeds doorlopen proces.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het proces van het locatieonderzoek door de gemeente in chronologische volgorde beschreven en ook de stappen die Penta Rho gevolgd heeft bij het haalbaarheidsonderzoek 2.0. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitgangspunten

voor de nieuwe locatie en de resultaten van de second opinion dat is uitgevoerd op de 39 door de inwoners van Enter aangedragen locaties op basis van de toetsingscriteria. In hoofdstukken 4 en 5 worden de overgebleven locaties uit hoofdstuk 3 nader bekeken en voorzien van een risico- en kansenanalyse. Hoofdstuk 6 beschrijft de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek 2.0 met de slotoverweging.

2 Haalbaarheidsonderzoek 2.0

2.1 Tijdlijn voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek 2.0

De gemeente Wierden is gevraagd wat vooraf is gegaan aan het haalbaarheidsonderzoek 2.0. De volgende stappen zijn voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek 2.0 genomen:

1. Gestart is met het "Aangepast procesvoorstel nieuwbouw scholen Enter" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 juni 2020) en "Toetsingscriteria nieuwbouw scholen Enter". Dit laatste rapport is, na verwerking van de ingediende amendementen, vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 maart 2022. Zie bijlage 1.
2. Bewoners van Enter konden tot 1 mei 2022 potentiële locaties indienen voor de nieuwbouw van een school. Dit heeft geleid tot 39 te beoordelen locaties. De locaties zijn in een persbericht op 12 mei 2022 (met plattegrond) gedeeld met de bewoners van Enter.
3. Op 24 mei 2022 heeft een ambtelijke werkgroep onder leiding van een externe onafhankelijke voorzitter de 39 locaties getoetst aan de hand van de door de raad vastgestelde criteria uit het document "Toetsingscriteria nieuwbouw scholen Enter". Dit heeft geleid tot een ingevulde versie van de scoringstabel uit dit document. Hieruit volgt een ranking van de 39 locaties. De tabel is opgenomen in bijlage 2.
4. De uitslag is voorgelegd aan het college met het advies de uitkomsten te bespreken met de leden van de gemeenteraad in een raadsinformatiebijeenkomst. Het college neemt dit besluit in vertrouwelijkheid en deelt de uitkomsten in vertrouwelijkheid met de gemeenteraad in een brief waarin de raadsinformatiebijeenkomst wordt aangekondigd.
5. De raadsinformatiebijeenkomst is gehouden op 12 juli 2022. De raadsleden vroegen in deze bijeenkomst aan het college om:
 - a. te komen met een nadere analyse;
 - b. te kijken naar creatieve oplossingen;
 - c. deze te bespreken in een technisch beraad.
6. De nadere analyse is verricht in de zomer van 2022 en in het college gedeeld met de raadsleden tijdens een technisch beraad op 5 oktober 2022. Dit document is opgenomen in bijlage 3.
7. In het technisch beraad op 5 oktober 2022 hebben de raadsleden aangegeven de conclusies van de nadere analyse te onderschrijven met de toevoeging dat men locatie 21 interessant genoeg achtte om nader te onderzoeken. Dit leidde in totaal tot zestien te onderzoeken locaties in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
8. De zestien locaties zijn bekend gemaakt in een persbericht op 26 oktober 2022 (met plattegrond).
9. PentaRho wordt gevraagd het haalbaarheidsonderzoek 2.0 te verrichten.

2.2 Stappenplan haalbaarheidsonderzoek 2.0

Het uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek 2.0 door Penta Rho zijn de 39 - door de bewoners van Enter - ingediende potentiële locaties en het document 'Toetsingscriteria Nieuwbouw Scholen Enter'. Penta Rho heeft ervoor gekozen om met het oog op zorgvuldigheid vanuit hun eigen professie alle 39 locaties langs de 'Toetsingscriteria Nieuwbouw scholen Enter' te leggen.

Het haalbaarheidsonderzoek 2.0 is door Penta Rho als volgt uitgevoerd:

- Penta Rho heeft alle 39 potentiële locaties beoordeeld aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde beoordelingscriteria. Dit is verwerkt in de Excel-tabel die onderdeel is van het rapport "Toetsingscriteria Nieuwbouw Scholen Enter" en een document waarin de beoordeling bondig wordt beargumenteerd. Penta Rho heeft deze beoordeling uitgevoerd op basis van bureau-onderzoek. Dit resulteerde in een voorlopig advies van Penta Rho d.d. 15-11-2022 over welke locaties wel of niet nader onderzocht zouden moeten worden. Penta Rho heeft de ranking, die ambtelijk tot stand kwam (op 24 mei 2022), daarbij losgelaten;
- Van de gemeente is een mondelinge reactie ontvangen over de resultaten van het bureau-onderzoek door Penta Rho d.d. 28-11-2022. Deze reactie is door Penta Rho meegewogen in het voorlopig advies en heeft geleid tot een aangepast advies d.d. 30-11-2022 welke locaties wel of niet nader onderzocht zouden moeten worden (verwerkt in bijlage 6, wordt verderop in het rapport behandeld);
- De resultaten van het aangepaste advies van Penta Rho zijn door Penta Rho gespiegeld met de resultaten van de ambtelijke beoordeling door de gemeente, zoals toegelicht in de raadsinformatiebijeenkomst op 12 juli 2022. Daarnaast heeft Penta Rho een vergelijking gemaakt met de resultaten van de nadere analyse van de gemeente, die is besproken tijdens het technisch beraad d.d. 5 oktober 2022. Penta Rho heeft de verschillen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld of dit aanleiding is om het aangepaste advies bij te stellen voordat het advies definitief wordt vastgesteld. Dit heeft geleid tot het definitieve advies d.d. 30-11-2022 welke locaties wel of niet nader onderzocht zouden moeten worden.

De locaties die na de beoordeling van Penta Rho op de toetsingscriteria overbleven, bleken te vallen binnen de zestien locaties die door de gemeente zijn aangemerkt als potentiële locaties voor een nieuw schoolgebouw, met daarop één afwijking. Eén locatie, locatie 29, bleef in de beoordeling van Penta Rho nog overeind, terwijl die in de beoordeling door de gemeente was afgefallen in de eerste ronde. Op deze resterende locaties uit het onderzoek van Penta Rho is een verdiepend onderzoek gedaan met als doel de meest kansrijke locaties voor de nieuwbouw van het schoolgebouw te benoemen, voorzien van de kansen en risico's per locatie. Tot slot zijn locaties benoemd die in aanmerking komen voor het nieuwe schoolgebouw in Enter.

Het toevoegen van de bibliotheek in het nieuwe schoolgebouw is een mogelijkheid die geen voorwaarde is voor de locatiekeuze. Het toevoegen van een nieuwe bibliotheek aan het nieuwe schoolgebouw wordt als mogelijkheid benoemd per potentiële locatie.

2.3 Ontvangen documenten t.b.v. haalbaarheidsonderzoek 2.0

De volgende documenten heeft Penta Rho ontvangen van de gemeente Wierden, op basis waarvan Penta Rho het haalbaarheidsonderzoek 2.0 heeft uitgevoerd:

- (Aangepaste) Toetsingscriteria nieuwbouw scholen Enter, De Talenter en De Wegwijzer, Gemeente Wierden - Afdeling Beleid, januari 2022 (Raadsbesluit 8 maart 2022).
- Memo ruimtebehoefte locatieonderzoek Basisscholen Enter d.d. 27 augustus 2021, met ruimtestaat nieuwbouw Enter d.d. 30-02-2021.
- Inge vulde Beoordelingsmatrix d.d. 24 mei 2022 door gemeente.
- Nadere analyse in aanloop naar Haalbaarheidsonderzoek 2.0 d.d. 27 september 2022.
- Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw scholen Enter; De Talenter en De Wegwijzer, opgesteld door Kleissen Bouwmanagement en Advies d.d. 28-08-2019, gewijzigd 25-09-2019.

- Bijlagen Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw scholen Enter: De Talenter en de Wegwijzer d.d. 26-08-2019, opgesteld door Kleissen Bouwmanagement en Advies.
- Plattegrond met de 39 ingediende locaties.
- Plattegrond met zestien locaties, die overbleven na bespreking van de nadere analyse d.d. 5 oktober 2022.

3 Specificaties locaties

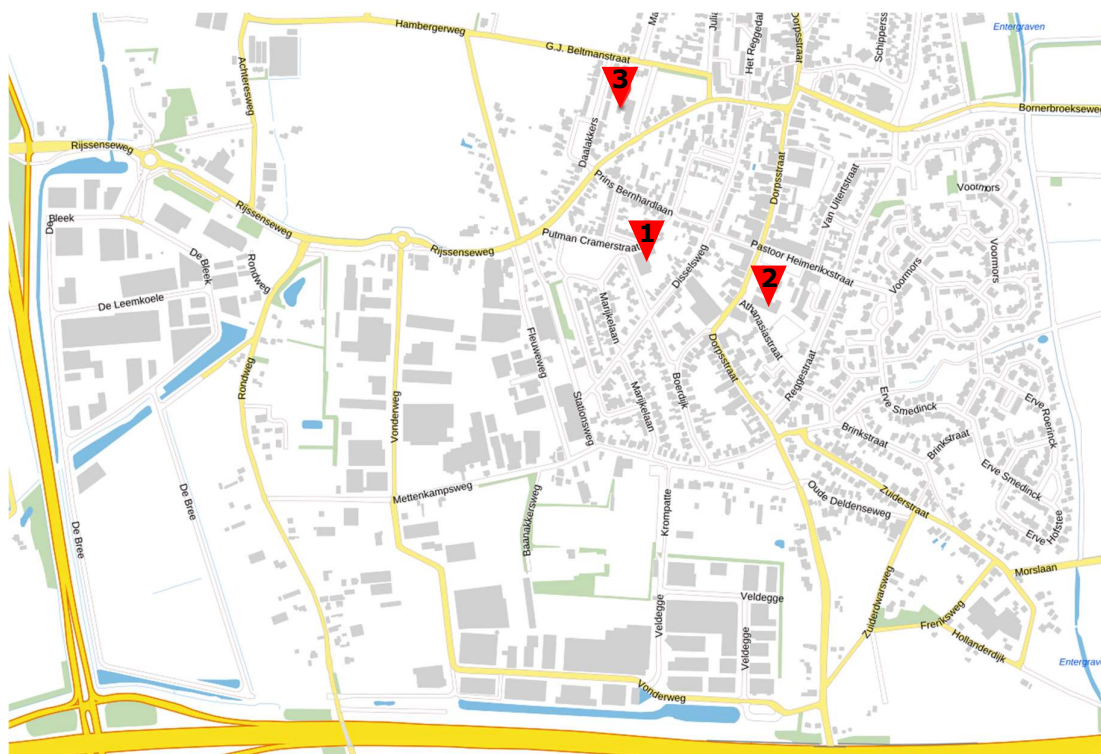
3.1 Huidige situatie

De Talenter heeft op dit moment twee locaties:

- De onderbouw op Margrietlaan 1, 7468 AN te Enter (1);
- De bovenbouw op Dorpsstraat 129, 7468 CJ te Enter (2).

CBS de Wegwijzer is gelegen aan de Rijssenseweg 20, 7468 AD te Enter (3).

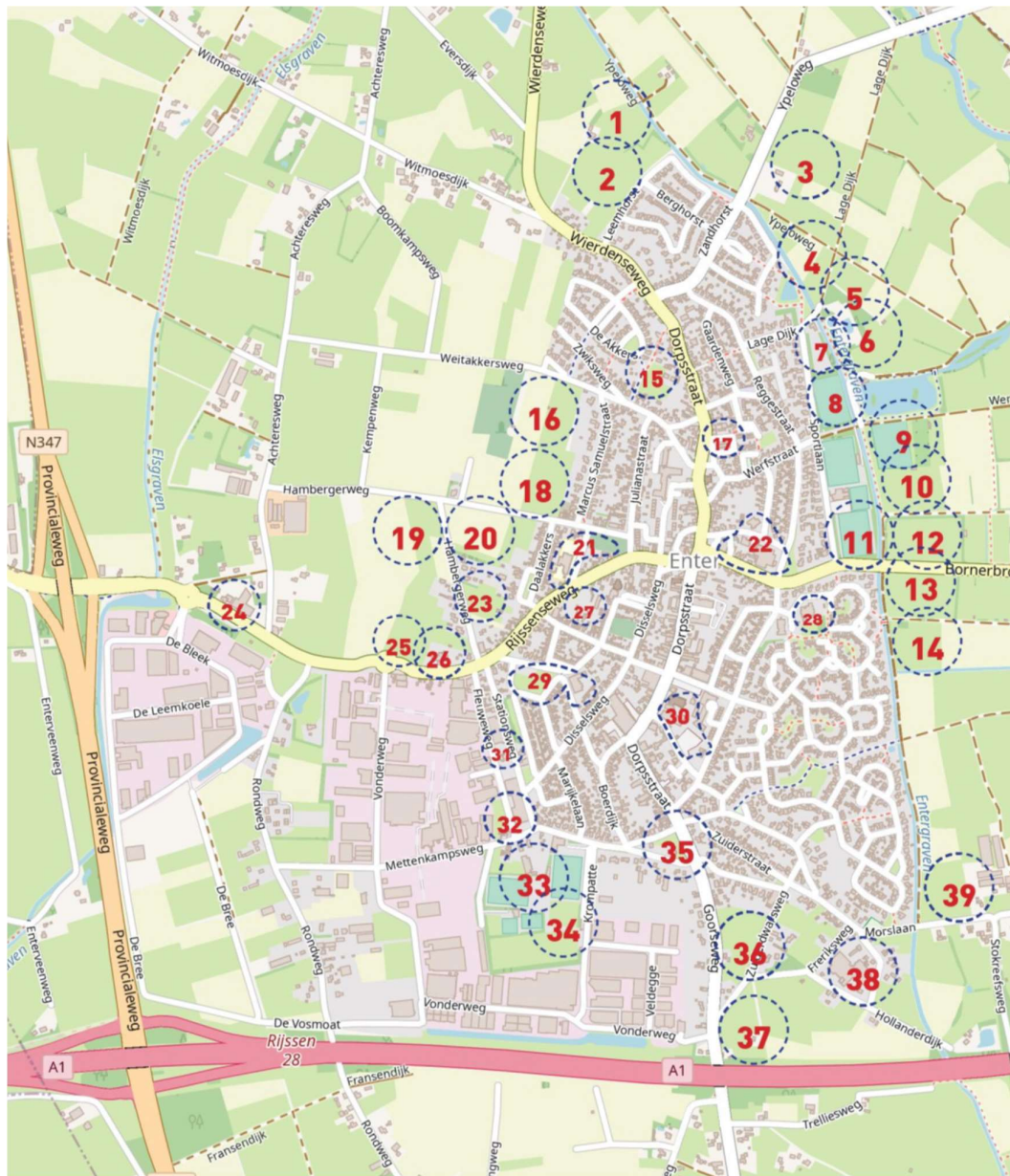
In Figuur 1 zijn de huidige locaties weergegeven.



Figuur 1: Huidige locaties De Talenter en De Wegwijzer

3.2 Aangedragen locatie

De gemeente Wierden heeft haar inwoners gevraagd locaties aan te wijzen voor het nieuwe schoolgebouw. Het resultaat hiervan was een lijst met 39 mogelijke locaties. Een overzicht van deze 39 locaties is in Figuur 2 weergegeven.



bron: openstreetmap.org

Figuur 2: Overzicht van de 39 ingediende mogelijke locaties

3.3 Eisen nieuwe locatie

Voor de nieuwe locatie zijn de eisen geformuleerd in het rapport "Toetsingscriteria nieuwbouw scholen Enter" opgesteld door de gemeente Wierden, afdeling beleid d.d. januari 2022 en vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 maart 2022.

Op de nieuwe locatie dient ruimte te zijn voor:

- De Talenter: school en schoolplein.
- CBS de Wegwijzer(zonder De Roerganger): school en schoolplein.

- Kinderopvang (diverse partijen) inclusief buitenruimte.
- Kiss & ride.
- Parkeren.
- Berging en containerruimte.

De totale ruimtebehoefte komt uit op een locatie van **6.500 m²**, gebaseerd op:

- 2.500 m² bebouwde oppervlakte voor het schoolgebouw, conform bestuurlijke afspraak gemeente en schoolbesturen. Dit is gebaseerd op een verdeling van de totale ruimtebehoefte van de school over twee bouwlagen;
- 1.344 m² schoolplein en buitenruimte voor de kinderopvang;
- berging en containerruimte: 42 m² bvo;
- kiss & ride en parkeren op eigen terrein: 2.625 m².

Indien kiss & ride en parkeren grenzend aan de locatie - niet op eigen perceel - georganiseerd kan worden, is een locatie van ca. 4.000 m² voldoende.

Naast de ruimtebehoefte zijn in het eerder genoemde rapport ook toetsingscriteria opgesteld die betrekking hebben op onder andere bereikbaarheid, veiligheid en milieuaspecten. Het rapport is opgenomen in bijlage 1.

3.4 Second opinion beoordeling van de 39 aangedragen locaties

Penta Rho heeft een beoordeling gedaan van de 39 potentiële locaties aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde beoordelingscriteria in het rapport "Toetsingscriteria Nieuwbouw Scholen Enter" (van maart 2022), zie ook paragraaf 2.2.

Bij deze beoordeling is het Excel-bestand gehanteerd dat als bijlage bij het rapport "Toetsingscriteria Nieuwbouw scholen Enter" is gevoegd en ingevuld door Penta Rho naar eigen beoordeling, zie bijlage 4.

Opgemerkt wordt dat bij de beoordeling van toetsingscriterium 3 onderdeel "Aanwezigheid groen" Penta Rho een sportveld (grasveld) niet beschouwd heeft als groen in de zin van het rapport "Toetsingscriteria Nieuwbouw Scholen Enter", dat met een gelijke oppervlakte in de nabijheid gecompenseerd dient te worden.

In Figuur 3 is het resultaat van de beoordelingsmatrix uit de hierboven genoemde bijlage 4 overgenomen.

LOCATIENUMMER	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	wegingsfactor		
1. locatiegrootte	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1		
2. bereikbaarheid	2	2	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
ontsluiting	2	2	2	2	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
veerkrachtigheid	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	0	0	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
bereikbaarheid huisdiensten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
3. openbaar ryen	1	1	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
4. milieutoetsing	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1		
risicobron	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1		
adviesstandaarden (overgenomen)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2			
lichtvaltailent (overgenomen)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2			
5. afstand sport	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2			
6. locatie	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	2	0	2	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
goed inpasbaar binnen bebouwde kom	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	2	0	2	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
Provinciaal beleid in laddertoes	2	2	0	0	0	0	2	2	0	0	2	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
7. eigendom/verwerving	1	1	0	1	0	0	2	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAALSCORE	11	26	26	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22		

Figuur 3: Ingevulde beoordelingsmatrix haalbaarheidsonderzoek 2.0

Penta Rho heeft ervoor gekozen de ranglijst, die volgt uit de totaalscore, los te laten. Het resultaat van de eerste beoordeling is een lijst met locaties die wel of niet afvallen van de 39 potentiële locaties. Penta Rho heeft daarbij de ranking van locaties losgelaten om op voorhand geen locaties uit te sluiten.

3.5 Integrale benadering haalbaarheid locaties

Na het tot stand komen van de beoordelingsmatrix is Penta Rho in vier stappen gekomen tot een definitief advies over welke locaties in aanmerking komen voor een verdiepend onderzoek. De vier stappen zijn:

- stap 1: integrale benadering toetsingscriteria per locatie, met als resultaat een voorlopig advies nader te onderzoeken locaties;
- stap 2: heroverweging advies van Penta Rho n.a.v. de mondelinge reactie van de gemeente op het voorlopige advies, ter voorkoming van onjuistheden;
- stap 3: spiegel van het voorlopige advies met de scoretabel en argumentatie van de gemeente;
- stap 4: definitief advies nader te onderzoeken locaties.

De integrale benadering van de locaties waarbij de toetsingscriteria in samenhang zijn beschouwd, resulteren in een advies waarbij Penta Rho het stoplichtsysteem heeft toegepast, zie figuur 4:



Figuur 4: Legenda stoplichtsysteem

De genoemde stappen worden hieronder toegelicht.

Stap 1: Integrale beoordeling Penta Rho

Na deze eerste beoordeling, het toetsen van de locaties aan de toetsingscriteria, zijn de locaties met een groene aanduiding in de beoordelingsmatrix nader beschouwd. Daarbij is de samenhang van de resultaten van de eerste stap beoordeeld. Ook zijn eventuele bijzonderheden van de locatie die geen onderdeel van de toetsingscriteria zijn - maar mogelijk wel van belang zijn of een locatie geschikt is als locatie voor een onderwijsgebouw - meegenomen.

Dit heeft geresulteerd in een voorlopig advies d.d. 15-11-2022 over welke locaties in aanmerking komen voor een nader onderzoek, welke is verwerkt als onderdeel van de stappen zichtbaar gemaakt in bijlage 6.

Stap 2: Reactie gemeente

Om te voorkomen dat belangrijke informatie - die uit bureau-onderzoek niet naar voren komt - niet wordt meegenomen in het onderzoek naar de haalbaarheid van de bouw van een nieuwe school, is voor het haalbaarheidsonderzoek 2.0 een reactie gevraagd aan de gemeente op het voorlopig advies van Penta Rho. De reactie van de gemeente is door Penta Rho meegewogen in het voorlopig advies en heeft geleid tot een aangepast advies d.d. 30-11-2022 welke is verwerkt als onderdeel van de stappen zichtbaar gemaakt in bijlage 6.

Stap 3: Spiegel scoretabellen

Om niet aan zaken voorbij te gaan bij het bureauonderzoek zijn de resultaten van de beoordelingsmatrix opgesteld door de gemeente en de resultaten van het

haalbaarheidsonderzoek 2.0 uitgevoerd door Penta Rho met elkaar vergeleken. In Figuur 5 zijn de scores gegeven door Penta Rho die afwijken van het door de gemeente uitgevoerde onderzoek met een scoregetal in een gekleurd vlak aangegeven.

Afwijkingen nav beoordeling door PentaRho d.d. 7-11-2022	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	wegingsfactor
1.locatiegrootte	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
2.bereikbaarheid	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
ontsluiting	2	2	2	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
verkeersveiligheid	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	0	0	0	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3.bereikbaarheid hulpdiensten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
3.openbaar groen	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	0	0	0	1	2	2	0	0	0	0	0	0	2	2	2
4.milieuwetgeving	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
risicobron	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
adviesafstanden (overgenomen)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
lichtuwaliteit (overgenomen)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
5.afstand sport	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
6.locatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
goed inpasbaar binnen bebouwde kom	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Provinciaal beleid en laddertoets	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
7.eigendom/vererving	1	0	1	0	0	0	0	2	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
totalscore	25	25	26	22	22	22	27	37	35	34	19	27	20	22	23	29	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	

Figuur 5: Verschillenanalyse resultaten beoordelingsmatrix

De verschillen zijn inzichtelijk gemaakt, zie hiervoor ook bijlage 5.

Stap 4: Definitief advies te onderzoeken locaties

Stappen 1 t/m 3 hebben geleid tot een definitief advies d.d. 30-11-2022 van Penta Rho over welke locaties in aanmerking zouden komen voor de nieuwbouw van een schoolgebouw te Enter, waarvoor een verdiepend onderzoek geadviseerd wordt, zie bijlage 6. De conclusies van het advies van Penta Rho zijn:

- De locaties **7, 8, 11, 22 en 29** zouden nader moeten worden onderzocht op haalbaarheid (gemarkeerd met een groene stip in het overzicht bijlage 6).
- De volgende locaties kunnen mogelijk verdiepend worden onderzocht (voorzien van een oranje symbool in het overzicht bijlage 6):
 - o Locatie 9: aandachtspunt laddertoets en medewerking provincie.
 - o Locatie 12: zie ook locatie 9.
 - o Locatie 21: als op basis van een globale inpassingsstudie de haalbaarheid aangetoond kan worden, omdat dit een van de weinige 'vrije' locaties is binnen de dorpskern.
 - o Locatie 30: als het kerkbestuur openstaat voor het afstoten van deze locatie.

Locaties die volgens het advies van Penta Rho niet in aanmerking komen voor nader onderzoek, en afvallen als potentiële locatie voor een nieuw schoolgebouw zijn de locaties 1 t/m 6, 10, 13 t/m 20, 23 t/m 28, 31 t/m 39 (voorzien van een rood kruis in het overzicht bijlage 6).

3.6 Beoordeling locaties vanuit onderwijskundig perspectief

Niet meegenomen in de beoordeling van deze locaties zijn de kansen of risico's vanuit onderwijskundig perspectief en de stedenbouwkundige inpassing van een school in een dorp. Hieronder staan de criteria voor de locatie van het nieuwe schoolgebouw, die schoolbesturen van belang vinden:

- Ligging op redelijke afstand van het dorp/centrale ligging ten opzichte van het dorp en sportvoorziening.
- Zowel het schoolgebouw als de sportvoorziening zouden aan dezelfde kant van de Bornerbroekseweg moeten liggen, zodat het niet nodig is deze over te steken. De Bornerbroekseweg is een drukke, gevaarlijke weg voor overstekende kinderen. Indien dit niet mogelijk is dan moet rekening worden gehouden met de aanleg van een veilige oversteekplaats.
- Voorkomen van vertraging als gevolg van bestemmingsplanprocedure, verwerving grond of verplaatsing van bestaande functies.

De reacties per locatie volgens bovenstaande criteria zijn in bijlage 7 opgenomen. Daar waar de locatie niet is toegevoegd in dit document, was er geen reactie vanuit de schoolbesturen. Deze reacties zijn niet meegenomen in de resultaten van het second opinion onderzoek naar de beoordeling van de 39 aangedragen locaties.

3.7 Conclusie second opinion beoordeling 39 locaties

De gemeente Wierden heeft op basis van eigen onderzoek Penta Rho gevraagd zestien overgebleven locaties nader te onderzoeken op haalbaarheid door het uitvoeren van een verdiepingsonderzoek op deze locaties. Penta Rho heeft een eigen beoordeling uitgevoerd aan de hand van de Toetsingscriteria Nieuwbouw scholen Enter op alle 39 locaties vanuit eigen professie en zorgvuldigheid en komt met een resultaat van negen locaties die in aanmerking komen voor nader onderzoek.

locatienummer	16 overgebleven locaties na beoordeling door gemeente	overgebleven locaties na beoordeling door Penta Rho
3	Ja	Nee
4	Ja	Nee
5	Ja	Nee
6	Ja	Nee
7	Ja	Ja
8	Ja	Ja
9	Ja	Ja*
10	Ja	Nee
11	Ja	Ja
12	Ja	Ja*
13	Ja	Nee
14	Ja	Nee
21	Ja	Ja*
22	Ja	Ja
29	Nee	Ja
30	Ja	Ja*
36	Ja	Nee

De negen overgebleven locaties uit het onderzoek van Penta Rho vallen binnen de zestien overgebleven locaties uit het onderzoek van de gemeente, met uitzondering van locatie 29. De gemeente heeft deze locatie af laten vallen vanwege het vervallen van de groenvoorziening. Penta Rho heeft deze toch toegevoegd, omdat op voorhand niet is uit te sluiten dat het groen van deze locatie gecompenseerd kan worden.

De locaties in de tabel onder "Overgebleven locaties na beoordeling door Penta Rho" die een "Ja" hebben gekregen, worden nader onderzocht op haalbaarheid. De locaties in die kolom die een "Ja*" hebben gekregen, wordt eerst de specifieke vraag/aandachtspunt beoordeeld in een zogenaamde "quick scan". Als de uitslag van deze quick scan positief is, wordt de locatie alsnog meegenomen in het verdere onderzoek per locatie.

4 Quick scan potentiële locaties

Allereerst worden de locaties die in aanmerking komen voor een quick scan, zie paragraaf 3.6, beoordeeld. Dit betreft de locaties 9, 12, 21 en 30. De quick scan wordt uitgevoerd op basis van de aandachtspunten die in paragraaf 3.5 zijn geformuleerd, te weten (herhaling):

- Locatie 9: aandachtspunt laddertoets en medewerking provincie.
- Locatie 12: zie ook locatie 9.
- Locatie 21: als op basis van een globale inpassingsstudie de haalbaarheid aangetoond kan worden, omdat dit een van de weinige 'vrije' locaties is binnen de dorpskern.
- Locatie 30: als het kerkbestuur openstaat voor het afstoten van deze locatie.

Indien uit de quick scan blijkt dat de locatie nog steeds in aanmerking komt als potentiële locatie voor de nieuwbouw van een schoolgebouw, wordt deze in de nadere verdieping, in hoofdstuk 5, meegenomen.

4.1 Locatie 9 en 12: laddertoets

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat de locatie 12 (en ook 13 en 14) vanwege het open landschap en de heldere demarcatielijn van de Entergraven niet voor de hand liggen voor de vestiging van een school. De provincie geeft aan dat een laddertoets hier waarschijnlijk tot problemen zou leiden.

Provincie ziet locatie 9 en 10 als geschikte locaties om te dienen als schuifruimte voor sportvelden. Bebouwing wordt hier niet voorgestaan. Volgens de provincie vormt dit (de aanleg van sportvelden) een goede overgang van de kernrandzone naar het beekdal.

Dit betekent dat de gemeente niet op voorhand op medewerking van provincie kan rekenen wanneer zij zou besluiten om de scholen op de locatie 9 of 12 te huisvesten. Hiermee loopt de gemeente een procesrisico, indien ze hier wel toe zou besluiten.

De provincie zal mogelijk medewerking verlenen indien via de laddertoets kan worden aangetoond dat er geen geschikte locaties binnen de bebouwde kom voorhanden zijn. Deze conclusie kan pas worden getrokken na beoordeling van de resterende locaties (Hoofdstuk 5).

Tevens dient voor deze locaties een verwervingsvraag te worden gesteld aan de huidige eigenaren van de gronden. Geadviseerd wordt om deze vraag niet op voorhand te stellen. De vraag stellen is relevant als geconcludeerd wordt dat een of beide locaties als beste locaties geadviseerd worden. Ook dit volgt dus na de nadere verdieping van de overige locaties hoofdstuk 5. Dit komt terug in hoofdstuk 5 van deze rapportage.

4.2 Locatie 21, inpassingstudie

Op locatie 21 staat het schoolgebouw van De Wegwijzer. Dit perceel is te klein voor het huisvesten van De Talenter en De Wegwijzer in het nieuwe schoolgebouw. Het idee is om de voorliggende straat (Marcus Samuelstraat) en het perceel aan de overzijde van deze straat, dat eigendom is van de gemeente, in de planontwikkeling van het nieuwe schoolgebouw te betrekken. In Figuur 6 is de totale ruimte blauw gemarkeerd, met binnen de rode cirkel een historisch kerkhof.



Figuur 6: Combinatie van percelen locatie 21

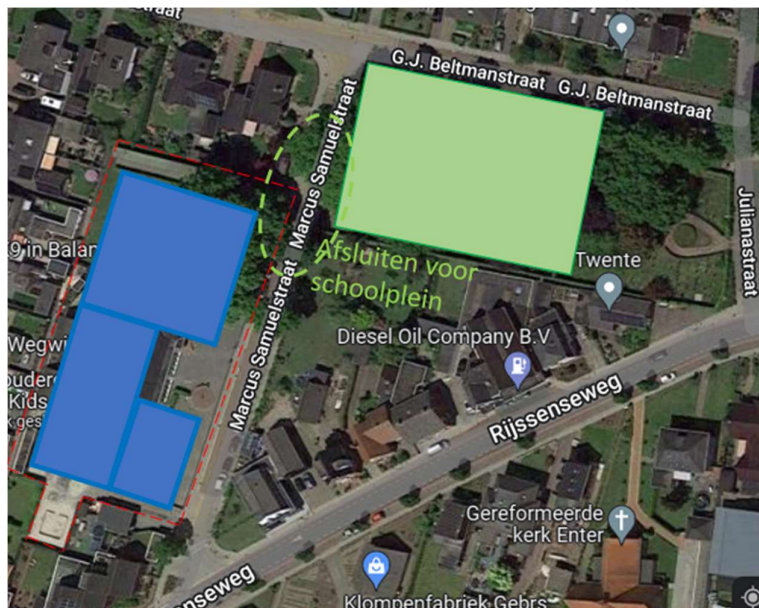
De Marcus Samuelstraat is een autoluwe straat. Vanaf de Rijsseweweg, waar deze straat op aansluit, ligt links De Wegwijzer en rechts achterin het park met monumentale bomen en een historisch kerkhof.



Het perceel van de huidige school is 4.371 m² groot. Het perceel met het park is 3.635 m² groot. De Marcus Samuelstraat heeft een totale oppervlakte van 1.397 m².

Op het perceel van de huidige school De Wegwijzer is het mogelijk om een bouwoppervlakte van 2.500 m² te situeren, rekening houdend met de lengte-breedte verhoudingen van het perceel. De afmetingen van het nieuwe schoolgebouw worden zodanig dat er sprake zal zijn van ruimten zonder daglicht. Door slim ontwerpen dienen

goed bruikbare ruimten te worden gecreëerd. De huidige bouwgrenzen volgens het bestemmingsplan worden daarmee sowieso overschreden. Op dit perceel dient ook de buitenruimte van de kinderopvang te worden gesitueerd. De buitenruimte moet direct vanuit de groepsruimten en afgesloten van overige buitenruimten, bereikbaar zijn. Hiervoor is op het perceel nog ruimte naast het schoolgebouw.



Figuur 7: Inpassing nieuwe schoolgebouw op perceel huidige De Wegwijzer

Het parkeren, kiss & ride en buitenspelen van de scholen kan niet opgelost worden op het huidige perceel van De Wegwijzer. In het park kan, met behoud van de monumentale bomen, ruimte worden gemaakt voor het buitenspelen. Hiervoor is een veilige oversteek naar dit 'schoolplein' tijdens schooltijden nodig. Een deel van de Marcus Samuelstraat dient hiervoor te worden afgesloten. In Figuur 7 is de inpassing van de bebouwde oppervlakte (blauw) en het schoolplein in het park (groen) aangegeven.

Bovendien dient in de Marcus Samuelstraat ruimte te worden ingericht als parkeerplaats en kiss & ride. Hiervoor is een totale oppervlakte nodig van 2.625 m². Op de Marcus Samuelstraat is daarvoor geen ruimte.

Buitenbergingen en fietsenstallingen moeten gesitueerd worden op het perceel waarop het nieuwe schoolgebouw gebouwd gaat worden of in het park. Op het perceel van het gebouw zou dit ten opzichte van de buitenspeelruimte in het park ongunstig liggen. Bouwen in het park is een aantasting van het park.

Het gebruik van het park als buitenspeelruimte voor de school betekent dat het park tijdens schooltijden en buitenschoolse opvang niet toegankelijk is voor derden.

Vanwege de krappe inpassing van het gebouw op het perceel waarop de huidige school De Wegwijzer staat en een ontoereikende ruimte voor kiss & ride en parkeren in de Marcus Samuelstraat is deze locatie op deze wijze niet geschikt voor nieuwbouw van het schoolgebouw.

Bekeken is of de situatie omgedraaid kan worden, zodat het nieuwe schoolgebouw wordt gebouwd op het perceel van het huidige park aan de G.J. Beltmanstraat. Zie Figuur 8.



Figuur 8: Inpassing nieuwe schoolgebouw op perceel park

Op het schoolplein van het huidige gebouw van De Wegwijzer is voldoende ruimte voor parkeren en kiss & ride. Hier zou naast verharding ook verwijderde groenvoorzieningen gecompenseerd kunnen worden.

