DA
AD

Haalbaarheidsstudie
Nieuwbouw kindcentrum
Norg
15.12.2022





Haalbaarheidsstudie
Nieuwbouw kindcentrum Norg

< intern plein in de huidige school

Inleiding

In Norg staat de openbare basisschool. de Hekakker. De school is ontworpen door Cor Kalfsbeek, de voorloper van DAAD Architecten. Het is gebouwd in 1969 en ondertussen zeer verouderd. Om op zowel bouwtechnisch als energetisch vlak te kunnen moderniseren staat vervangende nieuwbouw op het programma. Het streven is de nieuwe huisvesting schooljaar 2024/2025 in gebruik te nemen. Daarnaast is de wens dat kinderdagverblijf Kidscasa onder hetzelfde dak komt als de Hekakker. Het samenvoegen van beide functies onder één dak resulteert in de wens voor het bouwen van een kindcentrum voor 0-13 jarigen.

DAAD Architecten is gevraagd een haalbaarheidsstudie te verrichten om de voor- en nadelen van verschillende locaties in Norg te onderzoeken. In 2015 hebben wij al een haalbaarheidsstudie in Norg uitgevoerd. Hierin hebben we de mogelijkheid onderzocht om de Hekakker en het Dr. Nassaucollege onder te brengen in De Brinkhof.

De locaties worden beoordeeld aan de hand van het door de school aangeleverde Programma van Eisen. Ook kijken we globaal naar de planologische, financiële en energetische consequenties van de locaties. Hiermee brengen we op compacte wijze de consequenties van de verschillende locaties in beeld.

Leeswijzer

Het boekwerk is opgebouwd in 5 delen. In het hoofdstuk **Afbakening** geven we aan welke locaties we hebben onderzocht.

Het hoofdstuk **Programma van Eisen** geeft een samenvatting van het PvE aangeleverd door de school. Daarnaast vergelijken we dit PvE (2022) met het PvE uit 2015 om te onderzoeken welke onderdelen van de destijds gemaakte haalbaarheidsstudie gebruikt kunnen worden. Tot slot spiegelen we het PvE op de locaties zodat we globaal een indruk krijgen van de mogelijkheden op de locaties.

Het derde hoofdstuk bevat de **Analyse**. In de analyse kijken we naar de huidige mogelijkheden binnen het betemmingsplan, analyseren we de omgeving en de in 2015 gemaakte haalbaarheidsstudie.

Het vierde hoofdstuk is de **Inpassing per locatie**. In dit hoofdstuk hebben we een globale inpassing van het PvE per locatie gemaakt om vervolgens de voor- en nadelen op te sommen.

In het laatste hoofdstuk geven we een **Samenvatting en conclusie** van het haalbaarheidsonderzoek.

Inhoud

Afbakening 4
zoekgebieden 5

Programma van Eisen 6
startdocument 7
blokkenschema 8
vergelijking PvE 2015 met het PvE 2022 9
project PvE in 1 bouwlaag 10
project PvE in 2 bouwlagen 11

Analyse 12
bestemmingsplan 13
omgeving 14
haalbaarheidsstudie 2015 15

Inpassing per locatie 16
locatie 1 17-18
locatie 2 19-21
locatie 3 22-23

Samenvatting en conclusie 24
samenvatting en conclusie 25

Contactpersoon:
Rob Hendriks
rob@daad.nl
Projectnummer:
22.149

DAAD Architecten B.V.
Paltz 21
9411 PM
Beilen

0593 582 450

Oude Kijk in 't Jatstraat 6
9712 EG
Groningen

050 313 0847

info@daad.nl
www.daad.nl

AFBAKENING

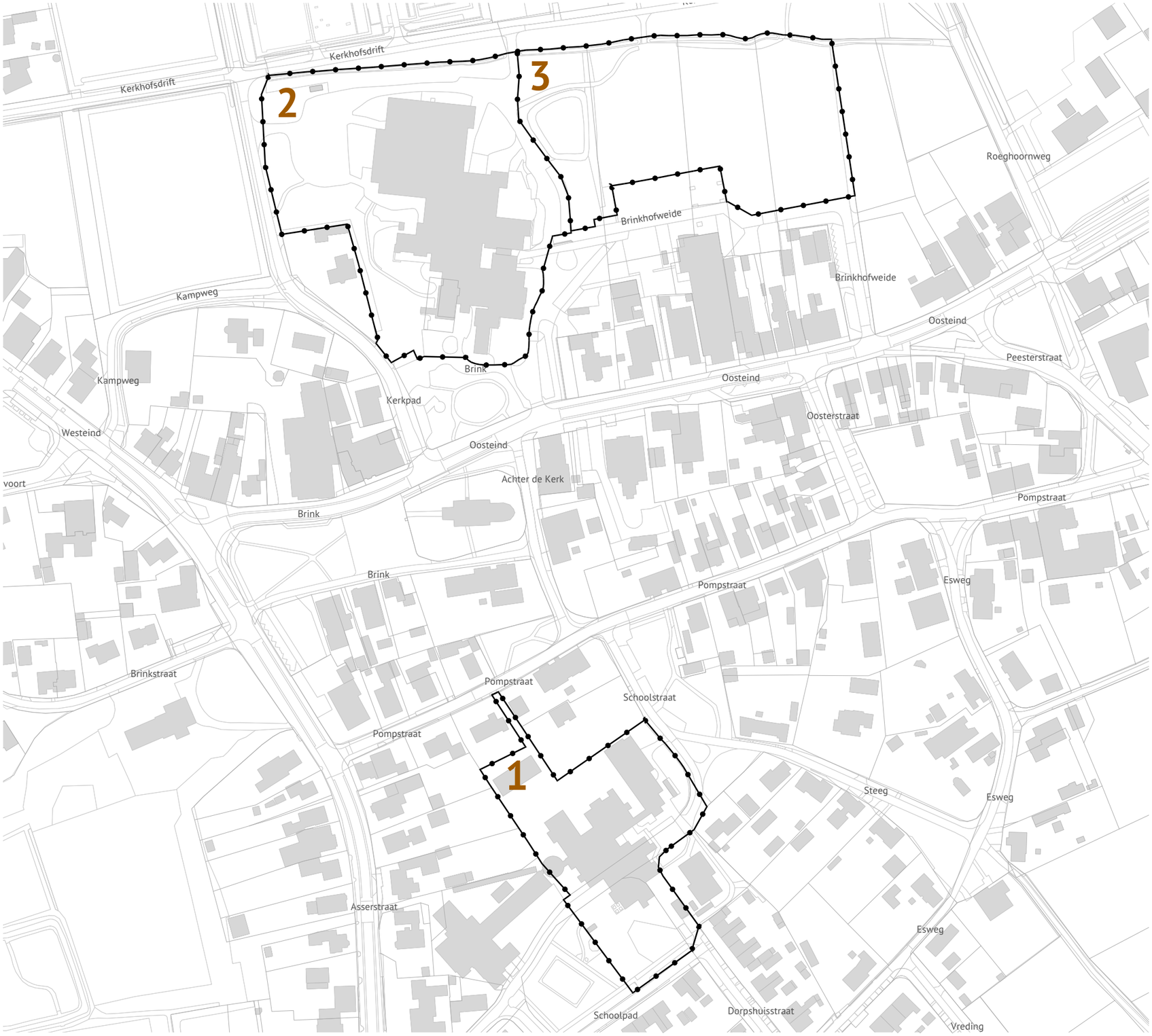
Afbakening
Zoekgebieden

Het onderzoek voor de haalbaarheidsstudie is afgebakend in drie gebieden.

Het eerste gebied betreft de locatie waar OSB de Hekakker momenteel gevestigd is. De locatie is circa **7.400 m²** groot.

De tweede zoeklocatie betreft het terrein van het multifunctioneel centrum De Brinkhof. Dit terrein is circa 15.500 m² groot, maar grotendeels ingevuld met De Brinkhof. Zonder de Brinkhof blijft er circa **10.500 m²** terrein beschikbaar.

De derde locatie betreft de Brinkhofweide. Inclusief waterpartij beslaat dit terrein circa **11.300 m²**.

