Inpassingsstudie Ussenstelt, Oss

Geoptimaliseerd scenario n.a.v. overleggen

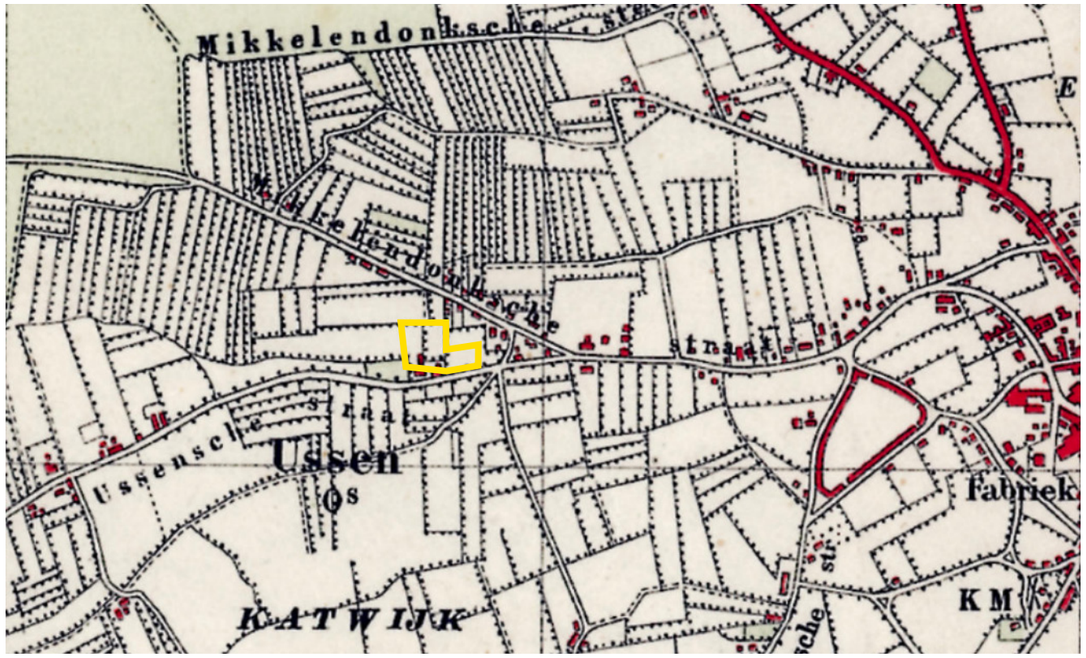
in opdracht van:
Gemeente Oss
datum:
24-01-2022
onderwerp:
geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN
EMAIL INFO@THOMASARCHITECTEN.NL
WEBSITE WWW.THOMASARCHITECTEN.NL
TELEFOON 06 47 080 277 – 073 75 15 859
ADRES ZUIDERPARKWEG 498
5216 HE 'S-HERTOGENBOSCH