Het perceel van het huidige park zou groot genoeg zijn als de historische begraafplaats wordt opgeheven. Bovendien zouden de monumentale bomen moeten worden gekapt of verplaatst en wordt daarmee een groenvoorziening in het dorp opgeheven.

De inpassing op deze wijze lijkt dus mogelijk, echter het is onwaarschijnlijk dat de historische begraafplaats op zal worden geheven. Dit geldt waarschijnlijk ook voor het verwijderen van het park en de kap of het verplaatsen van monumentale bomen.

Vanwege de inpassing valt perceel 21 af als mogelijke locatie voor het nieuwe schoolgebouw.

4.3 Locatie 30, verwerving pand van het kerkbestuur

Het kerkbestuur is gevraagd of de kerk St. Antonius aan de Dorpsstraat met bijhorende pastorie verworven kan worden door de gemeente voor de huisvesting van de nieuwe school in Enter op deze locatie.

4.4 Conclusie quick scan

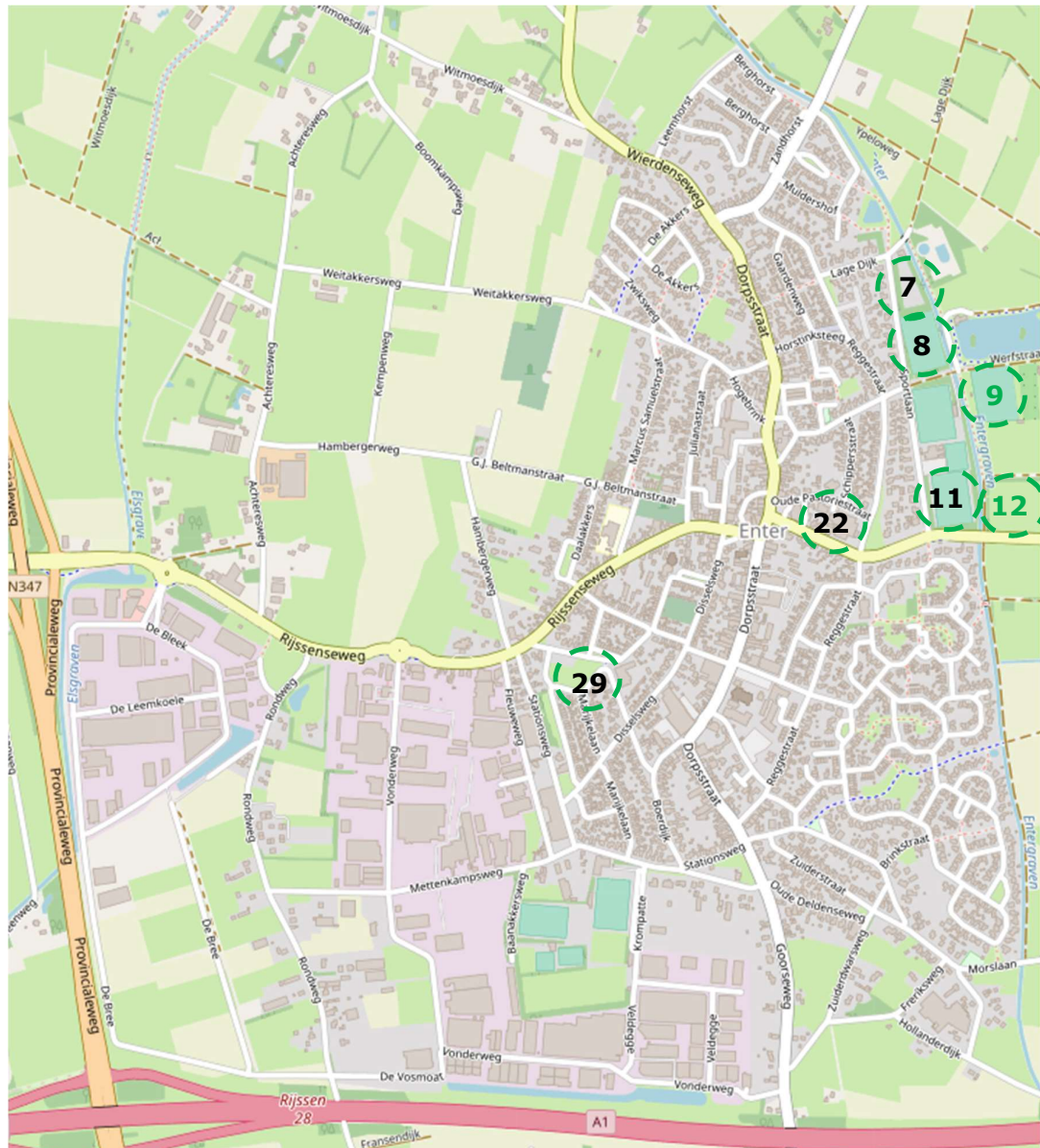
Uit de quick scan blijkt dat locatie 21 niet geschikt is voor de nieuwbouw van het schoolgebouw vanwege de inpassing (te klein).

Verwerving van locatie 30 lijkt uitgesloten.

Locaties 9 en 12 worden meegenomen in de nadere verdieping in het volgende hoofdstuk.

5 Nadere verdieping potentiële locaties

De potentiële overgebleven locaties zijn weergegeven in onderstaande Figuur 9.



Figuur 9: Potentiële locaties nieuw schoolgebouw, locaties met groen cijfer liggen buiten de kom

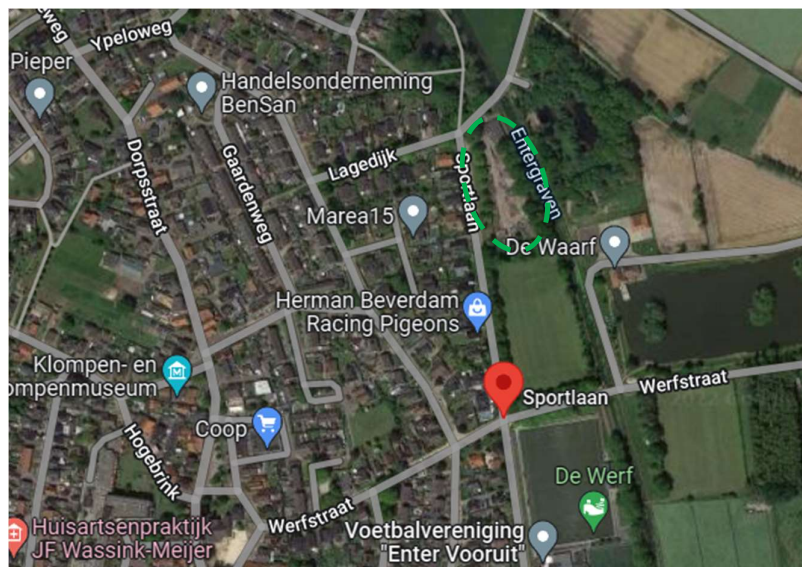
Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat de volgende locaties potentiële locaties zijn voor de nieuwbouw van de school:

Locatie	Gelegen aan	Eigenschappen	Aandachtspunten
7	Hoek Lagedijk-Sportlaan te Enter	Dorpsrand/binnen bebouwde kom, eigendom gemeente	Gemeente-opslag verplaatsen, incl. deel locatie 8.
8	Hoek Werfstraat-Sportlaan te Enter	Dorpsrand/binnen bebouwde kom, eigendom ESF	Huidige sportveld verplaatsen.
11	Hoek Bornerbroekseweg-Sportlaan te Enter	Dorpsrand/binnen bebouwde kom, eigendom ESF	Verkeersveiligheid, sportveld verplaatsen
22	Hoek Reggestraat-Bornerbroekseweg te Enter	Binnen bebouwde kom/ in dorpskern, meerdere eigenaren	Huidige locatie sporthal, sporthal verplaatsen
29	Putman Cramerstraat-Margrietlaan-Marijkelaan te Enter	Binnen bebouwde kom/ in dorpskern, eigendom gemeente	Inpassing tussen bestaande bebouwing
9	Werfstraat	Buiten bebouwde kom, Eigendom ESF	Medewerking provincie
12	Bornerbroekseweg	Buiten bebouwde kom, eigendom ontwikkelingsmaatschappij	Medewerking provincie

In dit hoofdstuk wordt per locatie nader ingegaan op de kansen en risico's.

5.1 Locatie 7

In onderstaande Figuur 10 is ingezoomd op locatie nummer 7.



Figuur 10: Locatie 7

Locatie 7 ligt tussen de Sportlaan, Lagedijk, het sportveld op locatienummer 8 en de Entergraven. De locatie ligt aan de rand van het dorp, binnen de kom.

Het perceel is eigendom van de gemeente. Deze locatie is de opslaglocatie van de gemeente voor materialen voor de openbare ruimte met een opstal (kantoor, toiletvoorziening, etc.).

Uit het haalbaarheidsonderzoek opgesteld door Kleissen d.d. 26-08-2019 (zie bijlage 8, scenario 3, locatie C) blijkt uit een inpassingsstudie hoe het nieuwe schoolgebouw inclusief parkeren en kiss & ride zou kunnen passen op het terrein. Bovendien was toen nog rekening gehouden met grotere bouwoppervlakten voor het nieuwe schoolgebouw dan uiteindelijk is overeengekomen tussen de gemeente en de schoolbesturen. Tevens was in die inpassingsstudie rekening gehouden met een cultureel centrum, waar op dit moment geen sprake van is. Echter, de inpassingsstudie laat zien dat op het terrein eventueel ook nog ruimte is voor een nieuwe bibliotheek, op dit moment gesitueerd aan de Oude Pastoriestraat. Of eventueel voor een grotere maatschappelijke voorziening, nu of in de toekomst. Vervanging van de bibliotheek is echter geen voorwaarde, maar kan dus als mogelijkheid worden overwogen als het nieuwe schoolgebouw hier wordt gebouwd.

Locatie 7 is alleen groot genoeg als de groenstrook rondom het terrein onderdeel van de ontwikkeling is. Een alternatieve mogelijkheid is om een strook van locatie 8 te verwerven, waarbij het sportveld op locatie 8 intact kan blijven.



Figuur 11: Fragment bestemmingsplankaart locatie 7

Op Figuur 11 hierboven is een fragment van de vigerende bestemmingsplankaart te zien. Op het perceel rust de enkelbestemming "bedrijf".

- Binnen het weergegeven bouwvlak mag maximaal 5% van de terreinoppervlakte bebouwd worden, met een maximale goothoogte van drie meter en met een maximale bouwhoogte van acht meter.
- Het perceel is bestemmingsplanmatig bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Op de groenstrook rondom het terrein rust de enkelbestemming "groen".

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- fiets- en/of voetpaden;
- speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- bijbehorende verhardingen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- de bestaande waterbergingsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen.

De opgeslagen goederen op het terrein worden met zwaar verkeer (kleine tot middelgrote vrachtwagens) van en naar het terrein gebracht. De toegang tot het terrein is aan de noordzijde, op de hoek van de Lagedijk en de Sportlaan.

De toegangswegen naar het perceel zijn van voldoende capaciteit in de huidige situatie.

Indien op locatie een schoolgebouw wordt gesitueerd inclusief kinderopvang is er sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen over deze toegangswegen. Vooral tussen 7.00 uur en 8.30 uur en in de middag wanneer de school uitgaat. Maar ook aan het einde van de werkdag wanneer de kinderen van de opvang worden opgehaald (tussen 17.00 uur en 18.30 uur) zal de verkeersdruk toenemen. Dit geldt zowel voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) als gemotoriseerd verkeer.

Voor deze eventuele nieuwe situatie hebben de huidige toegangswegen voldoende capaciteit. Ook is het perceel goed bereikbaar voor veiligheidsdiensten.

Van parkeerdruk in de omgeving van het perceel zal geen sprake zijn, omdat parkeren en kiss & ride op het perceel kan worden gerealiseerd.

Beschrijving	Kans/risico voor locatie 7	Onderwerp
Bestemmingsplanwijziging nodig, uitgebreid, vanwege wijziging bestemming en (toestaan) bebouwing	- Hierdoor is een voorbereidingstijd nodig van ca. één jaar (als er geen bezwaar is). - Voor de bestemmingsplanprocedure zijn onderzoeken nodig. De uitkomsten van deze onderzoeken zullen naar verwachting geen problemen opleveren, maar er is op voorhand geen zekerheid. - Eventuele bezwaren maken de proceduretijd onvoorspelbaar. In geval van zienswijzen/bezwaren wordt de planning onvoorspelbaar.	Planning Planning Planning
Verplaatsing huidige opslagterrein gemeente naar elders nodig	- Verplaatsing kost tijd: - locatie-onderzoek; - voorbereidingstijd en proceduretijd (vergunningen/ bestemmingsplan?); - de verplaatsing op zich kost tijd en geld. - Ontwikkeling van de nieuwbouw van de school is afhankelijk van het locatie-onderzoek en de proceduretijd voor het opslagterrein met opstallen. - Hogere investeringskosten vanwege bijkomende investering voor de verplaatsing van het opslagterrein van de gemeente.	Planning + budget Planning Budget
Omvang perceel	De voorzieningen behorende bij de nieuwbouw van de school kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het is daarvoor nodig de groenstrook te	Kwaliteit

	betrekken bij de ontwikkeling van het plan op het perceel. Het verplaatsen of compenseren van de bestaande groenstrook is daarbij een voorwaarde. Indien groen niet gecompenseerd wordt is gedeeltelijk verwerving van locatie 8 noodzakelijk.	Kwaliteit
Ligging perceel	- De infrastructuur rondom het perceel is van voldoende kwaliteit. Er zijn geen of slechts kleine aanpassingen nodig. - Duidelijke toename van verkeer op de Sportlaan indien hier een schoolgebouw komt, met name in de ochtendspits en in de middag/einde werkdag. - Gelegen naast sportvelden, daardoor bij uitstek de plek voor een sporthal die op termijn mogelijk dient te worden vervangen. Deze mogelijkheid wordt geblokkeerd indien hier een schoolgebouw staat. - Het schoolgebouw aan de rand van het dorp, in plaats van midden in de dorpskern zoals nu het geval is.	Budget/ kwaliteit Kwaliteit Kwaliteit Kwaliteit
Eigendom	- Het perceel is al eigendom van de gemeente Wierden. Aankoop van grond is niet nodig. - Een deel van locatie 8, eigendom van ESF, dient hierbij te worden verworven indien geen groen gecompenseerd wordt.	Budget Budget

5.2 Locatie 8

In onderstaande Figuur 12 is ingezoomd op locatie 8.



Figuur 12: Locatie 8

Locatie 8 ligt tussen de Sportlaan, de Werfstraat, locatie nr. 7 en de Entergraven. De locatie ligt aan de rand van het dorp, binnen de kom. Het perceel is eigendom van Stichting Enterse Sport Federatie. De locatie is in gebruik als sportveld.

Uit het haalbaarheidsonderzoek opgesteld door Kleissen d.d. 26-08-2019 (zie bijlage 8, scenario 3, locatie B) blijkt uit een inpassingsstudie hoe het nieuwe schoolgebouw incl. parkeren en kiss & ride zou kunnen passen op het terrein. Bovendien was toen nog rekening gehouden met grotere bouwoppervlakken voor het nieuwe schoolgebouw dan uiteindelijk is overeengekomen tussen de gemeente en de schoolbesturen. Tevens is in de inpassingsstudie rekening gehouden met een cultureel centrum, waar op dit moment geen sprake van is. Echter de inpassingsstudie laat zien dat op het terrein eventueel ook nog ruimte is voor een nieuwe bibliotheek, op dit moment gesitueerd aan de Oude Pastoriestraat, of een grotere maatschappelijke voorziening, nu of in de toekomst. Vervangende nieuwbouw van de bibliotheek op de locatie van het nieuwe schoolgebouw is geen voorwaarde, maar kan als mogelijkheid worden overwogen indien hier het nieuwe schoolgebouw wordt gebouwd.

In onderstaande Figuur 13 is een fragment van de vigerende bestemmingsplankaart te zien. Op het perceel rust de enkelbestemming sport. De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen, met daarbij behorende gebouwen - geen bedrijfswoningen zijnde -, parkeervoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Binnen het weergegeven bouwvlak mag maximaal 5% van het terreinoppervlak bebouwd worden met een maximale hoogte van:

- de bouwhoogte van lichtmasten, ballenvangers en reclameborden mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van tribunes mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

Figuur 13: Fragment bestemmingsplankaart locatie 8

De toegangswegen naar het perceel zijn van voldoende capaciteit in de huidige situatie, mogelijk dat de entree tot het perceel aangepast dient te worden.

Indien op locatie 8 een schoolgebouw wordt gesitueerd inclusief kinderopvang is er sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen over deze toegangswegen. Vooral tussen 7.00 en 8.30 en in de middag wanneer de school uitgaat, maar ook aan het einde van de werkdag wanneer kinderen van de opvang worden opgehaald (tussen 17.00 en 18.30) zal de verkeersdruk toenemen. Dit geldt zowel voor langzaam (fietzers en voetgangers) als gemotoriseerd verkeer.

Voor deze eventuele nieuwe situatie zullen de huidige toegangswegen van voldoende capaciteit zijn. Ook zijn deze van voldoende kwaliteit voor de toenadering van het perceel door veiligheidsdiensten.

Van parkeerdruk in de omgeving van het perceel zal geen sprake zijn, omdat parkeren en kiss & ride op het perceel kan worden opgelost.

Beschrijving	Kans/risico voor locatie 8	Onderwerp
Bestemmingsplanwijziging benodigd, uitgebreid, vanwege wijziging bestemming en (toestaan) bebouwing.	- Hierdoor voorbereidingstijd benodigd van ca. 1 jaar (mits geen bezwaar. - Voor de bestemmingsplanprocedure zijn onderzoeken benodigd. Uitkomst van deze onderzoeken zal naar verwachting geen problemen opleveren, maar is op voorhand geen zekerheid. - Eventuele bezwaren maken proceduretijd onvoorspelbaar. In geval van zienswijzen/ bezwaren wordt planning onvoorspelbaar.	Planning
		Planning
		Planning
Verplaatsing huidige sportveld benodigd.	- Verplaatsing kost tijd: - Locatie-onderzoek. (In aanmerking zouden kunnen komen de locaties 10, 12, 13 en 14; - Vorbereidingstijd + proceduretijd (vergunningen/ bestemmingsplan?), afhankelijk van de nieuwe locatie; - De verplaatsing. Nieuwe aanleg op zich. Kost tijd en geld. - Ontwikkeling van de nieuwbouw school is afhankelijk van alternatieve locatie sportveld en bijhorende procedure. - Hogere investeringskosten vanwege bijkomstige investering verplaatsing sportveld.	Planning + budget
		Planning
		Budget
Omvang perceel	- Alle gewenste voorzieningen behorende bij de nieuwbouw schoolgebouw kunnen op eigen terrein worden opgelost. - Er is ruimte om ook de bibliotheek of overige maatschappelijke voorzieningen (direct of op termijn) op het terrein te huisvesten.	Kwaliteit
		Kwaliteit
Ligging perceel	- Infrastructuur rondom het perceel is van voldoende kwaliteit. Er zijn geen of slechts kleine aanpassingen benodigd. - Duidelijke toename van verkeer op de Sportlaan indien hier schoolgebouw komt, met name in ochtendspits en in middag/ einde werkdag. - Gelegen naast sportvelden, daardoor bij uitstek plek voor sportzaal die op termijn	Budget/ kwaliteit
		Kwaliteit
		Kwaliteit

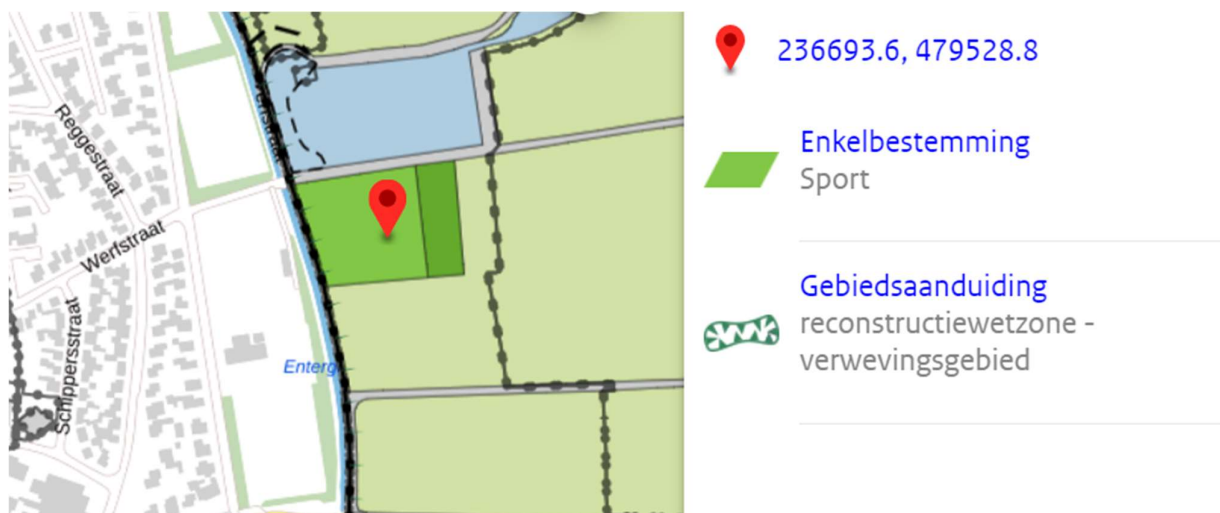
	mogelijk dient te worden vervangen. Deze mogelijkheid wordt geblokkeerd indien hier schoolgebouw staat. Verplaatsing sportveld is dan ook benodigd. Schoolgebouw aan rand van het dorp, in plaats van midden in de kern zoals nu het geval is.	Kwaliteit
Het perceel dient te worden aangekocht.	Huidige eigenaar (ESF) dient mee te willen werken aan de verkoop van de grond aan de gemeente.	Planning/ Budget

5.3 Locatie 9

Voor locatie 9 geldt nagenoeg hetzelfde als voor locatie 8, met als belangrijkste verschil dat deze locatie is gelegen in het buitengebied.

Perceel 9 wordt hieronder nader onderzocht, voor het geval bouwen de kom om redenen niet haalbaar blijkt. Zie hiervoor paragraaf 4.1. Nadrukkelijk dient hierbij gemeld te worden dat uit voorliggend onderzoek van Penta Rho al blijkt dat er mogelijke locaties binnen de kom aanwezig zijn.

De afwegingen van deze rapportage op de beschikbaarheid van locaties binnen de kom van Enter zal daarbij van belang zijn. Het perceel valt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Buitengebied 2009 vigerend is. Op de locatie rust de enkelbestemming Sport, bebouwing mag binnen het vigerende bestemmingsplan niet.



Figuur 14: Fragment bestemmingsplankaart locatie 9

Beschrijving	Kans/risico voor locatie 9	Onderwerp
Bestemmingsplanwijziging benodigd, uitgebreid, vanwege wijziging bestemming en (toestaan) bebouwing.	Hierdoor voorbereidingstijd benodigd van ca. 1 jaar (mits geen bezwaar) inclusief laddertoets.	Planning
	Voor de bestemmingsplanprocedure zijn onderzoeken benodigd. Uitkomst van deze onderzoeken zal naar verwachting geen	Planning

5.4 Locatie 11

In onderstaande Figuur 15 is ingezoomd op locatie nummer 11 (rood omkaderd).



Figuur 15

Locatie 11 ligt tussen de Sportlaan, de Bornerbroekseweg, de Entergraven en het bestaande bijeenkomstgebouw van Voetbalvereniging "Enter Vooruit". De locatie ligt aan de rand van het dorp, binnen de bebouwde kom.

Het perceel is eigendom van Stichting Enterse Sport Federatie. De locatie is in gebruik als sportveld, met daarop een kunstgrasveld.

In Figuur 16, hieronder afgebeeld is een fragment van de vigerende bestemmingsplankaart te zien.



Figuur 16: Fragment bestemmingsplankaart locatie 11

Op het perceel rust de enkelbestemming sport. De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen, met daarbij behorende gebouwen - geen bedrijfswoningen zijnde -, parkeervoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen het weergegeven bouwvlak mag maximaal 5% van het terreinoppervlak bebouwd worden met een maximale hoogte van:

- de bouwhoogte van lichtmasten, ballenvangers en reclameborden mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van tribunes mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

De toegangswegen naar het perceel zijn van voldoende capaciteit in de huidige situatie.

Indien op locatie 11 een schoolgebouw wordt gesitueerd inclusief kinderopvang is er sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen over deze toegangswegen. Vooral tussen 7.00 en 8.30 en in de middag wanneer de school uitgaat, maar ook aan het einde van de werkdag wanneer kinderen van de opvang worden opgehaald (tussen 17.00 en 18.30) zal de verkeersdruk toenemen. Dit geldt zowel voor langzaam (fietsers en voetgangers) als gemotoriseerd verkeer.

Voor deze eventuele nieuwe situatie zullen de huidige toegangswegen van voldoende capaciteit zijn. Ook zijn deze van voldoende kwaliteit voor de toenadering van het perceel door veiligheidsdiensten.

De benadering van perceel 11 vanuit het dorp via de Bornerbroekseweg is niet gunstig in de huidige situatie. Het betreft een doorgaande 50 km-weg vanuit het dorp die overgaat naar een 60-km weg in het buitengebied. Het gemotoriseerde verkeer dat het dorp uitrijdt is geneigd om hier al harder te rijden dan toegestaan. Aanpassingen om het perceel veilig te kunnen benaderen, voor zowel voetgangers, fietsers als ook voor het gemotoriseerde verkeer zijn hier noodzakelijk.

Het perceel is groot genoeg (ca. 1 hectare) om het schoolgebouw te realiseren.

Van parkeerdruk in de omgeving van het perceel zal geen sprake zijn, omdat parkeren en kiss & ride op het perceel kan worden opgelost, daarvoor is locatie 11 groot genoeg.

Beschrijving	Kans/risico voor locatie 11	Onderwerp
Bestemmingsplanwijziging benodigd, uitgebreid, vanwege wijziging bestemming en (toestaan) bebouwing.	• Hierdoor voorbereidingstijd benodigd van ca. 1 jaar (mits geen bezwaar.	Planning
	• Voor de bestemmingsplanprocedure zijn onderzoeken benodigd. Uitkomst van deze onderzoeken zal naar verwachting geen problemen opleveren, maar is op voorhand geen zekerheid.	Planning
	• Eventuele bezwaren maken proceduretijd onvoorspelbaar. In geval van zienswijzen/ bezwaren wordt planning onvoorspelbaar.	Planning
Verplaatsing huidige sportveld benodigd.	• Verplaatsing kost tijd: ○ Locatie-onderzoek. (In aanmerking zou kunnen komen de locatie 8 of 9. Het sportveld van locatie 8 of 9 dan verplaatsen naar buitengebied op locatie 10, 12, 13 of 14; ○ Voorbereidingstijd + proceduretijd (vergunningen/ bestemmingsplan?), afhankelijk van de nieuwe locatie; ○ De verplaatsing/ aanleg op nieuwe locatie. Kost tijd en geld.	Planning + budget
	• Ontwikkeling van de nieuwbouw school is afhankelijk van alternatieve locatie sportveld en bijhorende procedure. Hierbij ook nog afhankelijk van de verplaatsing	Planning

	- van het sportveld op locatie 8 naar een alternatieve locatie. - Hogere investeringskosten vanwege bijkomstige kosten voor het elders aanleggen van het sportveld.	Budget
Omvang perceel	- Alle gewenste voorzieningen horende bij de nieuwbouw schoolgebouw kunnen op eigen terrein worden opgelost. - Er is ruimte om ook de bibliotheek of overige maatschappelijke voorzieningen (direct of op termijn) op het terrein te huisvesten.	Kwaliteit Kwaliteit
Ligging perceel	- Infrastructuur rondom het perceel heeft voldoende capaciteit. - De benadering van het schoolgebouw op dit perceel zal voornamelijk vanaf de Bornerbroekseweg zijn, en in beperkte mate over de Sportlaan. De Bornerbroekseweg dient opnieuw ingericht te worden om deze veilig te maken voor langzaam verkeer. - Schoolgebouw aan rand van het dorp, binnen de kom, op loopafstand van de sportvoorziening. - Gelegen naast sportvelden, daardoor bij uitstek plek voor sporthal die op termijn waarschijnlijk dient te worden vervangen. Deze mogelijkheid wordt geblokkeerd indien hier een schoolgebouw staat. Verplaatsing van het sportveld is ook in dat geval benodigd.	Budget/ kwaliteit Kwaliteit/ budget Kwaliteit Kwaliteit
Het perceel dient te worden aangekocht.	Huidige eigenaar (ESF) dient mee te willen werken aan de verkoop van de grond aan de gemeente.	Planning/ Budget

5.5 Locatie 12

Perceel 12 wordt hieronder nader onderzocht, voor het geval bouwen de kom om redenen niet haalbaar blijkt. Zie hiervoor ook paragraaf 4.1. Nadrukkelijk dient hierbij gemeld te worden dat uit voorliggend onderzoek van Penta Rho al blijkt dat er mogelijke locaties binnen de kom aanwezig zijn.

Voor locatie 12 geldt als aandachtspunten dat het perceel het eigendom is van een ontwikkelmaatschappij, waardoor afspraken over aankoop benodigd zijn. Het perceel ligt op redelijke afstand van de dorpskern, en buiten de kom van Enter.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied, zie Figuur 17. Een uitgebreide bestemmingsplanprocedure om een school op dit perceel mogelijk te maken zal nodig zijn indien provincie mee wil werken op basis van de laddertoets. Tevens is de verkeersveiligheid naar deze locatie niet voldoende. Hiervoor geldt hetzelfde als bij locatie 11, namelijk aanpassen van de verkeersveiligheid van de Bornerbroekseweg.



Figuur 17: Bestemmingsplan buitengebied, locatie 12

Beschrijving	Kans/risico voor locatie 12	Onderwerp
Bestemmingsplanwijziging benodigd, uitgebreid, vanwege wijziging bestemming en (toestaan) bebouwing.	- Hierdoor voorbereidingstijd benodigd van ca. 1 jaar (mits geen bezwaar) inclusief laddertoets. - Voor de bestemmingsplanprocedure zijn onderzoeken benodigd. Uitkomst van deze onderzoeken zal naar verwachting geen problemen opleveren, maar is op voorhand geen zekerheid. - Eventuele bezwaren maken proceduretijd onvoorspelbaar. In geval van zienswijzen/ bezwaren wordt planning onvoorspelbaar.	Planning Planning Planning
Omvang perceel	- Alle gewenste voorzieningen behorende bij de nieuwbouw schoolgebouw kunnen op eigen terrein worden opgelost. - Er is ruimte om ook de bibliotheek of overige maatschappelijke voorzieningen (direct of op termijn) op het terrein te huisvesten.	Kwaliteit Kwaliteit
Ligging perceel	- Gelegen buiten bebouwde kom, waardoor afhankelijk van laddertoets. - Infrastructuur rondom het perceel is van voldoende capaciteit. - De benadering van het schoolgebouw op dit perceel zal voornamelijk vanaf de Bornerbroekseweg zijn, en in beperkte mate over de Sportlaan. De Bornerbroekseweg dient opnieuw ingericht	Planning/ kwaliteit Budget/ kwaliteit Budget/ Kwaliteit

	te worden om deze veilig te maken voor langzaam verkeer.	Kwaliteit
Het perceel dient te worden aangekocht.	- Schoolgebouw aan rand van het dorp. - Huidige eigenaar dient mee te willen werken aan de verkoop van de grond aan de gemeente.	Planning/ Budget

5.6 Locatie 22

In onderstaande Figuur 18 is ingezoomd op locatie nummer 22.



Figuur 18: Locatie 22

Locatie 22 ligt in het dorp, binnen de kom. Het perceel ligt tussen:

- de Reggestraat, met aan de overzijde van deze straat een groenvoorziening met struiken en bomen.
- de Oude Pastoriestraat, met aan de overzijde woningen op redelijk nabije afstand van de straat;
- de Bornerbroekseweg, met aan de andere zijde van de straat woningbouw, op iets meer afstand van de straat gelegen vanwege voortuinen bij de woning.

Het perceel is eigendom van Stichting Enterse Sport Federatie. Op de locatie staat de sporthal met een horecavoorziening. Direct naast de sporthal staat de bibliotheek en verder naar het centrum in ditzelfde door straten omsloten deel een gezondheidscentrum. Op dit perceel liggen diverse maatschappelijke voorzieningen bij elkaar. Daar tussenin staan vrijstaande gebouwen, zoals woningen, bedrijven aan huis en pastorie.

Het huidige perceel van de sporthal met horecavoorziening is niet groot genoeg voor het gehele programma van het schoolgebouw incl. parkeren en kiss & ride, namelijk 5.375 m² in plaats van de vereiste 6.400 m². Het is echter wel groot genoeg om minimaal het schoolgebouw op te situeren, inclusief het gedeeltelijk oplossen van parkeren of kiss & ride. Het parkeren of de kiss & ride zou in de omgeving opgelost moeten worden. Een andere mogelijkheid is de locatie van de bibliotheek te betrekken in het nieuwe plan, zie Figuur 19.



Figuur 19: Locatie 22, met bibliotheek

Met het betrekken van het perceel van de bibliotheek is totaal 6.348 m² beschikbaar voor het nieuwe schoolgebouw incl. bijhorende voorzieningen. Voor de bibliotheek dient dan een andere locatie te worden gevonden, omdat die niet kan worden opgelost op het terrein voor het nieuwe schoolgebouw.



Figuur 20: Fragment bestemmingsplankaart locatie 22

In Figuur 20, hiernaast afgebeeld, is een fragment van de vigerende bestemmingsplankaart te zien.

Het groen gemarkeerde deel heeft enkelbestemming sport:
Binnen het bouwvlak, dat 100% bebouwd mag worden, geldt een maximale bouwhoogte van 7 m.

Het oranje gemarkeerde deel heeft enkelbestemming horeca. Binnen het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

De sporthal is een opvallend hoog gebouw vergeleken met de omringende bebouwing. De sporthal is een volledig gesloten gebouw.

De toegangswegen naar het perceel zijn van voldoende capaciteit in de huidige situatie.

Indien op locatie een schoolgebouw wordt gesitueerd inclusief kinderopvang is er sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen over deze toegangswegen. Vooral tussen 7.00 en 8.30 en in de middag wanneer de school uitgaat, maar ook aan het einde van de werkdag wanneer kinderen van de opvang worden opgehaald (tussen 17.00 en 18.30) zal de verkeersdruk toenemen. Dit geldt zowel voor langzaam (fietsers en voetgangers) als gemotoriseerd verkeer. Daarentegen zal de verkeersdruk in avonden en weekenden naar deze locatie afnemen als gevolg van het verdwijnen van de sporthal.

Voor deze eventuele nieuwe situatie zullen de huidige toegangswegen van voldoende capaciteit zijn. Ook zijn deze van voldoende kwaliteit voor de toenadering van het perceel door veiligheidsdiensten.

De Bornerbroekseweg zou mogelijk aangepast moeten worden om deze veiliger te maken om vanuit het dorp gezien de oversteek naar het schoolgebouw te maken. De benadering van deze locatie kan echter ook aan de andere zijde van het perceel, langs de Oude Pastoriestraat. Aanpassingen om het langzaam verkeer langs deze straat te sturen zullen nodig zijn.