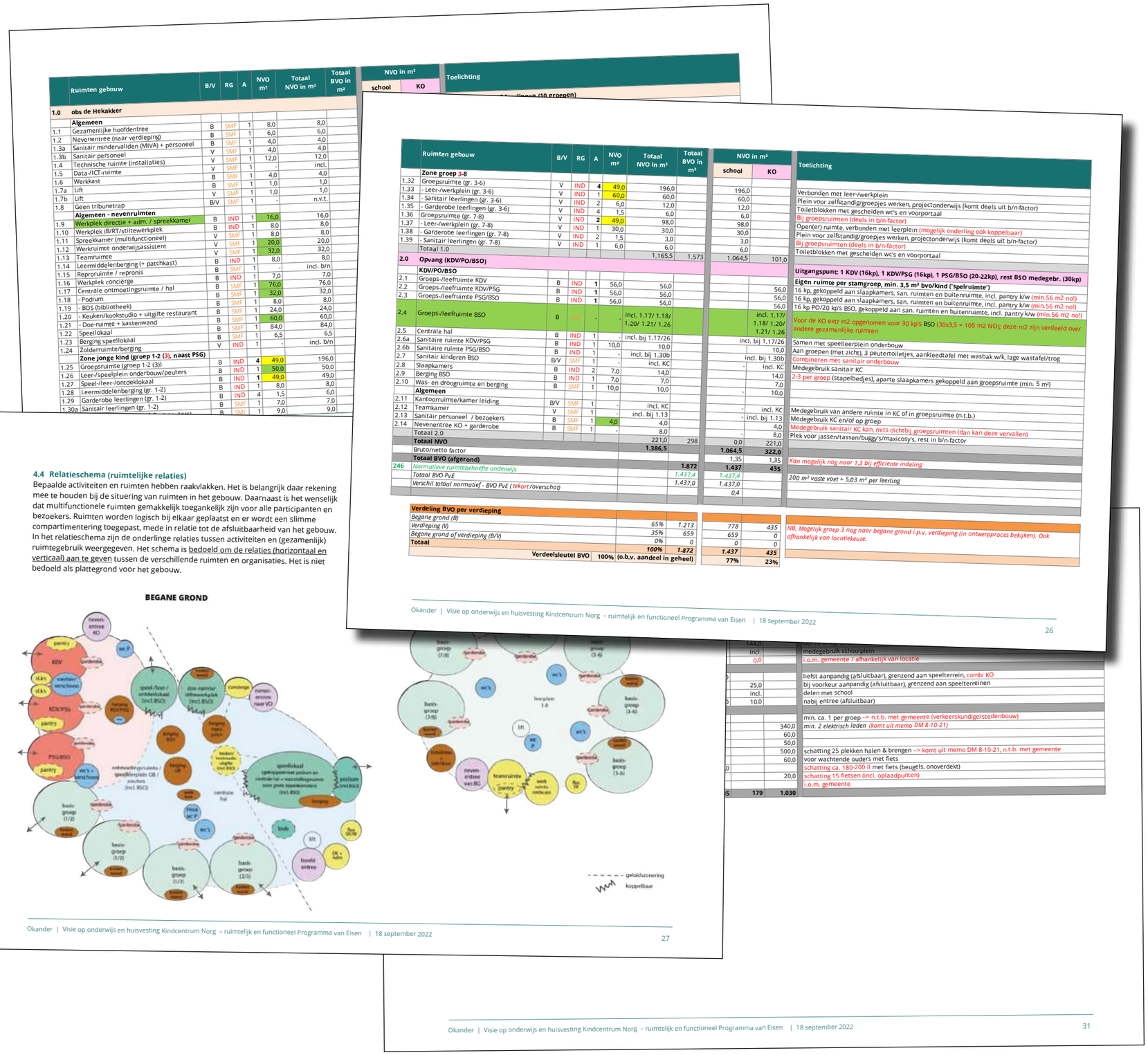


PROGRAMMA VAN EISEN

Programma van Eisen
Startdocument

Het Programma van Eisen is vastgelegd in het document:

"Treffend kindcentrum Norg! *Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen voor nieuwbouw obs de Hekakker en Kinderopbang Kidscasa in Norg*"



	Ruimten gebouw	B/V	RG	A	NVO m²	Totaal NVO in m²	Totaal BVO in m²
1.0	**obs de Hekakker**						
	Algemeen						
1.1	Gezamenlijke hoofdentree	B	SMF	1	8,0	8,0	
1.2	Nevenentree (naar verdieping)	B	SMF	1	6,0	6,0	
1.3a	Sanitair mindervaliden (MIVA) + personeel	B	SMF	1	4,0	4,0	
1.3b	Sanitair personeel	V	SMF	1	4,0	4,0	
1.4	Technische ruimte (installaties)	V	SMF	1	12,0	12,0	
1.5	Data-/ICT-ruimte	V	SMF	1	-	incl.	
1.6	Werkkast	B	SMF	1	4,0	4,0	
1.7a	Lift	B	SMF	1	1,0	1,0	
1.7b	Lift	V	SMF	1	1,0	1,0	
1.8	Geen tribunetrap	B/V	SMF	1	-	n.v.t.	
	Algemeen - nevenruimten						
1.9	Werkplek directie + adm. / spreekkamer	B	IND	1	16,0	16,0	
1.10	Werkplek IB/RT/stiltewerkplek	B	IND	1	8,0	8,0	
1.11	Spreekkamer (multifunctioneel)	V	SMF	1	8,0	8,0	
1.12	Werkruimte onderwijsassistent	V	SMF	1	20,0	20,0	
1.13	Teamruimte	V	SMF	1	32,0	32,0	
1.14	Leermiddelenberging (+ patchkast)	B	IND	1	8,0	8,0	
1.15	Reproruimte / reprorús	B	SMF	1	-	incl. b/n	
1.16	Werkplek conciërge	B	IND	1	7,0	7,0	
1.17	Centrale ontmoetingsruimte / hal	B	SMF	1	76,0	76,0	
1.18	- Podium	B	SMF	1	32,0	32,0	
1.19	- BOS (bibliotheek)	B	SMF	1	8,0	8,0	
1.20	- Keuken/kookstudio + uitgifte restaurant	B	SMF	1	24,0	24,0	
1.21	- Doe-ruimte + kastenwand	B	SMF	1	60,0	60,0	
1.22	Speellokaal	B	SMF	1	84,0	84,0	
1.23	Berging speellokaal	B	SMF	1	6,5	6,5	
1.24	Zolderruimte/berging	V	IND	1	-	incl. b/n	
	Zone jonge kind (groep 1-2 (3), naast PSG)						
1.25	Groepsruimte (groep 1-2 (3))	B	IND	**4**	49,0	196,0	
1.26	Leer-/speelplein onderbouw/peuters	B	IND	1	50,0	50,0	
1.27	Speel-/leer-/ontdeklokaal	B	IND	**1**	49,0	49,0	
1.28	Leermiddelenberging (gr. 1-2)	B	IND	1	8,0	8,0	
1.29	Garderobe leerlingen (gr. 1-2)	B	IND	4	1,5	6,0	
1.30a	Sanitair leerlingen (gr. 1-2)	B	SMF	1	7,0	7,0	
		B	SMF	1	9,0	9,0	

NVO in m²	
school	KO

Toelichting
lingen (10 groepen)

	Ruimten gebouw	B/V	RG	A	NVO m²	Totaal NVO in m²	Totaal BVO in m²
	Zone groep 3-8						
1.32	Groepsruimte (gr. 3-6)	V	IND	**4**	49,0	196,0	
1.33	- Leer-/werkplein (gr. 3-6)	V	IND	1	60,0	60,0	
1.34	- Sanitair leerlingen (gr. 3-6)	V	IND	2	6,0	12,0	
1.35	- Garderobe leerlingen (gr. 3-6)	V	IND	4	1,5	6,0	
1.36	Groepsruimte (gr. 7-8)	V	IND	**2**	49,0	98,0	
1.37	- Leer-/werkplein (gr. 7-8)	V	IND	1	30,0	30,0	
1.38	- Garderobe leerlingen (gr. 7-8)	V	IND	2	1,5	3,0	
1.39	- Sanitair leerlingen (gr. 7-8)	V	IND	1	6,0	6,0	
	Totaal 1.0					1.165,5	1.573
2.0	**Opvang (KDV/PO/BSO)**						
	KDV/PO/BSO						
2.1	Groeps-/leefruimte KDV	B	IND	**1**	56,0	56,0	
2.2	Groeps-/leefruimte KDV/PSG	B	IND	**1**	56,0	56,0	
2.3	Groeps-/leefruimte PSG/BSO	B	IND	**1**	56,0	56,0	
2.4	Groeps-/leefruimte BSO	B	SMF	-	-	incl. 1.17/ 1.18/ 1.20/ 1.21/ 1.26	
2.5	Centrale hal	B	IND	1	-	incl. bij 1.17/26	
2.6a	Sanitaire ruimte KDV/PSG	B	IND	1	10,0	10,0	
2.6b	Sanitaire ruimte PSG/BSO	B	IND	1	-	incl. bij 1.30b	
2.7	Sanitair kinderen BSO	B/V	SMF	1		incl. KC	
2.8	Slaapkamers	B	IND	2	7,0	14,0	
2.9	Berging BSO	B	IND	1	7,0	7,0	
2.10	Was- en droogruimte en berging	B	SMF	1	10,0	10,0	
	Algemeen						
2.11	Kantoorruimte/kamer leiding	B/V	SMF	1	-	incl. KC	
2.12	Teamkamer	V	SMF	1	-	incl. bij 1.13	
2.13	Sanitair personeel / bezoekers	B	SMF	1	4,0	4,0	
2.14	Nevenentree KO + garderobe	B	SMF	1	-	8,0	
	Totaal 2.0					221,0	298
	Totaal NVO					**1.386,5**	
	Bruto/netto factor						
	Totaal BVO (afgerond)						**1.872**
246	*Normatieve ruimtebehoefte onderwijs*						*1.437,4*
	Totaal BVO PvE						*1.437,0*
	Verschil totaal normatief - BVO PvE (tekort/overschot)						