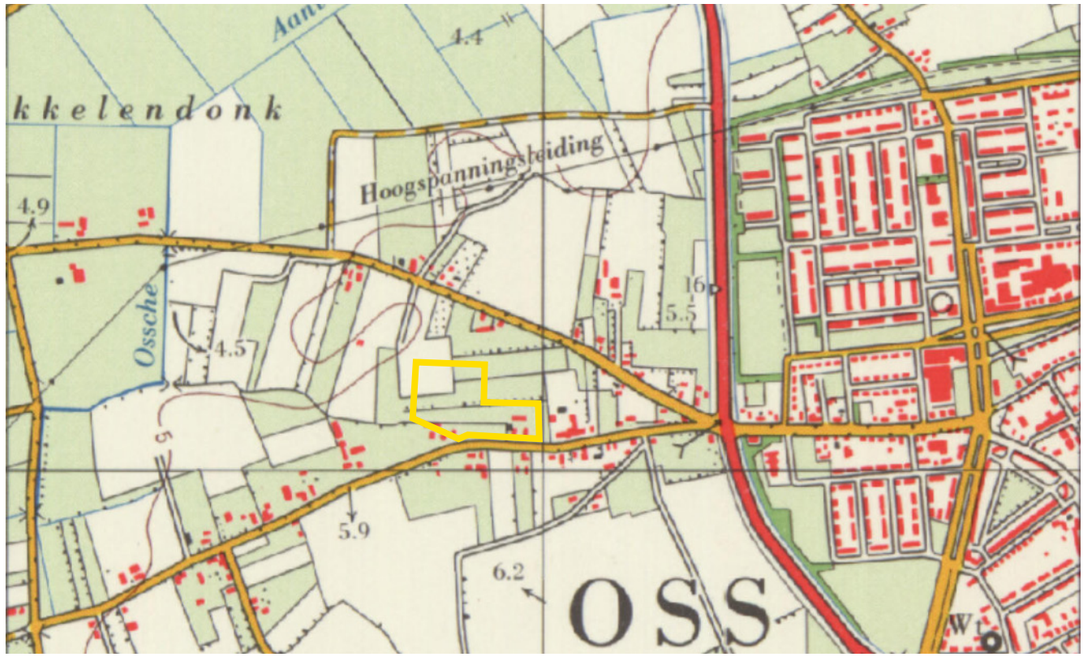
Bestaande situatie



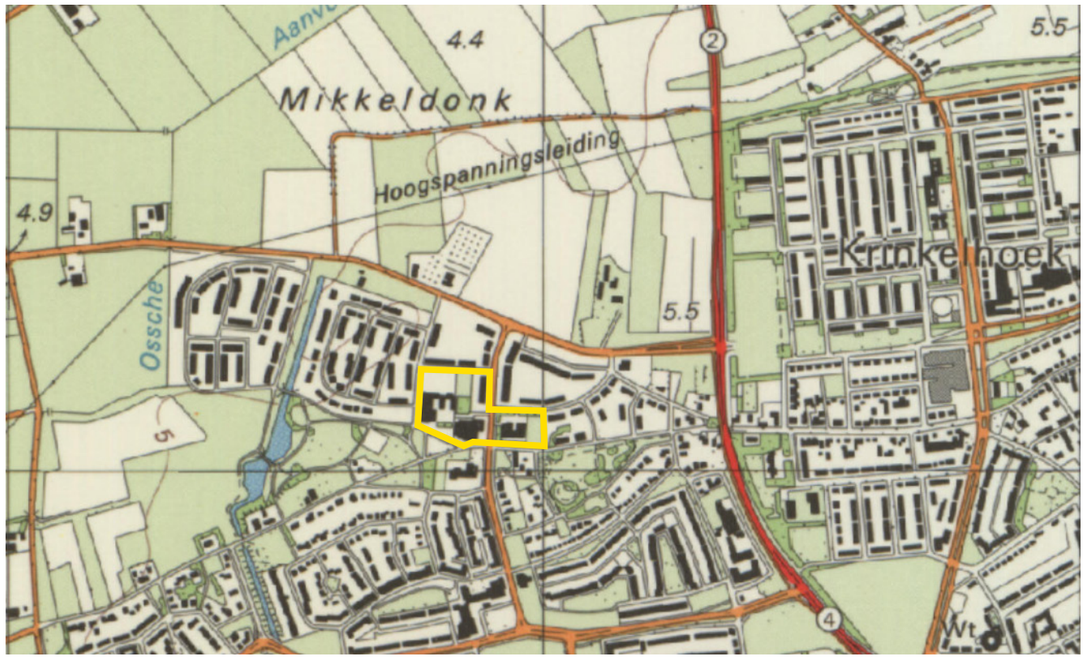
Historische ontwikkeling



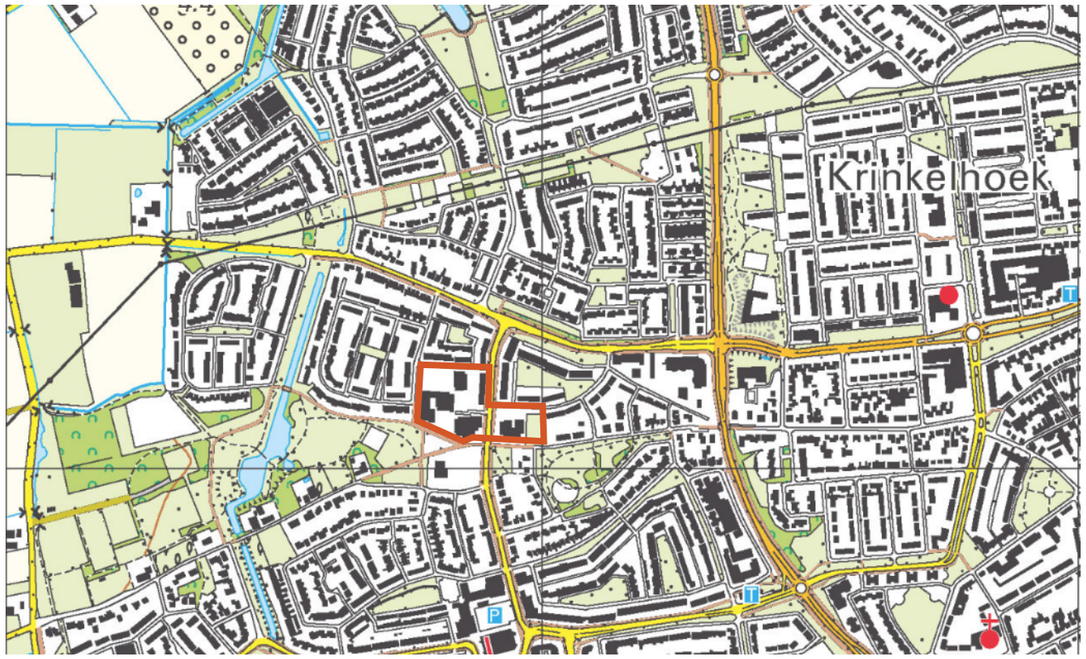
1930



1980



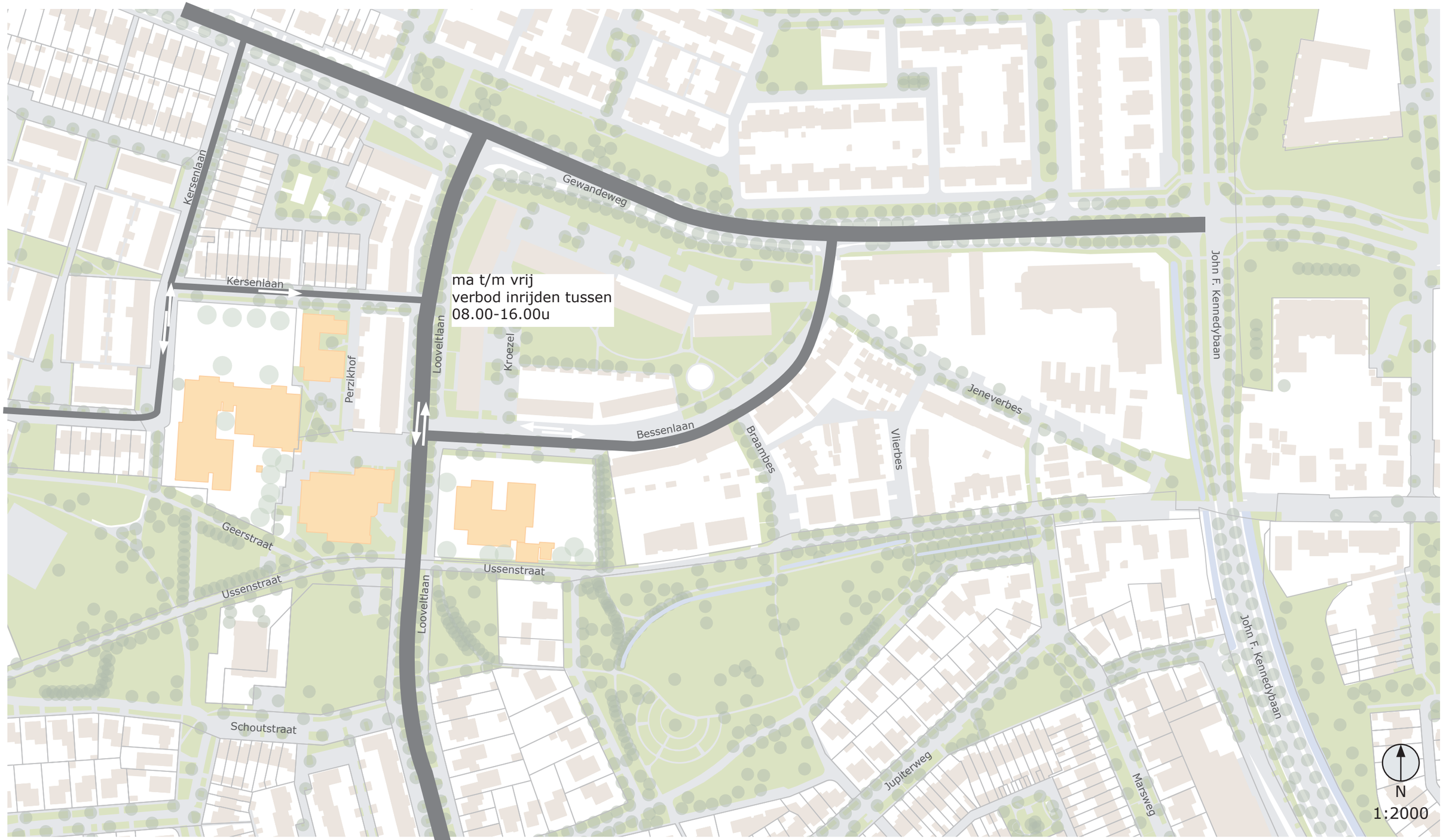
1990



2021

- Ussenstraat is er altijd al geweest. Nu een belangrijke fietsader.
- Gebied ontstaan vanuit lintbebouwing en polders.

Huidige situatie - analyse

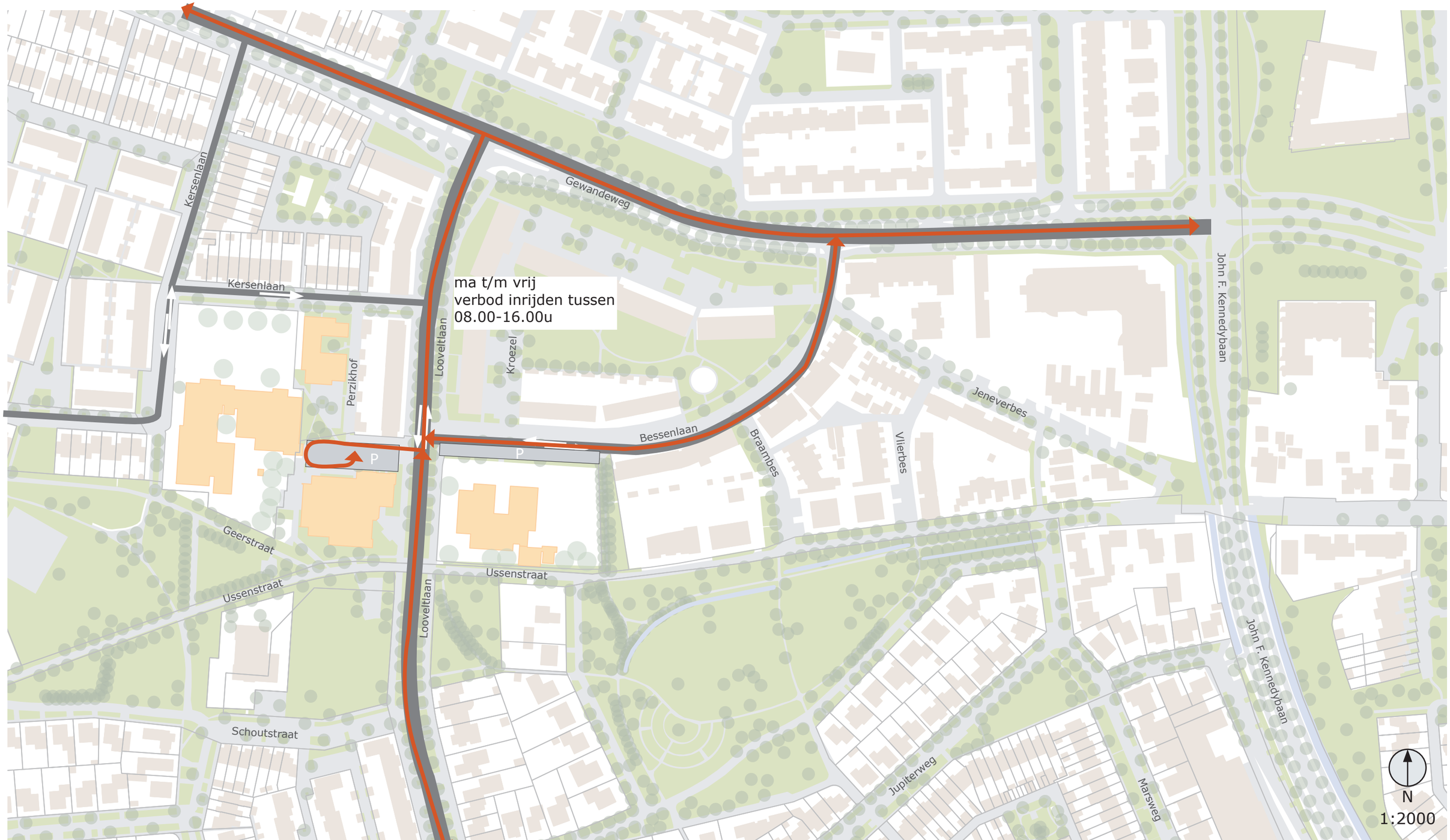


Autowegen

24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

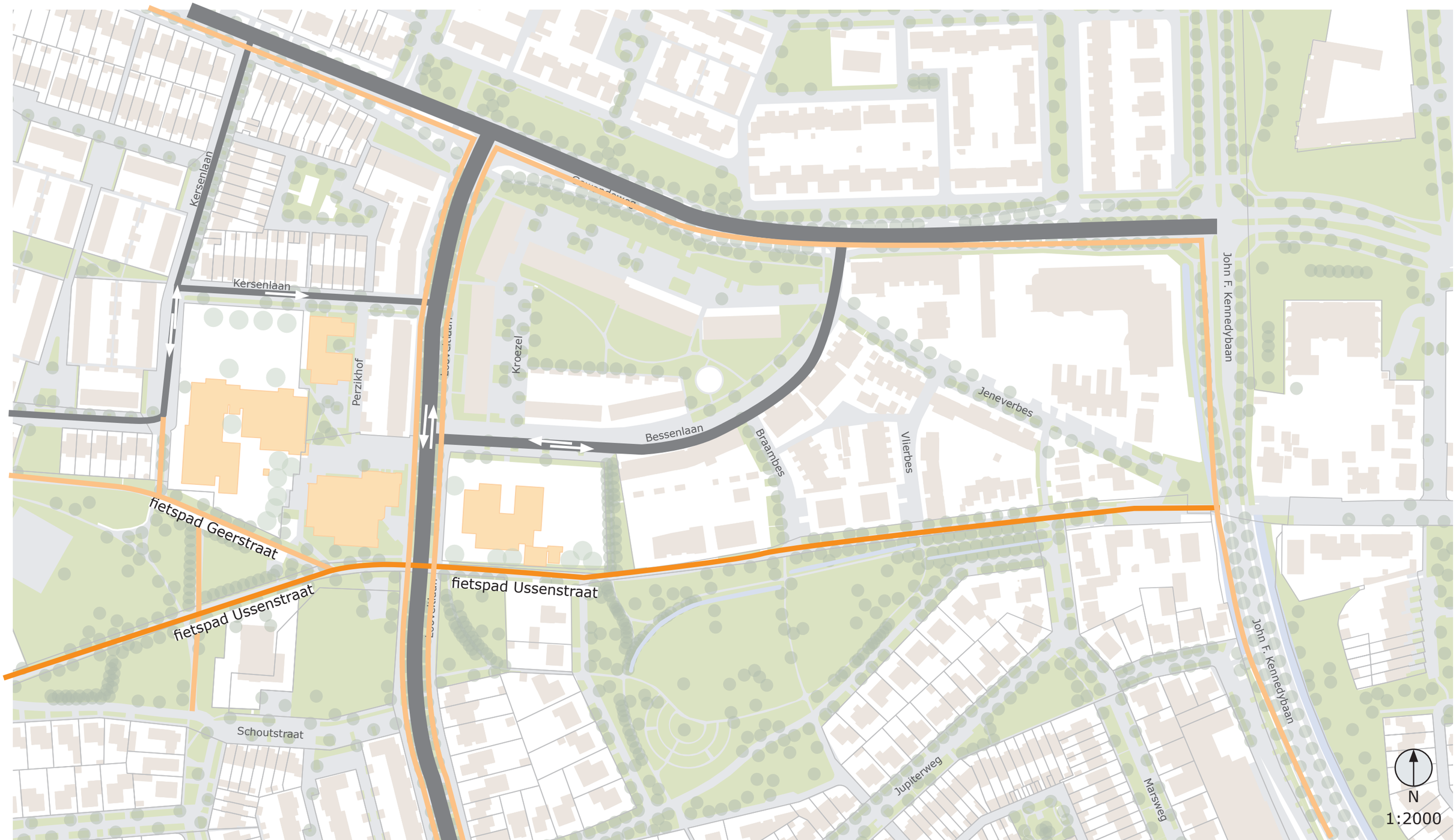
Huidige situatie - analyse



Autoroutes

- Verkeersader Looveltlaan tussen scholen in;
- Autoverkeer rond de Polderhof loopt vast op een kleine parkeerplaats;
- Geen kiss & rides ingericht;
- De Kersenlaan gebruikt voor school-autoverkeer.