Beschrijving	Kans/risico voor locatie 22	Onderwerp
Bestemmingsplanwijziging benodigd, uitgebreid, vanwege wijziging bestemming.	• Hierdoor voorbereidingstijd benodigd van ca. 1 jaar (mits geen bezwaar.	Planning
	• Voor de bestemmingsplanprocedure zijn onderzoeken benodigd. Uitkomst van deze onderzoeken zal naar verwachting geen problemen opleveren, maar is op voorhand geen zekerheid.	Planning
	• Eventuele bezwaren maken proceduretijd onvoorspelbaar. In geval van zienswijzen/ bezwaren wordt planning onvoorspelbaar.	Planning
	• Het bouwvolume zal minder groot zijn dan in de huidige situatie.	Kwaliteit
Verplaatsing huidige sporthal en bibliotheek	• Verplaatsing kost tijd: ◦ Locatie-onderzoek; ◦ Voorbereidingstijd + proceduretijd (vergunningen/ bestemmingsplan?); ◦ De verplaatsing op zich. Kost tijd en geld.	Planning + budget
	• Ontwikkeling van de nieuwbouw school afhankelijk van het locatieonderzoek en proceduretijd nieuwe sporthal en bibliotheek.	Planning
	• Hogere investeringskosten vanwege bijkomstige investering verplaatsing sporthal en bibliotheek, incl. vergoeden huidige boekwaarde sporthal.	Budget

Omvang perceel	- Alle gewenste voorzieningen behorende bij de nieuwbouw schoolgebouw kunnen maar net op eigen terrein opgelost worden, mits de bibliotheek ook wordt verplaatst. - Zonder verplaatsen bibliotheek is perceel te klein, waardoor parkeren en kiss & ride in wijk opgelost moet worden.	Kwaliteit
		Kwaliteit
Ligging perceel	- Infrastructuur rondom het perceel is van voldoende kwaliteit. Enkele aanpassingen om situatie rondom het perceel veiliger te maken voor langzaam verkeer noodzakelijk. - Duidelijke toename van verkeer op de Bornerbroekseweg en op de Reggestraat indien hier schoolgebouw komt, met name in ochtendspits en in middag/ einde werkdag. - Perceel gelegen midden in dorp, wat kans is om deze locatie anders te ontwikkelen dan huidige voorziening, bijvoorbeeld voor woningbouw of een schoolgebouw.	Budget/ kwaliteit
		Kwaliteit
		Kwaliteit
Het perceel dient te worden aangekocht.	Huidige eigenaar grond sporthal en horecavoorziening dient mee te willen werken aan de verkoop van de grond en opstellen aan de gemeente.	Planning & Budget

5.7 Locatie 29

In onderstaande Figuur 21 is ingezoomd op locatie nummer 29.



Figuur 21: Locatie 29

Locatie 29 ligt in het dorp, binnen de kom. Het betreft de huidige locatie van een van de scholen van Basisschool De Talenter (onderbouw), en aangelegen park.

De huidige Talenter staat op de hoek van de Putman Cramerstraat – Margrietlaan. Het min of meer aansluitende park ligt tussen de Putman Cramerstraat, Marijkelaan en Docter J. Veldhuijzen van Zantenstraat.

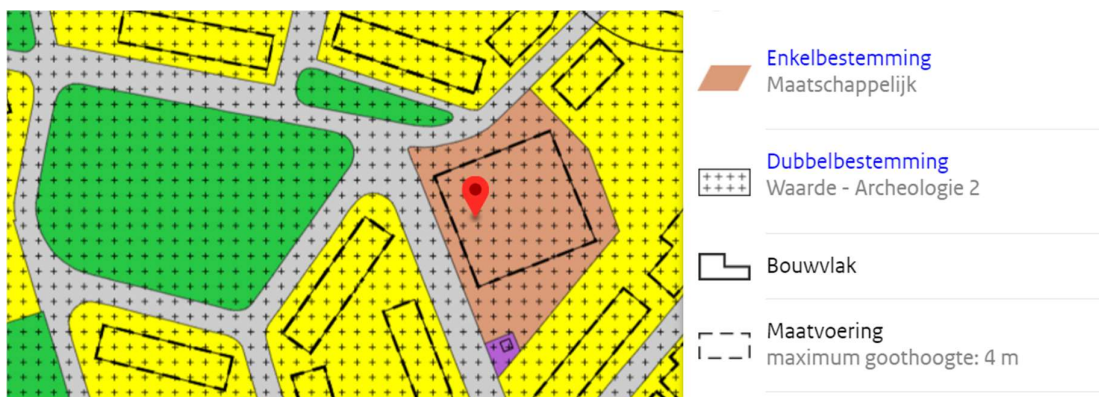
Op locatie 29 staat het schoolgebouw van De Talenter, onderbouw. Dit perceel is voldoende groot voor het huisvesten van De Talenter en De Wegwijzer in het nieuwe schoolgebouw, namelijk ca. 4.000 m². Door de vorm van het perceel wordt het lastig om hier een goed schoolgebouw in te passen. Bovendien wordt er een behoorlijk volume toegevoegd tussen bestaande woningbouw in, zie Figuur 22.



Figuur 22: Inpassing schoolgebouw op locatie huidige schoolgebouw De Talenter - onderbouw

Het parkeren en kiss & ride kan niet opgelost worden in de omringende ruimte/ straten. De enige ruimte in de nabijheid van de school om dit op te lossen is aan in de groenvoorziening/ speeltuin aan de Putman Cramerstraat, gelegen tegenover de school.

Op deze locatie geldt het bestemmingsplan Enter, met de enkelbestemming maatschappelijk. De bestemming op de locatie is dus al geregeld. Het bouwvlak en bouwhoogte in het bestemmingsplan is niet toereikend, en dient op deze aspecten te worden aangepast.



Figuur 23: Bestemmingsplan Enter-Dorp

Beschrijving	Kans/risico voor locatie 29 t.p.v. huidige schoolgebouw De Talenter	Onderwerp
Aanpassing bestemmingsplan benodigd, bouwen buiten bouwblok en bouwhoogte.	- Hierdoor voorbereidingstijd benodigd van ongeveer een jaar (mits geen bezwaar). - Eventuele bezwaren maken proceduretijd onvoorspelbaar. In geval van zienswijzen/ bezwaren wordt planning onvoorspelbaar. - Voor de bestemmingsplanprocedure zijn onderzoeken benodigd. Uitkomst van deze onderzoeken zal naar verwachting geen problemen opleveren, maar is op voorhand geen zekerheid.	Planning Planning Planning en kwaliteit
Tijdelijke huisvesting vanwege bouwen op huidige locatie een van de scholen.	- Ontwikkeling van de nieuwbouw school afhankelijk van beschikbaarheid tijdelijke huisvesting. - Vergunningaanvraag tijdelijke huisvesting, met mogelijkheid bezwaren, wat voor vertraging kan zorgen in geplande sloop huidige gebouw en start nieuwbouw. - Rekening houden met kosten voor tijdelijke huisvesting.	Planning Planning Budget
Omvang perceel	- Alleen schoolgebouw met schoolplein en buitenspeelplaats kan gerealiseerd worden op dit perceel. Parkeren en kiss & ride dient elders te worden opgelost. - Vorm van het perceel en afstand tot naastgelegen woningbouw vraagt nodige creativiteit bij ontwerp/ inpassing. - Voor parkeren en kiss & ride is alleen het naastgelegen park wat betreft ruimte beschikbaar. Opheffing bestaand groen en gebrek aan ruimte dit te compenseren.	Kwaliteit Kwaliteit Kwaliteit
Ligging perceel	Meerdere toegangswegen naar de locatie, niet allen van voldoende capaciteit. Aanpassingen zullen nodig zijn.	Budget/ kwaliteit

	• Op huidige perceel staat reeds een schoolgebouw dat in gebruik is. • Duidelijke toename van verkeer in de wijk door schoolgebouw van een grotere omvang dan bestaand. • Naastgelegen park/ speeltuin kan overdag door de school worden gebruikt, mits bij het oplossen van het parkeren en kiss & ride op dit perceel daar rekening mee wordt gehouden.	Kwaliteit Kwaliteit Kwaliteit
Eigendom	• Het perceel is economisch eigendom van de gemeente, waardoor geen aankoop benodigd is. • Ook het perceel met park/ speeltuin is reeds eigendom van de gemeente. • Locatie is ook geschikt voor woningbouw. Na een wijziging van de bestemming zou dit voor opbrengsten kunnen zorgen in gemeentekas (vanwege verkoop grond).	Budget Budget Budget

ALTERNATIEF

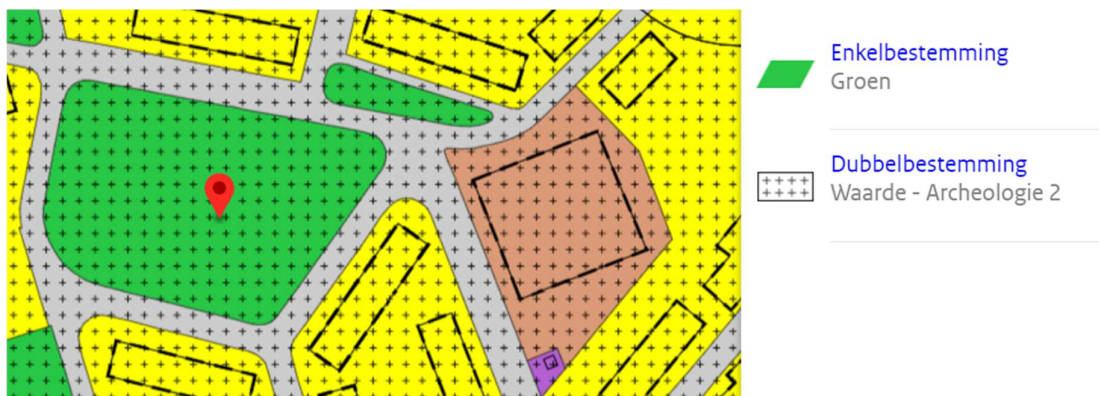
Een andere mogelijkheid is om het nieuwe schoolgebouw inclusief parkeren en kiss & ride aan te leggen op het perceel met de huidige groenvoorziening/ speeltuin aan de Putman Cramerstraat, rood-omkaderd weergegeven in onderstaande Figuur 24.



Figuur 24: Mogelijkheid nieuwbouw school locatie 29

Dit perceel is daarvoor groot genoeg en heeft een vorm waar een schoolgebouw prima op ontworpen kan worden. Het perceel ligt in de dorpskern, en er zijn voldoende toegangswegen naar deze locatie, waardoor het verkeer verspreid door deze straten kan worden benaderd. Het perceel ligt midden in een bestaande woonwijk. Het perceel is eigendom van de gemeente.

Vanwege de toenemende verkeersdruk zal er behoefte zijn om de doorstroming van het verkeer te regelen, bijvoorbeeld door eenrichtingsverkeer in te voeren. Beperkte aanpassingen van de infrastructuur zullen dus nodig zijn.



Figuur 25: Fragment bestemmingsplankaart Enter-Dorp

De bestemming voor deze locatie dient te worden gewijzigd: er is een bestemmingsplanwijziging nodig om op het perceel bebouwing toe te staan met de bestemming 'maatschappelijk'.

Op het perceel van de huidige Talenter aan de Margrietstraat kan de groenvoorziening en speeltuin worden aangelegd, die verloren gaat met de bouw van de school op het huidige park. Deze locatie is echter niet even groot als de huidige groenvoorzieningen (ca. 20% kleiner).

Beschrijving	Kans/risico voor locatie 29 t.p.v. park	Onderwerp
Bestemmingsplanwijziging benodigd, uitgebreid, vanwege wijziging bestemming en (toestaan) bebouwing.	- Hierdoor voorbereidingstijd benodigd van ca. een jaar (mits geen bezwaar). - Voor de bestemmingsplanprocedure zijn onderzoeken benodigd. Onderzoek Flora & Fauna duurt minimaal een jaar (tijdige start is nodig). - Eventuele bezwaren maken proceduredtijd onvoorspelbaar. In geval van zienswijzen/ bezwaren wordt planning onvoorspelbaar.	Planning Planning Planning
Omvang perceel	- Alle gewenste voorzieningen behorende bij de nieuwbouw schoolgebouw kunnen op eigen terrein worden opgelost. - Er is met een slim ontwerp mogelijk ook ruimte om ook de bibliotheek op het terrein te huisvesten.	Kwaliteit Kwaliteit
Ligging perceel	- Gelegen in kern van het dorp. - Meerdere toegangswegen naar de locatie, niet allen van voldoende capaciteit. Aanpassingen zullen nodig zijn. - Duidelijke toename van verkeer in de wijk door schoolgebouw van een grotere omvang dan bestaande school aan Margrietstraat.	Budget/ kwaliteit Kwaliteit

	Huidige locatie van De Talenter aan de Margrietstraat kan worden ingericht als park en speeltuin ter compensatie van het vervallen van de huidige groenvoorziening, alhoewel dit in oppervlak beduidend kleiner is.	Kwaliteit
Eigendom	- Het perceel is eigendom van gemeente en vrij van opstallen. Van kosten voor aankoop of door boekwaarden is geen sprake. - Geen afhankelijkheid verplaatsing huidige gebruik wanneer hier schoolgebouw wordt gebouwd.	Budget Planning

6 Samenvatting en slotoverwegingen

Door de gemeente Wierden is in overleg met de schoolbesturen besloten tot nieuwbouw van een schoolgebouw voor De Talenter en De Wegwijzer met een kinderdagvoorziening in Enter. Door de gemeente Wierden is een onderzoek uitgevoerd naar een geschikte locatie voor dit schoolgebouw. Uit dit onderzoek zijn enkele meest geschikte locaties naar voren gekomen. De gemeente heeft een onafhankelijk bureau ingeschakeld om de haalbaarheid van deze onderzochte locaties in een second opinion uit te voeren: haalbaarheidsonderzoek 2.0.

Het haalbaarheidsonderzoek 2.0 is gestart met de beoordeling van alle 39 locaties die door de inwoners van Enter zijn opgevoerd als mogelijke locatie voor het nieuwe schoolgebouw, aan de hand van de toetsingscriteria die zijn opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Dit resulteerde in enkele locaties, die nader onderzocht zijn op de haalbaarheid, te weten locatie 7, 8, 11, 22 en 29.

Voor locaties 9, 12, 21 en 30 is een eerste quickscan uitgevoerd, omdat deze als mogelijke locatie in aanmerking komen, mits de locatie op cruciale punten niet alsnog afvalt. Na de check op deze cruciale punten bleven alleen locaties 9 en 12 hiervan nog over en zijn toegevoegd aan het haalbaarheidsonderzoek 2.0.

Uit het haalbaarheidsonderzoek 2.0 blijkt dat elke locatie aandachtspunten heeft die meer of minder zwaar kunnen wegen, op het gebied van planning, budget en/of kwaliteit. Voor de locaties 7, 8, 11 en 22 geldt dat ontwikkeling van het nieuwe schoolgebouw afhankelijk is van de verplaatsing van huidige functies op de betreffende locatie. De impact van de verplaatsing is daarin zeer uiteenlopend, omdat het kan gaan over het verplaatsen van een gemeentedept (7), sportveld (8 en 11) of een sporthal (22). Voor locaties 8, 11, 12 en 22 geldt dat aankoop van de locatie door de gemeente nodig is.

Voor locatie 29 geldt dat deze vrij is van opstallen, voldoende groot is, centraal ligt in het dorp en de toegang tot de locatie aanpasbaar is. De locatie is voorzien van waardevol groen en dient als speeltuin die intensief gebruikt wordt. Het groen op deze locatie kan in beperkte mate in de nabije omgeving worden gecompenseerd. Voor deze locatie is een bestemmingsplanprocedure benodigd. Overigens geldt dit ook voor alle overige geschikte locaties.

Voor de locaties 9 en 12 geldt dat de gemeente niet op voorhand op medewerking van provincie kan rekenen wanneer zij zou besluiten om de scholen op deze locaties te huisvesten. De provincie zal mogelijk medewerking verlenen indien via de laddertoets kan worden aangetoond dat er geen geschikte locaties binnen de bebouwde kom voorhanden zijn. Hiermee loopt de gemeente een procesrisico, indien ze hier wel toe zou besluiten.

Onderstaand een overzicht van de kenmerken per locatie, die geschikt lijkt na beoordeling op de toetsingscriteria:

	+/+	-/-
Locatie 7	• Voldoende groot. • Goede omliggende infrastructuur. • Geen aankoop grond nodig.	• Verhoging van de verkeersdruk Sportlaan. • Afhankelijkheid verplaatsing gemeentedept. • Herziening bestemmingsplan.
Locatie 8	• Voldoende groot. • Goede omliggende infrastructuur.	• Afhankelijk van mogelijkheid aankoop grond. • Mede afhankelijk van mogelijkheid nieuwe locatie huidige sportveld (locatie 10?). • Verhoging van de verkeersdruk Sportlaan. • Herziening bestemmingsplan.

		Gemiste kans als nieuwe locatie voor toekomstige sporthal (alle sportvoorzieningen bij elkaar) indien hier schoolgebouw.
Locatie 9	Voldoende groot.	- Gelegen buiten de kom. - Afhankelijk van mogelijkheid aankoop grond. - Mede afhankelijk van mogelijkheid alternatieve locatie huidige sportveld (locatie 10?). - Aanleg infrastructuur naar perceel nodig. - Verhoging van de verkeersdruk Sportlaan. - Herziening bestemmingsplan. - Afhankelijk van laddertoets, waaruit noodzaak bouwen buiten kom niet blijkt.
Locatie 11	- Voldoende groot. - Capaciteit infrastructuur voldoende.	- Afhankelijk van mogelijkheid aankoop grond. - Verkeersveiligheid Bornerbroekseweg. - Afhankelijkheid verplaatsing kunstgrasveld (locatie 8, 9 of 10?). - Herziening bestemmingsplan. - Noodzaak en mogelijkheden alternatieve locatie sporthal in toekomst.
Locatie 12	- Voldoende groot. - Kan ook dienen als vervangende locatie van vervallen sportvelden op locaties 8, 9 en 11 (in plaats van nieuw schoolgebouw).	- Gelegen buiten de kom. - Afhankelijk van mogelijkheid aankoop grond. - Verkeersveiligheid Bornerbroekseweg. - Herziening bestemmingsplan. - Afhankelijk van laddertoets, waaruit noodzaak bouwen buiten kom niet blijkt.
Locatie 22	- Gelegen in dorpskern. - Meerdere toegangswegen naar de locatie, waaronder ook auto-luw.	- Net groot genoeg met naastgelegen perceel bibliotheek. - Afhankelijk van mogelijkheid aankoop grond met huidige opstal (sporthal). - Afhankelijk van mogelijkheid nieuwe locatie (en kosten) huidige sporthal en bibliotheek. - Verhoging van de verkeersdruk in omgeving. - Herziening bestemmingsplan, zowel voor sporthal als voor de school.
Locatie 29 – huidige locatie De Talenter	- Gelegen in dorpskern. - Infrastructuur rondom redelijk. Meerdere toegangswegen naar de locatie, waaronder ook auto-luw. - Heeft reeds bestemming maatschappelijk. - Aankoop grond niet nodig.	- Inpassing op perceel erg krap. - Verhoging van de verkeersdruk in omgeving. - Aanpassing bouwvlak en toelaatbare bouwhoogte bestemmingsplan benodigd.

		• Voor parkeren en kiss & ride is opheffing deel van naastgelegen park/ speeltuin onvermijdelijk. • Noodzaak tijdelijke huisvesting, creëert afhankelijkheid vanwege beschikbare locatie en vergunningen. • Herziening bestemmingsplan.
Locatie 29 – park en speeltuin	• Voldoende groot. • Gelegen in dorpskern. • Infrastructuur rondom redelijk. Meerdere toegangswegen naar de locatie, waaronder ook auto-luw. • Grond is eigendom van de gemeente. • Geen afhankelijkheden verplaatsing huidige gebruik.	• Verhoging verkeersdruk in de wijk. • Herziening bestemmingsplan. • Verdwijnen groenvoorziening en speelplein. Deze kan in beperkte mate gecompenseerd worden op huidige locatie De Talenter aan Margrietlaan/ Putman Cramerstraat.

Geconcludeerd kan worden dat het meest in aanmerking komen voor de nieuwbouw van de school:

- Locaties 7, 8, 11 en 22. Het zijn goede locaties, mits voor de huidige voorzieningen op deze percelen een alternatieve locatie kan worden gevonden, waarbij voor de laatst genoemde locatie (locatie 22) er een grotere tijdsinvestering wordt gevraagd als gevolg van de verplaatsing van de sporthal en een tijdsinvestering voor locatie 7 vanwege zoektocht naar een mogelijke alternatieve locatie voor de gemeentelijke opslag.
- Locatie 9. Uit het haalbaarheidsonderzoek 2.0 blijkt dat er mogelijkheden zijn voor locaties binnen de kom, waardoor een ladderonderbouwing mogelijk niet zal slagen.
- Locatie 12. Uit het haalbaarheidsonderzoek 2.0 blijkt dat er mogelijkheden zijn voor locaties binnen de kom, waardoor een ladderonderbouwing mogelijk niet zal slagen.
- Locatie 29. Een locatie met de minste afhankelijkheden om de nieuwbouw van de school mogelijk te maken. Openbare groen- en speelvoorziening dient te worden gecompenseerd, wat in onvoldoende mate mogelijk is. De oppervlak van de groenvoorziening in de nabijheid zal namelijk met ca. 20% afnemen. De waarde van het groen dient te worden afgewogen tegen het andere maatschappelijke belang van de bouw van een school.

Met bovenstaande resultaten kan de gemeente een goede afweging maken voor de locatie voor het nieuwe schoolgebouw in Enter.

Bijlagen

Bijlage 1

Rapport (Aangepaste) 'Toetsingscriteria nieuwbouw scholen Enter' opgesteld door de gemeente Wierden, afdeling beleid d.d. januari 2022, en vastgesteld in de openbare raadvergadering van 8 maart 2022.

Bijlage 2

Beoordelingsmatrix Haalbaarheidsonderzoek, uitgevoerd door de ambtelijke werkgroep van de gemeente d.d. 24-05-2022.

Bijlage 3

Nadere analyse uitgevoerd door de gemeente Wierden.

Bijlage 4

Beoordelingsmatrix Haalbaarheidsonderzoek 2.0, uitgevoerd door Penta Rho d.d. 7-11-2022, uitgevoerd op basis van Rapport 'Toetsingscriteria Nieuwbouw scholen Enter'.

Bijlage 5

Verschillenanalyse ingevulde beoordelingsmatrix gemeente d.d. 24-05-2022 vs advies Penta Rho d.d. 30 november 2022.

Bijlage 6

Definitief advies nader te onderzoeken locaties d.d. 30 november 2022, opgesteld door Penta Rho.

Bijlage 7

Reactie scholen d.d. 1 december 2022 op de 16 potentiële locaties.

Bijlage 8

Bijlagen Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw scholen Enter: De Talenter en de wegwijzer d.d. 26-08-2019, opgesteld door Kleissen Bouwmanagement en advies.

TOETSINGSCRITERIA NIEUWBOUW SCHOLEN ENTER

De Talenter en De Wegwijzer

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting

Inleiding.....	blz 3
1. Locatiegrootte.....	blz 4
2. Bereikbaarheid.....	blz 5
3. Openbaar groen.....	blz 5
4. Milieuwetgeving.....	blz 6
5. Afstand tot sportfaciliteit.....	blz 6
6. Locatie in het dorp.....	blz 6
7. Eigendomsrecht locatie.....	blz 8

Bijlagen

1. Zoekgebied 1,5 km rondom sporthal De Zomp
2. Grenzen bebouwde kom Enter
3. Tekening van Enter uit structuurvisie gemeente Wierden
4. Parkeren en verkeersgeneratie
5. Beoordelingsmatrix locatieonderzoek Enter

SAMENVATTING

Een beoogde locatie wordt getoetst aan de volgende criteria.

1. Locatiegrootte

Als uitgangspunt een locatiegrootte tussen 4.000 m² en 6500 m² aan te houden, waarbij locaties kleiner van 6500 m² voldoende mogelijkheden in de opbare ruimte dienen te hebben voor parkeren en/of een kiss & ride zone.

2. Bereikbaarheid

De weg waaraan de school moet worden gebouwd heeft voldoende capaciteit, of kan hierop aangepast worden, voor de toenemende verkeersstromen met de komst van de nieuwbouw. De verkeersintensiteit wordt gemeten met behulp van richtlijnen van CROW¹. Daarnaast moet de verkeerssituatie veilig (te maken) zijn.

3. Openbaar groen

Uitgangspunt is dat groen en/of speeltuinen worden gecompenseerd.

4. Milieuwetgeving

De betreffende locatie wordt niet gehinderd door milieu-aspecten zoals luchtkwaliteitsnormen, milieuzones of het externe veiligheidsbeleid dat geldt voor scholen.

5. Afstand tot sportfaciliteit

De locatie ligt hemelsbreed binnen 1,5 kilometer afstand van sporthal De Zomp.

6. Locatie in het dorp

De locatie bevindt zich bij voorkeur binnen de bebouwde kom waarbij de grenzen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 leidend zijn. Als binnen de bebouwde kom geen geschikte locatie te vinden is dan gelden de aandachtspunten zoals omschreven onder punt 6 voor een locatie buiten de bebouwde kom. Locaties buiten de bebouwde kom worden niet op voorhand uitgesloten.

7. Eigendomsrecht locatie

De locatie is in eigendom van de gemeente of kan worden verworven door gemeente Wierden.

Alleen de locaties die aan deze voorwaarden voldoen worden in het vervolgonderzoek op haalbaarheid onderzocht.

¹ Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek. Tegenwoordig eigen naam als kennisplatform CROW.

INLEIDING

Op 2 juni 2020 heeft de gemeenteraad de evaluatie en het procesvoorstel gewijzigd vastgesteld. Deze notitie is een uitwerking van de eerste stappen uit het procesvoorstel, te weten:

- Vooraf degelijk onderzoek doen naar de uiteindelijk wenselijk locatiegrootte uitgaande van haalbaarheid en betaalbaarheid. De locaties worden uitgevraagd op basis van de vastgestelde locatiegrootte.
- De toetsingscriteria uitwerken/voorzien van een toelichting en door B&W en gemeenteraad laten vaststellen

In de notitie van september 2021 is allereerst de wenselijke locatiegrootte in beeld gebracht. Ook waren hierin de toetsingscriteria nader uitgewerkt.

Op 14 december 2021 zijn deze toetsingscriteria door de gemeenteraad besproken en is besloten Beslispunten 1 en 4 te amenderen. Deze notitie en de, hierin opgenomen beoordelingsmatrix, zijn volgens dit amendement aangepast en heeft als titel gekregen Toetsingscriteria nieuwbouw scholen Enter, de Talenter en de Wegwijzer januari 2022.

Aan deze criteria moet de locatie in ieder geval voldoen om in een vervolgonderzoek te worden meegenomen. Aan de hand van de beoordelingsmatrix (bijlage 5) wordt een rankingscore aan de mogelijke locaties meegegeven.

Nadat de toetsingscriteria zijn vastgesteld door de raad, worden via wierdenikpraatmee.nl en aanvullende communicatiekanalen inwoners van Enter gevraagd om mogelijke locaties voor het toekomstige kindcentrum van de scholen De Talenter en De Wegwijzer, Het Kroontje en De Kindertuin (kinderopvang) en bestuurskantoor voor Stichting Katholiek Onderwijs Twenterand (SKOT) aan te dragen.

1. LOCATIEGROOTTE

In juni tot en met augustus 2021 hebben vertegenwoordigers van de gemeente Wierden en de schoolbesturen SKOT en Verion met elkaar gesproken over de ruimtestaat van de nieuw te bouwen kindcentrum in Enter.

De uitkomst van deze gesprekken was om uit te gaan van een bebouwde ruimtebehoefte van 2500 m² en een locatiegrootte van 6500 m². Zie tabel hieronder: Ruimtestaat op basis uitkomsten overleggen schoolbesturen en kinderopvangorganisaties augustus 2021. Eventuele extra ruimtebehoefte zal niet leiden tot extra ruimtebeslag op de begane grond, deze zal dan worden gerealiseerd op de 1e verdieping.

Op 14 december 2021 is in het geamendeerde raadsbesluit vastgelegd om voor de uitvraag naar mogelijke locaties nieuwbouw scholen Enter uit te gaan van een locatiegrootte tussen 4000 m² en 6500m² Waarbij locaties kleiner dan 6500 m² voldoende mogelijkheden in de openbare ruimte moeten hebben om te parkeren en/of kiss & ride zone.

Ruimtestaat op basis uitkomsten overleggen schoolbesturen en kinderopvangorganisaties augustus 2021 Functie	Specificatie	Oppervlakte m2	Opmerkingen
A. Bebouwd oppervlak Subtotaal 1		2.500	Conform bestuurlijke afspraak
B. Plein B.1 De Talenter B.2. Het Kroontje B.3. De Wegwijzer B.4. De Kindertuin Subtotaal 2	Maximaal volgens norm verordening Volgens wens Volgens verordening Volgens wens	600 234 426 <u>84</u> + 1.344	
C. Berging en containers Subtotaal 3	Berging Containers	30 <u>12</u> + 42	
D. Parkeren D.1. Kiss en ride zone D.2. Parkeren personeel D.3. Parkeren fietsen D.4. Parkeren bestuurskantoor SKOT Subtotaal 4	De Talenter: 25 De Wegwijzer: 12 Kinderopvang: <u>12</u> + Totaal 49 Norm: 25 m2 per parkeerplek 49 x 25 = Huidige scholen 120 + 180 3 plekken 25	1025 1225 300 <u>75</u> + 2625 m2	Kiss en ride zone kan worden gebruikt als speelterrein tijdens schooltijden Wel op eigen terrein, niet ten koste van speelterrein

Totaal ruimte behoefte A+B+C+D	2.500		
	1.344		
	42		
	<u>2.625</u>		
	→	6.511 m2	

2. BEREIKBAARHEID

De locatie is of kan goed ontsloten, bereikbaar en verkeersveilig worden gemaakt

- De ontsluitingsweg waaraan het schoolgebouw is gelegen, heeft voldoende capaciteit voor de huidige verkeersintensiteit en de verkeerstoename van de scholen of kan voor de toekomstige intensiteit geschikt gemaakt worden.
- De wegen rondom het schoolgebouw zijn voldoende verkeersveilig te maken. Aspecten die hierbij een rol spelen:
 - Bij voorkeur ligt de locatie in een gebied waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. Binnen de kern Enter zijn alleen de Bornerbroekseweg en de Rijssenseweg aangewezen als 50 km/uurgebied. Deze wegen worden niet op voorhand uitgesloten, mits er voldoende mogelijkheden zijn om de verkeersveiligheid te borgen
 - In de directe omgeving van het nieuw te vestigen schoolgebouw moeten mogelijkheden zijn om een schoolzone in te richten
 - De nieuwe locatie, of de openbare ruimte in de omgeving, biedt ruimte aan een kiss & ride.
- De locatie is goed bereikbaar voor hulpdienstvoertuigen.

3. OPENBAAR GROEN

Behoud openbaar groen en speeltuinen

Groen dorpskern

In Enter staan wat verspreide bomen en is een beperkte groenstructuur aanwezig van wegbeplanting (bomen). In de wat jongere wijken (vanaf de jaren 70) is meer structuur waarneembaar. Het gaat om groen (soms gecombineerd met voetpaden) dat gebruikt kan worden om te spelen of te verblijven. Het meeste openbaar groen kan in de planvorming betrokken worden, waarbij het groenoppervlak gelijk moet blijven. Uitgangspunt is dat groen en speeltuinen worden gecompenseerd

Groen dorpsranden behoud landschap

Voor zover het niet mogelijk is om binnen de bebouwde kom een geschikte locatie te vinden, kent Enter een aantal dorpsranden die mogelijk geschikt zijn voor een nieuw schoolgebouw. Bij de locatiekeuze is het van belang om de uitgangspunten van het Landschaps- OntwikkelingsPlan te hanteren. Het karakter van de Es (west- en zuidzijde van het dorp) moet behouden blijven. In het gebied nabij de Entergraven – aansluitend aan de dorpsrand –

kunnen de mogelijkheden voor nieuwbouw worden verkend. Dit vergt wel een gedegen landschappelijke analyse en inpassing en een KGO-achtige benadering (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

4. MILIEUWETGEVING

De locatie wordt niet gehinderd door milieu-aspecten

- Op grond van ons gemeentelijke externe veiligheidsbeleid worden basisscholen en kinderdagverblijven aangemerkt als bijzonder kwetsbare objecten². Op grond hiervan adviseert de regionale brandweer om het schoolgebouw buiten het invloedsgebied van risicobronnen te plaatsen (zoals het LPG-station aan de Rijssenseweg)
- De locatie is gelegen buiten de adviesafstanden zoals beschreven in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Indien de locatie binnen de adviesafstand is gelegen moet door nader onderzoek worden aangetoond dat zowel de scholen als omliggende functies niet onevenredig worden belast
- Luchtkwaliteitsnormen worden niet overschreden

5. AFSTAND TOT SPORTFACILITEIT

De locatie ligt binnen 1,5 km afstand van sporthal De Zomp

Sporthal De Zomp is in Enter de enige voorziening ten behoeve van bewegingsonderwijs. De maximale afstanden van een basisschool tot sportvoorzieningen zijn opgenomen in de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Wierden 2015. In de verordening is bepaald wat de maximale hemelsbrede afstanden zijn tussen de school en de sportvoorziening. De grootte van de afstand is afhankelijk van het aantal klokuren (60 minuten) bewegingsonderwijs dat is vastgesteld voor de bovenbouwgroepen bij primair onderwijs. Volgens de verordening geldt het volgende voor het primair onderwijs:

- Bij ten minste 20 klokuren, binnen 1 km hemelsbreed
- Bij ten minste 15 klokuren, binnen 3,5 km hemelsbreed
- Bij ten minste 5 klokuren, binnen 7,5 kilometer hemelsbreed

De scholen hebben samen 26 klokuren. Omdat zowel De Talenter als De Wegwijzer afzonderlijk niet meer dan 20 klokuren heeft, zou volgens een strikte uitleg van de verordening ook een afstand van 3,5 km kunnen worden aangehouden. Echter vanuit de gedachte van het beleid, namelijk de intensiteit dus het aantal kinderen op 1 locatie en de daarmee gepaard gaande belangen als vervoer, kindveiligheid en verkeersveiligheid, wordt voor het zoekgebied van het nieuwe schoolgebouw een maximale afstand van 1,5 kilometer vanaf sporthal De Zomp aangehouden (zie tekening in bijlage 1).

² Voor bijzondere kwetsbare objecten (zoals basisscholen, ziekenhuizen, verzorgingscentra) geldt dat de aanwezige personen zichzelf moeilijk kunnen redden tijdens een incident. Deze objecten zouden zover mogelijk van risicobronnen af moeten liggen. Zelfredzaamheid is een belangrijk element in het beheersen van de veiligheidsrisico's.

6. LOCATIE IN HET DORP

De locatie ligt bij voorkeur binnen de bebouwde kom

Een schoolgebouw is een dorpsvoorziening die bij voorkeur binnen de bebouwde kom moet worden gebouwd. Voor de bebouwde kom worden de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 aangehouden (zie tekening in bijlage 2).

~~Indien binnen de bebouwde kom geen geschikte locatie kan worden gevonden, kan naar een locatie buiten de bebouwde kom worden gezocht.~~ Locaties buiten de bebouwde kom worden op voorhand niet uitgesloten. Hierbij gelden de volgende aandachtspunten:

Structuurvisie gemeente Wierden

In de Structuurvisie gemeente Wierden wordt aangegeven dat de Entergraven een harde bebouwingsgrens is. Op de tekening Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Enter wordt dit aangegeven met stads- en dorpsfront. Aan de westkant van Enter is aangegeven dat de openheid en de Hambergeres moet worden gehandhaafd (zie tekening in bijlage 3).