NVO in m²	
school	KO
196,0	
60,0	
12,0	
6,0	
98,0	
30,0	
3,0	
6,0	
1.064,5	101,0
	56,0
	56,0
	56,0
	incl. 1.17/ 1.18/ 1.20/ 1.21/ 1.26
incl. bij 1.17/26	
	10,0
incl. bij 1.30b	
-	incl. KC
	14,0
	7,0
-	10,0
-	incl. KC
-	incl. bij 1.13
	4,0
-	8,0
0,0	221,0
1.064,5	**322,0**
1,35	1,35
1.437	**435**
1.437,4	
1.437,0	
0,4	

Toelichting
Verbonden met leer-/werkplein
Plein voor zelfstandig/groepjes werken, projectonderwijs (komt deels uit b/n-factor)
Toiletblokken met gescheiden wc's en voorportaal
Bij groepsruimten (deels in b/n-factor)
Open(er) ruimte, verbonden met leerplein (mogelijk onderling ook koppelbaar)
Plein voor zelfstandig/groepjes werken, projectonderwijs (komt deels uit b/n-factor)
Bij groepsruimten (deels in b/n-factor)
Toiletblokken met gescheiden wc's en voorportaal
Uitgangspunt: 1 KDV (16kp), 1 KDV/PSG (16kp), 1 PSG/BSO (20-22kp), rest BSO medegebr. (30kp)
Eigen ruimte per stamgroep, min. 3,5 m² bvo/kind ('spelruimte')
16 kp, gekoppeld aan slaapkamers, san. ruimten en buitenruimte, incl. pantry k/w (min.56 m2 no!)
16 kp, gekoppeld aan slaapkamers, san. ruimten en buitenruimte, incl. pantry k/w (min.56 m2 no!)
Voor de KO extr m2 opgenomen voor 30 kp's BSO (30x3,5 = 105 m2 NO); deze m2 zijn verdeeld over andere gezamenlijke ruimten
Samen met speelleerplein onderbouw
Aan groepen (met zicht), 3 peutertoiletjes, aankleedtafel met wasbak w/k, lage wastafel/trog
Combineren met sanitair onderbouw
Medegebruik sanitair KC
2-3 per groep (stapelbedjes), aparte slaapkamers gekoppeld aan groepsruimte (min. 5 m²)
Medegebruik van andere ruimte in KC of in groepsruimte (n.t.b.)
Medegebruik KC en/of op groep
Medegebruik sanitair KC kan, mits dichtbij groepsruimten (dan kan deze vervallen)
Plek voor jassen/tassen/buggy's/maxicosy's, rest in b/n-factor
Kan mogelijk nog naar 1,3 bij efficiënte indeling
200 m² vaste voet + 5,03 m² per leerling

Verdeling BVO per verdieping		
Begane grond (B)		
Verdieping (V)	*65%*	*1.213*
Begane grond of verdieping (B/V)	*35%*	*659*
Totaal	*0%*	*0*
Verdeelsleutel BVO	***100%***	***1.872***
	100%	**(o.b.v. aandeel in geheel)**

77,8	*435*
659	*0*
0	*0*
1.437	***435***
77%	**23%**

NB. Mogelijk groep 3 nog naar begane grond i.p.v. verdieping (in ontwerpproces bekijken). Ook afhankelijk van locatiekeuze.

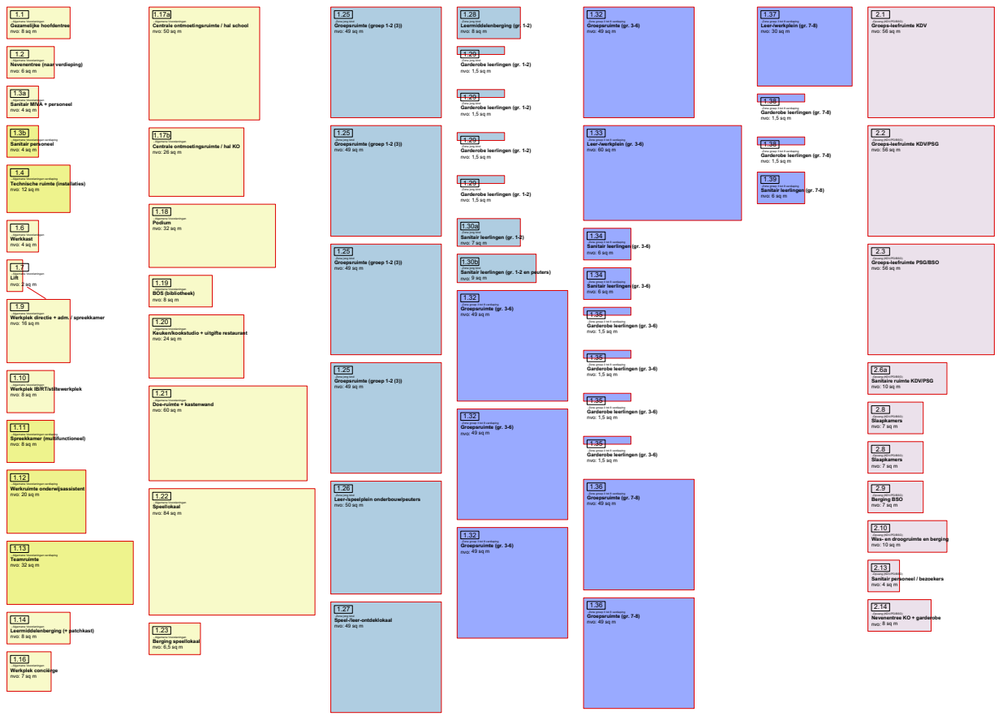
4.4 Relatieschema (ruimtelijke relaties)

Bepaalde activiteiten en ruimten hebben raakvlakken. Het is belangrijk daar rekening mee te houden bij de situering van ruimten in het gebouw. Daarnaast is het wenselijk dat multifunctionele ruimten gemakkelijk toegankelijk zijn voor alle participanten en bezoekers. Ruimten worden logisch bij elkaar geplaatst en er wordt een slimme compartimentering toegepast, mede in relatie tot de afsluitbaarheid van het gebouw. In het relatieschema zijn de onderlinge relaties tussen activiteiten en (gezamenlijk) ruimtegebruik weergegeven. Het schema is bedoeld om de relaties (horizontaal en verticaal) aan te geven tussen de verschillende ruimten en organisaties. Het is niet bedoeld als plattegrond voor het gebouw.

BEGANE GROND

Programma van Eisen
Blokkenschema

Het Programma van Eisen hebben we vertaald in een blokkenschema. Hierin corresponderen de groottes met de opgegeven vierkante meters uit het PvE. Deze dienen als basis voor de inpassingen op de mogelijke locaties.



Legenda:

- functies personeel/gemeenschappelijk
- functies personeel/gemeenschappelijk op verdieping
- Hekakker onderbouw
- Hekakker midden- en bovenbouw op verdieping
- Kidscasa
- buitenruimte

Programma van Eisen
Vergelijking PvE 2015 met het PvE 2022

In vergelijking met het Programma van Eisen uit 2015 is het PvE uit 2022 met circa 150m² BVO toegenomen. Licht gekleurd zijn de functies die nagenoeg 1 op 1 in beide PvE's terug te vinden zijn.