Huidige situatie - analyse

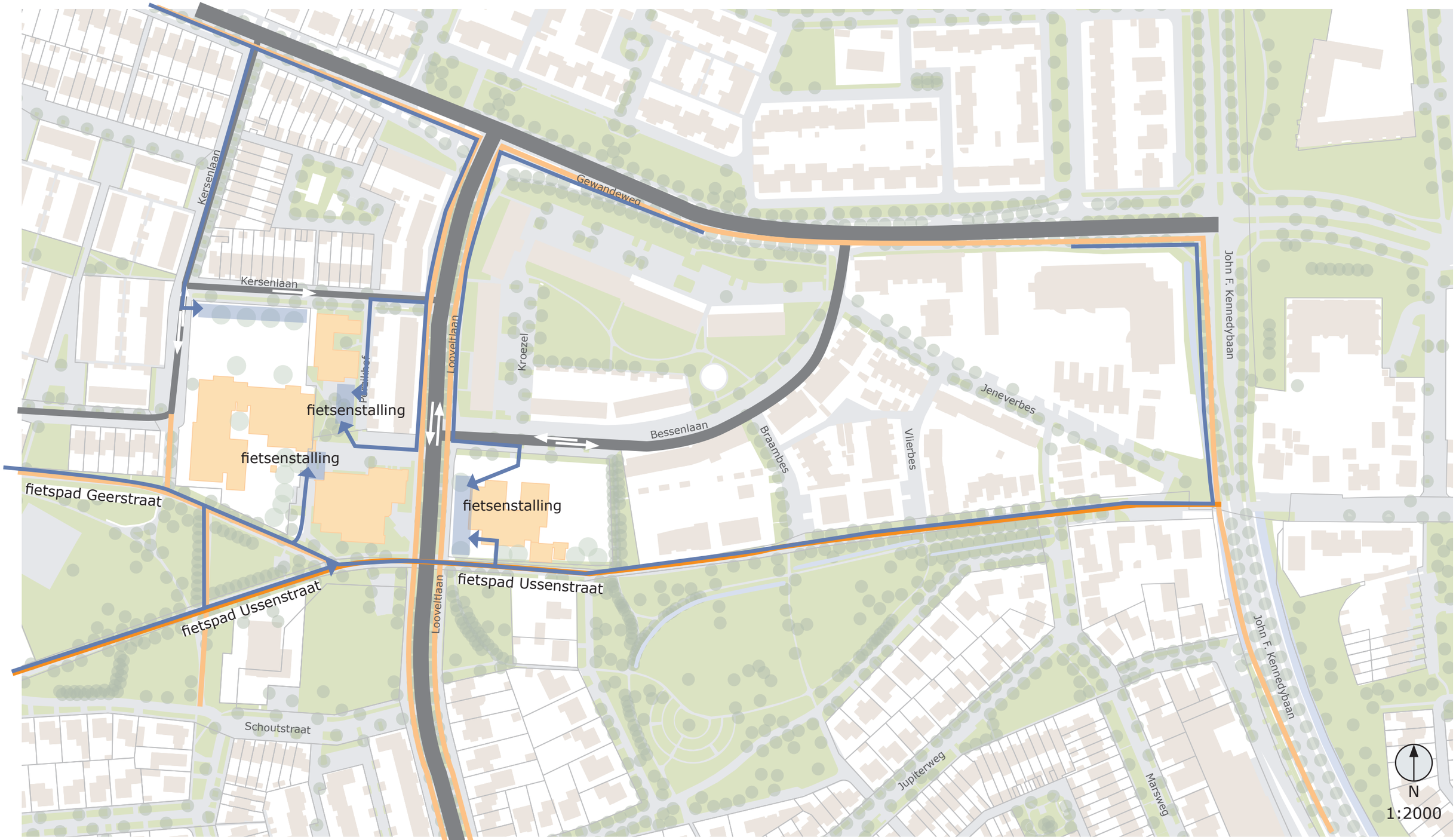


Fietspaden

in opdracht van:
Gemeente Oss
datum:
24-01-2022
onderwerp:
geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN
EMAIL INFO@THOMASARCHITECTEN.NL
WEBSITE WWW.THOMASARCHITECTEN.NL
TELEFOON 06 47 080 277 – 073 75 15 859
ADRES ZUIDERPARKWEG 498
5216 HE 'S-HERTOGENBOSCH

Huidige situatie - analyse



Fietsroutes

- Verkeersader Looveltlaan tussen scholen in;
- De Ussenstraat en Geerstraat als veilige en beschermde fietspaden;
- Aansluiten op deze fietspaden met de inpassingsstudie.

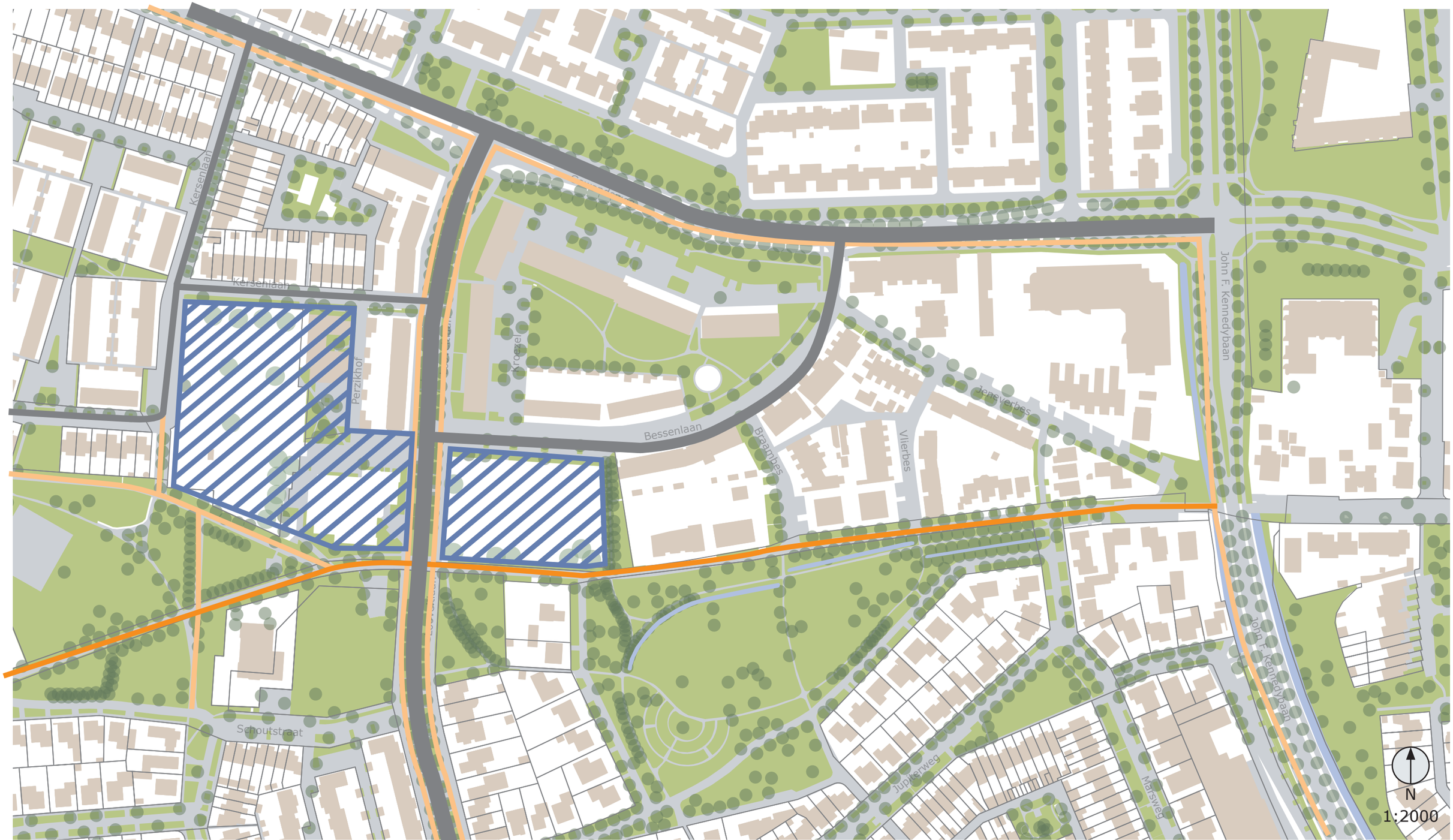
Huidige situatie - analyse



Groen

- Het park als natuurlijke begrenzing aan de zuidzijde van het gebied;
- Het park als potentieel verlengstuk van de schoolpleinen (in de huidige situatie wordt hier al gebruik van gemaakt;
- De scholen naar het park oriënteren in de inpassingsstudie.

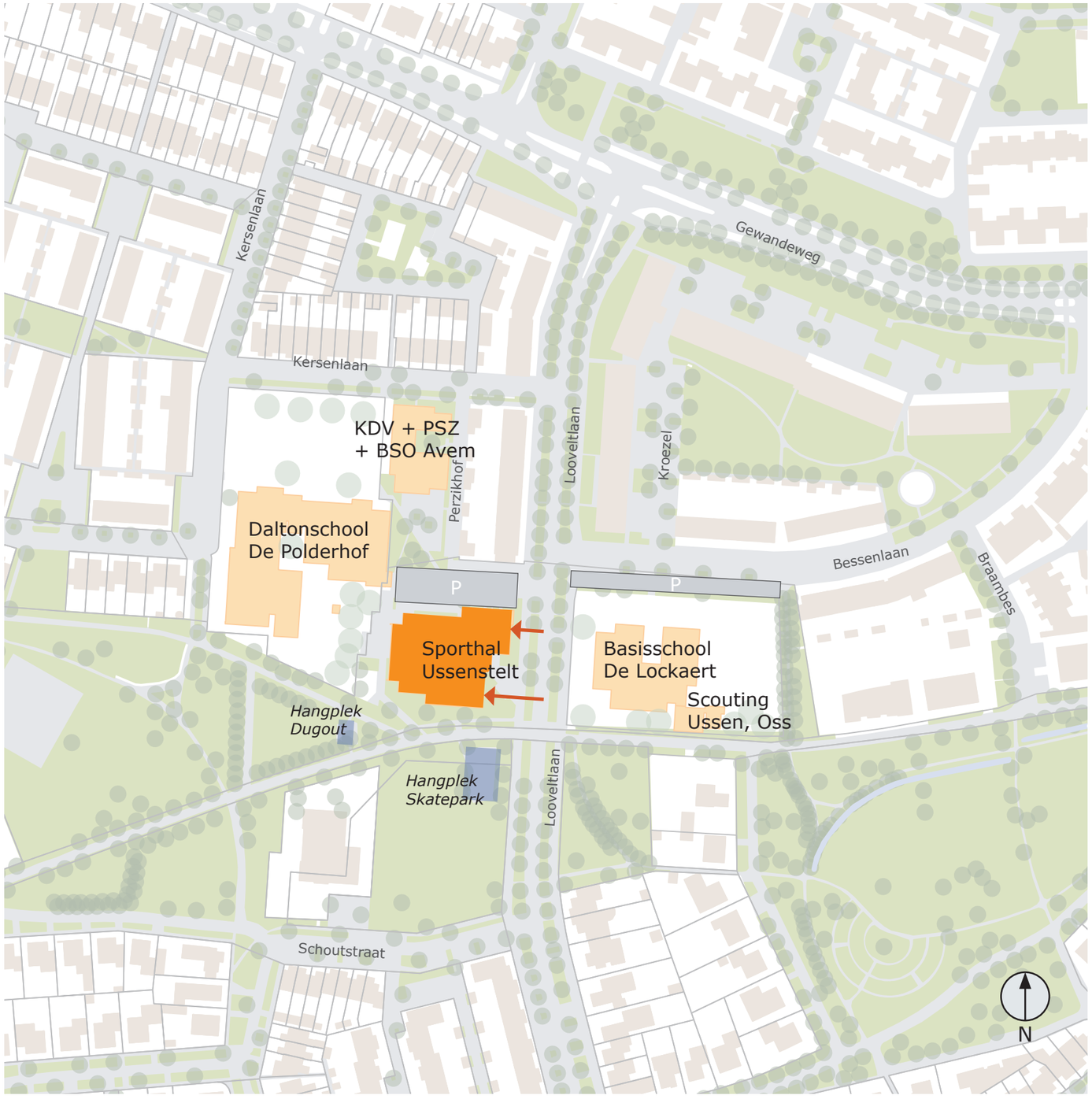
Huidige situatie - analyse



Kaders scenario’s & zoekgebied

- Groen, wegen en fietspaden als kaders scenario’s en zoekgebied inpassingsstudie.

Huidige situatie - analyse: problematiek



Problematiek huidige situatie

- Huidige sportzaal blokkeert het zicht op De Polderhof vanaf de Looveltlaan;
- Geen kiss & rides bij beide scholen, dit zorgt tijdens start- en eindtijden van de scholen voor veel verkeersoverlast;
- Hangplekken in het park zorgen voor vandalisme en on-veilige situaties bij De Polderhof;
- De Polderhof, AVEM en de sporthal delen een kleine parkeer-plaats.