Provinciaal beleid

Met de provincie heeft overleg plaatsgehad over de mogelijkheden om buiten de bebouwde kom een nieuw schoolgebouw te realiseren. De provincie hanteert het principe 'inbreiding voor uitbreiding'. Als voor een locatie buiten de bebouwde kom wordt gekozen, moet voldoende motivatie worden gegeven waarom in de groene ruimte moet worden gezocht naar een nieuwe locatie. Aansluitend op het stedelijk gebied, liggen er geen provinciale blokkades op de locaties aan de Bornerbroekseweg (direct ten oosten van de Entergraven aan weerszijden van de weg). Deze locaties liggen wel op korte afstand van de NNN (Natuurnetwerk Nederland). Omdat een relatief maagdelijk/nieuw gebied wordt aangesneden, vraagt dit een zorgvuldige inpassing/overgang. De provincie verzoekt bij de uitwerking daarvan rekening te houden met het daar geldende ontwikkelingsperspectief (wonen en werken in kleinschalig landschap) en het gebiedskenmerk beekdalen en natte laagtes. Deze bieden kansen voor een mooi ingepast schoolgebouw in een groene setting als "natuurlijke overgang"/aankondiging van de nabijgelegen NNN. De scholen zouden daarbij eventueel ook gebruik kunnen maken van de nabij gelegen sportvelden. Verkeersveiligheid is daarbij wel een aandachtspunt. De Hambergeres valt af in verband met normerende gebiedskenmerken. Bouwen op essen is niet toegestaan volgens de Omgevingsverordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de Ladder voor duurzame verstedelijking. In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (landelijke wetgeving) is vastgelegd dat de toelichting van een bestemmingsplan een motivering moet bevatten waarom een stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Een schoolgebouw wordt als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. In de toelichting van het bestemmingsplan voor het nieuwe schoolgebouw moet een motivering worden opgenomen hoe hieraan wordt voldaan.

De laddertoets is een zwaarwegende ruimtelijke toets. Er zal een integrale afweging van alle ruimtelijke ordeningsaspecten moeten plaatsvinden. Als een locatie binnen bestaand stedelijk

gebied aanwezig is, wordt feitelijk niet meer toegekomen aan de beoordeling of een locatie buiten de bebouwde kom mogelijk is.

Conclusie

Alleen met hele zwaarwegende argumenten lijkt er ruimte te zijn om een nieuw schoolgebouw buiten de bebouwde kom te bouwen vestigen. De gemeenteraad moet dan wel afwijken van de structuurschets.

7. EIGENDOMSRECHT LOCATIE

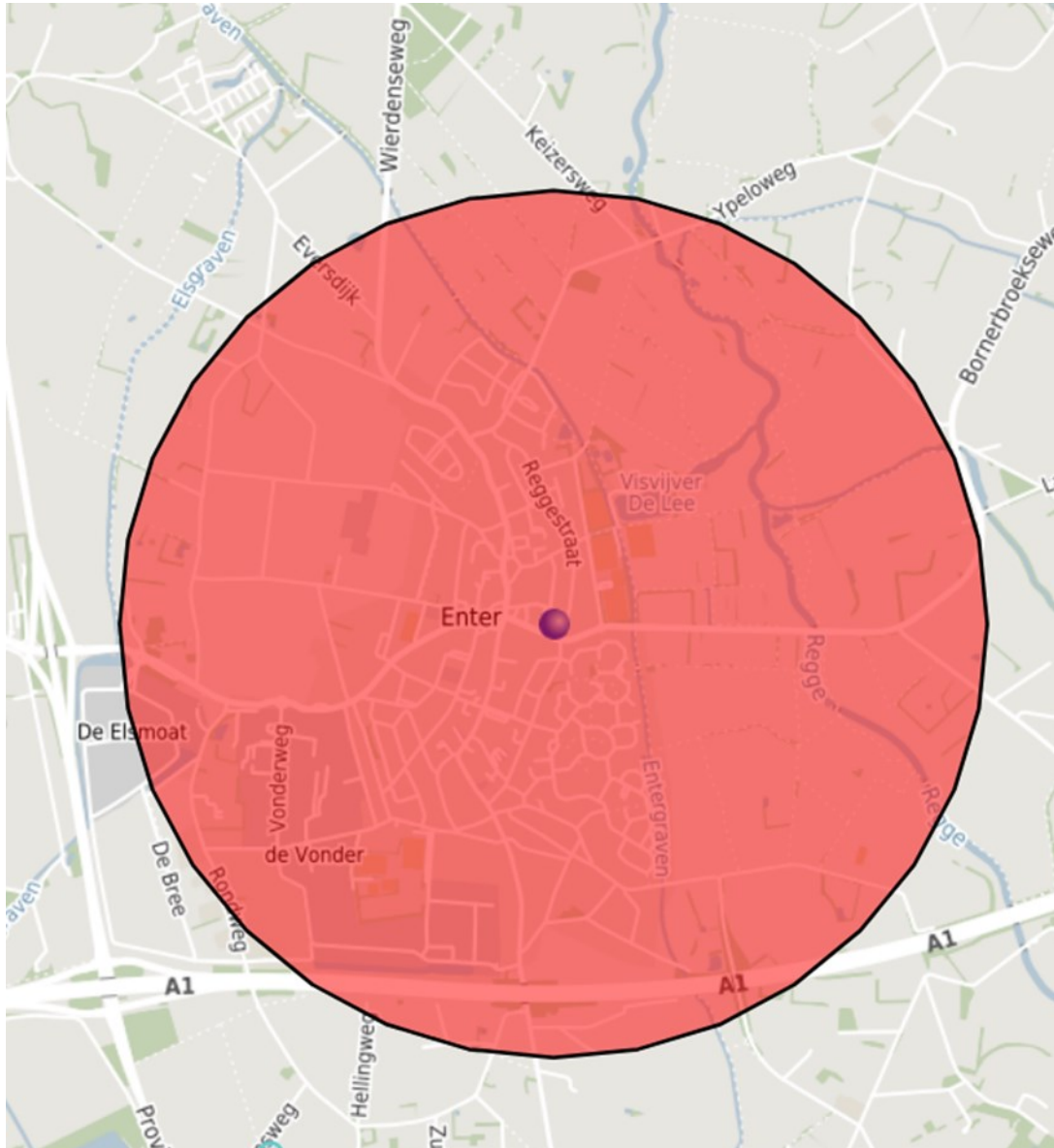
De locatie kan worden verworven

Bij de toetsing van alle locaties wordt onderzocht wie het perceel in eigendom heeft en of er realistische mogelijkheden zijn om het perceel te verwerven. Als dit laatste niet het geval is, valt de locatie af voor nader onderzoek.

BIJLAGEN

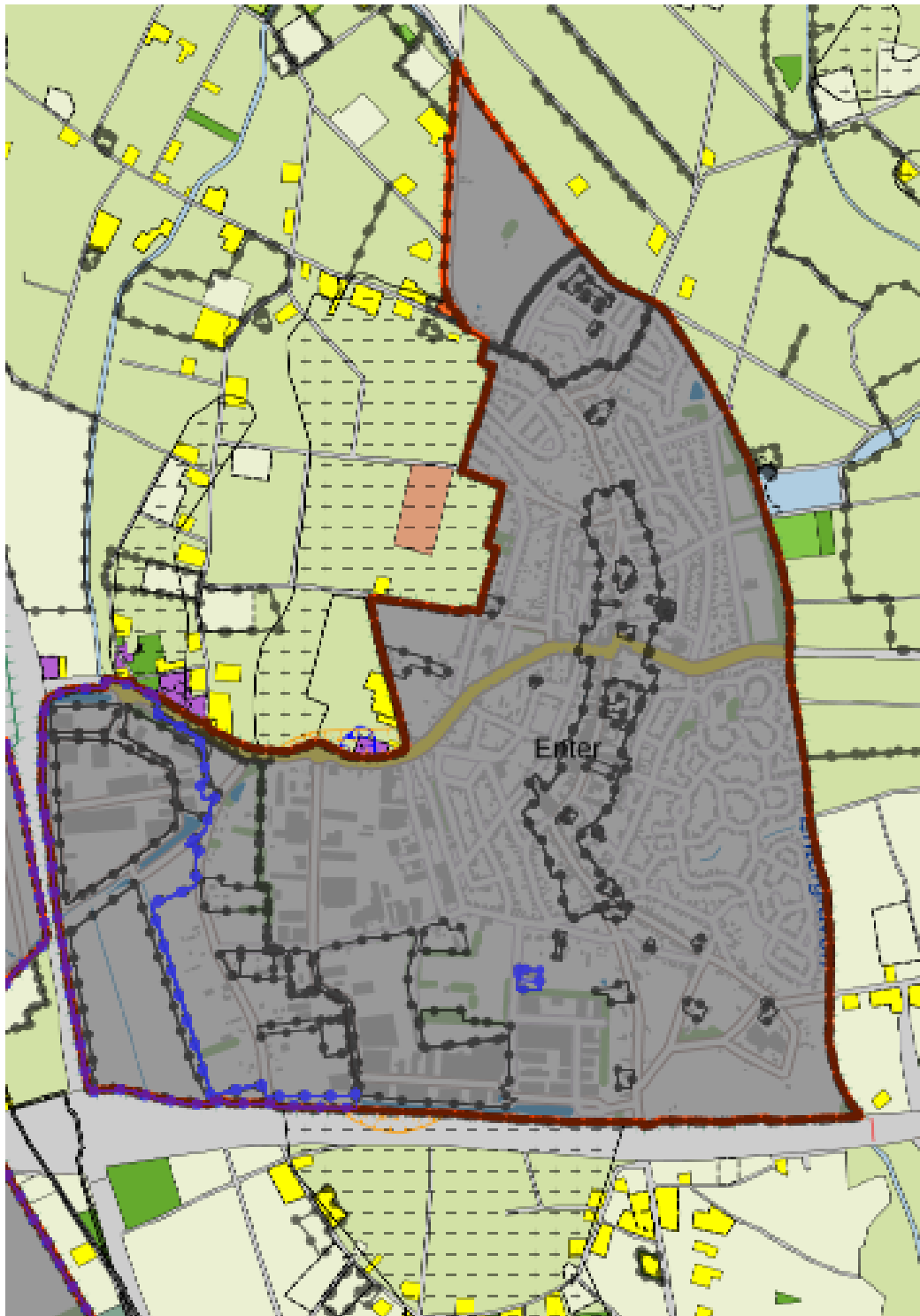
1. Zoekgebied 1,5 km rondom sporthal De Zomp
2. Grenzen bebouwde kom Enter
3. Tekening van Enter uit structuurvisie gemeente Wierden
4. Parkeren en verkeersgeneratie
5. Beoordelingsmatrix locatieonderzoek Enter

Bijlage 1. Zoekgebied 1,5 km rondom sporthal De Zomp



Bijlage 2. Grenzen bebouwde kom dorp Enter

Voor de begrenzing van de bebouwde kom worden de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 gehanteerd (grijs gekleurde gebied).



Bijlage 3. Tekening van Enter uit structuurvisie gemeente Wierden

Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

LEGENDA	
	Wonen Woningbouwontwikkeling
	Herstructurering woonwijk
	Werken Centrumontwikkeling
	Bedrijventerrein
	Geplande bedrijventerrein ontwikkeling
	Versterken toeristisch-recreatieve ontwikkeling
	Regge bevaarbaar maken
	Groene leefomgeving Ecologische hoofdstructuur
	Openheid en Es handhaven
	Water Verbinding tussen Regge en Entergraven
	Herinrichting beekdal
	Waterretentiegebied
	Cultuurhistorie Historische kern
	Stads- en dorpsfront
	Algemeen Stedelijk gebied
	Bebouwing landelijk gebied
	Centrumgebied
	Agrarisch gebied
	Wegen
	Water
	Gemeentegrens



Kern Enter

PLANSTATUS:
DATUM:

VASTGESTELD
5 OKTOBER 2010

Bijlage 4. Parkeren en verkeersgeneratie

Kennisplatform CROW – parkeernormen basisonderwijs

Basisonderwijs									
	Parkeerkencijfers (per leslokaal)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buiten gebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	2,5 - 3%
Sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	
Matig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	
Weinig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	
Niet stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	

Opmerking
Exclusief kiss & ride

CROW – verkeersgeneratie basisonderwijs

In de toelichting wordt ten aanzien van de verkeersgeneratie basisonderwijs het volgende opgemerkt: De grootste parkeer- en verkeersdruk bij basisscholen ontstaat door het halen en brengen van kinderen. De hoeveelheid auto's die hiermee gemoeid is, is mede afhankelijk van de grootte van de school (aantal kinderen), hoeveel kinderen begeleid naar school komen, hoeveel kinderen met de auto worden gebracht en hoeveel kinderen er overblijven.

Bijlage 5: Beoordelingsmatrix locatieonderzoek Enter

<i>Nader te onderzoeken item:</i>	<i>Locatie 1:</i>	<i>Locatie 2</i>	<i>Locatie 3</i>	<i>Locatie 4</i>	<i>Locatie 5</i>	<i>Wegingsfactor</i>
<i>Kaart met legenda van de locatie</i>						
<i>Beschrijving</i>						
1. Locatiegrootte						
	Beoordeling: <i>Groen= Voldoet / Oranje = Voldoet deels / Rood =Voldoet niet</i>					
2. Bereikbaarheid						
- <i>Ontsluitingsweg</i>						x2
- <i>Verkeersveiligheid</i>						x3
- <i>Bereikbaarheid hulpdiensten</i>						x1
3. Openbaar groen						
- <i>Groen dorpskern/-randen</i>						x1
4. Milieuwetgeving						
- <i>Risicobronnen</i>						Rood= locatie valt af Groen=locatie mee in procedure
- <i>Adviesafstanden</i>						x2
- <i>Luchtkwaliteitsnormen</i>						Rood= locatie valt af Groen=locatie mee in procedure
5. Afstand tot sportfaciliteit						Rood= locatie valt af Groen=locatie mee in procedure
6. Locatie binnen/buiten de bebouwde kom						
<i>Goed inpasbaar binnen de bebouwde kom</i>						x2
<i>Inpassing buiten de bebouwde afhankelijk Provinciaal beleid en Laddertoets</i>						x1
7. Eigendomsrecht/Verwerving						x2
Score:						
<i>Rood = 0 punten</i>						
<i>Oranje = 1 punt</i>						
<i>Groen = 2 punten</i>						

Totaal aantal punten						
Ranking						

Stappenplan beoordeling:

Vorbereiding:

- a. Invullen criteria door procesleiding (geen beoordelaar)
 - Kaart met legenda van de locatie
 - Beschrijving
 - Locatiegrootte
 - Afstand tot sportfaciliteit
- b. Bepalen wie als beoordelaar wordt uitgenodigd
- c. Bepalen plaats en tijd van beoordelingsmoment
- d. Uitnodigen beoordelaars
- e. Aanmaken beoordelingsformulieren

2. Beoordeling

- a. Procesleiding licht de feitelijke informatie zoals per locatie opgenomen op het beoordelingsformulier centraal toe. Procesleiding benadrukt de vertrouwelijkheid. De beoordelingsformulieren blijven anoniem beschikbaar voor het dossier.
- b. Beoordelaars krijgen ruimte toegewezen, per vertegenwoordiging/specialisme 1 aparte ruimte
Een vertegenwoordiging kan uit meerdere personen bestaan. In dat geval mogen ze bij elkaar zitten en als eerste apart beoordelen, daarna moeten zij in overleg tot één beoordeling vanuit die vertegenwoordiging komen. Die laatste score (gemeenschappelijk op 1 formulier) wordt meegenomen in de vervolgstappen van de procedure.
- c. Procesbegeleiding verzamelt de formulieren, maakt een totaal overzicht en stelt de voorlopige ranking op.
- d. Ranking wordt gedeeld met de beoordelaars.
- e. Beoordelaars bespreken de top 4-locaties uit de ranking en wisselen scoringsmotieven uit. Dit kan leiden tot een wijziging indien er sprake is van een feitelijk onjuistheid in de argumentatie die bepalend is geweest voor de beoordeling. De wijziging kan slechts worden doorgevoerd bij 2/3 meerderheid van de beoordelaars. Van dit gesprek wordt een gespreksverslag gemaakt.
- f. De definitieve ranking wordt vastgesteld.
- g. De Procesbegeleiding stelt een eindverslag op, inclusief de eindconclusie van de beoordelaars.
- g. Eindverslag gaat ter goedkeuring naar de beoordelaars en wordt na goedkeuring toegevoegd aan het dossier.

3. Afronding beoordelingsproces

Na goedkeuring van het eindverslag door alle beoordelaars stelt de procesleiding het advies op richting College en Raad ter besluitvorming.

BIJLAGE 2

Beoordelingsmatrix locatieonderzoek Enter

Ingevuld door ambtelijke werkgroep gemeente Wierden

d.d. 24 mei 2022

Locatienummer:

LOCATIEKRAANKEN																																											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	wegingsfactor			
1. Locatiegrootte	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1			
2. Bereikbaarheid																																											
Ontsluitingsweg	2	2	2	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2	x		
Verkeersveiligheid	2	2	2	2	2	2	1	2	2	1	1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	0	1	1	1	2	1	2	2	2	2	3	x	
Bereikbaarheid hulpdiensten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	x	
3. Openbaar groen																																											
Groen dorpskern/-randen	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	0	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	0	0	0	2	2	2	2	2	2	1	x	
4. Milieuwetgeving																																											
Risicobronnen	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	2	2	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0	0	0	2	1	1	1	0	1	*	
Adviesafstanden	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	1	1	2	1	1	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	2	x
Luchtkwaliteitsnormen	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	2	2	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0	0	0	2	1	1	1	0	1	*	
5. Afstand tot sportfaciliteit	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	*	
6: Locatie binnen/buiten de bebouwde kom																																											
Goed inpasbaar binnen de bebouwde kom	1	0					2	2			2					0		0			0	1	2	2			0	0	1	1	0	0	1	0	2	2	0	0		2	x		
Inpassing buiten de bebouwde afhankelijk Provinciaal beleid en Laddertoets																																										2	x
7: Eigendomsrecht/Verwerving	1	0	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	x
Totaal score	29	25	28	28	28	28	31	32	28	27	29	27	27	27	25	27	21	27	27	27	0	31	31	0	0	0	0	0	27	27	27	0	0	0	0	29	26	22	20	0	0		

Groen= Voldoet / Oranje = Voldoet deels /

Rood =Voldoet niet

Rood = 0 punten

Oranje = 1 punt

Groen = 2 punten

*Rood= locatie valt af Groen=locatie mee in procedure

MEMO

Aan: Deelnemers aan het technisch beraad d.d. 5 oktober 2022

Van: Projectgroep Nieuwbouw scholen Enter

Onderwerp: Nadere analyse in aanloop naar 'Haalbaarheidsonderzoek 2.0'

Datum: 27 september 2022

De gemeente zoekt op zorgvuldige wijze naar een passende locatie voor de nieuwbouw van twee basisscholen in Enter. Intussen is hiervoor een aantal stappen gezet:

- Inwoners van Enter konden hun voorkeurslocaties indienen bij de gemeente.
- Deze locaties zijn getoetst aan de hand van criteria die vooraf door de gemeenteraad zijn vastgesteld.
- Het college heeft het resultaat van de locatietoetsing vastgesteld en gedeeld met de gemeenteraad.
- Tijdens een vertrouwelijke raadsinformatiebijeenkomst (12 juli 2022) zijn de resultaten gepresenteerd en is er van gedachten gewisseld met leden van de gemeenteraad.
- Er heeft overleg plaatsgevonden in het presidium over het vervolgproces.

Dit vervolgproces ziet er na het overleg met het presidium als volgt uit:

1. We doen een beknopte nadere analyse en kijken naar creatieve oplossingen n.a.v. de uitgevoerde locatietoetsing (ambtelijk, ca. 3 weken).
2. We organiseren een technisch beraad met de gemeenteraad op basis van deze nadere analyse (5 oktober a.s.). Uitkomsten van het technisch beraad worden meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
3. We geven opdracht aan extern bureau voor het haalbaarheidsonderzoek 2.0 op basis van de dan bekende gegevens (resultaat locatietoetsing + nadere analyse + uitkomsten technisch beraad). (college, 3 weken, eind oktober)
4. Locaties worden nader onderzocht in een haalbaarheidsonderzoek 2.0 (ambtelijk/extern onderzoek, ca. 8 weken, eind december)
5. College stelt het haalbaarheidsonderzoek 2.0 vast (ca. 3 weken, medio januari '23)
6. De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek 2.0 worden besproken tijdens een vertrouwelijke informatieronde (ca. 4 weken, medio februari '23)
7. De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek 2.0 worden gepresenteerd tijdens een gezamenlijk (college en raad) te organiseren informatieavond in Enter (ca. 3 weken, begin maart '23)
8. Het haalbaarheidsonderzoek 2.0 wordt vastgesteld door de gemeenteraad, gehoord de gevoelens van de Enterse samenleving (8 weken). Definitief keuzemoment voor locatie voor nieuwe school (april '23).

Dit memo gaat over stap 1 en 2 en geeft de nodige input voor het technisch beraad op 5 oktober. Tijdens de vertrouwelijk raadsinformatiebijeenkomst van 12 juli hebben raadsleden aangegeven hierbij behoefte te hebben aan drie zaken:

1. In gesprek te kunnen met de mensen die hebben meegewerkt aan het 'scoren' van de ingediende locaties.
2. Een korte nadere analyse te krijgen van alle door inwoners ingediende locaties.
3. Het krijgen van mogelijke 'creatieve' oplossingen voor locaties: "kan een locatie die nu ongeschikt is met eenvoudige ingegrepen geschikt gemaakt worden?"

Om te voldoen aan de wensen van de raadsleden is in de aanloop naar 5 oktober een tabel opgesteld. De tabel is bedoeld om richting te kunnen geven aan het onderzoeksbureau dat het Haalbaarheidsonderzoek 2.0 zal uitvoeren. Het heeft de voorkeur van de projectgroep om het onderzoeksbureau een beperkt aantal locaties nader te laten onderzoeken.

Korte nadere analyse locaties nieuwbouw scholen Enter.

Kolom 1: locatienummer: zie bijbehorende kaart (bijlage)

Rood = locatie niet meenemen in haalbaarheidsonderzoek

Oranje = locatie complex, maar wel mee in haalbaarheidsonderzoek

Groen = locatie goed denkbaar, mee in haalbaarheidsonderzoek.

Kolom 2: puntentelling op basis van werksessie 12 juli

 Creatieve oplossing

 Top 4-locatie uit locatietoets op basis van beoordelingsmatrix (12 juli)

Kolom 3: Toelichting

Nummer	Punten	Toelichting
1	29	Locatie 1 is De Berghorst (fase 3). Dit gebied is in de structuurvisie aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie in Enter. Recent stelde de gemeenteraad het Bestemmingsplan "De Berghorst, fase 2" vast. De Berghorst (fase 3) is het logische vervolg op de De Berghorst (fase 2) en bovendien het laatste uitleggebied voor woningbouw in Enter dat als zodanig beleidsmatig is vastgelegd. Het terrein is in bezit bij diverse grondspeculanten/particuliere eigenaren, hetgeen verwerving t.b.v. een school compliceert. De locatie ligt zeer excentrisch in het dorp. De hiervoor genoemde redenen leiden tot de conclusie dat het onverstandig is deze locatie aan te wensen voor de bouw van een nieuwe school. Aanbeveling is deze locatie niet nader te onderzoeken.
2	25	Locatie 2 is "De Berghorst, fase 2". Voor dit gebied is zeer recent een bestemmingsplan vastgesteld dat de ontwikkeling van een woongebied mogelijk maakt. De gronden in het gebied zijn verkocht via een bouwclaim aan diverse ontwikkelende partijen. De locatie is daarmee niet beschikbaar voor de bouw van een school. Nader onderzoek is niet nodig.
3	28	Locatie 3 betreft een perceel weiland dat in particulier bezit is. De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). De locatie heeft ruim voldoende maat voor de vestiging van een school, maar ligt enigszins excentrisch ten opzichte van het dorp. De locatie kan meegenomen worden in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
4	28	Locatie 4 betreft een perceel weiland dat in particulier bezit is (meerdere eigenaren). De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). De locatie heeft ruim voldoende maat voor de vestiging van een school maar ligt wel enigszins excentrisch ten opzichte van het dorp. De locatie kan meegenomen worden in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
5	28	Locatie 5 betreft een perceel weiland dat in particulier bezit is (meerdere

		eigenaren). De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). De locatie heeft ruim voldoende maat voor de vestiging van een school. De omliggende infrastructuur lijkt in huidige vorm niet toegerust op de komst van een school. De locatie kan meegenomen worden in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
6	28	Locatie 6 betreft een perceel weiland dat in particulier bezit is (meerdere eigenaren). De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). De locatie heeft ruim voldoende maat voor de vestiging van een school. De omliggende infrastructuur lijkt in huidige vorm niet toegerust op de komst van een school. De locatie kan meegenomen worden in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
7	31	4 Locatie 7 betreft een opslagterrein voor materialen van de gemeente Wierden. De locatie is in eigendom van de gemeente Wierden. Tezamen met een gedeelte van het naastgelegen sportveld lijkt de locatie net groot genoeg te zijn voor de beoogde school. Uiteraard moet bij de vestiging van een school een alternatief gevonden worden voor het opslagterrein. Daarnaast zal overlegd moeten worden met de Stichting Enterse Sport Federatie over een overdracht van een gedeelte van een perceel grond. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of een school en het bestaande sportveld gecombineerd kunnen worden en of een overdracht van grond mogelijk is. De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Enter. Het heeft de aanbeveling de locatie nader te onderzoeken op haalbaarheid.
8	32	4 Locatie 8 betreft een sportveld (gras). De locatie is in juridisch eigendom van de Stichting Enterse Sport Federatie. De locatie heeft ruim voldoende maat voor de vestiging van een school. Overlegd zal moeten worden met de Stichting Enterse Sport Federatie over een overdracht en eventuele compensatie voor het sportveld. De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Enter. Het heeft de aanbeveling de locatie nader te onderzoeken op haalbaarheid.
9	28	Locatie 9 betreft een sportveld (gras). De locatie is in juridisch eigendom van de Stichting Enterse Sport Federatie. De locatie heeft ruim voldoende maat voor de vestiging van een school. Overlegd zal moeten worden met de Stichting Enterse Sport Federatie over een overdracht en eventuele compensatie voor het sportveld. De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). De locatie kan meegenomen worden in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
10	27	Locatie 10 betreft een perceel weiland dat in 2021 door de gemeente Wierden is verworven. Wel rust er een recht van eerste koop op het perceel. De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied).

		De locatie heeft ruim voldoende maat voor de vestiging van een school. Ontsluiting van dit perceel zal een belangrijk aandachtspunt zijn, omdat het ingeklemd ligt tussen eigendommen van derden. De locatie kan meegenomen worden in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
11	29	 Locatie 11 betreft een sportveld (kunstgras). De locatie is in eigendom van de Stichting Enterse Sport Federatie. De locatie heeft ruim voldoende maat voor de vestiging van een school. Overlegd zal moeten worden met de Stichting Enterse Sport Federatie over een overdracht en eventuele compensatie voor het sportveld. Denkbare oplossingen zijn het verplaatsen van het kunstgrasveld naar het sportveld (gras) verderop aan de Sportlaan. Ook het sportveld (gras) dat aan de oostzijde van de Entergraven ligt kan mogelijk een rol spelen. Door de verwerving van het perceel "Locatie 10" ontstaat er enige schuifruimte in dit gebied t.b.v. de sportfunctie. Een zorg bij deze locatie is congestie op de Bornerbroekseweg (dit is een punt van aandacht bij verdere uitwerking). Het heeft de aanbeveling de locatie nader te onderzoeken op haalbaarheid.
12	27	Locatie 12 betreft een weiland. De locatie is in eigendom van een projectontwikkelaar. De locatie heeft ruim voldoende maat voor de vestiging van een school. De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). Een zorg bij deze locatie is congestie op de Bornerbroekseweg. De locatie kan meegenomen worden in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
13	27	Locatie 13 betreft een weiland. De locatie is in eigendom van een agrariër. De locatie heeft ruim voldoende maat voor de vestiging van een school. De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). Een zorg bij deze locatie is congestie op de Bornerbroekseweg. De locatie kan meegenomen worden in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
14	27	Locatie 14 betreft een perceel. De locatie is in eigendom van een agrariër. De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). De locatie heeft ruim voldoende maat voor de vestiging van een school. Ontsluiting van dit perceel zal een belangrijk aandachtspunt zijn, omdat het ingeklemd ligt tussen eigendommen van derden. De locatie ligt enigszins excentrisch maar kan meegenomen worden in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
15	25	Locatie 15 kent een versnipperd particulier eigendom. In enkele gevallen spreken we over achtertuinen van particulieren, hetgeen verwerving zeer complex zal maken. In theorie kan hier voldoende ruimte zijn voor de bouw van een school, maar wanneer adviesafstanden in acht worden genomen, blijft er geen reële ontwikkelruimte over. Nader onderzoek is niet nodig.
16	27	Locatie 16 kent verschillende grondeigenaren. Hoewel de locatie in principe voldoende ruimte zou kunnen bieden aan een school, lijkt de planologische haalbaarheid beperkt vanwege de ligging in waardevol agrarisch landschap

		(Hamberger Es). De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid bovendien mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). Het heeft de aanbeveling de locatie niet nader te onderzoeken.
17	21	Deze locatie (17) is evident te klein voor de huisvesting van een school. Er is geen enkel signaal bekend bij de gemeente dat de supermarkt ter plaatse zal vertrekken. Verwerving zal zeer kostbaar zijn. Nader onderzoek is niet nodig.
18	27	Locatie 18 kent een particuliere grondeigenaar. Hoewel de locatie in principe voldoende ruimte zou kunnen bieden aan een school, lijkt de planologische haalbaarheid beperkt vanwege de ligging in waardevol agrarisch landschap (Hamberger Es). De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid bovendien mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). Het heeft de aanbeveling de locatie niet nader te onderzoeken.
19	27	Locatie 19 kent twee (particuliere) grondeigenaren. Hoewel de locatie in principe voldoende ruimte zou kunnen bieden aan een school, lijkt de planologische haalbaarheid beperkt vanwege de ligging in waardevol agrarisch landschap (Hamberger Es). De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid bovendien mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). Het heeft de aanbeveling de locatie niet nader te onderzoeken.
20	27	Locatie 20 kent twee (particuliere) grondeigenaren. Anders dan locatie 16, 18 en 19 ligt deze locatie niet in het bestemmingsplan buitengebied van Enter, maar in het bestemmingsplan Enter-Dorp. Niettemin heeft het gebied een agrarische bestemming en op basis van geldende jurisprudentie zal hier waarschijnlijk sprake zijn van een locatie buiten de bebouwde kom (laddertoets en landschappelijke inpassing). Hoewel de locatie in principe voldoende ruimte zou kunnen bieden aan een school, lijkt de planologische haalbaarheid alsnog beperkt vanwege de ligging in waardevol agrarisch landschap (Hamberger Es). Alles overziend heeft de aanbeveling deze locatie niet nader te onderzoeken.
21	0	Locatie 21 betreft de locatie van de huidige vestiging van de Wegwijzer aangevuld met het park/ de begraafplaats aan de Beltmanstraat. Het opheffen van een park met monumentale bomen ten behoeve van een school, lijkt niet aan de orde, mede gelet op steeds grotere uitdagingen op het gebied van water en hittestress. Vervangende nieuwbouw op de plek van Wegwijzer is eventueel wel denkbaar, hoewel er natuurlijk direct een uitdaging ontstaat voor onderwijshuisvesting gedurende de bouw van de nieuwe school. De vraag is of vervangende nieuwbouw zou passen op de huidige locatie, waarbij dan wordt uitgegaan van speelmogelijkheden in het park. De Marcus Samuelstraat zelf geeft mogelijk enige flexibiliteit bij de inrichting, omdat deze in directe zin alleen de huidige school ontsluit. De locatie ligt binnen de invloedssfeer van het tankstation aan de Rijssenseweg 14 a. Met name om de laatste reden heeft het alles overziend heeft de aanbeveling deze locatie niet nader te onderzoeken.