Komt niet of in mindere mate terug in het PvE van 2022:

- 3 klaslokalen minder
- minder ruimte voor garderobe
- geen repro/serverruimte (wordt onderdeel van de ontmoetingsruimte)
- minder of geen berging per klaslokaal

Wel in PvE 2022, niet in PvE 2015:

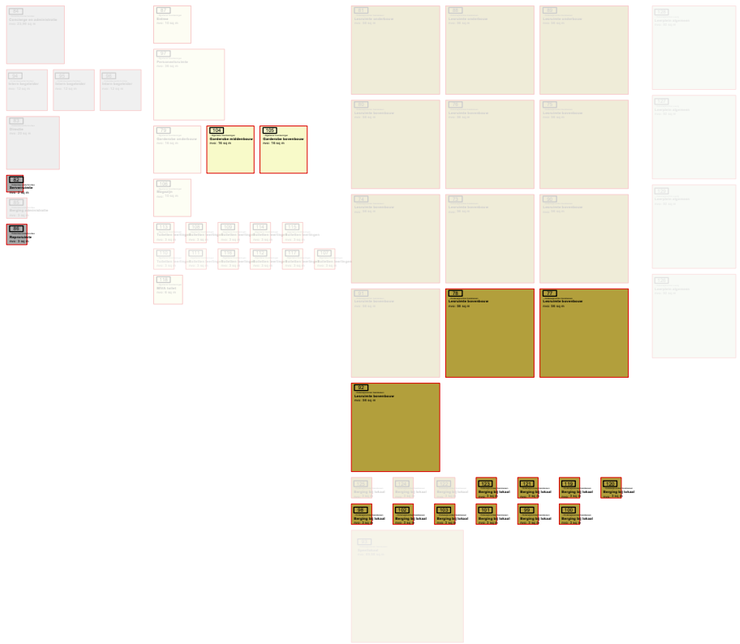
- extra entree voor de verdieping
- techniekruimte
- toilet personeel en bezoekers
- lift
- Bibliotheek
- Kookstudio
- bergruimte bij gymzaal
- KDV/PSG/BSO

In het PvE uit 2015 is 200 m² aan leerplein opgenomen. Het PvE uit 2022 gaat uit van ongeveer 300 m² aan leerpleinen.

Het toevoegen van de kinderopvang is in oppervlakte ongeveer gelijk aan de programmaonderdelen die wel in het PvE uit 2015 aanwezig waren en niet terug komen in het PvE uit 2022. De kinderopvang heeft echter andere eisen dan de 3 lokalen van het PvE uit 2015. Hierdoor is het eerder gemaakte haalbaarheidsstudie niet 1 op 1 over te nemen voor deze studie. De eerder gemaakte studie is echter wel een goed uitgangspunt om de mogelijkheden rondom De Brinkhof in beeld te brengen.

PvE 2015 | ca. 1.300 m² GO

1.755 m² BVO



PvE 2022 | ca. 1.400 m² GO

1.890 m² BVO



Programma van Eisen
Projectie PvE in 1 bouwlaag

Door de bestaande school — ingekort naar behoefte van het PvE — op de locaties te plakken.

Bij het plaatsen van alle functies op de begane grond is circa 1.900 m² BVO nodig. Voor de inrichting van de buitenruimte wordt 2.500 m² gerekend. In totaal is hierdoor op maaiveld **4.400 m²** aan beschikbare ruimte nodig.



Programma van Eisen
Projectie PvE in 2 bouwlagen

In de tweede variant onderzoeken we de situatie waarbij een deel van de school op de eerste verdieping is gesitueerd. Dit is circa 650m² BVO. Op maaiveld zal dan **3.750 m²** aan beschikbare ruimte nodig zijn.



ANALYSE

Analyse
bestemmingsplan

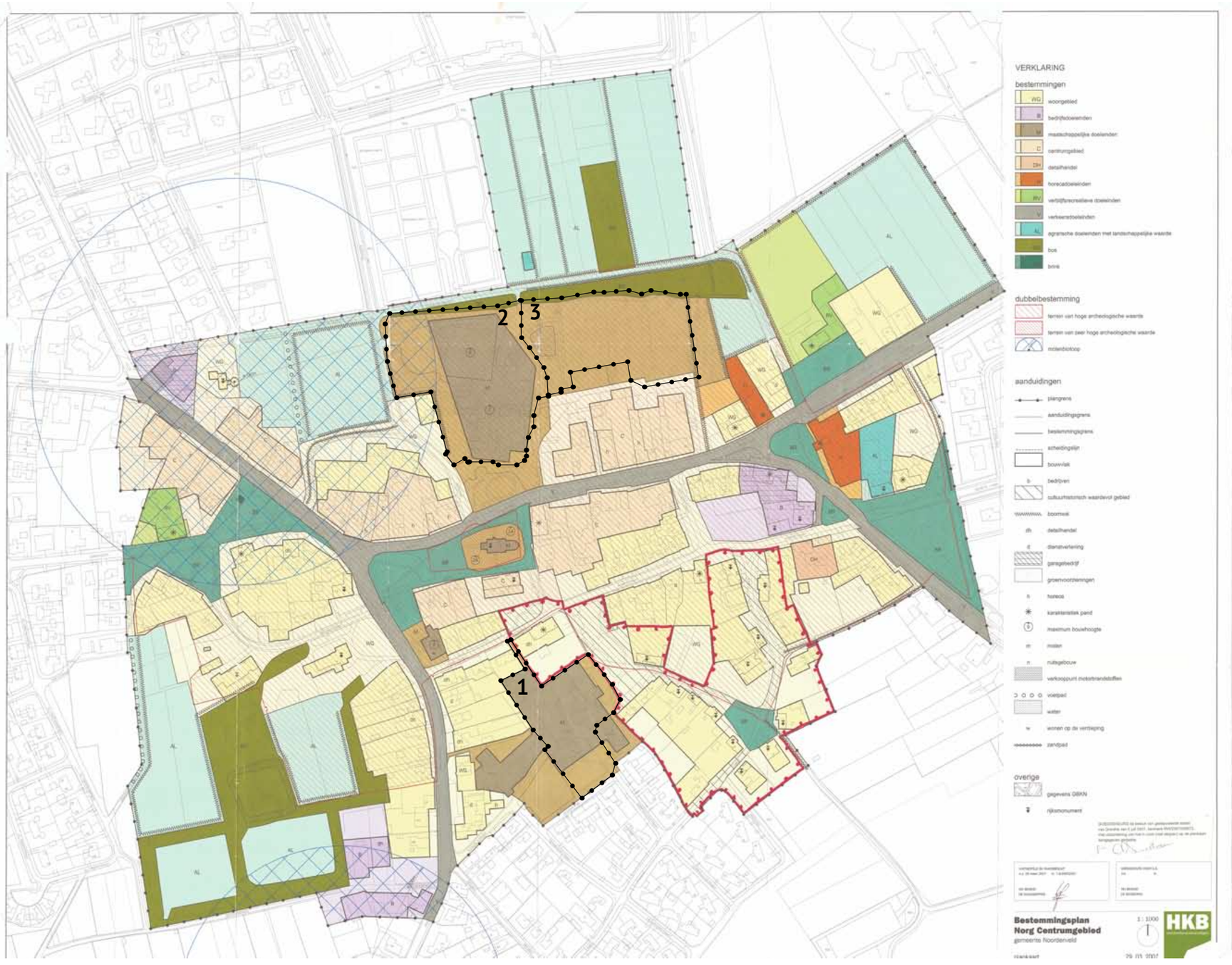
In het bestemmingsplan zijn de huidige planologische mogelijkheden vastgesteld. Alle drie de locaties vallen binnen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Hierin is het bouwen van scholen toegestaan.

Het bouwvlak bij locatie 1 omvat bijna het gehele plangebied. Allen op de huidige speelplaats aan de zuidzijde en de groene zone bij de brink in het oosten is het momenteel niet toegestaan om te bouwen.