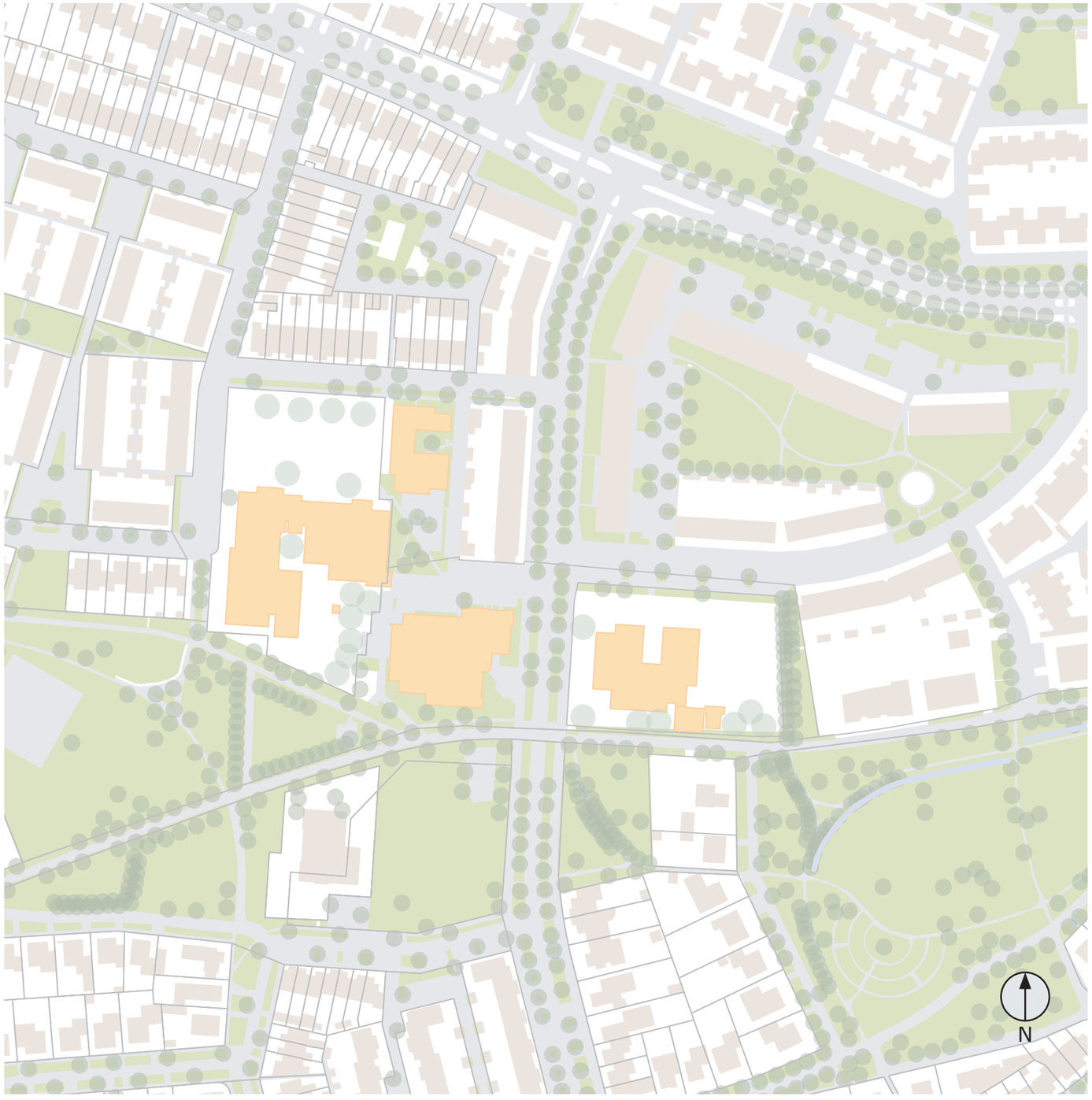
Bestaande situatie - analyse: kansen



Kansen huidige situatie

- De koppeling van de scholen met het park als verlengstuk van het buitenspeelterrein;
- Verkeersstromen verbeteren door auto- en fietsverkeer te scheiden: parkzijde (blauw) / straatzijde (rood);
- Doorstroom autoverkeer verbeteren door het aanleggen van kiss & rides;
- Scholen in compacte nieuwbouw van 2 lagen, dit reduceert de footprint aanzienlijk waardoor veel ruimte overblijft voor een andere invulling daarnaast bespaart dit op energetisch vlak ook heel veel;
- AVEM een plek geven in de scholen om een doorgaande leerlijn te creëren;
- Scholen eventueel koppelen om functies te delen en zo meer ruimte over te houden voor onderwijs;

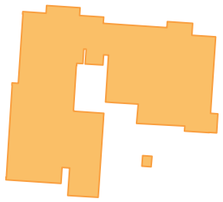
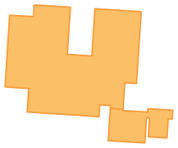
Bestaande situatie - analyse: risico’s



Risico’s huidige situatie

- Tekort aan buitenruimte;
- Naar de aanwezigheid van vleermuizen en andere soorten vogels dient vroegtijdig onderzoek gedaan te worden. Anders kan dit in latere fasen voor behoorlijk wat vertraging zorgen;
- Het zorgen voor een goede en veilige verkeersafwikkeling binnen de bestaande straten en wegen die rond het zoekgebied liggen (is dit mogelijk in de huidige situatie?);
- De varianten in de inpassingsstudie vereisen allen een bestemmingsplanwijziging. Hier zal rekening mee moeten worden gehouden in de planning van het project.

Oppervlakte en prognose

	Footprint *Huidige situatie*	BVO (m2) *Huidige situatie*	Leerlingaantal *Huidige situatie*	Footprint *Inpassingsstudie*	BVO (m2) *Prognose*	Leerlingaantal *Prognose*
De Polderhof		3345	318		naar prognose school: 1800	naar prognose school: 318
AVEM		...	68		naar prognose Avem: +/-700m2	naar prognose Avem: 104
De Lockaert		1267	200		naar prognose school: 1332	naar prognose school: 225
Sporthal de Ussenstelt		...	-		2048	-

Huidige situatie en prognose vanuit overleggen
Bijbehorende m2 BVO volgens de normen

Onderwijs

Daltonschool De Polderhof

Iedereen verschillend, iedereen gelijk

- Structuur van 4 units met ieder 3 lokalen en een leerplein
- Er wordt intensief gebruik gemaakt van een crea-/ robotica lokaal
- Zelfstandigheid van de leerlingen bevorderen en stimuleren
- Onderbouw spel, bovenbouw onderzoek
- Werken met kleine groepen
- Je leert op de plekken waar jij je op je gemakt voelt
- Veel buitenspelen, op verhard terrein en een natuurlijk speelplein
- Buitenonderwijs
- Verschillende spelvormen, maar ook zelf bezig in de moestuin en met planten
- Gebruik maken van het park
- Extra aandacht voor verkeer
- Snel en langzaam verkeer scheiden
- Eigen parkeerplekken gewenst
- Kiss & ride zone maken
- De school zichtbaar maken
- Skatepark is uitdagend voor de kinderen, wel toezicht op houden na schooltijden
- Op bezoek bij het Ussenhuis (woonplek voor demente ouderen)
- De ouderen uit het Ussenhuis wandelen langs de school, kijken naar de spelende kinderen







samen leven, samen werken, samen vieren

Basisschool De Lockaert

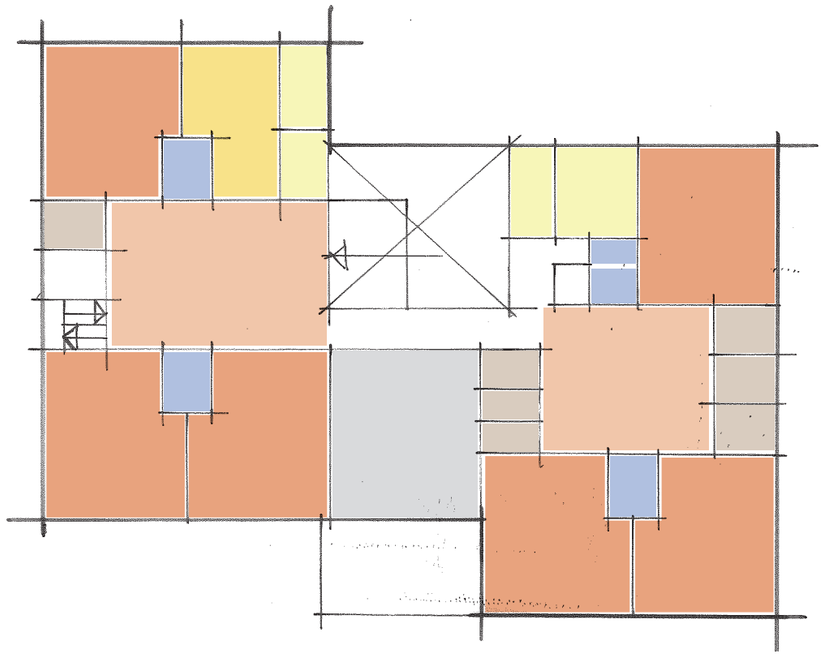
Samen leven, samen werken, samen vieren



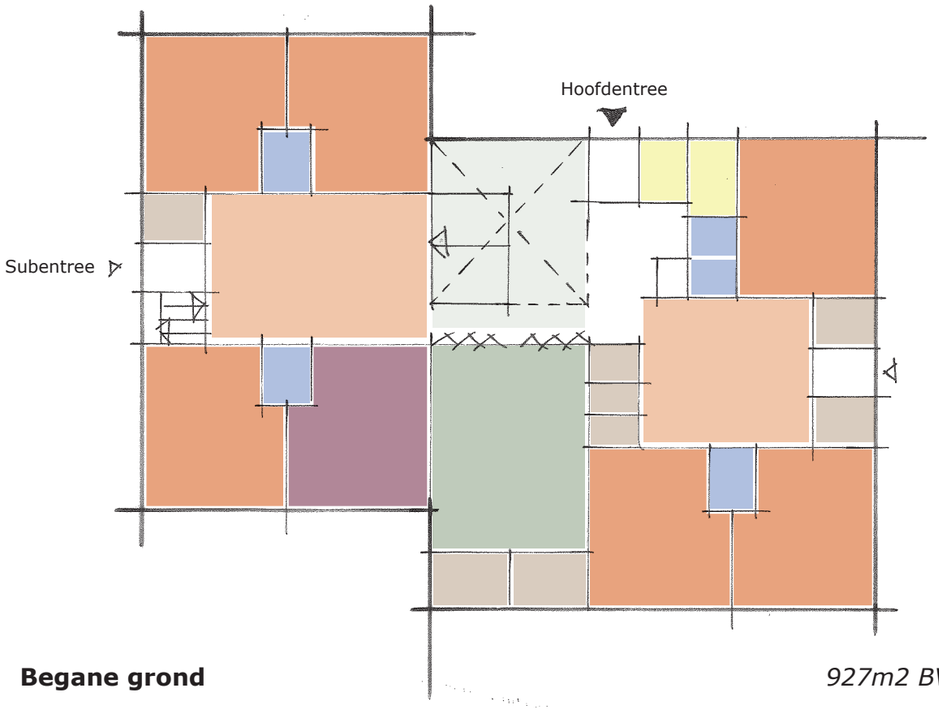
- Eigen gezicht
- Kleinschaligheid
- Veiligheid en geborgenheid (U-vorm)
- Elke vrijdag een viering + maandopening
- Driehoek met ouders
- Bewegend leren
- Structuur van 2 groepsruimten en een gemeenschappelijke ruimte ervoor
- Groepsruimten worden gekoppeld middels de deur ertussen
- Buitenlessen
- Natuur naar de kinderen brengen
- Moestuin
- In de ochtend in de eigen stamgroep de basisvakken
- In de middag groepsoverstijgende thematisch onderwijs
- Ook leerlingen van buiten de wijk komen naar de school (zij kiezen bewust voor de manier van onderwijs geven)
- 50% van de kinderen wordt gebracht: Kiss & ride zone maken is een must
- Extra aandacht voor verkeer
- Een schoolbieb in het gebouw