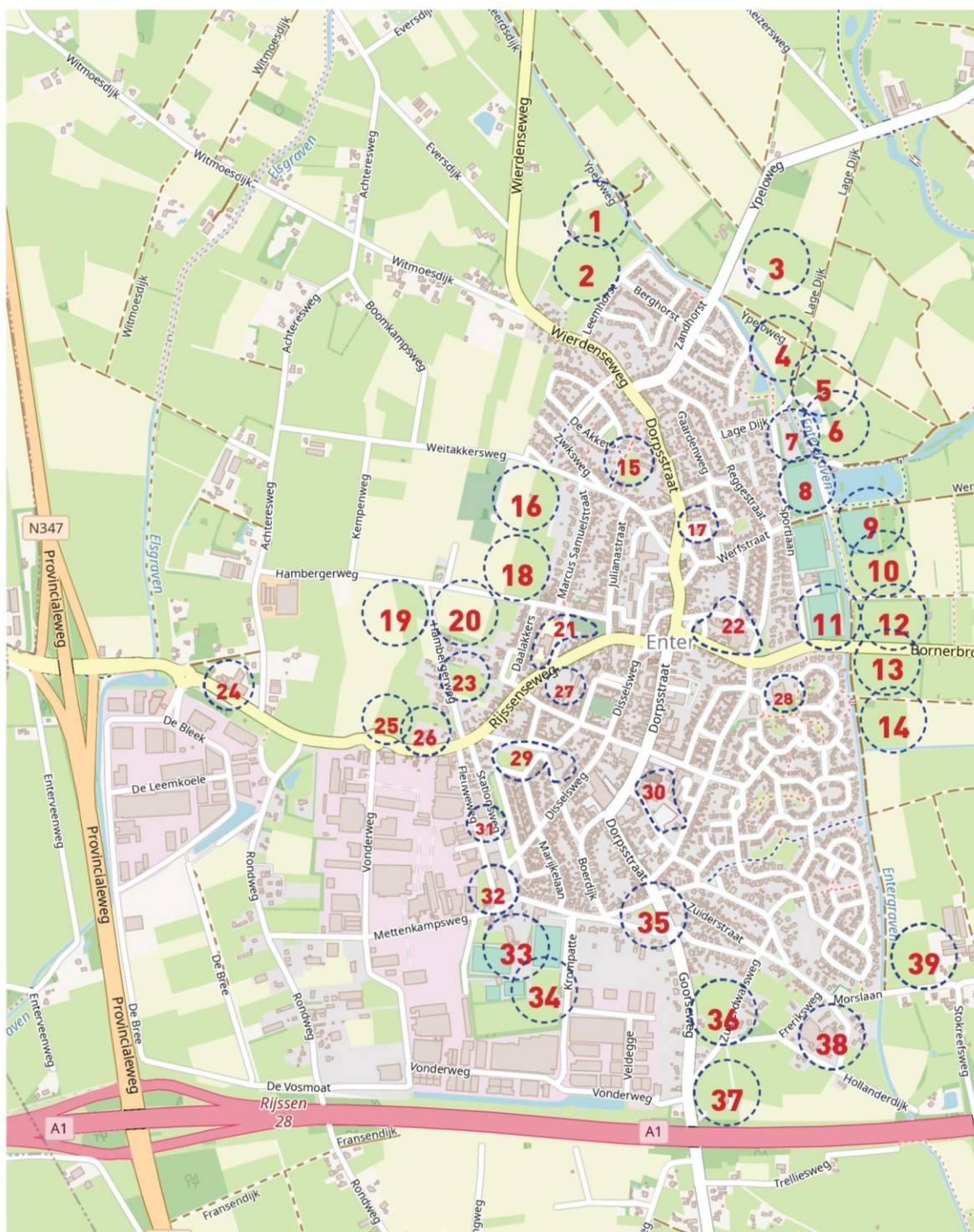
22	4 31	Locatie 22 betreft de huidige plek van de sporthal. Deze is in eigendom van Stichting Enterse Sport Federatie. De bouw van een school op deze plek zou inhouden dat elders een sporthal gerealiseerd moet worden. Een locatie nabij het huidige sportcomplex aan de Sportlaan lijkt daarvoor een logische keuze. De locatie "sporthal" zal een complexe ontwikkeling zijn, waarbij de vraag zich aandient of er voldoende ontwikkelingsmogelijkheden zijn wanneer normafstanden worden aangehouden. Tegelijkertijd biedt de locatie wellicht kans of aanleiding om maatschappelijk vastgoed te verduurzamen. Met andere woorden: werk met werk te maken. Het heeft daarom de aanbeveling deze locatie mee te nemen in het haalbaarheidsonderzoek 2.0.
23	4 31	Locatie 23 kent een zeer versnipperd grondeigendom. Het college van burgemeester en wethouder heeft rond het moment van de beoordeling van de locatie besloten tot medewerking aan een beperkt woningbouw initiatief (3 woningen). De locatie is daarmee niet meer beschikbaar voor de bouw van een school. De open ruimte heeft hier een belangrijke functie voor de opvang en afvoer van water uit het gebied. Alles overziend heeft de aanbeveling deze locatie niet nader te onderzoeken.
24	0	Locatie 24 is eigendom van Rohaan beton. Er zijn geen signalen bij de gemeente bekend dat deze locatie beschikbaar komt. De locatie ligt zeer excentrisch ten opzichte van het dorp. Mogelijk zijn er ook beperkingen als gevolg van omliggende bedrijven. De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert. Alles overziend heeft de aanbeveling deze locatie niet nader te onderzoeken.
25	0	Locatie 25 is de locatie naast het tankstation "Gulf Enter". Een directe beperking voor deze locatie is het LPG vulpunt dat hierbij aanwezig is. Deze zal opgeheven moeten worden om een school op deze locatie denkbaar te maken. De gemeente weet niet of dit bespreekbaar is met de eigenaar van de Gulf. De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). Hoewel de locatie in principe voldoende ruimte zou kunnen bieden aan een school, lijkt de planologische haalbaarheid beperkt vanwege de ligging in waardevol agrarisch landschap (Hamberger Es). Het eigendom is verdeeld tussen een particulier en de Diaconie Der Hervormde Gemeente Te Enter. De locatie is per fiets of te voet minder goed bereikbaar via rustige woonstraten. Mogelijk zijn er ook beperkingen als gevolg van omliggende bedrijven. Alles overziend heeft de aanbeveling deze locatie niet nader te onderzoeken.
26	0	Op deze locatie (26) is het tankstation "Gulf Enter" gevestigd. De gemeente heeft geen signalen dat dit bedrijf hier wil vertrekken. Uitplaatsing zal kostbaar zijn. Mogelijk is er een risico van bodemverontreiniging (aandachtspunt). De locatie is per fiets of te voet minder goed bereikbaar via rustige woonstraten. De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert. (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). Alles overziend heeft de aanbeveling deze locatie niet nader te onderzoeken.
27	0	Deze locatie (27) is evident te klein voor de huisvesting van een school. Het eigendom is versnipperd. In enkele gevallen spreken we over achtertuinen

		van particulieren, hetgeen verwerving zeer complex zal maken. Wanneer adviesafstanden in acht worden genomen, blijft er geen reële ontwikkelruimte over. Nader onderzoek is niet nodig.
28	27	Locatie 28 betreft de locatie van de Roerganger. Er zijn geen signalen bij de gemeente bekend dat deze locatie beschikbaar komt. Het parkje achter de Roerganger is evident te klein voor de huisvesting van een nieuwe school. Enkel met inbegrip van herontwikkeling van het naastgelegen Zumpke kan er sprake zijn van voldoende ruimte, maar dit zal toch ook nog ten koste gaan van groen in de omgeving. Het is verstandig om in tijden van klimaatverandering en hittestress terughoudend te zijn bij het opofferen van openbaar groen in bebouwd gebied. Voor dit gebied lopen momenteel initiatieven voor (groene) herinrichting. Het heeft de aanbeveling de locatie niet nader te onderzoeken.
29	27	Locatie 29 betreft de locatie van de huidige vestiging van de Talenter aangevuld met het park aan de Putman Cramerstraat. Vervangende nieuwbouw op de plek van Talenter is eventueel denkbaar, hoewel er natuurlijk direct een uitdaging ontstaat voor onderwijshuisvesting gedurende de bouw van de nieuwe school. De locatie van de Talenter zelf is te klein om het bouwprogramma te realiseren. Het (gedeeltelijk) opofferen van openbaar groen in het parkje is het gevolg. Het is verstandig om in tijden van klimaatverandering en hittestress terughoudend te zijn bij het opofferen van openbaar groen in bebouwd gebied. Alles overziend heeft de aanbeveling deze locatie niet nader te onderzoeken.
30	27	Locatie 30 betreft de huidige locatie van de Talenter (bovenbouw) aangevuld met het parkeerterrein ten oosten van de school/en of het complex van de Rooms Katholieke parochie Sint Marcellinus. Het parkeerterrein heeft een belangrijke functie voor Modezaak Roetgerink en is in privaat eigendom. Het opheffen van dit terrein zal een grote parkeerbelasting voor de openbare ruimte met zich meebrengen. Alternatieven hiervoor zijn niet direct voorhanden.  In overleg met de Rooms Katholieke parochie zouden de toekomstplannen van deze kerk besproken kunnen worden. In Nederland is er een aantal goede voorbeelden te vinden van transformatie van religieus vastgoed. De gebouwen op het terrein van de kerk hebben een maatschappelijke bestemming, waarin onderwijs ook zou kunnen passen. Het heeft daarom de aanbeveling deze locatie nader te onderzoeken, waarbij deze locatie direct kan vervallen indien een transitie van de gebouwen niet op medewerking van de Rooms Katholieke parochie kan rekenen.
31	0	Locatie 31 is van verschillende particuliere grondeigenaren. Deze locatie ligt te dicht op bestaand industrieterrein om te kunnen spreken over een reële locatie voor een school. Qua aard, schaal en activiteiten (denk o.a. aan zwaar vrachtverkeer) is de combinatie met een school niet aan te bevelen. De locatie hoeft niet nader onderzocht te worden.
32	0	Locatie 32 is van verschillende particuliere grondeigenaren. Deze locatie ligt te dicht op bestaand industrieterrein om te kunnen spreken over een reële locatie voor een school. Qua aard, schaal en activiteiten (denk o.a. aan zwaar vrachtverkeer) is de combinatie met een school niet aan te bevelen. De locatie hoeft niet nader onderzocht te worden.
33	0	Locatie 33 is van verschillende particuliere grondeigenaren. Deze locatie ligt te dicht op bestaand industrieterrein om te kunnen spreken over een reële locatie voor een school. Qua aard, schaal en activiteiten (denk o.a. aan zwaar

		vrachtverkeer) is de combinatie met een school niet aan te bevelen. De locatie hoeft niet nader onderzocht te worden.
34	0	Locatie 34 is in eigendom van Stichting Enterse Sportfederatie. Deze locatie ligt te dicht op bestaand industrieterrein om te kunnen spreken over een reële locatie voor een school. Qua aard, schaal en activiteiten (denk o.a. aan zwaar vrachtverkeer) is de combinatie met een school niet aan te bevelen. De locatie hoeft niet nader onderzocht te worden
35	29	Locatie 35 betreft een aantal percelen agrarische grond van verschillende eigenaren heeft. De realisatie van een school op deze locatie lijkt niet goed mogelijk zonder afscheid te nemen van twee woonhuizen, hetgeen zeer kostenverhogend zal werken bij een herontwikkeling. Het gebied heeft een belangrijke rol als buffer tegen wateroverlast in de omgeving. Ook mede vanwege de decentrale legging heeft het niet de aanbeveling deze locatie nader te onderzoeken.
36	26	Locatie 36 is in particulier eigendom (meerdere eigenaren) en betreft agrarische gronden in de kern van Enter. De locatie ligt enigszins excentrisch ten opzichte van het dorp en woongebieden. De locatie kan nader onderzocht worden op haalbaarheid.
37	22	Locatie 37 ligt op steenworp afstand van de snelweg A1 (sommige gemeenten in Nederland hanteren voor scholen een minimumafstand van 300 meter tot aan snelwegen, deze locatie ligt op minder dan 150 meter). De locatie heeft een zeer excentrische ligging ten opzichte van het dorp. In verband met de huidige bestemming is mogelijk de laddertoets nodig. De locatie hoeft niet nader onderzocht te worden.
38	20	Locatie 38 is in het bezit van kunststoffenfabriek Wolters. De gemeente heeft geen signalen dat dit bedrijf op korte termijn wenst te vertrekken. Uitkoop zal zeer kostbaar zijn. De locatie ligt dichtbij de snelweg A1 (sommige gemeenten in Nederland hanteren voor scholen een minimumafstand van 300 meter tot aan snelwegen, deze locatie ligt op circa 200 meter). De locatie heeft een zeer excentrische ligging ten opzichte van het dorp. De locatie hoeft niet nader onderzocht te worden.
39	0	Locatie 39 kent een excentrische ligging, direct naast een actieve veehouder, hetgeen de bouw van een school feitelijk onmogelijk maakt. De gemeente heeft geen signalen dat dit bedrijf wenst te vertrekken. Uitkoop zou zeer kostbaar zijn. Het eigendom van de locatie is verdeeld over drie (particuliere) eigenaren. De locatie ligt bovendien buiten de bebouwde kom van Enter, hetgeen de planologische haalbaarheid mogelijk compliceert (o.a. laddertoets en landschappelijke inpassing / mocht toch blijken dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, dan pas kan gekeken naar het buitengebied). De locatie hoeft niet nader onderzocht te worden.

Bovenstaande informatie is tot stand gekomen met inbreng van verschillende medewerkers van de gemeente Wierden. Er heeft geen overleg plaatsgevonden met externe partners, overheden, grondeigenaren, enzovoort. Waar nodig kan dit onderdeel zijn van het haalbaarheidsonderzoek 2.0. Waar mogelijk is bij de analyse geanticipeerd op de nieuwe Omgevingswet, maar deze wet brengt ook nog enkele onzekerheden met zich mee die invloed kunnen hebben op het vervolgproces.

Bijlage: Getoetste & nader geanalyseerde locaties



bron: openstreetmap.org

Bijlage 4

Haalbaarheidsonderzoek 2.0, nieuwbouw school Enter
Beoordelingsmatrix
Opgesteld door Penta Rho
Datum: 7 november 2022



Beoordeling uitgevoerd op basis van Rapport ‘Toetsingscriteria nieuwbouw scholen Enter’ opgesteld door de gemeente Wierden, afdeling beleid d.d. januari 2022, en vastgesteld in de openbare raadvergadering van 8 maart 2022.

LOCATIENUMMER	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	wegingsfactor								
1.locatiegrootte	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	2	2	2	X	2	X	2	X	2	2	2	2	1								
2.bereikbaarheid																	X											X						X						X								
ontsluiting	2	2	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	X	1	2	2	2	2	2	1	1	1	X	2	2	2	X	2	X	2	X	2	2	2	2	2	2							
verkeersveiligheid	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	0	0	0	1	2	2	X	2	2	2	2	1	2	0	0	0	X	2	2	2	X	2	X	2	X	2	2	2	2	2	3							
bereikbaarheid hulpdiensten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	2	2	2	X	2	X	2	X	2	2	2	2	2	1							
3.openbaar groen	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	2	X	X	X	X	X	1	2	2	0	X	X	X	1	2	2	X	0	X	0	X	2	2	2	2	1								
4. milieuwetgeving																	X	X	X	X	X						X	X	X						X						X							
risicobron	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	1	2	2	2	X	X	X	2	2	2	X	2	X	1	X	1	1	1	1	*								
adviesafstanden (overgenomen)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	X	X	X	X	X	2	2	2	2	X	X	X	2	1	1	X	0	X	0	X	0	0	0	0	2								
luchtkwaliteit (overgenomen)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	X	X	X	X	X	X	2	2	X	X	X	X	2	2	2	X	X	X	X	X	1	1	1	X	1	*							
5.afstand sport	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X	2	2	X	X	X	X	2	2	2	X	X	X	X	X	2	2	2	X	1	*							
6.locatie																	X	X	X	X	X	X						X	X	X	X						X	X	X	X	X						X	
goed inpasbaar binnen bebouwde kom	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	2	0	2	2	2	X	X	X	X	X	X	2	2	X	X	X	X	2	0	2	X	X	X	X	X	2	2	2	X	2								
Provinciaal beleid en laddertoets	2	2	0	0	0	0	2	2	0	0	2	1	1	0	2	X	X	X	X	X	X	2	2	X	X	X	X	0	0	2	X	X	X	X	X	2	2	2	X	2								
7.eigendom/verwerving	1	0	1	0	0	0	2	1	1	0	1	1	0	0	0	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	X	X						1	0	X	X	X	X	X	0	0	0	X	2				
TOTAALSCORE	31	29	26	22	22	22	37	35	24	19	27	20	22	23	29	X	X	X	X	X	X	31	34	X	X	X	X	29	26	32	0	X	X	X	0	28	28	28	X									

Groen= Voldoet / Oranje = Voldoet deels / Rood =Voldoet niet (zie hiervoor volgende pagina's)

Groen = 2 punten/ Oranje = 1 punt/ Rood = 0 punten

* indien 'voldoet niet' op dit punt valt de locatie af, ongeacht overige scores

BIJLAGE 5

Beoordelingsmatrix locatieonderzoek Enter
Ingevuld door ambtelijke werkgroep gemeente Wierden
d.d. 24 mei 2022

Locatienummer:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	wegingsfactor			
1. Locatiegrootte	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1			
2. Bereikbaarheid																																									1		
Ontsluitingsweg	2	2	2	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2		x		
Verkeersveiligheid	2	2	2	2	2	2	1	2	2	1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	1	2	2	2	2	2	3		x
Bereikbaarheid hulpdiensten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1		x
3. Openbaar groen																																											
Groen dorpskern/-randen	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	0	0	0	2	2	2	2	2	2	1		x
4. Milieuwetgeving																																											
Risicobronnen	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	2	2	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0	0	2	1	1	1	0	1		*	
Adviesafstanden	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	1	1	2	1	1	0	0	1	0	2	0	0	0	0	2		x	
Luchtkwaliteitsnormen	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	2	2	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0	0	2	1	1	1	0	1		*	
5. Afstand tot sportfaciliteit	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1		*	
6: Locatie binnen/buiten de bebouwde kom																																											
Goed inpasbaar binnen de bebouwde kom	1	0					2	2			2				0		0			0	1	2	2					0	0	1	1	0	0	1	0	2	2	0	0		2		x
Inpassing buiten de bebouwde afhankelijk Provinciaal beleid en Laddertoets																																											
7: Eigendomsrecht/Verwerving	1	0	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2		x
Totaal score	29	25	28	28	28	28	31	32	28	27	29	27	27	27	25	27	21	27	27	27	0	31	31	0	0	0	0	0	27	27	27	0	0	0	0	0	29	26	22	20	0		

Beoordeling door Penta Rho

Afwijkingen nav beoordeling door PentaRho d.d. 7-11-2022	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	wegingsfactor	
1.locatiegrootte	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	2	2	2	X	2	X	2	X	2	2	2	2	2	1
2.bereikbaarheid																	X										X				X		X		X						
ontsluiting	2	2	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	X	1	2	2	2	2	2	1	1	1	X	2	2	2	X	2	X	2	X	2	2	2	2	2	
veerkeersveiligheid	2	2	2	2	2	2	2	2	1	0	0	0	0	1	2	2	X	2	2	2	2	1	2	0	0	0	X	2	2	2	X	2	X	2	X	2	2	2	2	2	
bereikbaarheid hulpdiensten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	2	2	2	X	2	X	2	X	2	2	2	2	2	
3.openbaar groen	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	2	X	X	X	X	X	1	2	2	0	X	X	X	1	2	2	X	0	X	0	X	2	2	2	2	2	
4. milieuwetgeving																	X	X	X	X	X					X	X	X			X		X		X						
risicobron	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	1	2	2	2	X	X	X	2	2	2	X	2	X	1	X	1	1	1		
adviesafstanden (overgenomen)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	X	X	X	X	X	2	2	2	2	X	X	X	2	1	1	X	0	X	0	X	0	0	0	0		
luchtqualiteit (overgenomen)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	X	X	X	X	X	X	2	2		X	X	X	2	2	2	X	X	X	X	X	1	1	1	X	1	
5.afstand sport	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X	2	2	X	X	X	X	2	2	2	X	X	X	X	X	2	2	2	X	1	
6.locatie																	X	X	X	X	X				X	X	X	X			X	X	X	X	X						
goed inpasbaar binnen bebouwde kom	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	2	0	2	2	2	X	X	X	X	X	X	2	2	X	X	X	X	2	0	2	X	X	X	X	X	X	2	2	2	X	
Provinciaal beleid en laddertoets	2	2	0	0	0	0	2	2	0	0	2	1	1	0	2	X	X	X	X	X	X	2	2	X	X	X	X	0	0	2	X	X	X	X	X	2	2	2	X	2	
7.eigendom/verwerving	1	0	1	0	0	0	2	1	1	0	1	1	0	0	0	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	X	X		1	0	X	X	X	X	X	0	0	0	0	X	
totaalscore	31	29	26	22	22	22	37	35	24	19	27	20	22	23	29	X	X	X	X	X	X	31	34	X	X	X	X	29	26	32	0	X	X	X	X	0	28	28	28	X	

Groen= Voldoet / Oranje = Voldoet deels / Rood =Voldoet niet (zie hiervoor volgende pagina's)

Groen = 2 punten/ Oranje = 1 punt/ Rood = 0 punten

* indien 'voldoet niet' op dit punt valt de locatie af, ongeacht overige scores

Bijlage 6

Haalbaarheidsonderzoek 2.0, nieuwbouw school Enter

Datum: 30 november 2022



Verschillenanalyse

Integrale benadering n.a.v. beoordeling locaties d.d. 15-11-2022					Mondeling reactie gemeente d.d. 28-11-2022	Aangepast advies 30-11-2022	Verschillenanalyse d.d. 30-11-2022	Definitief advies d.d. 30-11-2022
locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek	Nadere toelichting op de locaties	Aangepast advies na reactie	Verschil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
1	26	Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed, m.u.v. op het punt van de ligging (excentrisch t.o.v. het dorp), en het punt dat het perceel op dit moment geen eigendom is van de gemeente.	+		1	1		1
		De locatie is beleidsmatig vastgelegd als uitleggebied voor woningbouw in Enter (vervolg op reeds vastgesteld plan "de Berghorst, fase 2"). Om laatstgenoemde reden komt deze locatie niet in aanmerking als locatie voor het schoolgebouw.	doorslaggevend					
2	31	Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed, m.u.v. op het punt van de ligging (excentrisch t.o.v. het dorp).	+		2	2		2
		De grond is eigendom van gemeente Wierden. De locatie is bestemd voor ontwikkeling van een woongebied/ woningbouw, waarvoor het bestemmingsplan "de Berghorst, fase 2" is vastgesteld. Om deze redenen komt deze locatie niet in aanmerking voor een andere bestemming dan woningbouw, en dus niet voor de ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw.	doorslaggevend					
3	26	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw en is in voldoende mate bereikbaar of goed bereikbaar te maken.	+		3	3		3
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een lange procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	-/-					
		De locatie is in particulier bezit. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	-/+					
4	22	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw en is in voldoende mate bereikbaar of goed bereikbaar te maken.	+		4	4		4
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	doorslaggevend					
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend					

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Vershil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
5	22	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		5	Het uitgangspunt is geen bebouwing in groen/ bos. Provincie Overijssel heeft aangegeven dat indien verzocht wordt buiten de bebouwde kom te bouwen er een hele goede onderbouwing nodig is waarom dit binnen de kom niet mogelijk is. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	5		5	Als locatie 4.	
		De infrastructuur naar dit perceel toe is niet of in onvoldoende mate aanwezig. Aanleg van infrastructuur vanaf de Ypeloweg lijkt op voorhand de meest kansrijke ten opzichte van de toegang via de Lage Dijk.	-/-								
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom, en op het perceel is veel groen/ begroeiing aanwezig. Alle bovengenoemde punten op zichzelf, maar ook in combinatie met elkaar, maakt dat het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	doorslaggevend								
		Het perceel is zodanig gelegen dat van enige connectie met het dorp nauwelijks sprake is, dit mede vanwege aanwezigheid van de gemeentewerf op het daarvoor gelegen perceel, wat dit perceel daardoor niet aantrekkelijk maakt als plek voor een schoolgebouw.	-/-								
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend								
6	22	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		6	Past niet binnen de omgeving, denk aan landschappelijke en recreatieve waarde. Provincie heeft aangegeven dat indien verzocht wordt buiten de bebouwde kom te bouwen er een hele goede onderbouwing nodig is waarom dit binnen de kom niet mogelijk is. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	6		6	Als locatie 4.	
		De infrastructuur naar dit perceel toe is niet of in onvoldoende mate aanwezig. Aanleg van infrastructuur vanaf de Ypeloweg lijkt op voorhand de meest kansrijke ten opzichte van de toegang via de Lage Dijk.	-/-								
		De locatie ligt buiten de bebouwde kom. Op het perceel is veel groen/ begroeiing aanwezig. Alle bovengenoemde punten op zichzelf, maar ook in combinatie met elkaar, maakt dat het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	doorslaggevend								
		Het perceel is zodanig gelegen dat geen er geen directe connectie met het dorp is. Dit wordt mede veroorzaakt door de aanwezigheid van het gemeentelijk opslagterrein, tussen locatie 6 en de dorpsrand, wat dit perceel niet aantrekkelijk maakt als plek voor een schoolgebouw.	-/-								
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Vershil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
7	37	Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed, met een opmerking dat het perceel aan de dorpsrand ligt.	+		7	Een alternatieve opslaglocatie is niet direct voorhanden en creëert een afhankelijkheid. Het ruimtelijk programma kan op deze locatie niet gerealiseerd worden zonder het huidige groen weg te halen en waarschijnlijk ook niet zonder een deel van locatie 8 er bij aan te betrekken. Hierdoor ontstaat een (beperkte) eigendoms-afhankelijkheid. Daarbij uitgegaan van het resaliseren van Kiss&Ride en parkeren op het schoolperceel. Ontwikkeling van de locatie met behoud van het aanwezige groen, zal er waarschijnlijk toe leiden dat het sportveld van locatie 8 niet kan blijven bestaan met de huidige maatvoering, omdat het bouwprogramma 'langgerechter' wordt.	7		7	Gemeente geeft bij punt 3. op ligging en openbaar groen 2 punten, beoordeling door Penta Rho is 1 punt. Gemeente geeft op ligging en openbaar groen 2 punten, beoordeling door Penta Rho is 1 punt. Geheel geeft geen reden tot wijziging van het advies. Het definitieve advies handhaven, en deze locatie nader onderzoeken op haalbaarheid. In het nadere onderzoek naar de haalbaarheid de (on)mogelijkheden van verplaatsen gemeente-opslag onderzoeken, inclusief suggesties voor locaties. Hierbij locatie 8 betrekken.	
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+								
		Het perceel is goed bereikbaar. Er ligt een goede infrastructuur aan de Sportlaan naar dit perceel door de huidige functie van deze locatie, namelijk opslagterrein van gemeente.	+								
		Op het perceel is redelijk wat groen/ begroeiing aanwezig, dat elders of op locatie gecompenseerd dient te worden, indien dit zou moeten verdwijnen. De maatvoering van het perceel is beperkt.	-/+								
		Er zal een alternatieve locatie voor het huidige opslagterrein gevonden moeten worden. Hierdoor ontstaat voor de bouw een afhankelijkheid van nieuwe locatie opslagterrein.	-/-								
		Het perceel is reeds eigendom van gemeente Wierden.	+								
8	35	Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed, met een opmerking dat het perceel aan de dorpsrand ligt.	+		8	De gemeente denkt dat met ESF goede afspraken gemaakt kunnen worden en heeft enige schuifruimte door de aankoop van twee percelen grond aan de Bornebroekseweg. Ook het samenvoegen van twee grasvelden naar 1 kunstgrasveld zou eventueel mogelijk zijn. Hiervoor is dan voor wat betreft de sportvelden geen bestemmingswijziging noodzakelijk, maar is natuurlijk wel kostenverhogend.	8		8	Gemeente geeft bij punt 3. op ligging en openbaar groen 2 punten, beoordeling door Penta Rho is 1 punt. Geeft geen nader inzicht, locatie nader onderzoeken. Kostenoverweging is aan de gemeente.	
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+								
		Het perceel is goed bereikbaar, er ligt een goede infrastructuur aan de Sportlaan naar dit perceel.	+								
		Deze locatie is in gebruik als sportveld, eigendom van de Stichting Enterse Sport Federatie.	-/-								
		Er zal een alternatieve locatie voor het de huidige sportveld gevonden moeten worden. Hierdoor ontstaat voor de bouw van de school een afhankelijkheid van een nieuwe locatie voor het sportveld.	-/+								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Verskil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
9	24	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		9	De locatie betreft reeds een stedelijk functie buiten de bebouwde kom (sportveld). In die zin is dit de enige locatie buiten de bebouwde kom waar je een argument in handen hebt om deze van kleur te laten verschieten. De locatie is in zekere zin landschappelijk ingepast door de aanwezigheid van het bosje. Een kiss en ride is denkbaar in de werfstraat ten zuiden van locatie 8, op enige afstand van de bestaande woningen. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	9		9	Gemeente geeft bij punt 3. op ligging en openbaar groen 2 punten, beoordeling door Penta Rho is 0 punten. Vanwege opmerking van gemeente om vraag over de locatie voor te leggen aan provincie Overijssel toch nader onderzoeken (contact opnemen met provincie).	
		Er zijn mogelijkheden voor aanbrengen van een goede infrastructuur vanaf de Werfstraat.	+/-								
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	doorslaggevend								
		Het perceel is zodanig gelegen dat er geen directe connectie met het dorp is, mede vanwege de aanwezigheid van de sportvelden op het perceel gelegen tussen locatie 9 en de bebouwde kom. Hierdoor is deze locatie minder aantrekkelijk als plek voor een schoolgebouw.	-/-								
		Deze locatie is in gebruik als sportveld, eigendom van de Stichting Enterse Sport Federatie.	-/-								
		Op het perceel is beperkte begroeiing aanwezig.	+								
10	19	Er zal een alternatieve locatie voor het de huidige sportvelden gevonden moeten worden. Hierdoor ontstaat voor de bouw van de school een afhankelijkheid van nieuwe locatie sportvelden.	-/+		10	De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden. Het perceel is eigendom van de gemeente, in 2021 verworven met een recht van eerste koop voor verkopende partij, gekoppeld aan het slagen van een initiatief elders.	10		10	Gemeente geeft bij punt 2. voor de ontsluiting 2 punten, beoordeling door Penta Rho is 1 punt. Gemeente geeft bij punt 3. op ligging en openbaar groen 2 punten, beoordeling door Penta Rho is 0 punten. Penta Rho geeft nul punten in plaats van 1 door gemeente op punt 7: is eigendom van meerdere eigenaren. Geeft geen nader inzicht, het definitieve advies handhaven.	
		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+								
		Mogelijkheden voor aanbrengen goede en veilige infrastructuur vanaf Bornebroekseweg. De route naar dit perceel is door de ligging relatief lang. Dit geldt in grotere mate indien ontsluiting vanaf de Werfstraat plaatsvindt.	+/-								
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	doorslaggevend								
		Het perceel is zodanig gelegen dat er geen directe connectie met het dorp is, mede vanwege de aanwezigheid van de sportvelden op het perceel gelegen tussen locatie 10 en de bebouwde kom. Hierdoor is deze locatie minder aantrekkelijk als plek voor een schoolgebouw.	-/-								
		Het perceel is eigendom van de gemeente.	-/-								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Vershil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
11	27	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		11	De gemeente denkt dat met ESF goede afspraken gemaakt kunnen worden en heeft enige schuilruimte door de aankoop van twee percelen grond aan de Bornebroekseweg. De (kostbare) verplaatsing van het kunstgrasveld zou plaats kunnen vinden naar locatie 8 (of eventueel 9) en op locatie 10 zou d.m.v. een bestemmingswijziging een nieuw grasveld mogelijk moeten worden gemaakt. Uitgaande van gelijkblijvende behoefte aan sportvelden. Betreft een kunstgrasveld.	11		11	Gemeente geeft bij punt 2. voor de ontsluiting 2 punten, beoordeling door Penta Rho is 1 punt. Ook de verkeersveiligheid wordt door gemeente beter beoordeeld dan door Penta Rho. Gemeente geeft bij punt 3. op ligging en openbaar groen 2 punten, beoordeling door Penta Rho is 1 punt. Geeft geen nader inzicht, het definitieve advies handhaven. In het onderzoek alternatieve locatie voor sportveld meenemen, incl. de kansen en risico's daarbij.	
		Er ligt een goede infrastructuur naar deze locatie, echter onvoldoende veilig als toegangsweg tot een schoolgebouw. Er zijn mogelijkheden voor het verbeteren van de verkeersveiligheid, echter met risico op opstopping in het dorp omdat de doorgang op deze weg daarmee wordt beperkt.	+/-								
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+								
		Deze locatie is in gebruik als sportveld, voorzien van een kunstgrasveld, eigendom van de Stichting Enterse Sport Federatie. Er zal een alternatieve locatie voor het huidige sportveld gevonden moeten worden. Hierdoor ontstaat voor de bouw van de school een afhankelijkheid van een nieuwe locatie voor het sportveld.	-/- -/+								
12	20	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		12	Provincie heeft aangegeven dat indien verzocht wordt buiten de bebouwde kom te bouwen er een hele goede onderbouwing nodig is waarom dit binnen de kom niet mogelijk is. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden. Ondanks dat voor deze locatie interessant om deze vraag nogmaals beargumenteerd aan de provincie te stellen. Het perceel is geen eigendom van de gemeente. Er zal een onderhandeling over grondvererving met eigenaar moeten plaatsvinden, waardoor afhankelijkheid vanwege het slagen van de verwervingsopgave.	12		12	Op dezelfde onderdelen afwijkingen als bij locatie 11. Vanwege opmerking van gemeente om vraag over de locatie voor te leggen aan provincie Overijssel toch nader onderzoeken (contact opnemen met provincie).	
		Er ligt een goede infrastructuur naar deze locatie, echter onvoldoende veilig als toegangsweg naar een schoolgebouw. Er zijn mogelijkheden voor het verbeteren van de verkeersveiligheid, met risico op opstopping in dorp omdat doorgang op deze weg daarmee wordt beperkt.	+/-								
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	-/-								
		Het perceel is zodanig gelegen dat er geen directe connectie met het dorp is, mede vanwege de aanwezigheid van de sportvelden op het perceel gelegen tussen locatie 12 en de bebouwde kom. Hierdoor is deze locatie minder aantrekkelijk als plek voor een schoolgebouw. De locatie is geen eigendom van de gemeente. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	-/- -/+								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Verschil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
13	22	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		13	De verbinding naar sporthal wordt bemoeilijkt door aanwezigheid Bornerbroekseweg. Provincie heeft aangegeven dat indien verzocht wordt buiten de bebouwde kom te bouwen er een hele goede onderbouwing nodig is waarom dit binnen de kom niet mogelijk is. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	13		13	Op dezelfde onderdelen afwijkingen als bij locatie 11 en 12. Aanvullend ook afwijkingen op punt 6: gemeente geeft aan dat de locatie niet goed inpasbaar is binnen de bebouwde kom. Penta Rho beoordeeld dat juist positief. Geen wijziging in eindadvies.	
		Er ligt een goede infrastructuur naar deze locatie, echter onvoldoende veilig als toegangsweg tot een schoolgebouw. Er zijn mogelijkheden voor het verbeteren van de verkeersveiligheid, echter met risico op opstopping in het dorp omdat de doorgang op deze weg daarmee wordt beperkt.	+/-								
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	-/-								
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de verwerving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend								
14	23	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		14	De verbinding naar sporthal wordt bemoeilijkt door aanwezigheid Bornerbroekseweg. Provincie heeft aangegeven dat indien verzocht wordt buiten de bebouwde kom te bouwen er een hele goede onderbouwing nodig is waarom dit binnen de kom niet mogelijk is. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	14		14	Verschillen punt 2. bereikbaarheid: door Penta Rho minder goed beoordeeld dan door gemeente. Omdat de locatie aan de dorpsrand ligt met veel groen is dit minder goed beoordeeld door Penta Rho dan door gemeente. Penta Rho heeft bij punt 6 de inpasbaarheid met 'goed' beoordeeld, de gemeente heeft op dit punt geen score gegeven. De verschillen geven geen aanleiding het eindadvies te wijzigen.	
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	doorslaggevend								
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend								
15	29	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw, mits percelen van diverse eigenaren samengevoegd.	-/+		15	Afmeting kavel is erg krap. Parkeren en toegang tot terrein is krap/ beperkt.	15		15	Verschillen punt 2. bereikbaarheid: door Penta Rho minder goed beoordeeld dan door gemeente. Omdat de locatie binnen de kern ligt en voorzien is van beperkt groen heeft Penta Rho deze locatie met 2 punten beoordeeld op het onderdeel ligging, terwijl de gemeente deze locatie op dit punt met slechts 1 punt beoordeeld. Penta Rho is van mening dat deze locatie goed inpasbaar is, gemeente geeft op dat punt 0 punten. Er is echter geen aanleiding op het eindadvies te wijzigen. Doorslaggevend hierin is de ligging van het perceel.	
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+								
		De locatie bevat veel groen dat gecompenseerd dient te worden indien hier gebouwd wordt.	-/+								
		De locatie ligt ingebouwd tussen bestaande bebouwing, aanleg van een goede infrastructuur hier naartoe zou noodzakelijk zijn. De enige mogelijkheid hiervoor lijkt een pad dat ontsluit vanaf de Zwiksweg, wat weinig kansrijk lijkt.	-/-								
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt. Waarbij opgemerkt dat niet alle percelen aangekocht moeten worden voor voldoende ruimte voor het schoolgebouw.	doorslaggevend								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Vershil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
16		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		16	De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	16		16	Penta Rho geeft op het punt van bereikbaar een matige score, gemeente beoordeeld deze met goed. Omdat deze locatie gelegen is op/aan rand van de Es wordt niet afgeweken van het eerdere advies.	
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn. Bovendien ligt de locatie in een waardevol agrarisch gebied, Hamberger Es. Hierdoor is de locatie geen optie voor de bouw van een schoolgebouw.	doorslaggevend								
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt. Waarbij opgemerkt dat niet alle percelen aangekocht moeten worden voor voldoende ruimte voor het schoolgebouw.	doorslaggevend								
17		De locatie is te klein.	doorslaggevend		17		17		17	Geen verschillen.	
18		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		18	De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	18		18	Als locatie 16.	
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn. Bovendien ligt de locatie in een beschermd gebied, behoud karakter Es volgens structuurvisie. Hierdoor is de locatie geen optie voor de bouw van een schoolgebouw.	doorslaggevend								
		De locatie is in particulier bezit. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	-/+								
19		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		19	De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	19		19	Als locatie 16.	
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn. Bovendien ligt de locatie in een beschermd gebied, behoud karakter Es volgens structuurvisie.	doorslaggevend								
		De locatie is in particulier bezit, meerdere eigenaren. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	-/-								
20		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		20	Hoewel de locatie binnen het bestemmingsplan Enter-dorp ligt zal deze locatie zich kwalificeren als buitengebied. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	20		20	Als locatie 16.	
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+								
		De locatie ligt in een beschermd gebied, behoud karakter Es volgens structuurvisie.	doorslaggevend								
		De locatie is in particulier bezit, meerdere eigenaren. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	-/-								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Vershil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
21		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw als diverse percelen worden samengevoegd.	-/+		21	Woningbouwinitiatief aan Beltmanstraat heeft vermindering van parkeerruimte tot gevolg. Het opheffen van de weg is denkbaar. Gemeente ziet geen reële mogelijkheid zeer oude bomen te verplaatsen. De gemeente zet vol in op het behouden van openbaar groen, juist in de kernen, zeker met de uitdagingen die ons nog te wachten staan op het gebied van klimaat adaptatie en hittestress. Het laadvermogen van deze plek lijkt te beperkt om een substantieelvergroting van de schoolfunctie te kunnen beargumenteren.	21		21	Belangrijkste verschil is dat gemeente deze locatie al laat afvallen op risicobronnen (benzinstation in buurt): de school zou volgens Penta Rho echter buiten de cirkel vallen. Ondanks dat gemeente aangeeft dat verplaatsen bomen geen argument is deze locatie toch globaal nader bekijken, omdat dit een van weinige locaties binnen de dorpskern is.	
		Vanwege reeds aanwezige schoolgebouw ligt er al een veilige infrastructuur. Deze dient te worden aangepast aan de nieuwe situatie (meer verkeer, gemotoriseerd en langzaam, door samenvoeging twee scholen).	-/+								
		Perceel is alleen groot genoeg indien ook (deel van) het park wordt ingepast in het plan, bijvoorbeeld door het park te gebruiken als buitenspeelplaats. Als functie voor het dorp zou deze dan komen te vervallen. Bovendien loopt tussen het (bouw)perceel en het park een straat die dan luw gemaakt moet worden/ komt te vervallen vanwege gebruik door de scholen.	-/-								
		In het park staan monumentale bomen. Tevens zou het overige groen elders of op een andere wijze op het perceel gecompenseerd moeten worden.	-/-								
		Er ligt een tankstation nabij, echter op redelijke afstand wat geen belemmering oplevert regelgevingtechnisch gezien.	-/+								
22	31	Perceel heeft twee eigenaren, waarvan 1 het schoolbestuur (juridisch eigendom) van de vertrekkende school, en de andere de gemeente.	+		22	De huidige sporthal is 50 jaar oud. Er spelen technische uitdagingen rond de sporthal, waar momenteel naar wordt gekeken. Nieuwbouw van een sporthal is optioneel, maar op dit moment nog geen onderwerp van discussie. Er vanuit gaande dat een sportvoorziening in Enter te allen tijde beschikbaar moet zijn, zal nieuwbouw van de sporthal op de huidige sporthallocatie niet mogelijk zijn. Locaties nabij het sportcomplex lijken zich hiervoor logisch (locatie 8/11). Gelet op realisatietermijn sporthal en druk op het realiseren van de nieuwe schoolvoorziening lijkt deze optie te vroeg te komen, maar deze locatie kan zich in de toekomst wel kwalificeren als schoollocatie. Toevoegen bieb is zeker optioneel. Huidige sporthallocatie lijkt daarvoor goede kansen te bieden. In deze sporthal vindt ook het bewegingsonderwijs van de scholen in Enter plaats. Zou dus eerst nieuwbouw gymzaal moeten komen, pas daarna sloop sporthal en nieuwbouw school. Wordt lang traject.	22		22	Belangrijkste verschil in beoordeling is dat locatie meerdere eigenaren heeft, waardoor met 0 punten beoordeeld door Penta Rho, terwijl gemeente dit met 1 punt beoordeeld. Deze locatie nader onderzoeken, daarbij alternatieven voor sporthal onderzoeken inclusief de risico's en kansen daarbij.	
		Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed.	+								
		Het is een locatie gelegen in de kern van het dorp.	+								
		De locatie is groot genoeg indien meerdere percelen worden samengevoegd. Het gaat om percelen waarop op dit moment de sporthal is gelegen en de bibliotheek. Er zal een alternatieve locatie hiervoor gevonden moeten worden. Onderzocht kan worden of de bibliotheek op deze locatie aan het schoolgebouw kan worden toegevoegd. Hierdoor afhankelijkheid mogelijkheid bouw school op deze locatie wanneer een alternatieve locatie voor de sporthal niet kan worden gevonden.	-/-								
		Bij verplaatsen van de sporthal is afstand vanaf de scholen tot de sportvoorziening een voorwaarde (normafstand bewegingsonderwijs).	doorslaggevend in nader onderzoek								
22		Perceel heeft meerdere eigenaren, echter heeft al een maatschappelijke functie.	-/+		22		22		22		