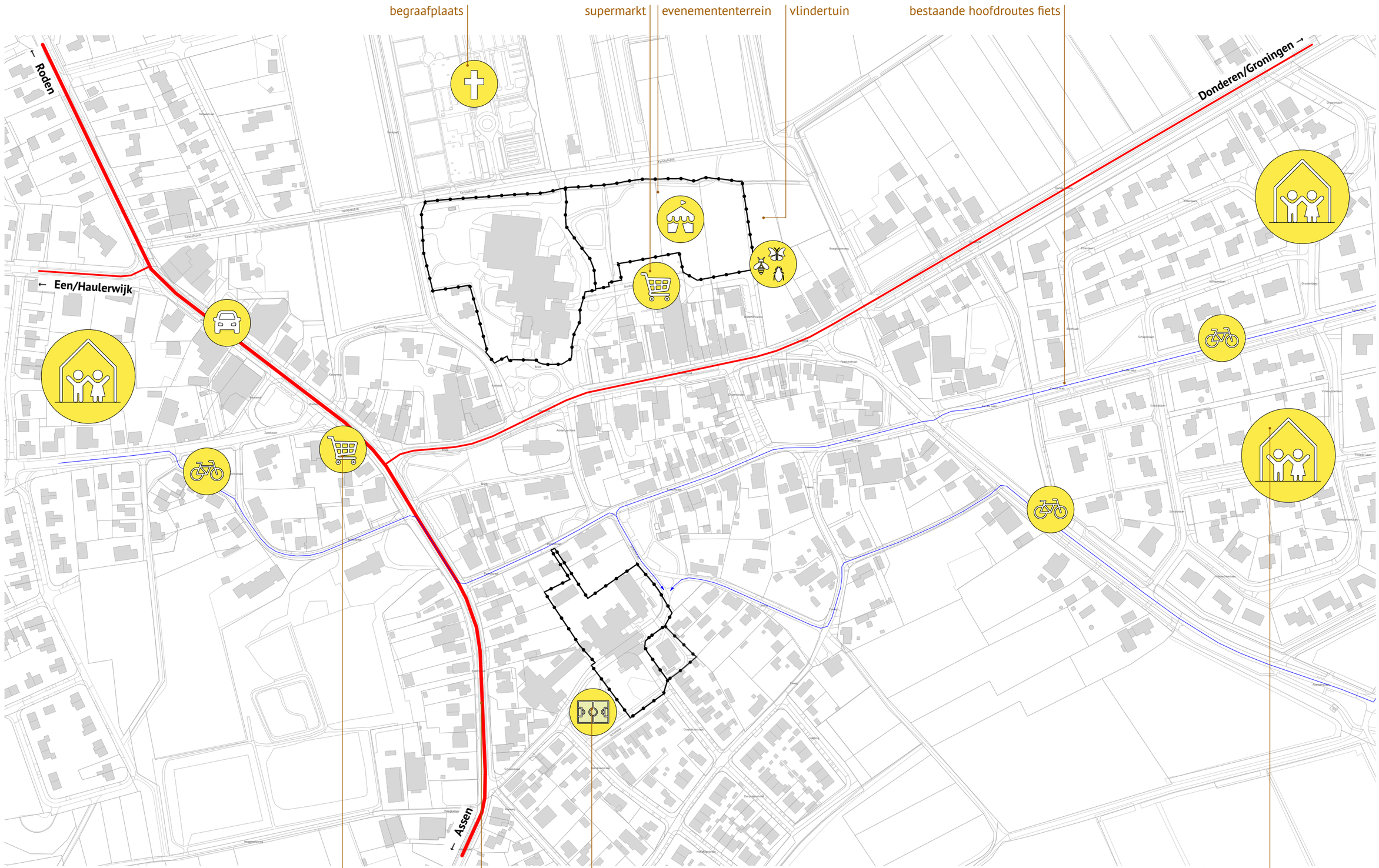
Het bouwvlak bij locatie 2 wordt ingekaderd door de weg aan de oostzijde en de hoekpunten van de bestaande gebouwen aan de westzijde. Kijkend naar het benodigd bebouwd programma op maaiveld, is de grootte van het huidige bouwvlak ontoereikend.

Locatie 3 bevat geen bouwvlak.

Het realiseren van het kindcentrum op locatie 2 en 3 heeft tot gevolg dat er een wijziging of postzegelplan op het bestemmingsplan nodig is. Dit betekent dat het te belopen tijdspad langer zal zijn dan wanneer men op locatie 1 zal bouwen.



Analyse
omgeving

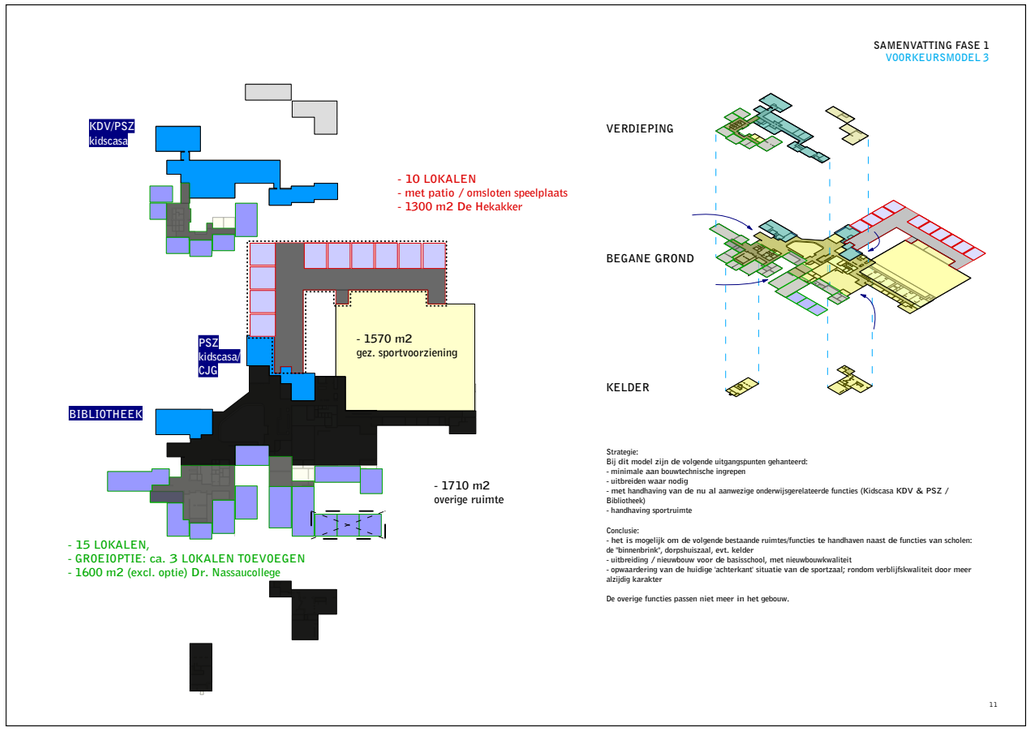


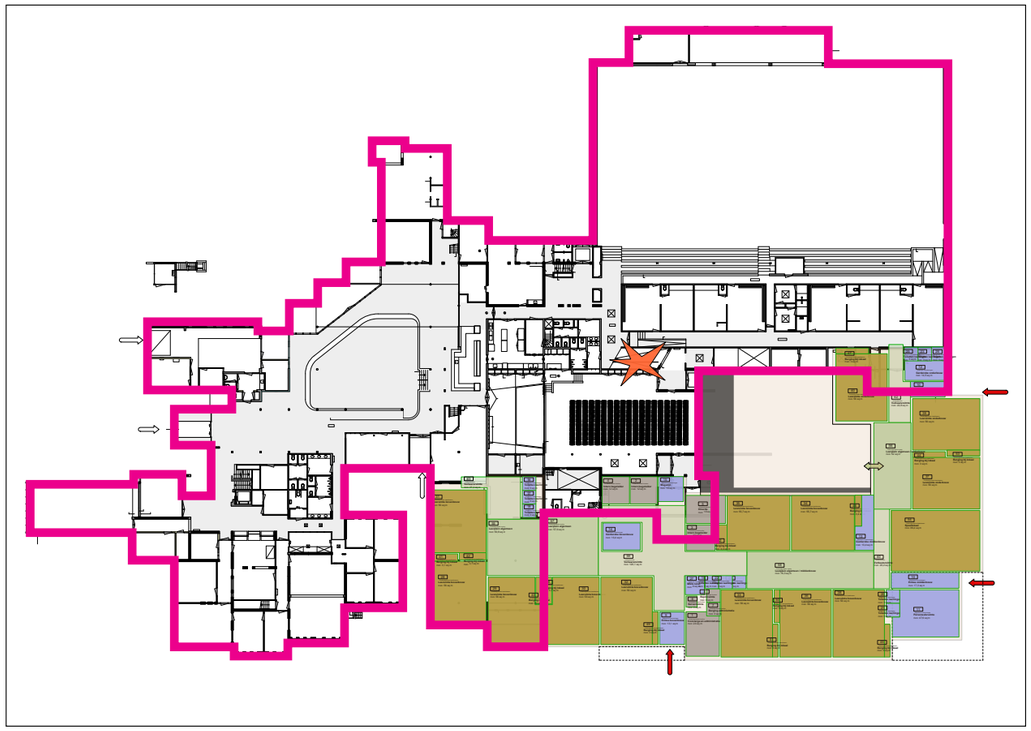
Analyse
haalbaarheidsstudie 2015

Voor de inpassing van de Hekakker aan/in De Brinkhof zijn in 2015 twee mogelijkheden onderzocht door DAAD. Deze twee mogelijkheden dienen als basis voor de nieuwe studie. Omdat het programma groter is geworden, over twee bouwlagen wordt verdeeld en de eisen zijn veranderd, onderzoeken we opnieuw de haalbaarheid van nieuwbouw op de twee locaties rondom De Brinkhof. Hierbij is het uitgangspunt dat De Brinkhof zijn bestaande functies behoudt en nieuwbouw als aanbouw plaatsvindt.