Daltonschool De Polderhof



1e verdieping *811m2 BVO*



Begane grond *927m2 BVO*

De Polderhof

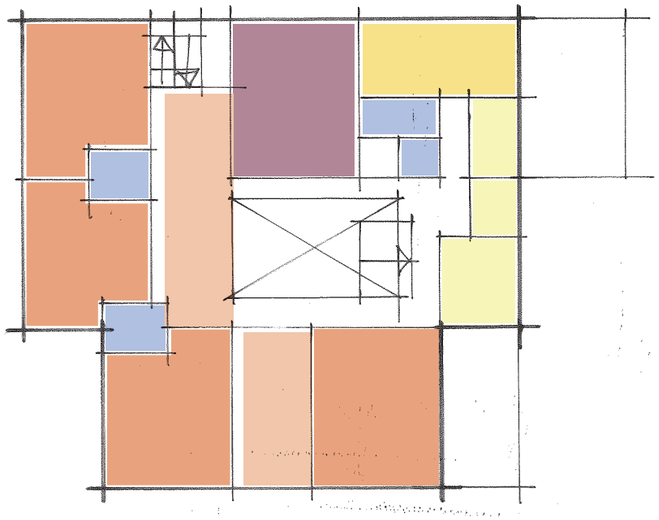
	ruimtenaam	aantal	oppervlakte (m2)	opp. Totaal (m2)
Onderwijs				
	instructieruimte	12	56	672
	leerplein	4	50	200
	berging	4	9	36
	spreekkamer	4	8	32
	Crealokaal	1	56	56
	toiletten onderwijs	4	8	32
Ondersteunende ruimten				
	Teamkamer	1	40	40
	Kantoorruimte 4p	1	20	20
	Administratie	1	8	8
	Conciërge	1	8	8
	Spreekkamer	2	10	20
	Repro	1	10	10
	Werkkast	2	4	8
	Centrale berging	1	20	20
	Buitenberging	1	10	10
	MIVA	1	5	5
	Toiletten personeel	2	5	10
	serverruimte	1	4	4
Centrale ruimten				
	Aula	1	80	80
	Speellokaal	1	84	84
	Berging speellokaal	1	6	6
Overig				
	Techniek	1	80	80
	Totaal FNO			**1441,00**
	FNO BVO verhouding (Tarra)		0,25	**360,25**
	Totaal BVO			**1801,25**

Groepsruimte
Leerplein
Teamkamer
Stafruimten
Speellokaal
Crearuimten
Sanitair
Ondersteunend
Techniek

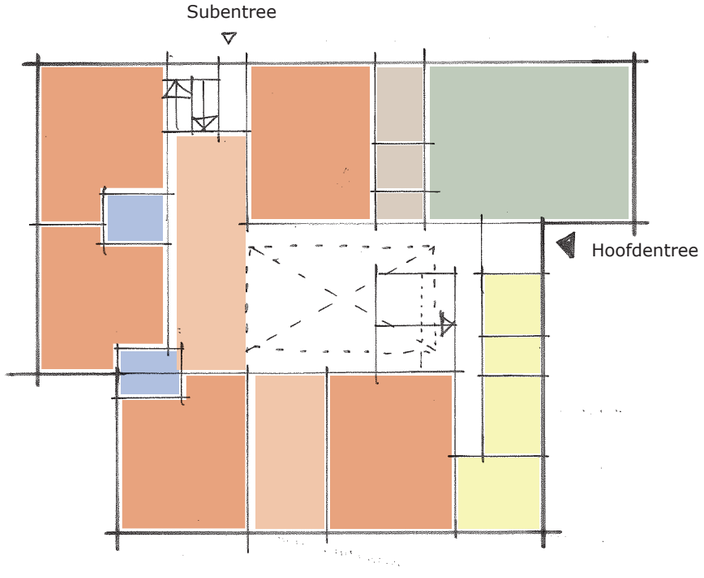
24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

Basisschool De Lockaert



1e verdieping *528m2 BVO*



Begane grond *648m2 BVO*

De Lockaert

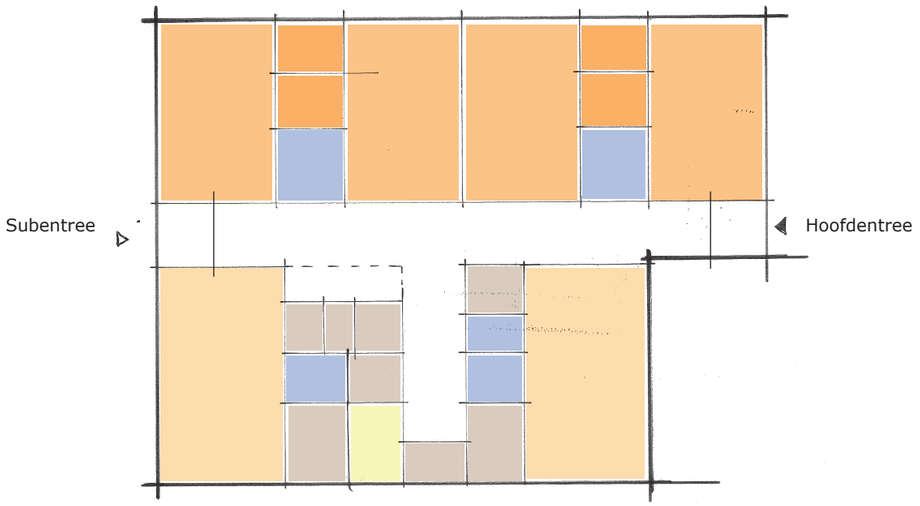
	ruimtenaam	aantal	oppervlakte (m2)	opp. Totaal (m2)
Onderwijs				
	instructieruimte	9	52	468
	gemeenschappelijke rui	4	30	120
	berging		9	0
	spreekkamer		8	0
	Crealokaal	1	52	52
	toiletten onderwijs	4	8	32
Ondersteunende ruimten				
	Teamkamer	1	32	32
	Directiekamer	1	18	18
	IB ruimte	1	12	12
	Flexplekken	1	16	16
	Conciërge	1	8	8
	Spreekkamer	1	10	10
	Repro	1	10	10
	Werkkast	2	4	8
	Centrale berging	1	16	16
	Buitenberging	1	10	10
	MIVA	1	5	5
	Toiletten personeel	2	5	10
	serverruimte	1	4	4
Centrale ruimten				
	Aula	1	80	80
	Speellokaal	1	84	84
	Berging speellokaal	1	6	6
Overig				
	Techniek	1	60	60
	Totaal FNO			**1061,00**
	FNO BVO verhouding (Tarra)		0,25	**265,25**
	Totaal BVO			**1326,25**

Groepsruimte
Gemeenschap-pelijke ruimte
Teamkamer
Stafruimten
Speellokaal
Crearuimten
Sanitair
Ondersteunend
Techniek

24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

Kinderopvang AVEM



Begane grond *708m2 BVO*

Avem

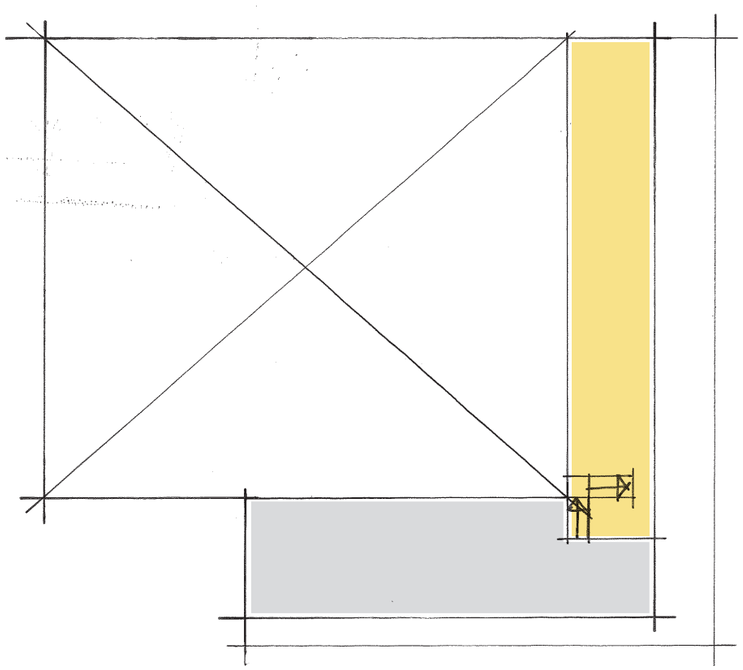
	ruimtenaam	aantal	oppervlakte (m2)	opp. Totaal (m2)
KDV *(4x 16 kinderen)*				
	groepsruimten	4	56	224
	slaapruimte	4	10	40
	pantry	4	4	16
	verschoonruimte	2	15	30
	berging	2	6	12
PSZ/BSO *(20 kinderen)*				
	groepsruimten	2	70	140
	toiletten	2	8	16
	pantry	2	4	8
	berging	2	12	24
BSO				
	groepsruimte		56	
Ondersteunende ruimten				
	centrale keuken	1	10	10
	opslag voedingsmiddelen	1	4	4
	wasruimte	1	6	6
	kantoorruimte	1	12	12
	buggystalling	1	6	6
	buitenberging	1	6	6
Overig				
	Techniek	1	20	20
	Totaal FNO			**574,00**
	FNO BVO verhouding (Tarra)		0,25	**143,5**
	Totaal BVO			**717,50**

Kinderdagverblijf
Peuterspeelzaal
Teamkamer
Stafruimten
Speellokaal
Crearuimten
Sanitair
Ondersteunend
Techniek

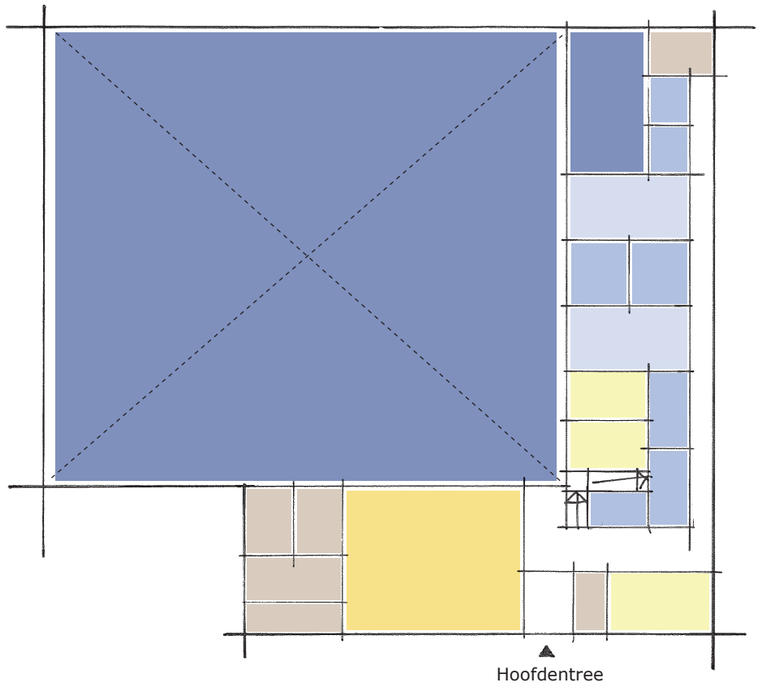
24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