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Vershil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
23	34	Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed.	+		23	Het college van B&W heeft besloten tot medewerking aan een beperkt woningbouw initiatief. Hierdoor is de locatie niet meer beschikbaar voor de bouw van een schoolgebouw (overgebleven beschikbare ruimte te klein).	23		23	Verschillen punt 2. bereikbaarheid: door Penta minder goed beoordeeld dan door gemeente. Omdat de locatie binnen de kern ligt en voorzien van beperkt groen heeft Penta Rho deze locatie met 2 punten beoordeeld op het onderdeel ligging, terwijl de gemeente deze locatie op dit punt met slechts 1 punt beoordeeld. Totaalbeoordeling niet gewijzigd.	
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom. Het perceel is goed bereikbaar. Op het perceel is beperkt groen/ begroeiing aanwezig. De locatie is in particulier bezit, meerdere eigenaren. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	+ + + +								
24		De locatie is voldoende groot.	+		24		24		24	Gemeente beoordeeld de bereikbaarheid en verkeersveiligheid positiever dan Penta Rho. Geen wijziging op het advies.	
		De locatie ligt buiten de bebouwde kom, redelijk ver uit gelegen vanaf de dorpskern. De verkeersveiligheid naar deze locatie is onvoldoende vanwege de ligging aan de 50km-weg, en veel zwaar verkeer vanwege omliggende percelen (bedrijventerrein). Draagvlak voor een schoolzone zal op deze locatie daardoor moeilijk zijn. De locatie is eigendom van een bedrijf (betonbedrijf). Aankoop van deze grond en de opstallen zal nodig zijn.	-/- -/+								
25		De locatie is voldoende groot.	+		25	De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	25		25	Ondanks dat Penta Rho de locatie op meerdere punten al laat afvallen ten opzichte van beoordeling gemeente, geen verschil in eindresultaat van de beoordeling, het advies blijft gehandhaaft.	
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn. Bovendien ligt de locatie in een beschermd gebied, behoud karakter Es volgens structuurvisie. De verkeersveiligheid naar deze locatie is onvoldoende vanwege de ligging aan de 50km-weg, en veel zwaar verkeer vanwege omliggende percelen (bedrijventerrein). De locatie kent twee eigenaren. Per eigenaar voldoende groot perceel, waardoor niet van twee eigenaren instemming voor verkoop benodigd is. Een van de eigenaren is het Diaconie Der Hervormde Gemeente.	doorslaggevend -/- -/+								
26		De locatie is voldoende groot.	+		26	Hierop bestaande bedrijven: bedrijfsbeindiging of verplaatsing zal nodig zijn, hetgeen extreem kostenverhogend zal zijn	26		26	Ondanks dat Penta Rho de locatie op meerdere punten al laat afvallen ten opzichte van beoordeling gemeente, geen verschil in eindresultaat van de beoordeling, het advies blijft gehandhaaft.	
		De locatie is gelegen op rand van de bebouwde kom. Locatie ligt in een beschermd gebied, behoud karakter Es volgens structuurvisie. De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend doorslaggevend								
27		De locatie is te klein.	doorslaggevend		27		27		27	De locatie is te klein. Waar gemeente de locatie verder nog beoordeeld is dit het criterium Penta Rho de locatie laat afvallen. Advies blijft gehandhaaft.	
		Het eigendom is versnipperd.	doorslaggevend								
28	29	Het perceel van de Roerganger is te klein. Het is nodig hier omliggende percelen bij te betrekken.	-/+		28	Het huidige schoolgebouw is nog in gebruik, er is op dit moment geen aanleiding om dit gebouw te vervangen. De locatie Roerganger kan op meerdere manieren ingevuld worden. Bij het college is er geen draagvlak om het park achter de roerganger te bebouwen, daar er recent besloten is tot het doen van investeringen ter versterking van het groen en het treffen van klimaatadaptieve maatregelen.	28		28	Het huidige schoolgebouw is nog in gebruik, er is op dit moment geen aanleiding om dit gebouw te vervangen.	
		Indien dit perceel wordt herontwikkeld dient een nieuwe locatie voor De Roerganger (basisschool) te worden gevonden. Perceel heeft meerdere eigenaren, wat verwerving bemoeilijkt.	-/- -/+								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Vershil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
29	26	Huidige locatie De Talenter/onderbouw is niet voldoende groot.	-/-		29	Afstanden tot omliggende woningen is kort.	29		29	Op basis van inpassing tussen woningbouw laat gemeente deze locatie afvallen. Penta Rho beoordeeld dat op basis van de vooraf vastgestelde criteria deze locatie nog in aanmerking zou moeten komen. Advies om deze locatie toch nader te onderzoeken. Een inpassingsstudie zou hier meer duidelijk kunnen maken.	
		Naastgelegen terrein tussen Marijkelaan en de Puman Cramerstraat is voldoende groot.	+			De gemeente ziet het opheffen van het park aan de putman cramerstraat niet als reele					
		Toegang tot deze locatie(s) is voldoende en voldoende veilig.	+			optie, vanuit het besef dat behoud van groene ruimten in de woonwijken steeds belangrijker wordt (klimaatverandering Hittestress).					
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+								
		Terrein tussen Marijkelaan en de Puman Cramerstraat is voorzien van redelijk wat groen/ is parkachtig, dat gecompenseerd dient te worden.	-/+								
		Terrein tussen Marijkelaan en de Puman Cramerstraat is eigendom van gemeente Wierden.	+								
30	32	Huidige locatie De Talenter/bovenbouw is niet voldoende groot.	-/-		30	Er is bij de gemeente geen enkel signaal dat deze kerk haar functie gaat/of zou willen verliezen op korte termijn. Hoewel de gedachte van een school deels in een verbouwde kerk een aansprekende kan zijn (er zijn hier goede voorbeelden van), lijkt het hier niet aan de orde te zijn.	30		30	Penta Rho beoordeeld de inpasbaarheid en de bereikbaarheid positiever dan gemeente. Om kansen voor deze locatie te beoordelen contact opnemen met het kerkbestuur/ parochie.	
		Met naastgelegen perceel zou dit voldoende groot kunnen zijn, echter staat bebouwing op (katholieke kerk).	-/-			Wordt erg druk/ krap in het centrum. Is dit stedenbouwkundig gewenst?					
		Toegang tot deze locatie(s) is voldoende en voldoende veilig.	+			Komt dicht op huidige pastorie (is dat een monument?)					
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+								
		Er is beperkt groen aanwezig, dat gecompenseerd dient te worden.	-/+								
		Kerk is eigendom van De Rooms Katholieke parochie St. Marcellinus. Mogelijk is met hen bespreekbaar of de locatie incl. gebouw overgedragen kan worden aan gemeente.	-/+								
31	0	Locatie voldoet niet aan de 6.500 m2, ook niet indien meerdere percelen bij elkaar gevoegd worden. Oplossen parkeren en K&R in omgeving lijkt niet haalbaar.	doorslaggevend		31		31		31	Grootste verschil zit in beoordeling of locatie voldoende groot is. Advies van Penta Rho blijft ondanks beoordeling gemeente ongewijzigd.	
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend								
32		Locatie is voldoende groot mits meerdere percelen worden samengevoegd.	-/+		32	Milieutechnische belemmeringen	32		32	Penta Rho beoordeeld voor deze locatie de verkeersveiligheid en ligging ten opzichte van bronnen positiever dan gemeente. Echter valt af op andere criteria waarin geen verschil met gemeente, waardoor advies ongewijzigd.	
		Locatie ligt buiten de dorpskern in industriegebied, is geen reele omgeving om een schoolgebouw te realiseren.	-/-								
33		Locatie is voldoende groot mits meerdere percelen van verschillende eigenaren samengevoegd worden.	-/+		33		33		33	Verschillen met beoordeling gemeente zijn geen aanleiding het advies door Penta Rho te wijzigen.	
		Op de percelen staat bebouwing.	-/-								
		Locatie ligt buiten de dorpskern in industriegebied, is geen reele omgeving om een schoolgebouw te realiseren.	-/-								
34		Locatie is voldoende groot.	+		34	Milieutechnische belemmeringen	34		34	Penta Rho beoordeeld de ligging ten opzichte van risicobron minder negatief dan gemeente. Echter gelijkgesteld waar het gaat om de overige criteria waardoor deze locatie afvalt. Daardoor geen wijziging in het advies.	
		Locatie ligt buiten de dorpskern in industriegebied, is geen reele omgeving om een schoolgebouw te realiseren.	-/-								
		Locatie is eigendom van Enterse Sportfederatie. Verwerving van deze grond zou noodzakelijk zijn.	-/+								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Vershil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
35	0	Locatie voldoet niet aan de 6.500 m2, ook niet indien meerdere percelen bij elkaar gevoegd worden. Oplossen parkeren en K&R in omgeving lijkt niet haalbaar. De locatie kent meerdere eigenaren, waaronder vruchtgebruik, waardoor verwerving moeilijk.	doorslaggevend -/-		35		35		35	Grootste verschil zit in afmeting perceel. Advies Penta Rho blijft ongewijzigd.	
36	28	De locatie is voldoende groot. Het perceel ligt aan de dorpsrand, en bevat veel groen dat gecompenseerd dient te worden. Ontsluiting van het perceel is geen probleem. De locatie is nabij de snelweg gelegen. Dit nader onderzoeken. De locatie kent meerdere eigenaren, wat verwerving bemoeilijkt.	+ -/+ + -/+ doorslaggevend		36	Dicht bij A1	36		36	Geen verschillen in beoordeling gemeente - Penta Rho op maatgevende zaken. Advies nader onderzoeken blijft ongewijzigd.	
37	28	De locatie is voldoende groot. Het perceel ligt aan de dorpsrand, en bevat veel groen dat gecompenseerd dient te worden. Ontsluiting van het perceel is geen probleem. De locatie is nabij de snelweg gelegen. De locatie kent meerdere eigenaren, echter niet alle percelen zijn nodig voor voldoende maat bouw schoolgebouw.	+ -/+ + -/+ -/-		37	De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden. Dicht bij A1	37		37	Geen verschillen in beoordeling gemeente - Penta Rho op maatgevende zaken. Advies nader onderzoeken blijft ongewijzigd.	
38	28	De locatie is voldoende groot. Het perceel ligt aan de dorpsrand. Op het perceel staat een fabriek die nog in gebruik is. Locatie is nabij snelweg gelegen. De locatie kent meerdere eigenaren, verwerving lijkt niet haalbaar, mede door nog in gebruik zijnde fabriek. Verwerving lijkt daarom niet reeel. Het perceel waarop de fabriek staat is minimaal benodigd om voldoende oppervlak te hebben voor de bouw van het schoolgebouw.	+ -/+ doorslaggevend -/+ doorslaggevend		38	Dicht bij A1	38		38	Geen verschillen in beoordeling gemeente - Penta Rho op maatgevende zaken. Advies nader onderzoeken blijft ongewijzigd.	
39		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw. Er ligt een goede infrastructuur naar deze locatie, echter onvoldoende veilig als toegangsweg naar een schoolgebouw. Er zijn mogelijkheden voor verbeteren van de verkeersveiligheid, echter met risico op opstopping in dorp omdat doorgang op deze weg daarmee wordt belemmerd. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn. De locatie is in bezit van meerdere eigenaren, wat verwerving bemoeilijkt.	+ +/- -/- -/-		39	Locatie ligt direct naast actief agrarisch bedrijf, waarvan geen signalen zijn dat deze stopt. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	39		39	Ondanks verschillen in beoordeling geen verschil op de afvalcriteria. Daardoor geen wijziging in het advies.	



= nader onderzoeken als mogelijke optie



= niet nader onderzoeken, afvoeren als mogelijke optie



= globaal nader onderzoeken, naar aanleiding daarvan alsnog afvoeren of als reele optie uitgebreid onderzoeken.

Bijlage 6

Haalbaarheidsonderzoek 2.0, nieuwbouw school Enter

Datum: 30 november 2022



Verschillenanalyse

Integrale benadering n.a.v. beoordeling locaties d.d. 15-11-2022					Mondeling reactie gemeente d.d. 28-11-2022		Aangepast advies 30-11-2022		Verschillenanalyse d.d. 30-11-2022		Definitief advies d.d. 30-11-2022	
locatie	totaal- score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Verschil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente		Nadere verdieping Haalbaarheids- onderzoek 2.0
1	26	Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed, m.u.v. op het punt van de ligging (excentrisch t.o.v. het dorp), en het punt dat het perceel op dit moment eigendom is van een projectontwikkelaar.	+	✗	1		1	✗	1	Verschil in punt 6: goed inpasbaar binnen de bebouwde kom. Verschil heeft geen invloed op het eindresultaat.		✗
		De locatie is beleidsmatig vastgelegd als uitleiggebied voor woningbouw in Enter (vervolg op reeds vastgesteld plan "de Berghorst, fase 2"). Om laatstgenoemde reden komt deze locatie niet in aanmerking als locatie voor het schoolgebouw.	doorslaggevend							Omdat toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling voor deze locatie doorslaggevend is blijft deze locatie ongeschikt/ niet beschikbaar.		
2	31	Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed, m.u.v. op het punt van de ligging (excentrisch t.o.v. het dorp).	+	✗	2	De grond is door gemeente Wierden verkregen door koop van ontwikkelende partijen waaraan een bouwclaim is gekoppeld. Kortom, deze grond is al verkocht.	2	✗	2	Geen verschil in beoordeling.		✗
		De grond is eigendom van gemeente Wierden. De locatie is bestemd voor ontwikkeling van een woongebied/ woningbouw, waarvoor het bestemmingsplan "de Berghorst, fase 2" is vastgesteld. Om deze redenen komt deze locatie niet in aanmerking voor een andere bestemming dan woningbouw, en dus niet voor de ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw.	doorslaggevend							Omdat toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling voor deze locatie doorslaggevend is blijft deze locatie ongeschikt/ niet beschikbaar.		
3	26	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw en is in voldoende mate bereikbaar of goed bereikbaar te maken.	+	≠	3	Sluit niet aan bij bebouwingsconcentratie, zeer ver gelegen van centrum danwel zuid-Enter. Provincie Overijssel heeft aangegeven dat indien verzocht wordt buiten de bebouwde kom te bouwen er een hele goede onderbouwing nodig is waarom dit binnen de kom niet mogelijk is. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	3	✗	3	Verschil in punt 3: openbaar groen in combinatie met dorpsrand.		✗
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een lange procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	-/-							Penta Rho geeft aan dat hier nul punten op gescoord worden, waar gemeente dit als positief beoordeeld.		
		De locatie is in particulier bezit. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	-/+							Geeft geen nader inzicht, het definitieve advies handhaven.		
4	22	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw en is in voldoende mate bereikbaar of goed bereikbaar te maken.	+	✗	4	Lastige ontsluiting Provincie Overijssel heeft aangegeven dat indien verzocht wordt buiten de bebouwde kom te bouwen er een hele goede onderbouwing nodig is waarom dit binnen de kom niet mogelijk is. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	4	✗	4	Als locatie 3, met de volgende aanvulling:		✗
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	doorslaggevend							Penta Rho geeft nul punten in plaats van 1 door gemeente op punt 7: is eigendom van meerdere eigenaren.		
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend							Geheel geeft geen nader inzicht, het definitieve advies handhaven.		

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Verschil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
5	22	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		5	Het uitgangspunt is geen bebouwing in groen/ bos. Provincie Overijssel heeft aangegeven dat indien verzocht wordt buiten de bebouwde kom te bouwen er een hele goede onderbouwing nodig is waarom dit binnen de kom niet mogelijk is. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	5		5	Als locatie 4.	
		De infrastructuur naar dit perceel toe is niet of in onvoldoende mate aanwezig. Aanleg van infrastructuur vanaf de Ypeloweg lijkt op voorhand de meest kansrijke ten opzichte van de toegang via de Lage Dijk.	-/-								
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom, en op het perceel is veel groen/ begroeiing aanwezig. Alle bovengenoemde punten op zichzelf, maar ook in combinatie met elkaar, maakt dat het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	doorslaggevend								
		Het perceel is zodanig gelegen dat van enige connectie met het dorp nauwelijks sprake is, dit mede vanwege aanwezigheid van de gemeentewerf op het daarvoor gelegen perceel, wat dit perceel daardoor niet aantrekkelijk maakt als plek voor een schoolgebouw.	-/-								
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend								
6	22	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		6	Past niet binnen de omgeving, denk aan landschappelijke en recreatieve waarde. Provincie heeft aangegeven dat indien verzocht wordt buiten de bebouwde kom te bouwen er een hele goede onderbouwing nodig is waarom dit binnen de kom niet mogelijk is. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	6		6	Als locatie 4.	
		De infrastructuur naar dit perceel toe is niet of in onvoldoende mate aanwezig. Aanleg van infrastructuur vanaf de Ypeloweg lijkt op voorhand de meest kansrijke ten opzichte van de toegang via de Lage Dijk.	-/-								
		De locatie ligt buiten de bebouwde kom. Op het perceel is veel groen/ begroeiing aanwezig. Alle bovengenoemde punten op zichzelf, maar ook in combinatie met elkaar, maakt dat het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	doorslaggevend								
		Het perceel is zodanig gelegen dat geen er geen directe connectie met het dorp is. Dit wordt mede veroorzaakt door de aanwezigheid van het gemeentelijk opslagterrein, tussen locatie 6 en de dorpsrand, wat dit perceel niet aantrekkelijk maakt als plek voor een schoolgebouw.	-/-								
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek	Nadere toelichting op de locaties	Aangepast advies na reactie	Verskil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
7	37	Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed, met een opmerking dat het perceel aan de dorpsrand ligt.	+		7	7 	7	
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+					
		Het perceel is goed bereikbaar. Er ligt een goede infrastructuur aan de Sportlaan naar dit perceel door de huidige functie van deze locatie, namelijk opslagterrein van gemeente.	+					
		Op het perceel is redelijk wat groen/ begroeiing aanwezig, dat elders of op locatie gecompenseerd dient te worden, indien dit zou moeten verdwijnen. De maatvoering van het perceel is beperkt.	-/+					
		Er zal een alternatieve locatie voor het huidige opslagterrein gevonden moeten worden. Hierdoor ontstaat voor de bouw een afhankelijkheid van nieuwe locatie opslagterrein.	-/-					
		Het perceel is reeds eigendom van gemeente Wierden.	+					
8	35	Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed, met een opmerking dat het perceel aan de dorpsrand ligt.	+		8	8 	8	
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+					
		Het perceel is goed bereikbaar, er ligt een goede infrastructuur aan de Sportlaan naar dit perceel.	+					
		Deze locatie is in gebruik als sportveld, eigendom van de Stichting Enterse Sport Federatie.	-/-					
		Er zal een alternatieve locatie voor het de huidige sportveld gevonden moeten worden. Hierdoor ontstaat voor de bouw van de school een afhankelijkheid van een nieuwe locatie voor het sportveld.	-/+					

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Verschil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0	
9	24	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		9	De locatie betreft reeds een stedelijk functie buiten de bebouwde kom (sportveld). In die zin is dit de enige locatie buiten de bebouwde kom waar je een argument in handen hebt om deze van kleur te laten verschieten. De locatie is in zekere zin landschappelijk ingepast door de aanwezigheid van het bosje. Een kiss en ride is denkbaar in de werfstraat ten zuiden van locatie 8, op enige afstand van de bestaande woningen. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	9		9	Gemeente geeft bij punt 3. op ligging en openbaar groen 2 punten, beoordeling door Penta Rho is 0 punten. Vanwege opmerking van gemeente om vraag over de locatie voor te leggen aan provincie Overijssel toch nader onderzoeken (contact opnemen met provincie).		
		Er zijn mogelijkheden voor aanbrengen van een goede infrastructuur vanaf de Werfstraat.	+/-									doorslaggevend
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.										
		Het perceel is zodanig gelegen dat er geen directe connectie met het dorp is, mede vanwege de aanwezigheid van de sportvelden op het perceel gelegen tussen locatie 9 en de bebouwde kom. Hierdoor is deze locatie minder aantrekkelijk als plek voor een schoolgebouw.	-/-									
		Deze locatie is in gebruik als sportveld, eigendom van de Stichting Enterse Sport Federatie.	-/-									
		Op het perceel is beperkte begroeiing aanwezig.	+									
		Er zal een alternatieve locatie voor het de huidige sportvelden gevonden moeten worden. Hierdoor ontstaat voor de bouw van de school een afhankelijkheid van nieuwe locatie sportvelden.	-/+									
10	19	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		10	De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden. Het perceel is eigendom van de gemeente, in 2021 verworven met een recht van eerste koop voor verkopende partij, gekoppeld aan het slagen van een initiatief elders.	10		10	Gemeente geeft bij punt 2. voor de ontsluiting 2 punten, beoordeling door Penta Rho is 1 punt. Gemeente geeft bij punt 3. op ligging en openbaar groen 2 punten, beoordeling door Penta Rho is 0 punten. Penta Rho geeft nul punten in plaats van 1 door gemeente op punt 7: is eigendom van meerdere eigenaren. Geeft geen nader inzicht, het definitieve advies handhaven.		
		Mogelijkheden voor aanbrengen goede en veilige infrastructuur vanaf Bornebroekseweg. De route naar dit perceel is door de ligging relatief lang. Dit geldt in grotere mate indien ontsluiting vanaf de Werfstraat plaatsvindt.	+/-									doorslaggevend
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.										
		Het perceel is zodanig gelegen dat er geen directe connectie met het dorp is, mede vanwege de aanwezigheid van de sportvelden op het perceel gelegen tussen locatie 10 en de bebouwde kom. Hierdoor is deze locatie minder aantrekkelijk als plek voor een schoolgebouw.	-/-									

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek	Nadere toelichting op de locaties	Aangepast advies na reactie	Verskil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
11	27	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		11 De gemeente denkt dat met ESF goede afspraken gemaakt kunnen worden en heeft enige schuifruimte door de aankoop van twee percelen grond aan de Bornebroekseweg. De (kostbare) verplaatsing van het kunstgrasveld zou plaats kunnen vinden naar locatie 8 (of eventueel 9) en op locatie 10 zou d.m.v. een bestemmingswijziging een nieuw grasveld mogelijk moeten worden gemaakt. Uitgaande van gelijkblijvende behoefte aan sportvelden. Betreft een kunstgrasveld.	11 	11	
		Er ligt een goede infrastructuur naar deze locatie, echter onvoldoende veilig als toegangsweg tot een schoolgebouw. Er zijn mogelijkheden voor het verbeteren van de verkeersveiligheid, echter met risico op opstopping in het dorp omdat de doorgang op deze weg daarmee wordt beperkt.	+/-					
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+					
		Deze locatie is in gebruik als sportveld, voorzien van een kunstgrasveld, eigendom van de Stichting Enterse Sport Federatie.	-/-					
12	20	Er zal een alternatieve locatie voor het huidige sportveld gevonden moeten worden. Hierdoor ontstaat voor de bouw van de school een afhankelijkheid van een nieuwe locatie voor het sportveld.	-/+		12 Provincie heeft aangegeven dat indien verzocht wordt buiten de bebouwde kom te bouwen er een hele goede onderbouwing nodig is waarom dit binnen de kom niet mogelijk is. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden. Ondanks dat voor deze locatie interessant om deze vraag nogmaals beargumenteerd aan de provincie te stellen. Het eigendom van de ontwikkelaar is een potentieel risico. Het is niet mogelijk om het bouwen van de school 1:1 te gunnen aan de deze (bouwende) partij met als reden het grondeigendom. Het dus gaan om een onderhandeling over grondverwerving, en met deze grondverwerving wordt een afhankelijkheid gecreëerd.	12 	12	
		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+					
		Er ligt een goede infrastructuur naar deze locatie, echter onvoldoende veilig als toegangsweg naar een schoolgebouw. Er zijn mogelijkheden voor het verbeteren van de verkeersveiligheid, met risico op opstopping in dorp omdat doorgang op deze weg daarmee wordt beperkt.	+/-					
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	-/-					
		Het perceel is zodanig gelegen dat er geen directe connectie met het dorp is, mede vanwege de aanwezigheid van de sportvelden op het perceel gelegen tussen locatie 12 en de bebouwde kom. Hierdoor is deze locatie minder aantrekkelijk als plek voor een schoolgebouw.	-/-					
		De locatie is eigendom van een projectontwikkelaar. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	-/+					

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek	Nadere toelichting op de locaties	Aangepast advies na reactie	Verskil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
13	22	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		13		13	
		Er ligt een goede infrastructuur naar deze locatie, echter onvoldoende veilig als toegangsweg tot een schoolgebouw. Er zijn mogelijkheden voor het verbeteren van de verkeersveiligheid, echter met risico op opstopping in het dorp omdat de doorgang op deze weg daarmee wordt beperkt.	+/-					
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	-/-					
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de verwerving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend					
14	23	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		14		14	
		Mogelijkheden voor aanbrengen infrastructuur. De route naar dit perceel is door de ligging relatief lang, en dient langs of zelfs over naastgelegen percelen van derden te worden aangelegd.	doorslaggevend					
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn.	doorslaggevend					
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend					
15	29	De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw, mits percelen van diverse eigenaren samengevoegd.	-/+		15		15	
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+					
		De locatie bevat veel groen dat gecompenseerd dient te worden indien hier gebouwd wordt.	-/+					
		De locatie ligt ingebouwd tussen bestaande bebouwing, aanleg van een goede infrastructuur hier naartoe zou noodzakelijk zijn. De enige mogelijkheid hiervoor lijkt een pad dat ontsluit vanaf de Zwiksweg, wat weinig kansrijk lijkt.	-/-					
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt. Waarbij opgemerkt dat niet alle percelen aangekocht moeten worden voor voldoende ruimte voor het schoolgebouw.	doorslaggevend					

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Vershil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
16		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		16	De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	16		16	Penta Rho geeft op het punt van bereikbaar een matige score, gemeente beoordeeld deze met goed. Omdat deze locatie gelegen is op/aan rand van de Es wordt niet afgeweken van het eerdere advies.	
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn. Bovendien ligt de locatie in een waardevol agrarisch gebied, Hamberger Es. Hierdoor is de locatie geen optie voor de bouw van een schoolgebouw.	doorslaggevend								
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt. Waarbij opgemerkt dat niet alle percelen aangekocht moeten worden voor voldoende ruimte voor het schoolgebouw.	doorslaggevend								
17		De locatie is te klein.	doorslaggevend		17		17		17	Geen verschillen.	
18		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		18	De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	18		18	Als locatie 16.	
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn. Bovendien ligt de locatie in een beschermd gebied, behoud karakter Es volgens structuurvisie. Hierdoor is de locatie geen optie voor de bouw van een schoolgebouw.	doorslaggevend								
		De locatie is in particulier bezit. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	-/+								
19		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		19	De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	19		19	Als locatie 16.	
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex is, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn. Bovendien ligt de locatie in een beschermd gebied, behoud karakter Es volgens structuurvisie.	doorslaggevend								
		De locatie is in particulier bezit, meerdere eigenaren. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	-/-								
20		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw.	+		20	Hoewel de locatie binnen het bestemmingsplan Enter-dorp ligt zal deze locatie zich kwalificeren als buitengebied. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	20		20	Als locatie 16.	
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+								
		De locatie ligt in een beschermd gebied, behoud karakter Es volgens structuurvisie.	doorslaggevend								
		De locatie is in particulier bezit, meerdere eigenaren. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	-/-								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Vershil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
21		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw als diverse percelen worden samengevoegd.	-/+		21	Woningbouwinitiatief aan Beltmanstraat heeft vermindering van parkeerruimte tot gevolg.	21		21	Belangrijkste verschil is dat gemeente deze locatie al laat afvallen op risicobronnen (benzinstation in buurt): de school zou volgens Penta Rho echter buiten de cirkel vallen.	
		Vanwege reeds aanwezige schoolgebouw ligt er al een veilige infrastructuur. Deze dient te worden aangepast aan de nieuwe situatie (meer verkeer, gemotoriseerd en langzaam, door samenvoeging twee scholen).	-/+								
		Perceel is alleen groot genoeg indien ook (deel van) het park wordt ingepast in het plan, bijvoorbeeld door het park te gebruiken als buitenspeelplaats. Als functie voor het dorp zou deze dan komen te vervallen. Bovendien loopt tussen het (bouw)perceel en het park een straat die dan luw gemaakt moet worden/ komt te vervallen vanwege gebruik door de scholen.	-/-								
		In het park staan monumentale bomen. Tevens zou het overige groen elders of op een andere wijze op het perceel gecompenseerd moeten worden.	-/-								
		Er ligt een tankstation nabij, echter op redelijke afstand wat geen belemmering oplevert regelgevingtechnisch gezien.	-/+								
		Perceel heeft twee eigenaren, waarvan 1 het schoolbestuur (juridisch eigendom) van de vertrekkende school, en de andere de gemeente.	+								
22	31	Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed.	+		22	De huidige sporthal is 50 jaar oud. Er spelen technische uitdagingen rond de sporthal, waar momenteel naar wordt gekeken. Nieuwbouw van een sporthal is optioneel, maar op dit moment nog geen onderwerp van discussie. Er vanuit gaande dat een sportvoorziening in Enter te allen tijde beschikbaar moet zijn, zal nieuwbouw van de sporthal op de huidige sporthallocatie niet mogelijk zijn. Locaties nabij het sportcomplex lijken zich hiervoor logisch (locatie 8/11).	22		22	Belangrijkste verschil in beoordeling is dat locatie meerdere eigenaren heeft, waardoor met 0 punten beoordeeld door Penta Rho, terwijl gemeente dit met 1 punt beoordeeld. Deze locatie nader onderzoeken, daarbij alternatieven voor sporthal onderzoeken inclusief de risico's en kansen daarbij.	
		Het is een locatie gelegen in de kern van het dorp.	+								
		De locatie is groot genoeg indien meerdere percelen worden samengevoegd. Het gaat om percelen waarop op dit moment de sporthal is gelegen en de bibliotheek. Er zal een alternatieve locatie hiervoor gevonden moeten worden. Onderzocht kan worden of de bibliotheek op deze locatie aan het schoolgebouw kan worden toegevoegd. Hierdoor afhankelijkheid mogelijkheid bouw school op deze locatie wanneer een alternatieve locatie voor de sporthal niet kan worden gevonden.	-/-								
		Bij verplaatsen van de sporthal is afstand vanaf de scholen tot de sportvoorziening een voorwaarde (normafstand beweginsonderwijs).	doorslaggevend in nader onderzoek			In deze sporthal vindt ook het bewegingsonderwijs van de scholen in Enter plaats. Zou dus eerst nieuwbouw gymzaal moeten komen, pas daarna sloop sporthal en nieuwbouw school. Wordt lang traject.					
		Perceel heeft meerdere eigenaren, echter heeft al een maatschappelijke functie.	-/+								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek	Nadere toelichting op de locaties	Aangepast advies na reactie	Verskil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
23	34	Deze locatie scoort op nagenoeg alle criteria goed.	+		23		23	
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+					
		Het perceel is goed bereikbaar.	+					
		Op het perceel is beperkt groen/ begroeiing aanwezig.	+					
		De locatie is in particulier bezit, meerdere eigenaren.						
		Aankoop van deze locatie is noodzakelijk.	-/+					
24		De locatie is voldoende groot.	+		24		24	
		De locatie ligt buiten de bebouwde kom, redelijk ver uit gelegen vanaf de dorpskern.	-/-					
		De verkeersveiligheid naar deze locatie is onvoldoende vanwege de ligging aan de 50km-weg, en veel zwaar verkeer vanwege omliggende percelen (bedrijventerrein). Draagvlak voor een schoolzone zal op deze locatie daardoor moeilijk zijn.	-/-					
		De locatie is eigendom van een bedrijf (betonbedrijf). Aankoop van deze grond en de opstallen zal nodig zijn.	-/+					
25		De locatie is voldoende groot.	+		25		25	
		De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn. Bovendien ligt de locatie in een beschermd gebied, behoud karakter Es volgens structuurvisie.	doorslaggevend					
		De verkeersveiligheid naar deze locatie is onvoldoende vanwege de ligging aan de 50km-weg, en veel zwaar verkeer vanwege omliggende percelen (bedrijventerrein).	-/-					
		De locatie kent twee eigenaren. Per eigenaar voldoende groot perceel, waardoor niet van twee eigenaren instemming voor verkoop benodigd is. Een van de eigenaren is het Diaconie Der Hervormde Gemeente.	-/+					
26		De locatie is voldoende groot.	+		26		26	
		De locatie is gelegen op rand van de bebouwde kom. Locatie ligt in een beschermd gebied, behoud karakter Es volgens structuurvisie.	doorslaggevend					
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend					
27		De locatie is te klein.	doorslaggevend		27		27	
		Het eigendom is versnipperd.	doorslaggevend					
28	29	Het perceel van de Roerganger is te klein. Het is nodig hier omliggende percelen bij te betrekken.	-/+		28		28	
		Indien dit perceel wordt herontwikkeld dient een nieuwe locatie voor De Roerganger (basisschool) te worden gevonden.	-/-					
		Perceel heeft meerdere eigenaren, wat verwerving bemoeilijkt.	-/+					