De invulling van De Brinkhof is veranderd ten opzichte van de studie uit 2015. Kidscasa bevindt zich bijvoorbeeld niet meer in het multifunctioneel centrum en is verhuisd naar elders. Dit houdt in dat een mogelijke uitbreiding aan de westzijde complexer is geworden omdat de aangrenzende ruimten nu door andere partijen worden gebruikt.

De studie voor nieuwbouw aan de oostzijde van De Brinkhof bevindt zich deels binnen de contouren van het bestaande gebouw. In het nieuwe PvE is het uitgangspunt dat de midden- en bovenbouw op de verdieping komen. Hierdoor komt er voldoende ruimte vrij om nagenoeg dezelfde uitgangspunten over te nemen voor de nieuwe haalbaarheidsstudie.





INPASSING PER LOCATIE



Locatie 1 gezien vanaf de noordoostelijke brink. Links het einde van de Schoolweg. In het verleden vormde dit de verbinding met de zuidzijde van de locatie.



Gezien vanaf het noordoostelijk deel van de Schoolstraat. Aan de rechter zijde de speelzaal. De gesloten gevel doet afbreuk aan de kwaliteit van de brink.



Het huidige onderkomen van De Hekakker. Op de voorgrond het speelplein met enkele Kiss&Ride plekken. Gezien vanaf de zuidzijde.



De westelijke kant van de Schoolstraat eindigt bij de entree van het huidige onderkomen van De Hekakker. Rechts het omniveld dat in 2016 geplaatst is.

Ruimtelijke verkenning
Locatie 1

Toelichting:

Locatie
De huidige locatie heeft een oppervlakte van circa 7.400 m^2. Dit houdt in dat er meer dan genoeg ruimte is om het nieuwe kindcentrum te realiseren waarin alle wensen verwerkt zijn. Zo kan er in het ontwerp rekening worden gehouden met een mogelijke uitbreiding van de school.

Een keerzijde is dat de locatie te groot is voor het gewenste programma. Er is dus geen sprake van een optimale benutting van de plek. Overwogen zou kunnen worden om een deel van de locatie te benutten voor woningbouw.

Omgeving
De locatie bevindt zich midden in een woonwijk. Het Dr. Nassaucollege is sinds dit jaar verhuisd naar Assen waardoor het gebouw leeg staat. Ook het oude dorpshuis, het technasiumlokaal, staat nu leeg. Als op (één van) deze locaties ruimte komt voor bv. ouderenwoningen, ontstaat er de mogelijkheid van interactie tussen jong en oud.

Verkeer
De locatie bevindt zich in een rustige woonwijk zonder doorgaande wegen. Dit houdt in dat leerlingen veilig van en naar de school kunnen fietsen. Ook hoeven de meeste leerlingen niet de drukste wegen in het dorp over te steken. Op regenachtige dagen, wanneer veel ouders de kinderen met de auto brengen, is het druk. Het terugbrengen van de verdwenen straat (Schoolstraat) kan bijdragen aan een logischere routing voor het autoverkeer.

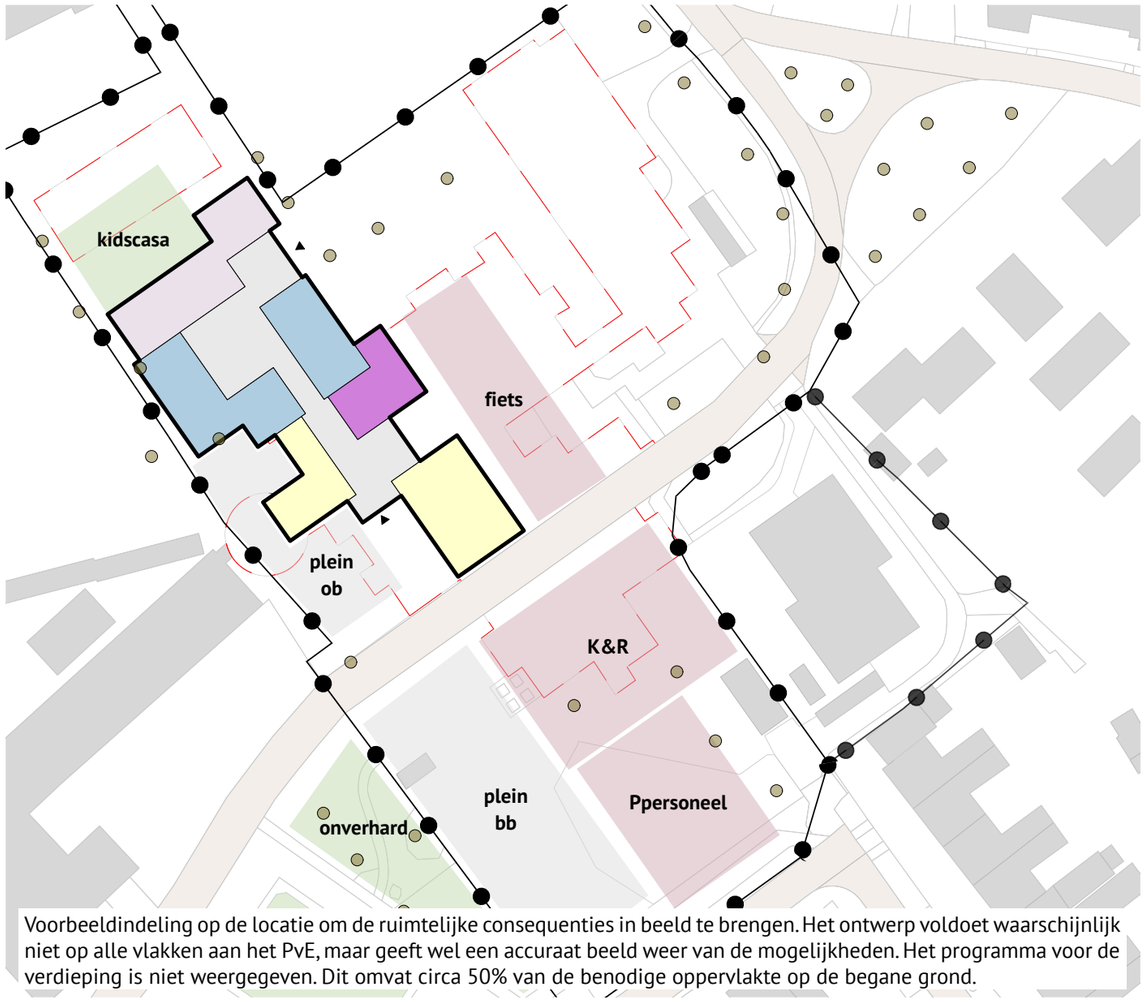
Financiën
1. Omdat het huidig onderkomen in zeer slechte staat is, zal de Hekakker binnenkort een tijdelijk onderkomen betrekken.
2. Aangezien de locatie te groot is voor het gewenste programma van het kindcentrum, is het mogelijk om een deel te verkopen t.b.v. andere ontwikkelingen (bv. woonzorg, etc…).

Beoordelingscriteria*:

LOCATIE	
ontwerpvrijheid	voldoende ruimte
mogelijkheid tot volledig programma op maaiveld	(JA)/ NEE
ruimte voor uitbreiding	(JA)/ NEE
Omniveld blijft behouden	(JA)/ NEE
apart onderbouw- en bovenbouwplein	(JA)/ NEE
veilige connectie met schoolplein(en)	(JA)/ NEE
OMGEVING	
minimaliseren geluidsoverlast	JA /(NEE)
sociaal toezicht uit de buurt (ook 's avonds)	(JA)/ NEE
geborgen omgeving (geen drukke functies zoals bijv. supermarkt)	(JA)/ NEE
speelterrein als openbare voorziening	(JA)/ NEE
interactie tussen jong en oud	(JA)/ NEE
samenwerken met 'kindpartners'	(JA)/ NEE
VERKEER	
minimaal doorgaand verkeer	(JA)/ NEE
scheiding snel en langzaam verkeer	(JA)/ NEE
*kindvriendelijke** / logische route:*	
voetgangers	(JA)/ NEE
fietsers	(JA)/ NEE
auto's	JA /(NEE)
OVERIG	
verkorten route bovenbouw naar gymzaal	JA /(NEE)
sloop aantal bomen	0
past binnen het bestemmingsplan	(JA)/ NEE
kosten/opbrengsten	+/-

* een beoordeling met 'JA' wordt als positief gezien, een beoordeling met 'NEE' als negatief

** met een kindvriendelijke route wordt een logische en veilige route bedoeld. De route wordt gezien vanuit de in de analyse aangegeven woonkernen in het dorp. De fiets- en voetpaden zijn bij voorkeur gescheiden van het autoverkeer en/of komen zoveel mogelijk langs autoluw gebied (bestemmingsverkeer). Voor de auto is beoordeeld op basis van een logische route vanaf de hoofdwegen.