Sporthal Ussenstelt



1e verdieping *374m2 BVO*



Begane grond *1474m2 BVO*

Globale M2-opzet Scenario 1 studie Ussenstelt Sport

op basis van concept PvE
d.d. 6-12-2022

CONCEPT

versie 0.1

nr	ruimte		eenheid	aantal	opp(m2	totaal opp	hoogte		uitgangspunt	Ingetekend
1	**Ussenstelt Sport en Evenementen**									
1	***Algemene ruimten***									
1.1	entree en hal			1	16	16	2,8			16
1.2	garderobe			1	14	14	2,8			14
1.3	toiletten			6	7	42	2,8		is dit niet te veel?	32 (4x8)
~~1.4~~	~~kantoor~~			0	0	0	0			-
1.5	centrale toiletgroep + MIVA			2	28	56	2,8		is dit niet te veel?	5
1.6	installatie-techniek ruimten (lucht,ict/electra)			1	170	170	>2,8			170
1.7	contanerruimte			1	12	12	2,8			12
2	***Verblijfsruimten***									
2.1	Ontmoetingsruimte opdeelbaar			1	152	152	2,8		opdeelbaar in 2 ruimten???	100 (incl. bar)
2.2	keuken			1	18	18	2,8		groot! kan kleiner, huidige kantine is groot g	18
2.3	provisieruimte/koelingsruimte/			1	25	25	2,8		groot! Kan kleiner	12
2.4	berging			2	13	26	2,8			26
2.5	bestuurskamer			1	21	21	2,8			25
2.6	bar			1	12	12	2,8			-
3	***Multifinctionele zaal***									
3.1	sportzaal type B3 (2/3) 32x28		m2	1	896	896	7		KVLO normen ~~2005~~ 2021?/ Richtlijnen toegankelijkheid indoor sportaccomodatie welke eisen nog meer?	896
4	***Algemene ruimten sportaccommodatie***									
~~4.1~~	~~beheerderskantoor~~			0	0	0	0		in 2 of 3 opeelbaar is dit nog nodig?	-
~~4.2~~	~~bergruimte beheerder~~			0	0	0	0		Multifunctioneel tbv evenmenten	-
5	***Algemene ruimte evenmenten***									
~~5.1~~	~~opslag meubilair~~			1	0	0	0			-
~~5.2~~	~~opslag evenementen techniek~~			1	0	0	0			-
~~5.3~~	~~opslag instrumenten/verenigingen~~			1	0	0	0			-
6	***Sportvoorzieningen***									
6.1	toeschouwersruimte			1	150	150	4			150
6.2	toestellenberging			1	45	45	2,8			45
6.3	omloop					0	2,8			-
6.4	wedstrijdleiding			1	12	12	2,8			12
6.5	kleedruimten			2	25	50	2,8			50
6.6	wasruimten			2	15	30	2,8			30
6.7	docentenverblijfsruimte + wasruimte				18	0	2,8			-
6.8	EHBO ruimte			1	15	15	2,8			15
6.9										
6.10	verkeersruimte			1	100	100	2,8		veel! Kan minder!	83
	Buitenvoorzieningen									
b1	Buitenruimte parkeren/fietsen			1	ntb					-
b2	buitenruimte recreatie				150					-
	subtotaal					1862	m2 NVO			
	Totaal Ussenstelt					**2048**	**m2 BVO**			**1848 m2 BVO**

Sport
Sport onderst. ruimten
Publieke ruimten
Stafruimten
Sanitair
Ondersteunend
Techniek

24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

Scenario’s onderzoek





Scenario 1.1 (boven) 1.2 (onder)
- Zoekgebied aan beide zijden van de Looveltlaan;
- De scholen los van elkaar of aan elkaar gekoppeld.





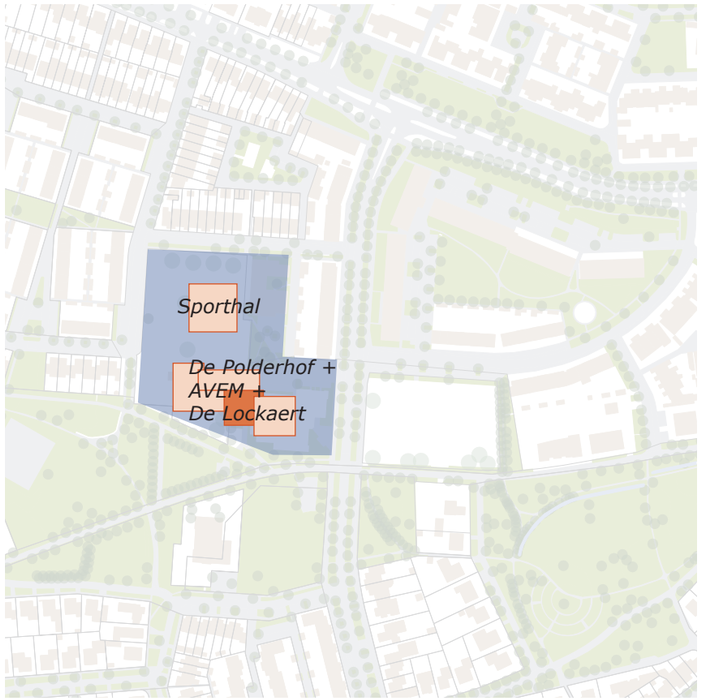
Scenario 2.1 (boven) 2.2 (onder)
- Zoekgebied naar één zijde van de Looveltlaan brengen;
- Scholen en Avem samenvoegen/ Scholen samenvoegen.



Scenario 3
- Zoekgebied naar een zijde van de Looveltlaan brengen;
- De scholen, Avem en de sporthal in één gebouw.

Geoptimaliseerd scenario

Uit de overleggen is geconcludeerd dat de voorkeur gaat naar het zoekgebied aan de linkerzijde van de Looveltlaan.
Daarnaast is de voorkeur uitgesproken om de scholen en AVEM in een gebouw samen te voegen en de sporthal daar los van te houden.
Dit betrof de varianten 2.1.1 en 2.1.2 in de eerste studie. Deze zijn verder ontwikkeld met de input vanuit stedenbouw en verkeer en geoptimaliseerd in een derde variant.

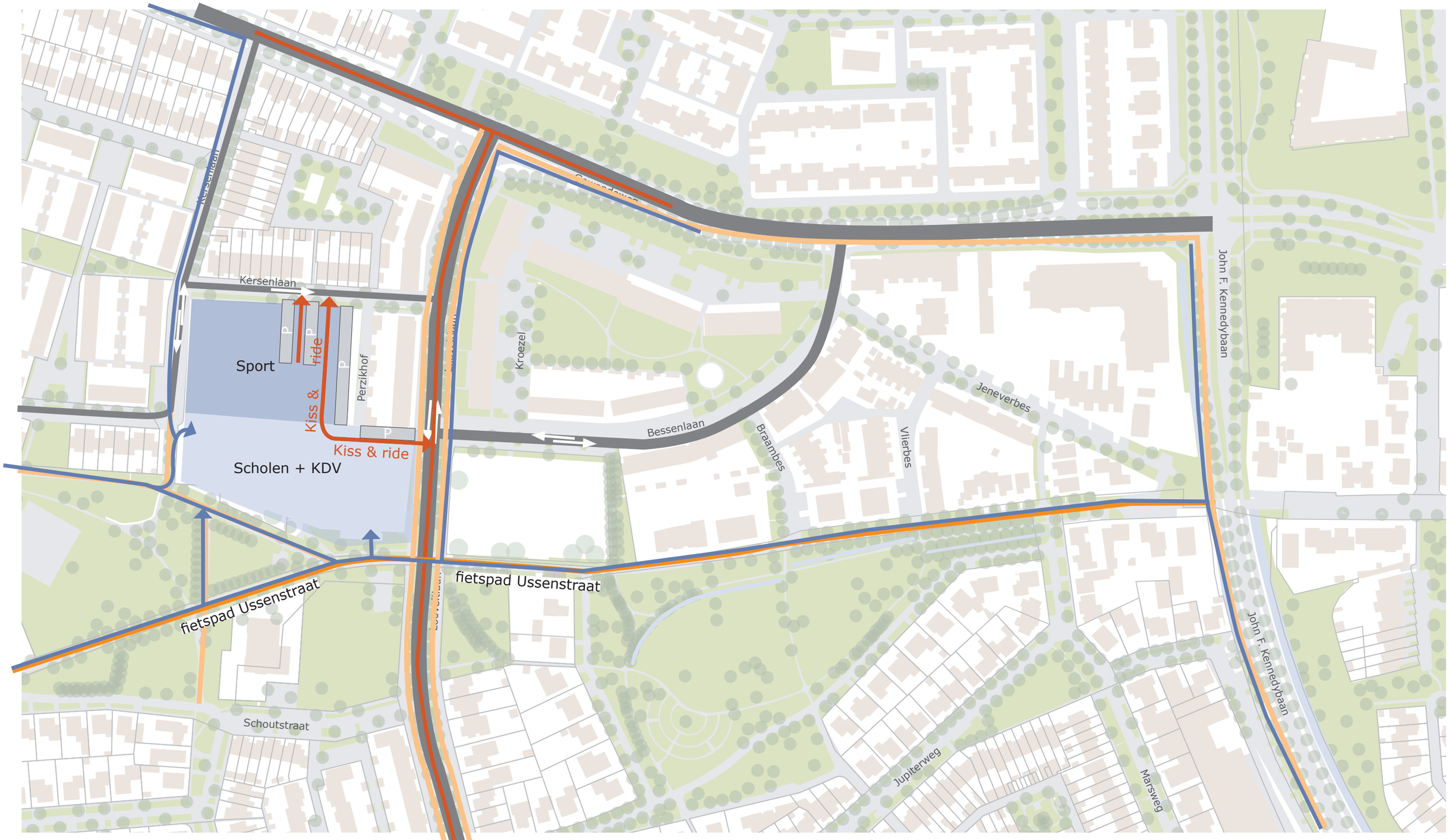


Geoptimaliseerd scenario
- De scholen gekoppeld aan elkaar en aan AVEM.
- Het gebouw als een kindcentrum met een gezamenlijk hart.

Geoptimaliseerd scenario

Stedenbouw & verkeer

Situatie - verkeersstromen: routing



Kiss & ride + parkeren

- Kiss & ride en parkeren scholen en sport combineren;
- Parkeren zo dicht mogelijk aan de rand van het school en sportterrein.

Fietsen + fietsenstalling

- Autoverkeer en fietserverkeer scheiden;
- Fietsen aan de parkzijde georiënteerd, auto aan de straat/weg;

24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

Situatie - Stedenbouw & verkeer

5 pp kiss & ride
5 pp kiss & ride
9 pp
4 pp kiss & ride
4 pp kiss & ride
240 fietsen
26 pp
7 pp kiss & ride
Monumentale boom
20 pp + kiss & ride
Hoofdentree Sport
Plaats voor sport- en spelveld voor de wijk
2 pp kiss & ride
Hoofdentree De Polderhof
subentree
Hoofdentree Kindcentrum en AVEM
Hoofdentree De Lockaert
11 pp
5 pp kiss & ride
132 fietsen
subentree

Fietsplekken

De Polderhof	204
De Lockaert	132
Sport/ AVEM	36

Totaal: 372 plekken
(totaal 363 plekken gevraagd)

Parkeren en Kiss & ride
Uitgangspunt:
Kiss & ride gemiddeld
Parkeren dubbelgebruik sport

Op eigen terrein:
34 pp kiss & ride
26 pp
Totaal: 60 plekken

Dubbelgebruik met bestaand:
9 pp kiss & ride
20 pp
totaal: 29 plekken

Totaal: 89 plekken
(totaal 85 plekken gevraagd)