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Verskil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
29	26	Huidige locatie De Talenter/onderbouw is niet voldoende groot.	-/-		29	Afstanden tot omliggende woningen is kort.	29		29	Op basis van inpassing tussen woningbouw laat gemeente deze locatie afvallen. Penta Rho beoordeeld dat op basis van de vooraf vastgestelde criteria deze locatie nog in aanmerking zou moeten komen. Advies om deze locatie toch nader te onderzoeken. Een inpassingsstudie zou hier meer duidelijk kunnen maken.	
		Naastgelegen terrein tussen Marijkelaan en de Puman Cramerstraat is voldoende groot.	+			De gemeente ziet het opheffen van het park aan de putman cramerstraat niet als reële optie, vanuit het besef dat behoud van groene ruimten in de woonwijken steeds belangrijker wordt (klimaatverandering Hittstress).					
		Toegang tot deze locatie(s) is voldoende en voldoende veilig.	+								
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+								
		Terrein tussen Marijkelaan en de Puman Cramerstraat is voorzien van redelijk wat groen/ is parkachtig, dat gecompenseerd dient te worden.	-/+								
		Terrein tussen Marijkelaan en de Puman Cramerstraat is eigendom van gemeente Wierden.	+								
30	32	Huidige locatie De Talenter/bovenbouw is niet voldoende groot.	-/-		30	Er is bij de gemeente geen enkel signaal dat deze kerk haar functie gaat/of zou willen verliezen op korte termijn. Hoewel de gedachte van een school deels in een verbouwde kerk een aansprekende kan zijn (er zijn hier goede voorbeelden van), lijkt het hier niet aan de orde te zijn.	30		30	Penta Rho beoordeeld de inpasbaarheid en de bereikbaarheid positiever dan gemeente. Om kansen voor deze locatie te beoordelen contact opnemen met het kerkbestuur/ parochie.	
		Met naastgelegen perceel zou dit voldoende groot kunnen zijn, echter staat bebouwing op (katholieke kerk).	-/-			Wordt erg druk/ krap in het centrum. Is dit stedenbouwkundig gewenst?					
		Toegang tot deze locatie(s) is voldoende en voldoende veilig.	+			Komt dicht op huidige pastorie (is dat een monument?)					
		De locatie ligt binnen de bebouwde kom.	+								
		Er is beperkt groen aanwezig, dat gecompenseerd dient te worden.	-/+								
		Kerk is eigendom van De Rooms Katholieke parochie St. Marcellinus. Mogelijk is met hen bespreekbaar of de locatie incl. gebouw overgedragen kan worden aan gemeente.	-/+								
31	0	Locatie voldoet niet aan de 6.500 m2, ook niet indien meerdere percelen bij elkaar gevoegd worden. Oplossen parkeren en K&R in omgeving lijkt niet haalbaar.	doorslaggevend		31		31		31	Grootste verschil zit in beoordeling of locatie voldoende groot is. Advies van Penta Rho blijft ondanks beoordeling gemeente ongewijzigd.	
		De locatie kent meerdere eigenaren, wat de werving van de grond bemoeilijkt.	doorslaggevend								
32		Locatie is voldoende groot mits meerdere percelen worden samengevoegd.	-/+		32	Milieutechnische belemmeringen	32		32	Penta Rho beoordeeld voor deze locatie de verkeersveiligheid en ligging ten opzichte van bronnen positiever dan gemeente. Echter valt af op andere criteria waarin geen verschil met gemeente, waardoor advies ongewijzigd.	
		Locatie ligt buiten de dorpskern in industriegebied, is geen reële omgeving om een schoolgebouw te realiseren.	-/-								
33		Locatie is voldoende groot mits meerdere percelen van verschillende eigenaren samengevoegd worden.	-/+		33		33		33	Verschillen met beoordeling gemeente zijn geen aanleiding het advies door Penta Rho te wijzigen.	
		Op de percelen staat bebouwing.	-/-								
		Locatie ligt buiten de dorpskern in industriegebied, is geen reële omgeving om een schoolgebouw te realiseren.	-/-								
34		Locatie is voldoende groot.	+		34	Milieutechnische belemmeringen	34		34	Penta Rho beoordeeld de ligging ten opzichte van risicobron minder negatief dan gemeente. Echter gelijkgesteld waar het gaat om de overige criteria waardoor deze locatie afvalt. Daardoor geen wijziging in het advies.	
		Locatie ligt buiten de dorpskern in industriegebied, is geen reële omgeving om een schoolgebouw te realiseren.	-/-								
		Locatie is eigendom van Enterse Sportfederatie. Verwerving van deze grond zou noodzakelijk zijn.	-/+								

locatie	totaal-score	Toelichting en integrale beschouwing	beoordeling	advies nader onderzoek		Nadere toelichting op de locaties		Aangepast advies na reactie		Verskil beoordeling Penta Rho en beoordeling ambtelijke werkgroep gemeente	Nadere verdieping Haalbaarheids-onderzoek 2.0
35	0	Locatie voldoet niet aan de 6.500 m2, ook niet indien meerdere percelen bij elkaar gevoegd worden. Oplossen parkeren en K&R in omgeving lijkt niet haalbaar. De locatie kent meerdere eigenaren, waaronder vruchtgebruik, waardoor verwerving moeilijk.	doorslaggevend -/-	✖	35		35	✖	35	Grootste verschil zit in afmeting perceel. Advies Penta Rho blijft ongewijzigd.	✖
36	28	De locatie is voldoende groot. Het perceel ligt aan de dorpsrand, en bevat veel groen dat gecompenseerd dient te worden. Ontsluiting van het perceel is geen probleem. De locatie is nabij de snelweg gelegen. Dit nader onderzoeken. De locatie kent meerdere eigenaren, wat verwerving bemoeilijkt.	+ -/+ + -/+ doorslaggevend	≠	36	Dicht bij A1	36	≠	36	Geen verschillen in beoordeling gemeente - Penta Rho op maatgevende zaken. Advies nader onderzoeken blijft ongewijzigd.	✖
37	28	De locatie is voldoende groot. Het perceel ligt aan de dorpsrand, en bevat veel groen dat gecompenseerd dient te worden. Ontsluiting van het perceel is geen probleem. De locatie is nabij de snelweg gelegen. De locatie kent meerdere eigenaren, echter niet alle percelen zijn nodig voor voldoende maat bouw schoolgebouw.	+ -/+ + -/+ -/-	≠	37	De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden. Dicht bij A1	37	✖	37	Geen verschillen in beoordeling gemeente - Penta Rho op maatgevende zaken. Advies nader onderzoeken blijft ongewijzigd.	✖
38	28	De locatie is voldoende groot. Het perceel ligt aan de dorpsrand. Op het perceel staat een fabriek die nog in gebruik is. Locatie is nabij snelweg gelegen. De locatie kent meerdere eigenaren, verwerving lijkt niet haalbaar, mede door nog in gebruik zijnde fabriek. Verwerving lijkt daarom niet reeel. Het perceel waarop de fabriek staat is minimaal benodigd om voldoende oppervlak te hebben voor de bouw van het schoolgebouw.	+ -/+ doorslaggevend -/+ doorslaggevend	✖	38	Dicht bij A1	38	✖	38	Geen verschillen in beoordeling gemeente - Penta Rho op maatgevende zaken. Advies nader onderzoeken blijft ongewijzigd.	✖
39		De locatie is voldoende groot voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw. Er ligt een goede infrastructuur naar deze locatie, echter onvoldoende veilig als toegangsweg naar een schoolgebouw. Er zijn mogelijkheden voor verbeteren van de verkeersveiligheid, echter met risico op opstopping in dorp omdat doorgang op deze weg daarmee wordt belemmerd. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt het bouwinitiatief op deze locatie procedureel gezien zeer complex, zal een langdurige procedure vergen, waarbij haalbaarheid (lang) onzeker zal zijn. De locatie is in bezit van meerdere eigenaren, wat verwerving bemoeilijkt.	+ +/- -/- -/-	✖	39	Locatie ligt direct naast actief agrarisch bedrijf, waarvan geen signalen zijn dat deze stopt. De provincie geeft aan op voorhand geen goede argumenten te zien waarom dit gebied aan het buitengebied onttrokken zou moeten worden.	39	✖	39	Ondanks verschillen in beoordeling geen verschil op de afvalcriteria. Daardoor geen wijziging in het advies.	✖



= nader onderzoeken als mogelijke optie



= niet nader onderzoeken, afvoeren als mogelijke optie



= globaal nader onderzoeken, naar aanleiding daarvan alsnog afvoeren of als reele optie uitgebreid onderzoeken.

Reactie onderwijs

Reactie scholen d.d. 1-12-2022	
locatie	Reactie van bestuur SKOT, Verion en directie de Talenter en de Wegwijzer
3	Te grote afstand tot dorp.
4	Ligging centraal genoeg en voor de meeste kinderen goed bereikbaar. Goede optie mits het perceel en bouwblok van voldoende omvang zijn om de school te bouwen en de buitenruimte vorm te geven.
5	Ligging centraal genoeg en voor de meeste kinderen goed bereikbaar. Goede optie mits het perceel en bouwblok van voldoende omvang zijn om de school te bouwen en de buitenruimte vorm te geven.
6	Ligging centraal genoeg en voor de meeste kinderen goed bereikbaar. Goede optie mits het perceel en bouwblok van voldoende omvang zijn om de school te bouwen en de buitenruimte vorm te geven.
7	Ligging centraal genoeg en voor de meeste kinderen goed bereikbaar. Goede optie mits het perceel en bouwblok van voldoende omvang zijn om de school te bouwen en de buitenruimte vorm te geven.
8	Ligging centraal genoeg en voor de meeste kinderen goed bereikbaar. Goede optie mits het perceel en bouwblok van voldoende omvang zijn om de school te bouwen en de buitenruimte vorm te geven.
9	Ligging centraal genoeg en voor de meeste kinderen goed bereikbaar. Goede optie mits het perceel en bouwblok van voldoende omvang zijn om de school te bouwen en de buitenruimte vorm te geven.
10	Ligging centraal genoeg en voor de meeste kinderen goed bereikbaar. Goede optie mits het perceel en bouwblok van voldoende omvang zijn om de school te bouwen en de buitenruimte vorm te geven.
11	Ligging centraal genoeg en voor de meeste kinderen goed bereikbaar. Goede optie mits het perceel en bouwblok van voldoende omvang zijn om de school te bouwen en de buitenruimte vorm te geven.
12	Ligging centraal genoeg en voor de meeste kinderen goed bereikbaar. Goede optie mits het perceel en bouwblok van voldoende omvang zijn om de school te bouwen en de buitenruimte vorm te geven.
13	Gelegen aan de 'verkeerde' kant van de Bornerbroekseweg, omdat de gymlokalen aan de andere kant van deze weg liggen. De Bornerbroekseweg is een drukke gevaarlijke weg voor overstekende kinderen. Als de gemeente kiest voor deze locatie, is het noodzakelijk om in de begroting rekening te houden met de aanleg van een veilige oversteekplaats voor fietsers die onder meer naar de gym gaan.
14	Gelegen aan de 'verkeerde' kant van de Bornerbroekseweg, omdat de gymlokalen aan de andere kant van deze weg liggen. De Bornerbroekseweg is een drukke gevaarlijke weg voor overstekende kinderen. Als de gemeente kiest voor deze locatie, is het noodzakelijk om in de begroting rekening te houden met de aanleg van een veilige oversteekplaats voor fietsers die onder meer naar de gym gaan.
21	Kavels zijn te klein. Voordeel is dat deze midden in het dorp liggen. De verwachting is dat deze locatie grote vertraging oplopen door de bestemmingsplanprocedure en verwachte bezwaren vanuit de buurt.
22	Ligging centraal genoeg en voor de meeste kinderen goed bereikbaar. Is een optie mits het perceel en bouwblok van voldoende omvang zijn om de school te bouwen en de buitenruimte vorm te geven. Nadelig voor de nieuwbouw van de school is de lange procedure bestemmingsplanwijziging en verplaatsing sporthal.
30	Kavels zijn te klein. Voordeel is dat deze midden in het dorp liggen. De verwachting is dat deze locatie grote vertraging oplopen door de bestemmingsplanprocedure en verwachte bezwaren vanuit de buurt.
36	Locatie ligt te decentraal.

BIJLAGEN**Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw
scholen Enter:****De Talenter en de wegwijzer****Bezoekadres**

Deldenerstraat 61
7551 AC Hengelo

Postadres

Postbus 1271
7550 BG Hengelo

Bel (074) 267 01 11

Mail info@kleissen.nl

IBAN NL12INGB0653085575

BIC INGBNL2A

Kvk nr. 08123984

BTW nr. NL813213319.B01

KLEISSEN.NL

Opgesteld door:

Karst Rook

Datum:

26-08-2019

Bijlage 1:

1x ruimtestaat; voor sc3

Ruimtestaat Enter vanuit haalbaarheidsstudie in opdracht van gemeente Wierden; SC3-Wegwijzer +Talenter zonder Roerganger;			PEILDATUM 1 okt. 2018			De Talenter (twee locaties samen)			De Wegwijzer (zonder De Roerganger)			gezamenlijke winst synergie (m²)	Het Kroontje			Kindertuin			't Zumpke			Partou			Robbedoes			Bibliotheek							
						volgens norm			volgens wens				volgens norm			volgens wens			volgens wens			volgens wens			volgens wens			volgens wens							
						aantal	ruimte	totaal	aantal	ruimte	totaal		aantal	ruimte	totaal	aantal	ruimte	totaal	aantal	ruimte	totaal	aantal	ruimte	totaal	aantal	ruimte	totaal	aantal	ruimte	totaal		aantal	ruimte	totaal	
						(stuks)	(m²)	(m²)	(stuks)	(m²)	(m²)		(stuks)	(m²)	(m²)	(stuks)	(m²)	(m²)	(stuks)	(m²)	(m²)	(stuks)	(m²)	(m²)	(stuks)	(m²)	(m²)	(stuks)	(m²)	(m²)		(stuks)	(m²)	(m²)	
datum: 7 december 2018/ 5 febr. 2019																																			
A	SPECIFIEKE RUIMTEN					# II	m² bvo/II					# II	m² bvo/II																						
1a	lokalen klein					307	5,03		1.544	2	50	100	142	5,03		714	0	50	0																
1b	lokalen middel								12	60	720						6	60	360																
1c	lokalen groot								2	70	140						1	70	70																
2	(IB) kamers/ passend onderwijs								1	8	8						1	8	8										1	8	8				
2a	spreekkamers/ passend onderwijs								2	5	10						1	5	5																
3	personeelskantine en vergaderruimte								1	55	55						1	35	35																
4	directiekamer (werkplek met spreektafel)								1	15	15						1	15	15																
5	kantoor										0								0																
6	berging (onder-/ midden- / bovenbouw)								3	20	60						2	20	40																
7	schoolingangen								3	5	15						3	5	15																
SUBTOTAAL SPECIFIEKE RUIMTEN								1.544			1.123			714					548	35			130			115			0			0		28	
B	GEMEENSCHAPPELIJK					vaste	voet					vaste	voet																						
8	gemeenschappelijke ruimte / schoolbibliotheek					1	200		200	1	200	200	1	200		200	1	150	150	100															
9	gemeenschappelijke opslag (conciërge/speelmateriaal)								1	25	25						1	25	25																
10	(school)bibliotheek								0	0	0						0	0	0																
11	speellokaal (ook expressie)								1	90	90						1	90	90	60															
12	handvaardigheid/technieklokaal (incl keukentje)								1	70	70						1	70	70	70															
13	reporuimte / patchruimte								1	6	6						1	6	6																
14	serverruimte (straks niet nodig alles in de cloud)								0	6	0						0	6	0																
15	keuken /pantry /koffievoorziening (wasmachine)								1	6	6						1	6	6		1	10													
16	centrale entree (gecombineerd met post 7)										0								0																
17	conciërgeruimte								1	12	12						1	12	12	6															
SUBTOTAAL GEMEENSCHAPPELIJK								200			409			200					359	236			10			0			0			0		236	
TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK											1.532							907	271			140			115			0			0		264		
FNO - NVO																														20%	264	52,8			
18	verkeersruimten (incl. garaderobe per lokaal)									20%	1.532	306						20%	907	181	54			0			0						0		
19	toiletten leerlingen									16	3	48						8	3	24			0			0							0		
20	toiletten volwassenen									1	3	3						1	3	3		2	5	10			0						0		
21	miva-toilet (tevens toilet volwassene)									1	4	4						1	4	4			0			0							0		
22	werkkast									2	4	8						2	4	8			0			0							0		
23	technische ruimten									4%	1.532	61						4%	907	36	11			0			0						0		
24	meterkasten										0									0			0			0							0		
SUBTOTAAL FNO - NVO											431								257	65			10			6			0			0		53	
SUBTOTAAL NETTO VLOEROPPERVLAK											1.963								1.164	336			150			121	onbekend	0			0			317	TOTAAL
TARRA VLOEROPPERVLAK						tov nvo																													
constructie, wanddikte, schachten et						10,0%																													
subtotaal											196									116	34			15			12			0			0	32	
SUBTOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK											2.159								1.280	370			165			133	opgegeven	300	inschatting	175	inschatting	175		348	4.366
synergie programma beide scholen samen: 3.069																																			
verschil norm en wens: verschil norm en wens: verschil:																																			
Taakstellend bvo (volgens beschikking gemeente)						obv 307 II	1.744			-415	obv 142 II	914			-366	-411																	2.658		

Buitenruimte t.b.v. massastudie/planvorming:
schoolplein

obv 307 II 600

obv 142 II 426

eigen plein voor dagopvang
36

1062



Bijlage 2:

**3x locatie massa studies nieuwbouw;
sc3 op locatie A: 't Zumpke;
 B: Sportveld;
 C: Gemeentewerf.**



#HOUDAREHUISVESTING KLEISSEN	datum	22-03-2019	projectcode:	Kadastrale perceelnummer(s):
	Perceelsgrootte	7.627 m²	ENVNHA01	8118/10527
	Footprint gecombineerd	3.137 m²		
	BVO gecombineerd	4.366 m²	onderwerp	Scenario 3 - Locatie A
	Onbebouwd oppervlakte	4.490 m²		
	fase	DF		
	Locatieonderzoek Enter			
Kleissen Deldenerstraat 61 7551 AC Hengelo T 074 267 0111 info@kleissen.nl www.kleissen.nl				



#HOUDBAREHUUSVESTING KLEISSEN	datum	22-03-2019	projectcode:	Kadastrale perceelnummer(s):
	Perceelsgröötte	11.365 m²	ENVNHA01	8243
	Footprint gecombineerd	3.137 m²		
	BVO gecombineerd	4.366 m²	onderwerp	Scenario 3 - Locatie B
	Onbebouwd oppervlakte	7.802 m²		
	fase	DF		
Locatieonderzoek Enter				
Kleissen Deldenerstraat 61 7551 AC Hengelo T 074 267 0111 info@kleissen.nl www.kleissen.nl				



Parkeerplaats
+ Kiss&Ride

De Wegwijzer

Cultureel Centrum

De Talenter

Parkeerplaats
+ Kiss&Ride

#HOUBDAREHUIJVESTING KLEISSEN	datum	22-03-2019	projectcode:	Kadastrale perceelnummer(s):
	Perceelsgröötte	6.700 m²	ENVNHA01	9653
	Footprint gecombineerd	3.137 m²		
	BVO gecombineerd	4.366 m²		
	Onbebouwd oppervlakte	3.563 m²		
	fase	DF		
			onderwerp	Scenario 3 - Locatie C
Locatieonderzoek Enter				
Kleissen Deldenerstraat 61 7551 AC Hengelo T 074 267 0111 info@kleissen.nl www.kleissen.nl				

Bijlage 3:

4x telmodel berekening voor verwachte opbrengsten af te stoten (school)locaties

Telmodel grondopbrengst de Wegwijzer locatie Enter

Kavelgrootte			
Totale kavelgrootte	4371	m²	
Perceelomtrek	0	m1	
uitgeefbaar %	3147		72%
% groen	219		5%
% verharding:	1005		23%
parkeren	200	8	25 m2
openbare weg + trottoir	804	12	67

Uitgangspunten nieuwbouwplannen woningen + school			
Twee-onder-1-kap woningen	275 m² per kavel	2.200 m²	8 woningen
Rijwoningen, (per blok maximaal 4 woningen)	160 m² per kavel	960 m²	6 woningen
Groenvoorziening		219 m²	
Auto parkeerplaatsen	25 m² per parkeerplaats	200 m²	8 parkeerplaatsen
Nieuw aan te leggen straat - breedte 12 m x lengte m (incl. trottoir)	straatlengte	804 m²	67 m1
herstelwerk bestaande infra		1 pst	n.b. post
totaal doortelling perceel		4.383 m²	



Grondprijzen per m²		Opbrengsten	
€	250,00 excl. BTW	Grondgebonden woning	€ 790.000 14 woningen
		Totale opbrengsten grondverkoop excl. BTW	€ 790.000

Kosten	eenheidsprijs
--------	---------------

Sloopkosten opstallen	€	90.000	
Asbest verwijderen in opstallen	€	3.500	Vanuit invent. rapport
Saneringskosten bodem	n.g.		
Openbare verlichting	€	8.375	
Riolering	€	8.040	
Terreinverharding (straat + parkeren + stoep)	€	60.240	
Groenvoorziening	€	6.557	
herstelwerk bestaande infra	€	30.000	
Subtotaal kosten	€	206.712	
Advieskosten + begeleiding infra		20%	
Subtotaal kosten	€	41.342	
Totale kosten bouw- en woonrijp maken	€	248.054	
Minus boekwaarde	€	337.400	
Verschil excl. BTW	€	204.546	
Verschil incl. BTW	€	247.501	

Telmodel grondopbrengst locatie De Talenter Dorpsstraat 129

Kavelgrootte			
Totale kavelgrootte	2583	m²	
Perceelomtrek	0	m1	
uitgeefbaar %	2583		100%
10% groen	0		0%
10% verharding:	0		0%
parkeren	0	0	0 m2
openbare weg + trottoir	0	0	0

Uitgangspunten nieuwbouwplannen woningen + school			
Commerciële bestemming; indicatieve taxatie plaggemars makelaardij	2583	m²	
Groenvoorziening			door ontwikkelaar
Auto parkeerplaatsen			door ontwikkelaar
Nieuw aan te leggen verharding			door ontwikkelaar
herstelwerk bestaande infra			door ontwikkelaar
totaal doortelling perceel		2.583	m² +

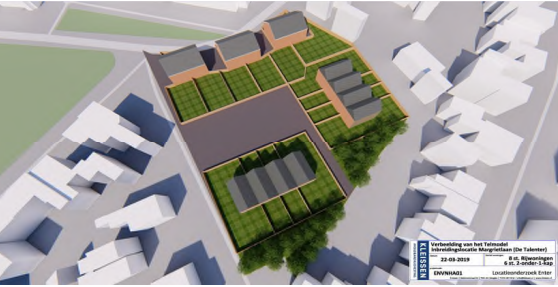


Grondprijzen per m²		Opbrengsten	
€ 135,00	excl. BTW	Commerciële bestemming	€ 348.705
Totale opbrengsten grondverkoop excl. BTW		€	348.705
		Kosten	eenheidsprijs
Sloopkosten opstallen		€	100.000
Asbest verwijderen in opstallen		€	35.000
Saneringskosten bodem		n.g.	
Openbare verlichting		€	-
Riolering		€	-
Terreinverharding (straat + parkeren + stoep)		€	-
Groenvoorziening		€	-
herstelwerk bestaande infra		€	-
Subtotaal kosten		€	135.000
Advieskosten + begeleiding infra			5%
Subtotaal kosten		€	6.750
Totale kosten bouw- en woonrijp		€	141.750
Minus boekwaarde		€	293.300
Verschil excl. BTW		€	-86.345
Verschil incl. BTW		€	-104.477

Telmodel grondopbrengst locatie De Talenter Margrietlaan

Kavelgrootte			
Totale kavelgrootte	3918	m²	
Perceelomtrek	0	m1	
uitgeefbaar %	2978		76%
% groen	196		5%
% verharding:	744		19%
parkeren	200	8	25 m2
openbare weg + trottoir	540	12	45

Uitgangspunten nieuwbouwplannen woningen + school			
Twee-onder-1-kap woningen	257	m² per kavel	
Rijwoningen, (per blok maximaal 4 woningen)	180	m² per kavel	
Groenvoorziening			
Auto parkeerplaatsen	25	m² per parkeerplaats	
Nieuw aan te leggen straat - breedte 12 m x lengte m (incl. trottoir)		straatlengte	
herstelwerk bestaande infra			
Totaal			2.982
			1.542 m² 6 woningen
			1.440 m² 8 woningen
			196 m²
			200 m² 8 parkeerplaatsen
			540 m² 45 m1
			1 pst n.b. post
totaal doortelling perceel			3.918 m²



Grondprijzen per m²		Opbrengsten	
€	250,00 excl. BTW	€	745.500 14 woningen
		Grondgebonden woning	
		Totale opbrengsten grondverkoop excl. BTW	€ 745.500
		Kosten	eenheidsprijs
		Sloopkosten opstallen	€ 120.000
		Asbest verwijderen in opstallen	€ 75.000 Vanuit invent. rapport
		Saneringskosten bodem	n.g.
		Openbare verlichting	€ 5.625
		Riolering	€ 5.400
		Terreinverharding (straat + parkeren + stoep)	€ 44.400
		Groenvoorziening	€ 5.877
		herstelwerk bestaande infra	€ 30.000
		Subtotaal kosten	€ 286.302
		Advieskosten + begeleiding infra	20%
		Subtotaal kosten	€ 57.260
		Totale kosten bouw- en woonrijp maken	€ 343.562
		Minus boekwaarde	€ 257.700
		Verschil excl. BTW	€ 144.238
		Verschil incl. BTW	€ 174.527

Telmodel grondopbrengst locatie 't Zumpke

Kavelgrootte			
Totale kavelgrootte	2352	m²	
Perceelomtrek	0	m1	
uitgeefbaar %	1882		80%
% groen	118		5%
% verharding:	353		15%
parkeren	350	14	25 m2
openbare weg + trottoir	0	12	0 stoep

Uitgangspunten nieuwbouwplannen woningen + school				Totaal		1.872
Twee-onder-1-kap woningen	312	m²	gem. per kavel	1.872	m²	6 woningen
Rijwoningen, (per blok maximaal 4 woningen)	0	m²	gem. per kavel	0	m²	0 woningen
Groenvoorziening				118	m²	
Auto parkeerplaatsen	25	m²	per parkeerplaats	350	m²	14 parkeerplaatsen
Nieuw aan te leggen straat - breedte 12 m x lengte m (incl. trottoir)			straatlengte	0	m²	0 m1
herstelwerk bestaande infra				1	pst	n.b. post
totaal doortelling perceel				2.340	m²	



Grondprijzen per m²		Opbrengsten	
€	250,00 excl. BTW	Grondgebonden woning	€ 468.000 6 woningen
Totale opbrengsten grondverkoop excl. BTW		€	468.000
		Kosten	eenheidsprijs
Sloopkosten opstellen		€	40.000
Asbest verwijderen in opstellen		n.v.t.	geen rapport
Saneringskosten bodem		n.g.	
Openbare verlichting		€	-
Riolering		€	-
Terreinverharding (stoep + parkeren)		€	21.000
Groenvoorziening		€	3.528
herstelwerk bestaande infra		€	30.000
Subtotaal kosten		€	94.528
Advieskosten + begeleiding infra			20%
Subtotaal kosten		€	18.906
Totale kosten bouw- en woonrijp maken		€	113.434
Minus boekwaarde		€	84.864
Verschil excl. BTW		€	269.702
Verschil incl. BTW		€	326.340

Bijlage 4:

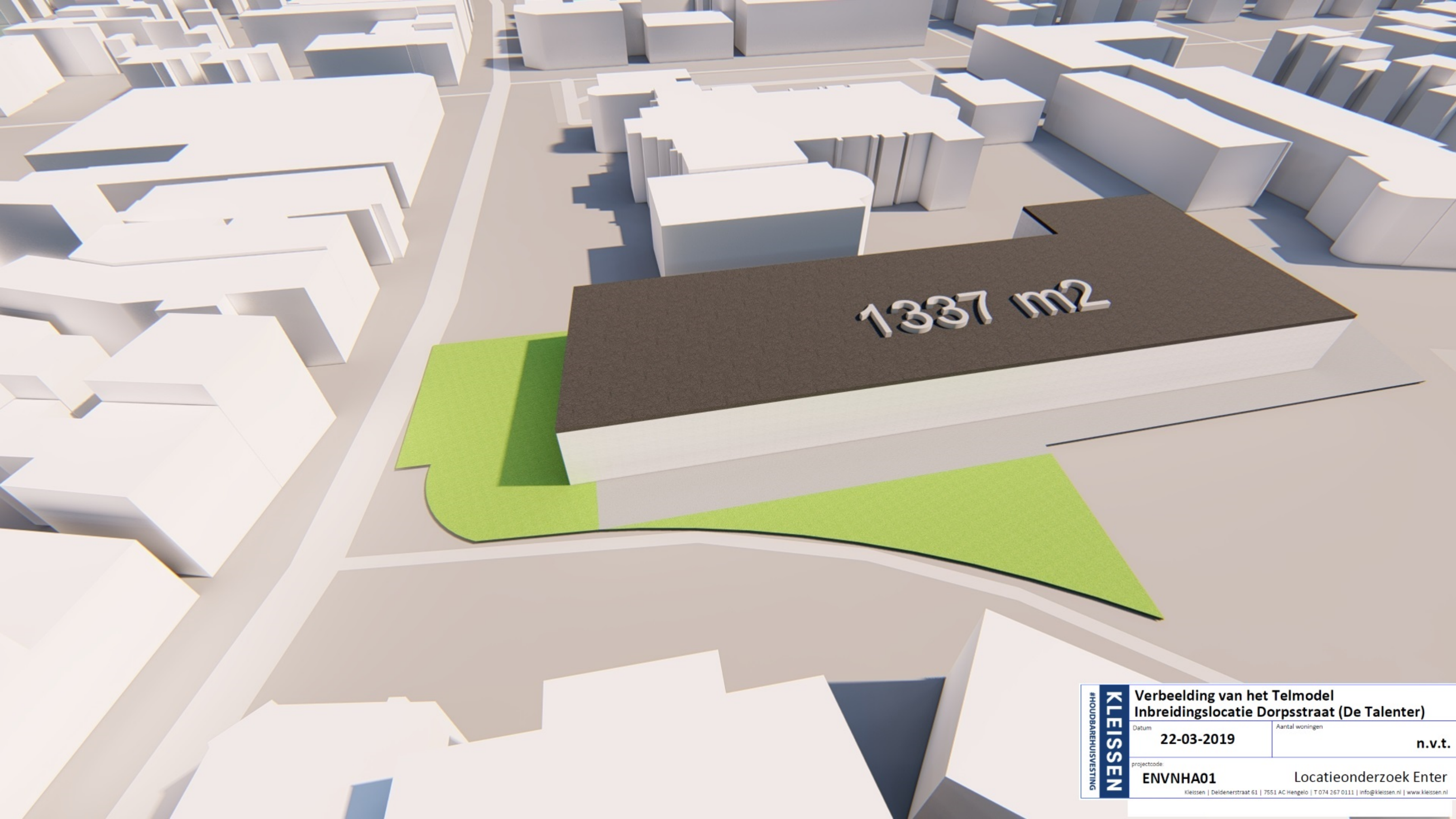
4x 3-D verbeelding (ondersteuning telmodel) als fictieve invulling vrijkomende inbreidingslocaties



#HOUDBAREHUISVESTING KLEISSEN	Verbeelding van het Telmodel	
	Inbreidingslocatie de Wegwijzer	
	Datum 22-03-2019	Aantal woningen 6 st. Rijwoningen
	8 st. 2-onder-1-kap	
	projectcode: ENVNHA01	Locatieonderzoek Enter
Kleissen Deldenerstraat 61 7551 AC Hengelo T 074 267 0111 info@kleissen.nl www.kleissen.nl		



#HOUDBAREHUUSVESTING KLEISSEN	Verbeelding van het Telmodel	
	Inbreidingslocatie de Wegwijzer	
	Datum	Aantal woningen
	22-03-2019	6 st. Rijwoningen 8 st. 2-onder-1-kap
projectcode:		Locatieonderzoek Enter
ENVNHA01		
Kleissen Deldenerstraat 61 7551 AC Hengelo T 074 267 0111 info@kleissen.nl www.kleissen.nl		



#HOUDBAREHUUSVESTING

KLEISSEN

**Verbeelding van het Telmodel
Inbreidingslocatie Dorpsstraat (De Talenter)**

Datum
22-03-2019

Aantal woningen

n.v.t.

projectcode:
ENVNHA01

Locatieonderzoek Enter

Kleissen | Deldenerstraat 61 | 7551 AC Hengelo | T 074 267 0111 | info@kleissen.nl | www.kleissen.nl



#HOUDBAREHUUSVESTING
KLEISSEN

**Verbeelding van het Telmodel
Inbreidingslocatie 't Zumpke**

Datum
22-03-2019

Aantal woningen
6 st. 2-onder-1-kap

projectcode:
ENVNHA01

Locatieonderzoek Enter

Kleissen | Deldenerstraat 61 | 7551 AC Hengelo | T 074 267 0111 | info@kleissen.nl | www.kleissen.nl



#HOUDBAREHUUSVESTING KLEISSEN	Verbeelding van het Telmodel Inbreidingslocatie Margrietlaan (De Talenter)	
	Datum	Aantal woningen
	22-03-2019	8 st. Rijwoningen 6 st. 2-onder-1-kap
	projectcode: ENVNHA01	Locatieonderzoek Enter
Keissen Deldenerstraat 61 7551 AC Hengelo T 074 267 0111 info@kleissen.nl www.kleissen.nl		



#HOUBAREHUIVESTING	KLEISSEN		Verbeelding van het Telmodel Inbreidingslocatie Margrietlaan (De Talenter)	
	Datum		Aantal woningen	
	22-03-2019		8 st. Rijwoningen 6 st. 2-onder-1-kap	
	projectcode:			
	ENVNHA01		Locatieonderzoek Enter	
Keissen Deldenerstraat 61 7551 AC Hengelo T 074 267 0111 info@kleissen.nl www.kleissen.nl				

Bijlage 5:

**3x Stichtingskosten overzichten; scenario 3 geprojecteerd op
3 locaties**

Bijlage 5:

- Scenario 3, locatie A

PROJECTINFORMATIE

Projectnaam	Nieuwbouw scholen Enter, locatie 't Zumpke met trapveld		
Scenario	scenario 3, locatie A	Fase	Akkoord opdr.gever Datum
Projectnummer	envnha01	fase 0	
Gemeente	Gemeente Wierden	fase 1	
Type project	Nieuwbouw	fase 2	
Opgemaakt	3-12-2018	fase 3	
Laatst gewijzigd	18-2-2019	fase 4	
Start ontwikkeling	1 april 2019		
Start aankoop grond			
Start bouw	1 maart 2020		
Oplevering	1 augustus 2021		
		Totale bouwtijd:	17 Maanden

VOLUME GEGEVENS

Grond/kavel	Opp.	4.327	m²	Locatie 't Zumpke en trapveld						
De Talenter	B.V.O.	1.926	m²	44%	N.V.O.	1.733	m²	Verd.h	3,00	m¹
De Wegwijzer	B.V.O.	1.143	m²	26%	N.V.O.	1.029	m²	Verd.h	3,00	m¹
Het kroontje	B.V.O.	165	m²	4%	N.V.O.	149	m²	Verd.h	3,00	m¹
Kindertuin	B.V.O.	133	m²	3%	N.V.O.	120	m²	Verd.h	3,00	m¹
't Zumke	B.V.O.	300	m²	7%	N.V.O.	270	m²	Verd.h	3,00	m¹
Partou	B.V.O.	175	m²	4%	N.V.O.	158	m²	Verd.h	3,00	m¹
Robbedoes	B.V.O.	175	m²	4%	N.V.O.	158	m²	Verd.h	3,00	m¹
Bibliotheek	B.V.O.	348	m²	8%	N.V.O.	313	m²	Verd.h	3,00	m¹
Totaal	B.V.O.	4.365	m²	100%	N.V.O.	3.929	m²			

OPMERKINGEN / UITGANGSPUNTEN

- 1 Prijspeil december 2018
- 2 geen rentekosten gerekend
- 3 excl. Flora/fauna / archeologisch onderzoek
- 4 aanname: geen verontreinigde grond aanwezig
- 5 excl. historische kosten
- 6 excl. tijdelijke huisvesting
- 7 excl. saneringskosten (bodem en asbest)
- 8 excl. indexering
- 9 excl. bestemmingsplanwijziging
- 10 excl. derden (paramedische voorzieningen en bestuursbureau)

BETROKKEN EXTERNE PARTIJEN

Opdrachtgever	Gemeente Wierden
Gebruiker	
Gedelegeerd ontwikkelaar	ntb
Financier	ntb
Architect	ntb
Co- Architect	nvt
Constructeur	ntb
Installatie adviseur	ntb
Bouwfysisch adviseur	ntb
Kostendeskundige	Kleissen
Aannemer	ntb
Bouwmanagement	Kleissen
Bouwtoezicht	ntb
Makelaar verkoop	nvt
Makelaar verhuur	nvt
Notaris	nvt
Overige instanties	nvt



FINANCIËLE INFORMATIE

Valuta soort	Euro
Prijspeil	1 december 2018
BTW	21,0%

Grondaankoop 4.327 m²

Inkomsten

Locatie De Wegwijzer Rijsenseweg	€	204.546
Locatie De Talenter Dorpsstraat	€	86.345-
Locatie De Talenter Magrietlaan	€	144.238
Locatie 't Zumpke Reggestraat		n.v.t.
Locatie Robbedoes en Partou		n.v.t.
Locatie Roerganger		n.v.t.