Voorbeeldindeling op de locatie om de ruimtelijke consequenties in beeld te brengen. Het ontwerp voldoet waarschijnlijk niet op alle vlakken aan het PvE, maar geeft wel een accuraat beeld weer van de mogelijkheden. Het programma voor de verdieping is niet weergegeven. Dit omvat circa 50% van de benodige oppervlakte op de begane grond.

Legenda:

- functies personeel
- onderbouw
- Kidscasa
- functies voor leerlingen (speel, kook & doe-ruimte)
- hal/plein
- verharde buitenruimte
- groene buitenruimte
- parkeerzone's
- (bestaande) wegen (de ingetekende weg op de locatie was oorpsronkelijk aanwezig, maar is verdwenen)



Locatie 2b. De weg zal opgeschoven moeten worden om voldoende ruimte te bieden voor de school. Rechts van de weg komt de speelplaats.



De achterzijde van locatie 2b. De bomen zullen plaats moeten maken voor de nieuwbouw.



Locatie 2a. Op de achtergrond de voorgestelde locatie voor de nieuwbouw. Het plein blijft vrij ten behoeve van het laden en lossen en het parkeren van medewerkers en scholieren.



In-/uitrit naar locatie 2a. Rechts, deels ten plaatse van de heuvels, is de voorgestelde locatie voor de nieuwbouw.

Ruimtelijke verkenning
Locatie 2a

Toelichting:

Locatie
Aan de westzijde van het kindcentrum bevindt zich het logistieke laadpunt voor De Brinkhof. Bij grote evenementen staat dit terrein vol met wagens om spullen in en uit te laden.

Er is een mogelijkheid voor uitbreiding naast de voormalige lokalen van Kidscasa. De zuidwestzijde wordt ingekaderd door Kerkpad 2. Dit maakt de locatie erg smal en, om het logistieke laadpunt van De Brinkhof minimaal te verstoren, is er met name ruimte om zuidwaarts te bouwen.

Een ander aandachtspunt is het waarborgen van voldoende daglicht in de school, maar ook in de ruimten van De Brinkhof. Daarnaast is het plein dicht tegen De Brinkhof aan gesitueerd, dit kan voor overlast zorgen.

Omgeving
De locatie is zeer afgezonderd. Het bevindt zich aan de achterzijde van De Brinkhof. Ten westen van het Kerkpad is een veld en aan de noordzijde ligt de begraafplaats. Hierdoor is er geen sociale controle rondom de parkeerplaats. Dit kan onveilige situaties opleveren, een hangplek voor jongeren worden en vandalisme stimuleren. Het speelterrein aan de zuidzijde bevindt zich dicht bij de kern van het dorp en kan zodoende van meerwaarde zijn. Echter is het plein ook vrij geborgen, waardoor er ook hier onvoldoende toezicht is vanuit de omgeving.

Vanaf de verdieping zal de begraafplaats zichtbaar zijn. De school gaat er vanuit dat dit een negatieve werking zal hebben op de gemoedsrust van de leerlingen. Een volledig programma op maaiveld is echter niet mogelijk.

Hoewel het speelterrein openbaar toegankelijk is, wonen er geen kinderen in de directe omgeving.

Verkeer
De locatie bevindt zich ten noorden van Oosteind en oosten van Westeind, de twee drukste wegen in het dorp. Nagenoeg alle leerlingen zullen één van deze twee wegen moeten oversteken. Wenselijk is dat het oversteken van drukke wegen tot een minimum beperkt blijft.

De entree en stallingsplaatsen van vervoersmiddelen is in de schets gesitueerd op het laad- en losterrein van De Brinkhof. Dit levert een dubbelgebruik op dat past in de huidige maatschappij waar duurzaamheid gestimuleerd wordt. Er kunnen zich echter situaties voordoen dat de verschillende functies op dezelfde tijden gebruik willen maken van het terrein. Voor dit kort haalbaarheidsonderzoek zijn de gevolgen hiervan niet te overzien.

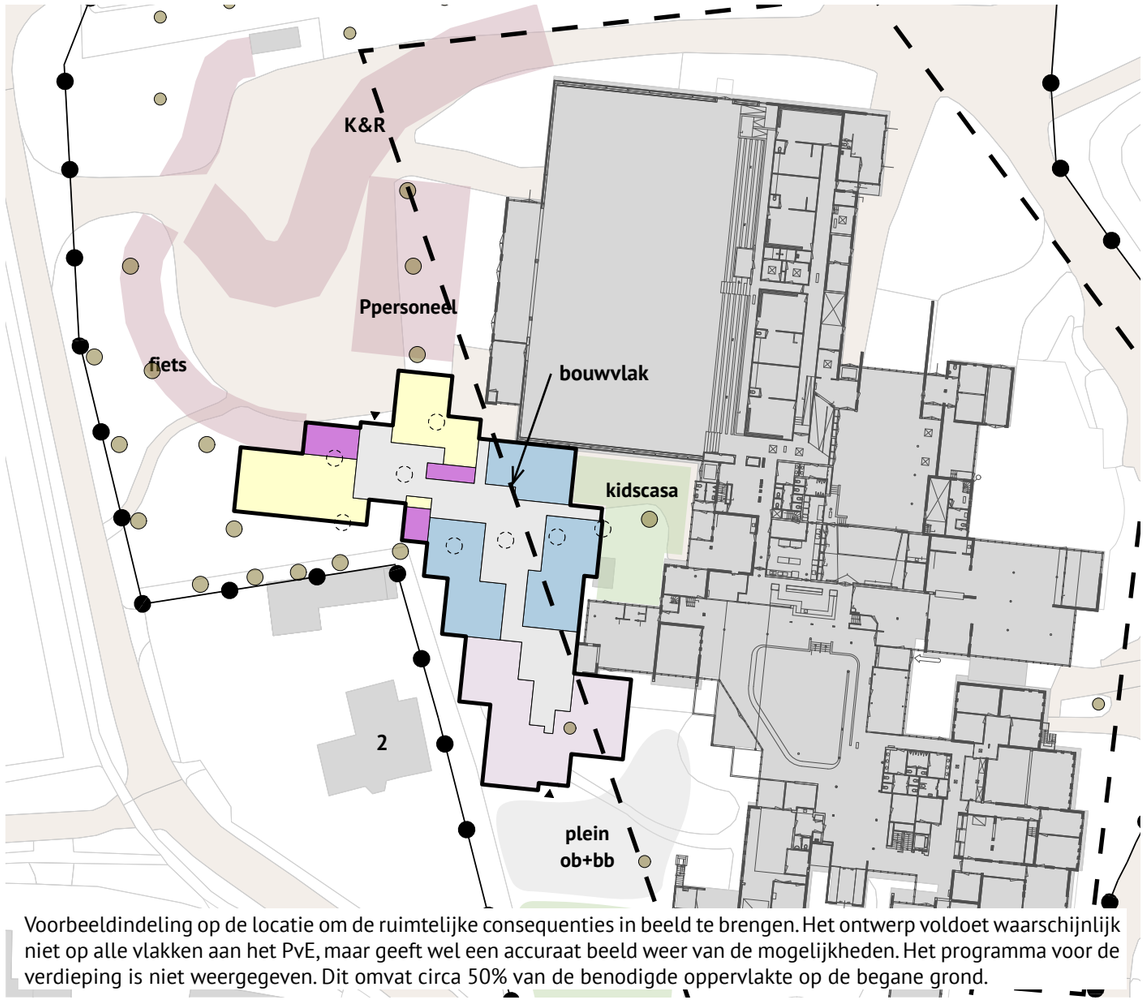
Financiën
1. Omdat het huidig onderkomen in zeer slechte staat is, zal de Hekakker binnenkort een tijdelijk onderkomen betrekken.
2. Locatie Hekakker/Dr. Nassau kan verkocht worden t.b.v. andere ontwikkelingen (bv. woonzorg, etc…).