N
1:600

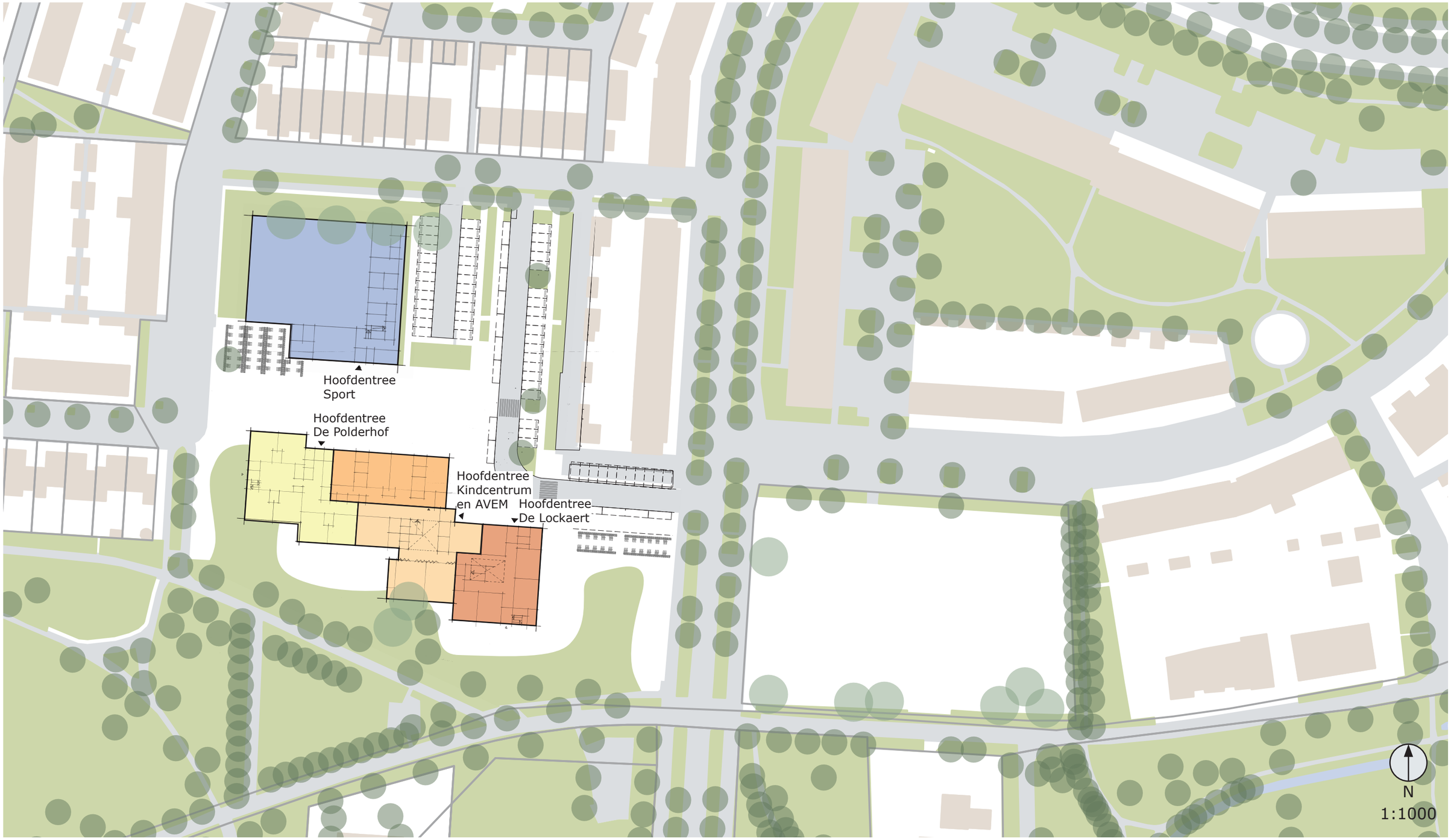
24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

Geoptimaliseerd scenario

Oriëntatie gebouwen & vlekkenplan

Inpassing - oriëntatie gebouwen



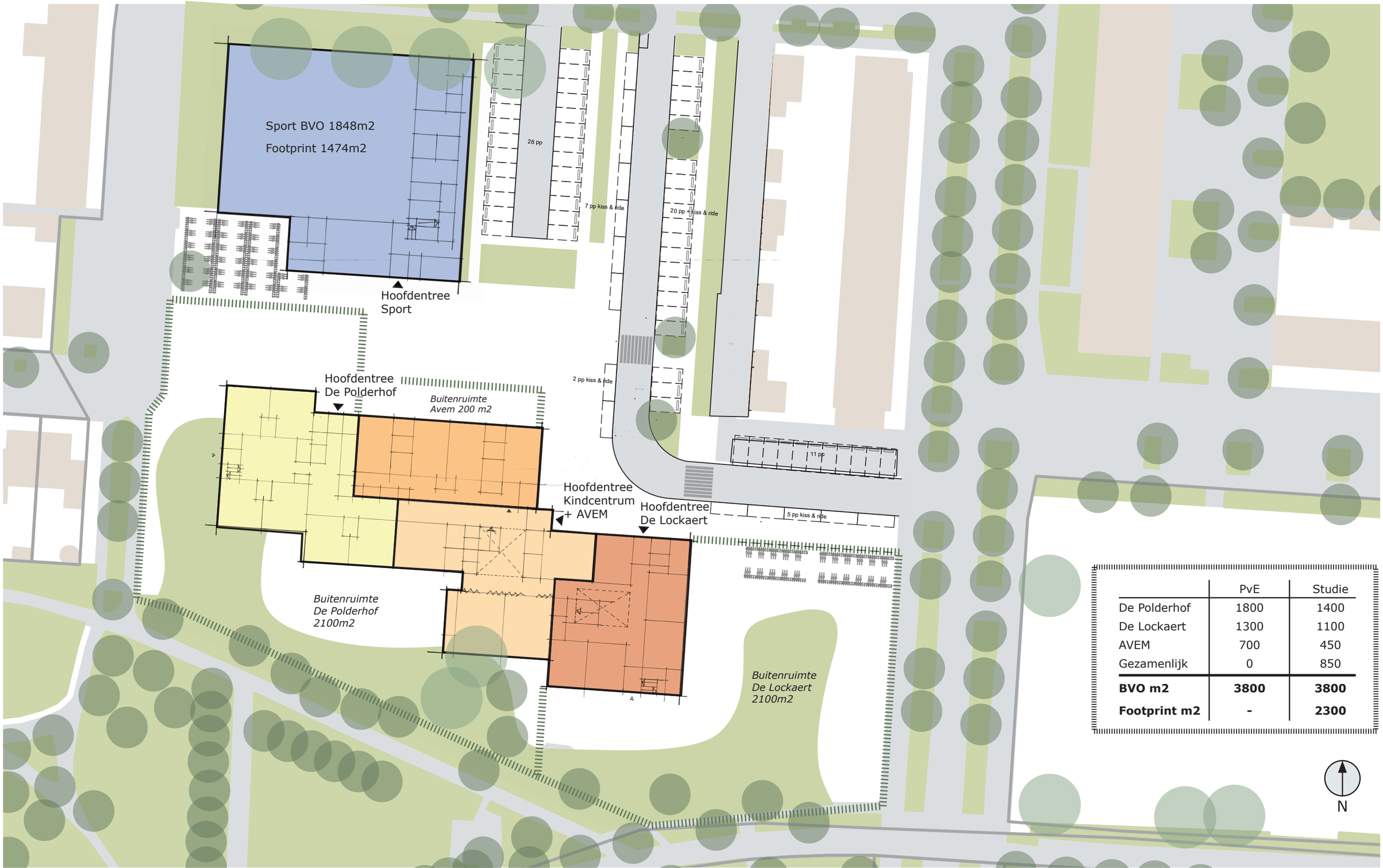
Verschuiven van de blokjes:
- in lijn met het groen van het park
- zichtbaarheid & identiteit verschillende gebruikers
- in elkaar schuiven van de blokjes creëert synergie

De Polderhof | De Lockaert | AVEM | Gezamenlijk | Sport

24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

Inpassing - vlekkenplan



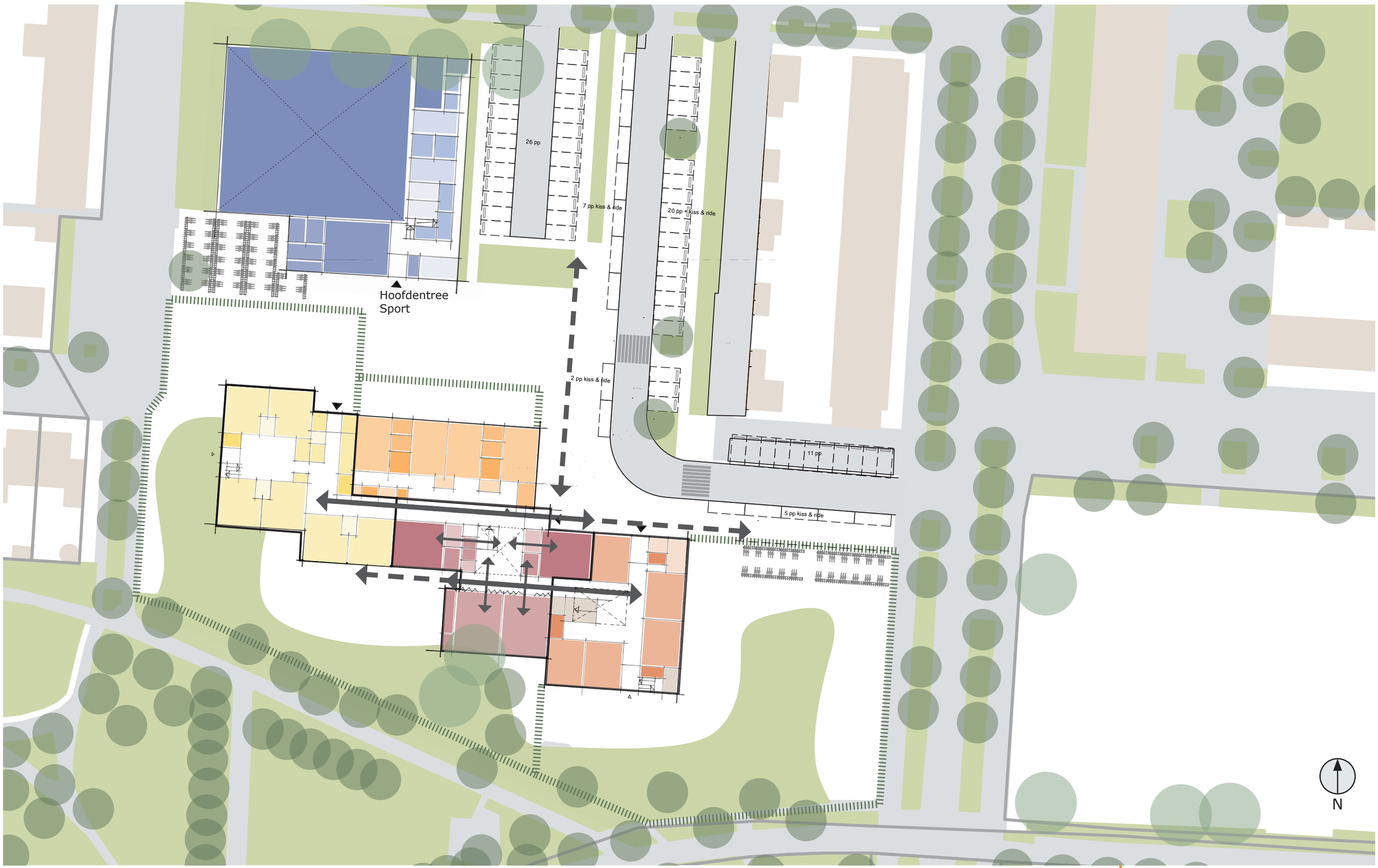
	PvE	Studie
De Polderhof	1800	1400
De Lockaert	1300	1100
AVEM	700	450
Gezamenlijk	0	850
BVO m2	**3800**	**3800**
Footprint m2	**-**	**2300**