Totaal excl. BTW

€ 262.439

inclusief BTW:

€ 317.551

Kostenanalyse

Bouwrijpe grondkosten	€	620.694
Bouw- installatie- en aansluitkosten	€	7.450.899
Ontwerp- en advieskosten	€	849.838
Bijkomende kosten	€	272.335
Marketing / Commercie	€	20.685
Indirecte kosten	€	-

Totaal excl. BTW

€ 9.214.451

inclusief BTW:

€ 11.149.486

Totaal Projectresultaat

€ 8.952.013-

inclusief BTW:

€ -10.831.935

Verdeling Projectresultaat

1	ntb	%	
2		100%	€ 8.952.013-
3		0%	€ -
4		0	€ -
		0	€ -
	Totaal	100%	€ 8.952.013-



	LOCATIE 'T ZUMPKÉ	De Talenter	Ehd	De Wegwijzer	Ehd	Het kroontje	Ehd	Kindertuin	Ehd	't Zumke	Ehd	Partou	Ehd	Robbedoes	Ehd	Bibliotheek	Ehd
	Terrein oppervlak	1.909	m2	1.133	m2	164	m2	132	m2	297	m2	173	m2	173	m2	345	m2
	Bruto vloeroppervlak in m2	1.926	m2	1.143	m2	165	m2	133	m2	300	m2	175	m2	175	m2	348	m2
	Prijs per bvo, obv bouwbesluit, BENG en gasloos	€ 1.640		€ 1.640		€ 1.480		€ 1.480		€ 1.480		€ 1.480		€ 1.480		€ 1.580	
	Toeslag Frisse Scholen klasse B	€ 85		€ 85													
	Toeslag Frisse Scholen klasse A	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
	OMSCHRIJVING																

100	GRONDKOSTEN	€ 5.317		€ 3.155		€ 391		€ 315		€ 711		€ 414		€ 414		€ 880	
	aankoop grond, obv € 0,-	€ -		€ -		€ -		€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	
	TOTAAL																

200	SLOOP- /PREVENTIE	€ 64.136		€ 38.062		€ 4.714		€ 3.800		€ 8.571		€ 5.000		€ 5.000		€ 10.614	
	TOTAAL																

300	KOSTEN BOUW-/WOONRIJP MAKEN	€ 200.981		€ 119.274		€ 14.773		€ 11.908		€ 26.859		€ 15.668		€ 15.668		€ 33.262	
	TOTAAL																

400	HONORARIA EN ADVIESKOSTEN	€ 14.123		€ 8.382		€ 1.038		€ 837		€ 1.887		€ 1.101		€ 1.101		€ 2.337	
	TOTAAL																

	BOUW en WOONRIJPE GRONDKOSTEN	€ 284.558		€ 168.873		€ 20.916		€ 16.859		€ 38.028		€ 22.183		€ 22.183		€ 47.094	
--	-------------------------------	-----------	--	-----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--

500	BOUW-INSTALLATIEKOSTEN	€ 3.322.350		€ 1.971.675		€ 244.200		€ 196.840		€ 444.000		€ 259.000		€ 259.000		€ 549.840	
	Inrichtingskosten obv € 175.000,-	€ 77.216		€ 45.825		€ 6.615		€ 5.332		€ 12.027		€ 7.016		€ 7.016		€ 13.952	
	TOTAAL																

600	AANSLUITKOSTEN	€ 13.292		€ 7.888		€ 977		€ 788		€ 1.776		€ 1.036		€ 1.036		€ 2.200	
	TOTAAL																

700	HONORARIA E.D.	€ 389.609		€ 231.217		€ 28.637		€ 23.083		€ 52.067		€ 30.373		€ 30.373		€ 64.479	
	TOTAAL																

800	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 101.930		€ 60.491		€ 7.492		€ 6.039		€ 13.622		€ 7.946		€ 7.946		€ 16.869	
	Verhuiskosten obv € 50.000,- scholen	€ 22.062		€ 13.093		€ 1.890		€ 1.523		€ 3.436		€ 2.005		€ 2.005		€ 3.986	
	TOTAAL																

900	MARKETING / COMMERCIELE KOSTEN	€ 9.483		€ 5.628		€ 697		€ 562		€ 1.267		€ 739		€ 739		€ 1.569	
	TOTAAL																

	TOTAAL DIREKTE KOSTEN	€ 3.935.943		€ 2.335.816		€ 290.508		€ 234.167		€ 528.197		€ 308.115		€ 308.115		€ 652.896	
--	-----------------------	-------------	--	-------------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--

A	TOTAAL Stichtingskosten excl. BTW	€ 4.220.500		€ 2.504.689		€ 311.424		€ 251.027		€ 566.225		€ 330.298		€ 330.298		€ 699.989	
B	inclusief post onvoorzien	€ 206.061		€ 122.289		€ 15.146		€ 12.209		€ 27.538		€ 16.064		€ 16.064		€ 34.103	

Bijlage 5:

- Scenario 3, locatie B

PROJECTINFORMATIE

Projectnaam	Nieuwbouw scholen Enter, locatie sportvelden	Fase	Akkoord opdr.gever	Datum
Scenario	scenario 3, locatie B	fase 0		
Projectnummer	envnha01	fase 1		
Gemeente	Gemeente Wierden	fase 2		
Type project	Nieuwbouw	fase 3		
Opgemaakt	3-12-2018	fase 4		
Laatst gewijzigd	18-2-2019			
Start ontwikkeling	1 april 2019			
Start aankoop grond				
Start bouw	1 maart 2020			
Oplevering	1 augustus 2021			
		Totale bouwtijd: 17 Maanden		

VOLUME GEGEVENS

Grond/kavel	Opp.	11.000	m ²	Locatie sportvelden			
De Talenter	B.V.O.	1.926	m ²	44%	N.V.O.	1.733	m ²
De Wegwijzer	B.V.O.	1.143	m ²	26%	N.V.O.	1.029	m ²
Het kroontje	B.V.O.	165	m ²	4%	N.V.O.	149	m ²
Kindertuin	B.V.O.	133	m ²	3%	N.V.O.	120	m ²
't Zumke	B.V.O.	300	m ²	7%	N.V.O.	270	m ²
Partou	B.V.O.	175	m ²	4%	N.V.O.	158	m ²
Robbedoes	B.V.O.	175	m ²	4%	N.V.O.	158	m ²
Bibliotheek	B.V.O.	348	m ²	8%	N.V.O.	313	m ²
Totaal	B.V.O.	4.365	m ²	100%	N.V.O.	3.929	m ²
					Verd.h	3,00	m ¹
					Verd.h	3,00	m ¹
					Verd.h	3,00	m ¹
					Verd.h	3,00	m ¹
					Verd.h	3,00	m ¹
					Verd.h	3,00	m ¹
					Verd.h	3,00	m ¹

OPMERKINGEN / UITGANGSPUNTEN

- 1 Prijspeil december 2018
- 2 geen rentekosten gerekend
- 3 excl. Flora/fauna / archeologisch onderzoek
- 4 aanname: geen verontreinigde grond aanwezig
- 5 excl. historische kosten
- 6 excl. tijdelijke huisvesting
- 7 excl. saneringskosten (bodem en asbest)
- 8 excl. indexering
- 9 excl. bestemmingsplanwijziging
- 10 excl. derden (paramedische voorzieningen en bestuursbureau)

BETROKKEN EXTERNE PARTIJEN

Opdrachtgever	Gemeente Wierden
Gebruiker	
Gedelegeerd ontwikkelaar	ntb
Financier	ntb
Architect	ntb
Co- Architect	nvt
Constructeur	ntb
Installatie adviseur	ntb
Bouwfysisch adviseur	ntb
Kostendeskundige	Kleissen
Aannemer	ntb
Bouwmanagement	Kleissen
Bouwtoezicht	ntb
Makelaar verkoop	nvt
Makelaar verhuur	nvt
Notaris	nvt
Overige instanties	nvt



FINANCIËLE INFORMATIE

Valuta soort	Euro
Prijspeil	1 december 2018
BTW	21,0%

Grondaankoop 11.000 m²

Inkomsten

Locatie De Wegwijzer Rijsenseweg	€	204.546
Locatie De Talenter Dorpsstraat	€	86.345-
Locatie De Talenter Magrietlaan	€	144.238
Locatie 't Zumpke Reggestraat	€	269.702
Locatie Robbendoes en Partou		n.v.t.
Locatie Roerganger		n.v.t.

Totaal excl. BTW

€ 532.141

inclusief BTW:

€ 643.891

Kostenanalyse

Bouwrijpe grondkosten	€	1.030.796
Bouw- installatie- en aansluitkosten	€	7.450.899
Ontwerp- en advieskosten	€	849.838
Bijkomende kosten	€	272.335
Marketing / Commercie	€	20.685
Indirecte kosten	€	-

Totaal excl. BTW

€ 9.624.554

inclusief BTW:

€ 11.645.710

Totaal Projectresultaat

€ 9.092.413-

inclusief BTW:

€ -11.001.819

Verdeling Projectresultaat

1	ntb	%	
2		100%	€ 9.092.413-
3		0%	€ -
4		0	€ -
		0	€ -
	Totaal	100%	€ 9.092.413-



	LOCATIE SPORTVELDEN Terrein oppervlak Bruto vloeroppervlak in m2 Prijs per bvo, obv bouwbesluit, BENG en gasloos Toeslag Frisse Scholen klasse B Toeslag Frisse Scholen klasse A OMSCHRIJVING	De Talenter 4.854 1.926 1.640 85 n.v.t.	Ehd m2 m2	De Wegwijzer 2.880 1.143 1.640 85 n.v.t.	Ehd m2 m2	Het kroontje 416 165 1.480 n.v.t.	Ehd m2 m2	Kindertuin 335 133 1.480 n.v.t.	Ehd m2 m2	't Zumke 756 300 1.480 n.v.t.	Ehd m2 m2	Partou 441 175 1.480 n.v.t.	Ehd m2 m2	Robbedoes 441 175 1.480 n.v.t.	Ehd m2 m2	Bibliotheek 877 348 1.580 n.v.t.	Ehd m2 m2
100	GRONDKOSTEN aankoop grond, obv € 100.000,- TOTAAL	€ 5.317 € 44.124		€ 3.155 € 26.186		€ 391 € 3.780		€ 315 € 3.047		€ 711 € 6.873		€ 414 € 4.009		€ 414 € 4.009		€ 880 € 7.973	
200	SLOOP- /PREVENTIE sloopkosten e.d., obv € 25.000,- TOTAAL	€ - € 11.031		€ - € 6.546		€ - € 945		€ - € 762		€ - € 1.718		€ - € 1.002		€ - € 1.002		€ - € 1.993	
300	KOSTEN BOUW-/WOONRIJP MAKEN aanleg openbare weg met Kiss & Ride obv € 175.000,- aanleg nieuw sportpark obv € 250.000,- (indicatie) TOTAAL	€ 200.981 € 77.216 € 110.309		€ 119.274 € 45.825 € 65.464		€ 14.773 € 6.615 € 9.450		€ 11.908 € 5.332 € 7.617		€ 26.859 € 12.027 € 17.182		€ 15.668 € 7.016 € 10.023		€ 15.668 € 7.016 € 10.023		€ 33.262 € 13.952 € 19.931	
400	HONORARIA EN ADVIESKOSTEN TOTAAL	€ 14.123		€ 8.382		€ 1.038		€ 837		€ 1.887		€ 1.101		€ 1.101		€ 2.337	
	BOUW en WOONRIJPE GRONDKOSTEN	€ 463.102		€ 274.832		€ 36.992		€ 29.818		€ 67.258		€ 39.234		€ 39.234		€ 80.328	
500	BOUW-INSTALLATIEKOSTEN Inrichtingskosten obv € 175.000,- TOTAAL	€ 3.322.350 € 77.216		€ 1.971.675 € 45.825		€ 244.200 € 6.615		€ 196.840 € 5.332		€ 444.000 € 12.027		€ 259.000 € 7.016		€ 259.000 € 7.016		€ 549.840 € 13.952	
600	AANSLUITKOSTEN TOTAAL	€ 13.292		€ 7.888		€ 977		€ 788		€ 1.776		€ 1.036		€ 1.036		€ 2.200	
700	HONORARIA E.D. TOTAAL	€ 389.609		€ 231.217		€ 28.637		€ 23.083		€ 52.067		€ 30.373		€ 30.373		€ 64.479	
800	BIJKOMENDE KOSTEN Verhuiskosten obv € 50.000,- scholen TOTAAL	€ 101.930 € 22.062		€ 60.491 € 13.093		€ 7.492 € 1.890		€ 6.039 € 1.523		€ 13.622 € 3.436		€ 7.946 € 2.005		€ 7.946 € 2.005		€ 16.869 € 3.986	
900	MARKETING / COMMERCIELE KOSTEN TOTAAL	€ 9.483		€ 5.628		€ 697		€ 562		€ 1.267		€ 739		€ 739		€ 1.569	
	TOTAAL DIREKTE KOSTEN	€ 3.935.943		€ 2.335.816		€ 290.508		€ 234.167		€ 528.197		€ 308.115		€ 308.115		€ 652.896	
A	TOTAAL Stichtingskosten excl. BTW	€ 4.399.045		€ 2.610.648		€ 327.500		€ 263.985		€ 595.455		€ 347.349		€ 347.349		€ 733.224	
B	inclusief post onvoorzien	€ 206.061		€ 122.289		€ 15.146		€ 12.209		€ 27.538		€ 16.064		€ 16.064		€ 34.103	

Bijlage 5:

- Scenario 3, locatie C

PROJECTINFORMATIE

Projectnaam	Nieuwbouw scholen Enter, locatie gemeente Werf		
Scenario	scenario 3, locatie C	Fase	Akkoord opdr.gever Datum
Projectnummer	envnha01	fase 0	
Gemeente	Gemeente Wierden	fase 1	
Type project	Nieuwbouw	fase 2	
Opgemaakt	3-12-2018	fase 3	
Laatst gewijzigd	18-2-2019	fase 4	
Start ontwikkeling	1 april 2019		
Start aankoop grond	1 maart 2020		
Start bouw	1 augustus 2021		
Oplevering			
		Totale bouwtijd:	17 Maanden

VOLUME GEGEVENS

Grond/kavel	Opp.	6.500 m ²	Locatie gemeente werf			
De Talenter	B.V.O.	1.926 m ²	44%	N.V.O.	1.733 m ²	Verd.h 3,00 m ¹
De Wegwijzer	B.V.O.	1.143 m ²	26%	N.V.O.	1.029 m ²	Verd.h 3,00 m ¹
Het kroontje	B.V.O.	165 m ²	4%	N.V.O.	149 m ²	Verd.h 3,00 m ¹
Kindertuin	B.V.O.	133 m ²	3%	N.V.O.	120 m ²	Verd.h 3,00 m ¹
't Zumke	B.V.O.	300 m ²	7%	N.V.O.	270 m ²	Verd.h 3,00 m ¹
Partou	B.V.O.	175 m ²	4%	N.V.O.	158 m ²	Verd.h 3,00 m ¹
Robbedoes	B.V.O.	175 m ²	4%	N.V.O.	158 m ²	Verd.h 3,00 m ¹
Bibliotheek	B.V.O.	348 m ²	8%	N.V.O.	313 m ²	Verd.h 3,00 m ¹
Totaal	B.V.O.	4.365 m ²	100%	N.V.O.	3.929 m ²	

OPMERKINGEN / UITGANGSPUNTEN

- 1 Prijspeil december 2018
- 2 geen rentekosten gerekend
- 3 excl. Flora/fauna / archeologisch onderzoek
- 4 aanname: geen verontreinigde grond aanwezig
- 5 excl. historische kosten
- 6 excl. tijdelijke huisvesting
- 7 excl. saneringskosten (bodem en asbest)
- 8 excl. indexering
- 9 excl. bestemmingsplanwijziging
- 10 excl. derden (paramedische voorzieningen en bestuursbureau)

BETROKKEN EXTERNE PARTIJEN

Opdrachtgever	Gemeente Wierden
Gebruiker	
Gedelegeerd ontwikkelaar	ntb
Financier	ntb
Architect	ntb
Co- Architect	nvt
Constructeur	ntb
Installatie adviseur	ntb
Bouwfysisch adviseur	ntb
Kostendeskundige	Kleissen
Aannemer	ntb
Bouwmanagement	Kleissen
Bouwtoezicht	ntb
Makelaar verkoop	nvt
Makelaar verhuur	nvt
Notaris	nvt
Overige instanties	nvt



FINANCIËLE INFORMATIE

Valuta soort	Euro
Prijspeil	1 december 2018
BTW	21,0%

Grondaankoop 6.500 m²

Inkomsten

Locatie De Wegwijzer Rijsenseweg	€ 204.546
Locatie De Talenter Dorpsstraat	€ 86.345-
Locatie De Talenter Magrietlaan	€ 144.238
Locatie 't Zumpke Reggestraat	€ 269.702
Locatie Robbedoes en Partou	n.v.t.
Locatie Roerganger	n.v.t.

Totaal excl. BTW

€ 532.141

inclusief BTW:

€ 643.891

Kostenanalyse

Bouwrijpe grondkosten	€ 680.796
Bouw- installatie- en aansluitkosten	€ 7.450.899
Ontwerp- en advieskosten	€ 849.838
Bijkomende kosten	€ 272.335
Marketing / Commercie	€ 20.685
Indirecte kosten	€ -

Totaal excl. BTW

€ 9.274.554

inclusief BTW:

€ 11.222.210

Totaal Projectresultaat

€ 8.742.413-

inclusief BTW:

€ -10.578.319

Verdeling Projectresultaat

		%	
1	ntb	100%	€ 8.742.413-
2		0%	€ -
3		0	€ -
4		0	€ -
	Totaal	100%	€ 8.742.413-



	LOCATIE GEMEENTE WERF Terrein oppervlak Bruto vloeroppervlak in m2 Prijs per bvo, obv bouwbesluit, BENG en gasloos Toeslag Frisse Scholen klasse B Toeslag Frisse Scholen klasse A OMSCHRIJVING	De Talenter 2.868 1.926 € 1.640 € 85 n.v.t.	Ehd m2 m2 	De Wegwijzer 1.702 1.143 € 1.640 € 85 n.v.t.	Ehd m2 m2 	Het kroontje 246 165 € 1.480 n.v.t.	Ehd m2 m2 	Kindertuin 198 133 € 1.480 n.v.t.	Ehd m2 m2 	't Zumke 447 300 € 1.480 n.v.t.	Ehd m2 m2 	Partou 261 175 € 1.480 n.v.t.	Ehd m2 m2 	Robbedoes 261 175 € 1.480 n.v.t.	Ehd m2 m2 	Bibliotheek 518 348 € 1.580 n.v.t.	Ehd m2 m2
100	GRONDKOSTEN aankoop grond, obv € 0,- bodemsanering, obv € 0,- TOTAAL	€ 5.317 € - € -		€ 3.155 € - € -		€ 391 € - € -		€ 315 € - € -		€ 711 € - € -		€ 414 € - € -		€ 414 € - € -		€ 880 € - € -	
200	SLOOP- /PREVENTIE sloopwerk e.d., obv € 50.000,- TOTAAL	€ - € 22.062		€ - € 13.093		€ - € 1.890		€ - € 1.523		€ - € 3.436		€ - € 2.005		€ - € 2.005		€ - € 3.986	
300	KOSTEN BOUW-/WOONRIJP MAKEN aanleg openbare weg met Kiss & Ride, obv € 150,000,- TOTAAL	€ 200.981 € 66.186		€ 119.274 € 39.278		€ 14.773 € 5.670		€ 11.908 € 4.570		€ 26.859 € 10.309		€ 15.668 € 6.014		€ 15.668 € 6.014		€ 33.262 € 11.959	
400	HONORARIA EN ADVIESKOSTEN TOTAAL	€ 14.123		€ 8.382		€ 1.038		€ 837		€ 1.887		€ 1.101		€ 1.101		€ 2.337	
	BOUW en WOONRIJPE GRONDKOSTEN	€ 308.669		€ 183.182		€ 23.762		€ 19.153		€ 43.203		€ 25.202		€ 25.202		€ 52.424	
500	BOUW-INSTALLATIEKOSTEN Inrichtingskosten obv € 175.000,- TOTAAL	€ 3.322.350 € 77.216		€ 1.971.675 € 45.825		€ 244.200 € 6.615		€ 196.840 € 5.332		€ 444.000 € 12.027		€ 259.000 € 7.016		€ 259.000 € 7.016		€ 549.840 € 13.952	
600	AANSLUITKOSTEN TOTAAL	€ 13.292		€ 7.888		€ 977		€ 788		€ 1.776		€ 1.036		€ 1.036		€ 2.200	
700	HONORARIA E.D. TOTAAL	€ 389.609		€ 231.217		€ 28.637		€ 23.083		€ 52.067		€ 30.373		€ 30.373		€ 64.479	
800	BIJKOMENDE KOSTEN Verhuiskosten obv € 50.000,- scholen TOTAAL	€ 101.930 € 22.062		€ 60.491 € 13.093		€ 7.492 € 1.890		€ 6.039 € 1.523		€ 13.622 € 3.436		€ 7.946 € 2.005		€ 7.946 € 2.005		€ 16.869 € 3.986	
900	MARKETING / COMMERCIELE KOSTEN TOTAAL	€ 9.483		€ 5.628		€ 697		€ 562		€ 1.267		€ 739		€ 739		€ 1.569	
	TOTAAL DIREKTE KOSTEN	€ 3.935.943		€ 2.335.816		€ 290.508		€ 234.167		€ 528.197		€ 308.115		€ 308.115		€ 652.896	
A	TOTAAL Stichtingskosten excl. BTW	€ 4.244.612		€ 2.518.998		€ 314.270		€ 253.321		€ 571.400		€ 333.317		€ 333.317		€ 705.320	
B	inclusief post onvoorzien	€ 206.061		€ 122.289		€ 15.146		€ 12.209		€ 27.538		€ 16.064		€ 16.064		€ 34.103	

Bijlage 6:

**Indicatieve waarde-taxatie Dorpsstraat 129; Plaggemars
Makelaardij**

Thijs Stroot

Van: Thijs Stroot
Verzonden: dinsdag 2 april 2019 15:52
Aan: Thijs Stroot
Onderwerp: FW: Dorpsstraat 129 Enter

Van: Henri Nieuwenhuis <h.nieuwenhuis@plaggemarsmakelaars.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2019 11:09

Aan: Karst Rook <k.rook@kleissen.nl>

Onderwerp: Dorpsstraat 129 Enter

Beste heer Rook,

We hebben de taxatie als volgt benaderd.

1. We hebben gekeken de mogelijke huurstroom o.b.v. 2 lagen. (begane grond en 1e verdieping)
2. Op basis van de huurstroom de mogelijke waarde bepaald (BAR/NAR)
3. Daarnaast hebben we gekeken naar de bouwkosten van een nieuw te stichten commerciële ruimte (kantoor/winkels)

Het saldo van de totale waarde minus de investering is dan de waarde bouwgrond

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet,

Henri Nieuwenhuis

Register makelaar taxateur



Plaggemars Makelaars o.g.

Tolgaarde 1, 7642 EZ

Wierden

T 0546-571272

info@plaggemarsmakelaars.nl

S t e r k d o o r r e g i o n a a l n e t

Kijk voor ons gehele woningaanbod op www.funda.nl of

www.plaggemarsmakelaars.nl

Volg ons via

Advies memo:

Betreft: Dorpsstraat 129 Enter
Opdrachtgever: Gemeente Wierden
Mevrouw D. den Blanken

Het object:

Het object betreft een locatie waarop nu de Katholiek basisschool de Talenter is gevestigd. Kadastraal bekend, Wierden sectie E, nummer 8870/8872/9804 te samen groot 2583 m².

De uitgangspunten van taxateur:

Teneinde een redelijkerwijs goede en markconforme marktbenadering te creëren hebben we enkele uitgangspunten geformuleerd.

1. We gaan uit van een locatie waarop detailhandel, kantoren of anderzijds commercieel onroerend goed gesitueerd mag gaan worden
2. We gaan uit dat de bestaande bouwblok gehandhaafd blijft en de maximale bouwhoogte van 6 tot 9 meter bedraagt. Ofwel we gaan uit van maximaal 2 bouwlagen.
3. We gaan uit van bouwrijpe bouwgrond waarbij de object volledig gesloopt is en een commerciële marktpartij zijn/haar kantoor/winkelobject kan realiseren
4. Het object is niet visueel geïnspecteerd en er geen interne opname geweest van de huidige situatie

Waardebepaling:

Ondergetekende, de heer J. Koers, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, gevestigd en kantoor houdende te Wierden aan de Tolgaarde 1, verklaart naar beste kennis en wetenschap, te goeder trouw en rekening houdende met de hem bekende omstandigheden en uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten bovengenoemd object te waarderen voor een bedrag van:

Waarde bouwrijpe grond:

Zegge: DRIEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO

€ 350.000,-

Aldus opgemaakt en getekend te Wierden op 28 maart 2019

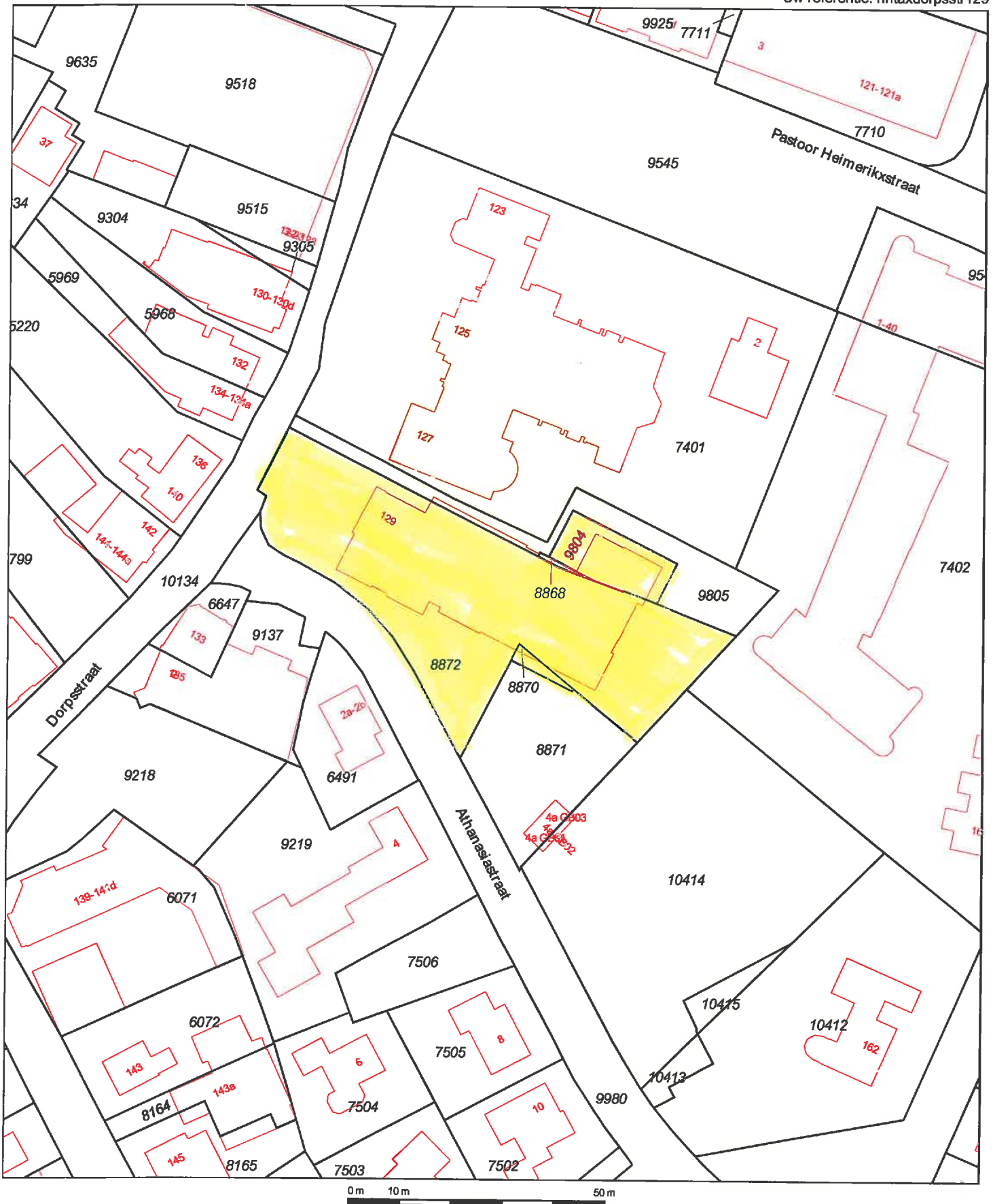
Ing. J. Koers
RM RT
Lid NVM



Plaggemars BV
Tolgaarde 1
7642 EZ Wierden

T 0546 57 12 72
info@plaggemarsmakelaars.nl
www.plaggemarsmakelaars.nl





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wierden

E

8872



Geleverd op 26 maart 2019

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wierden E 8872](#)

Kadastrale objectidentificatie : 068930887270000

Locaties Dorpsstraat 129

7468 CJ Enter

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

DORPSSTR 127 A

7468 CJ ENTER

Kadastrale grootte 2.330 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 236133 - 478838

Omschrijving Onderwijs

Ontstaan uit [Wierden E 7721](#)

[Wierden E 7723](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 9758/44 Zwolle](#)

Ingeschreven op 22-12-1997

[Hyp4 2048/57 Almelo](#)

Naam gerechtigde [Stichting Katholiek Onderwijs Twenterand](#)

Adres Azelosestraat 25

7622 NC BORNE

Postadres Postbus 185

7620 AD BORNE

Statutaire zetel WIERDEN

KvK-nummer [41027375](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wierden E 8870](#)

Kadastrale objectidentificatie : 068930887070000

Kadastrale grootte 28 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 236147 - 478840

Omschrijving Onderwijs

Ontstaan uit [Wierden E 7722](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 9758/44 Zwolle](#)

Ingeschreven op 22-12-1997

[Hyp4 6210/39 Zwolle](#)

Naam gerechtigde [Stichting Katholiek Onderwijs Twenterand](#)

Adres Azelosestraat 25

7622 NC BORNE

Postadres Postbus 185

7620 AD BORNE

Statutaire zetel WIERDEN

KvK-nummer [41027375](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Wierden E 9804
	Kadastrale objectidentificatie : 068930980470000
Kadastrale grootte	225 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	236157 - 478861
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)
Ontstaan uit	Wierden E 8869

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

	1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12346/153 Zwolle	Ingeschreven op 30-05-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Stichting Katholiek Onderwijs Twenterand	
Adres	Azelosestraat 25	
	7622 NC BORNE	
Postadres	Postbus 185	
	7620 AD BORNE	
Statutaire zetel	WIERDEN	
KvK-nummer	41027375 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	