De Polderhof De Lockaert AVEM Gezamenlijk Sport

24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

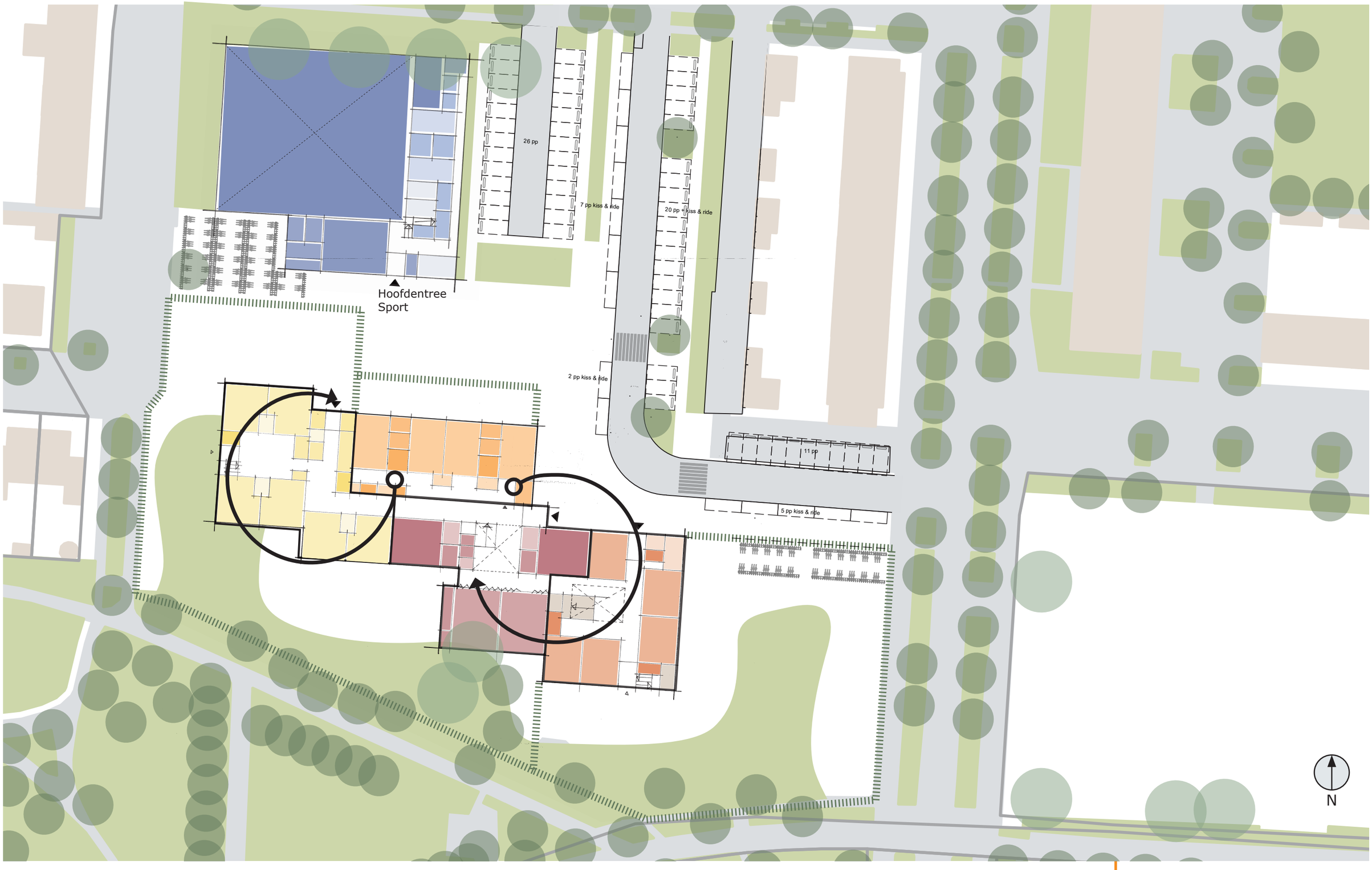
Inpassing - vlekkenplan



24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

Inpassing - vlekkenplan

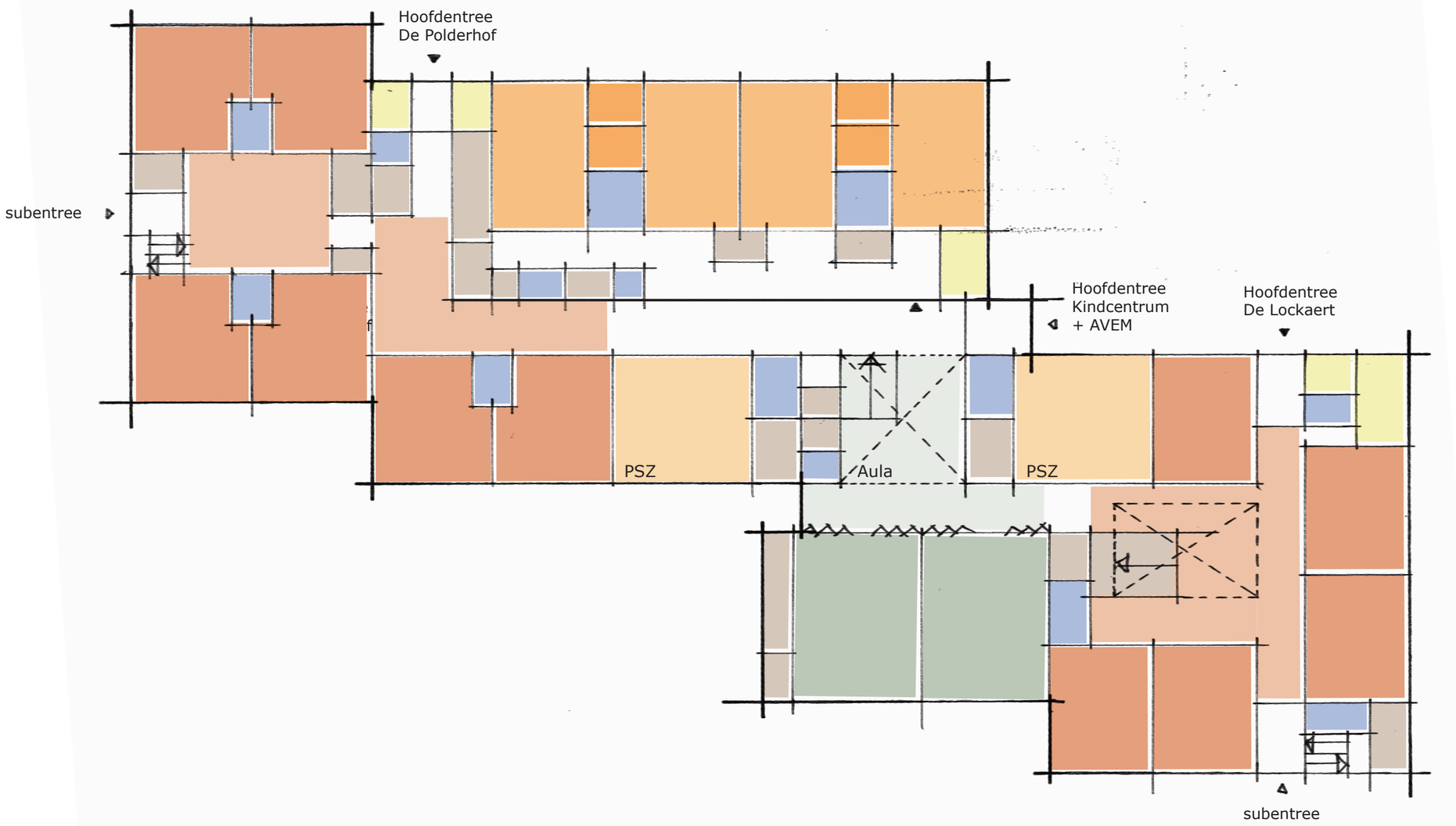


Doorgaande leerlijn

24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

Inpassing - vlekkenplan Kindcentrum



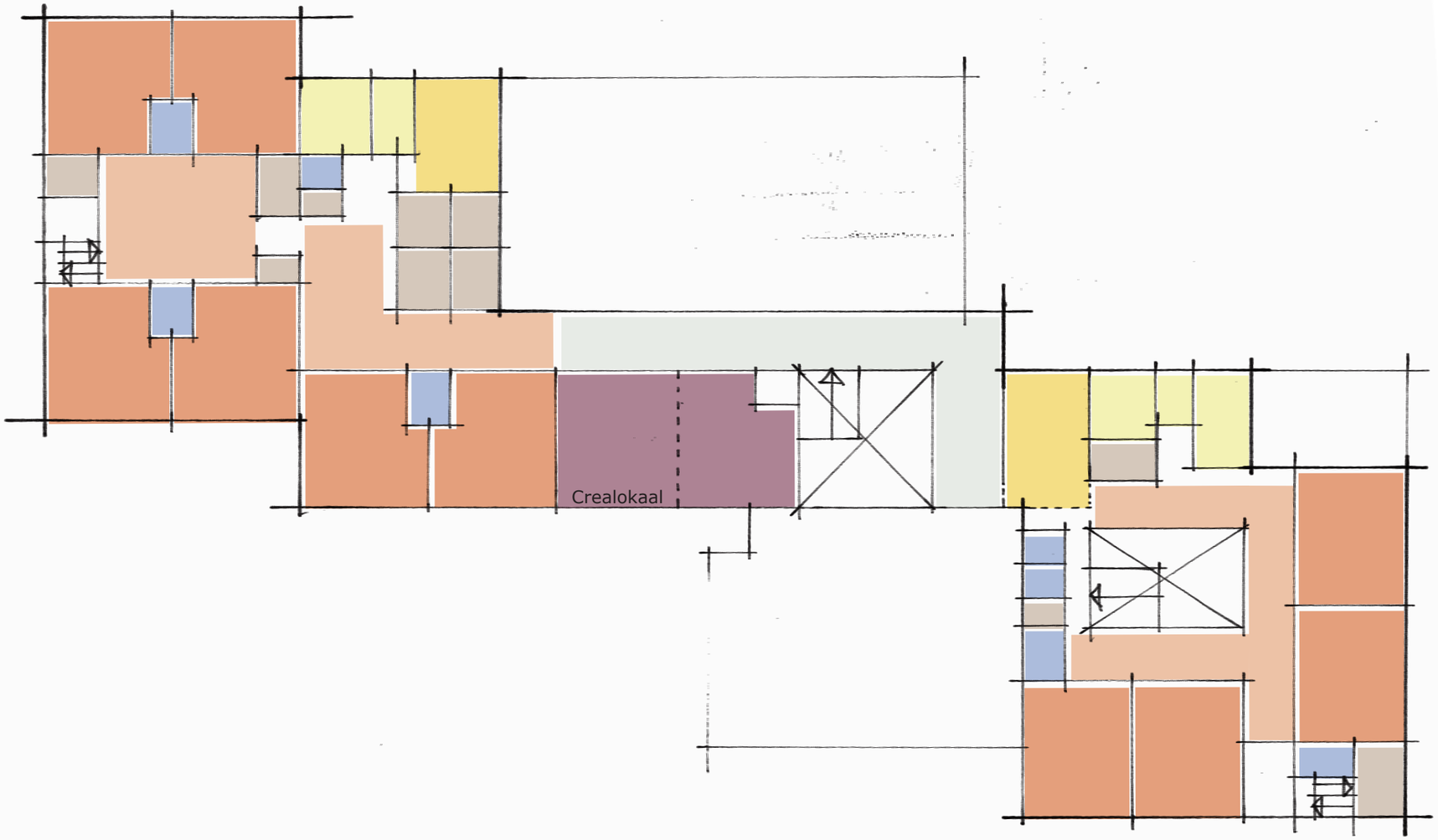
Begane grond

Groepsruimte
Leerplein/ gemeenschap-pelijke ruimte
Stafruimten
Teamkamer
Crearuimten
Speellokaal
Sanitair
Ondersteunend
Kinderdagverblijf
Peuterspeelzaal
Sport
Sport onderst. ruimten
Buitenterrein

24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN

Inpassing - vlekkenplan Kindcentrum



1e verdieping

Groepsruimte
Leerplein/ gemeenschap-pelijke ruimte
Stafruimten
Teamkamer
Crearuimten
Speellokaal
Sanitair
Ondersteunend
Kinderdagverblijf
Peuterspeelzaal
Sport
Sport onderst. ruimten
Buitenterrein

24.01.2022
Geoptimaliseerd scenario

THOMAS ARCHITECTEN