Beoordelingscriteria*:

LOCATIE	
ontwerpvrijheid	zeer beperkte ruimte
mogelijkheid tot volledig programma op maaiveld	JA / (NEE)
ruimte voor uitbreiding	JA / (NEE)
Omniveld blijft behouden	JA / (NEE)
apart onderbouw- en bovenbouwplein	JA / (NEE)
veilige connectie met schoolplein(en)	(JA) / NEE
OMGEVING	
minimaliseren geluidsoverlast	(JA) / NEE
sociaal toezicht uit de buurt (ook 's avonds)	JA / (NEE)
geborgen omgeving (geen drukke functies zoals bijv. supermarkt)	(JA) / NEE
speelterrein als openbare voorziening	(JA) / NEE
interactie tussen jong en oud	JA / (NEE)
samenwerken met 'kindpartners'	(JA) / NEE
VERKEER	
minimaal doorgaand verkeer	(JA) / NEE
scheiding snel en langzaam verkeer	(JA) / NEE
*kindvriendelijke** / logische route:*	
voetgangers	JA / (NEE)
fietsers	JA / (NEE)
auto's	(JA) / NEE
OVERIG	
verkorten route bovenbouw naar gymzaal	(JA) / NEE
sloop aantal bomen	8+
past binnen het bestemmingsplan	JA / (NEE)
kosten/opbrengsten	+

* een beoordeling met 'JA' wordt als positief gezien, een beoordeling met 'NEE' als negatief

** met een kindvriendelijke route wordt een logische en veilige route bedoeld. De route wordt gezien vanuit de in de analyse aangegeven woonkernen in het dorp. De fiets- en voetpaden zijn bij voorkeur gescheiden van het autoverkeer en/of komen zoveel mogelijk langs autoluw gebied (bestemmingsverkeer). Voor de auto is beoordeeld op basis van een logische route vanaf de hoofdwegen.



Voorbeeldindeling op de locatie om de ruimtelijke consequenties in beeld te brengen. Het ontwerp voldoet waarschijnlijk niet op alle vlakken aan het PvE, maar geeft wel een accuraat beeld weer van de mogelijkheden. Het programma voor de verdieping is niet weergegeven. Dit omvat circa 50% van de benodigde oppervlakte op de begane grond.

Legenda:

- functies personeel
- onderbouw
- Kidscasa
- functies voor leerlingen (speel, kook & doe-ruimte)
- hal/plein
- verharde buitenruimte
- groene buitenruimte
- parkeerzone's
- (bestaande) wegen

Ruimtelijke verkenning
Locatie 2b

Toelichting:

Locatie
Aan de oostzijde van het kindcentrum bevindt zich de weg die richting het logistieke punt gaat. Ten oosten hiervan is een plas aanwezig waarachter de Brinkhofweide zich bevindt.

Omgeving
De locatie ligt vrij afgezonderd. In de directe omgeving staan geen woningen waardoor er weinig sociale controle aanwezig is.

De entree van de locatie wordt gedeeld met het ten oosten gelegen gebied rondom de Brinkhofweide. Hier bevindt zich onder anderen een supermarkt en op de weide vinden meermaals per jaar grote evenementen plaats. Ten noorden ligt de begraafplaats.

Vanaf de verdieping zal de begraafplaats zichtbaar zijn. De school gaat er vanuit dat dit een negatieve werking zal hebben op de gemoedsrust van de leerlingen. Een volledig programma op maaiveld is echter niet mogelijk.

Hoewel het speelterrein openbaar toegankelijk is, wonen er geen kinderen in de directe omgeving.

Verkeer
De locatie bevindt zich ten noorden van Oosteind en oosten van Westeind, de twee drukste wegen in het dorp. Nagenoeg alle leerlingen zullen één van deze twee wegen moeten oversteken. Wenselijk is dat het oversteken van drukke wegen tot een minimum beperkt blijft.

De entree wordt gedeeld met de supermarkt en de Brinkhofweide. Dit houdt in dat het vrij druk kan zijn tijdens het halen en brengen van de leerlingen. Op dagen dat er evenementen plaatsvinden op de Brinkhofweide zal de verkeersdrukte nog meer toenemen.

Wegens de beperkte ruimte rondom het kindcentrum is de Kiss&Ride in de voorbeeldindeling gesitueerd tussen de school en de speelplaats. Dit hoeft geen belemmering te zijn zolang er zorgvuldig wordt nagedacht over de stedenbouwkundige inpassing. Wellicht is het denkbaar om de Kiss&Ride-zone te gebruiken als het verhard speelterrein van de school.

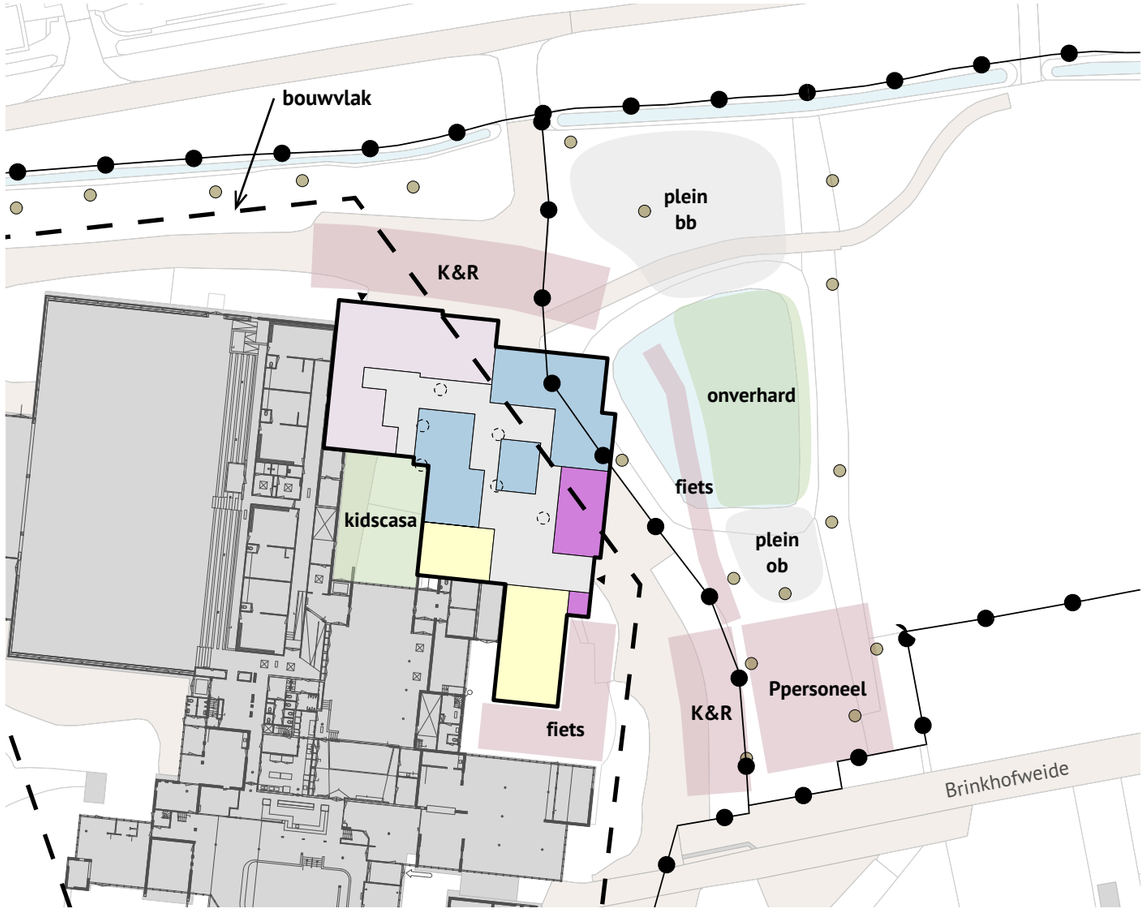
Financiën
1. Omdat het huidig onderkomen in zeer slechte staat is, zal de Hekakker binnenkort een tijdelijk onderkomen betrekken.
2. De huidige infrastructuur (weg) zal verlegd moeten worden om voldoende ruimte te bieden voor het kindcentrum.
3. Locatie Hekakker/Dr. Nassau kan verkocht worden t.b.v. andere ontwikkelingen (bv. woonzorg, etc…).

Beoordelingscriteria*:

LOCATIE	
ontwerpvrijheid	zeer beperkte ruimte
mogelijkheid tot volledig programma op maaiveld	JA / (NEE)
ruimte voor uitbreiding	JA / (NEE)
Omniveld blijft behouden	JA / (NEE)
apart onderbouw- en bovenbouwplein	(JA) / NEE
veilige connectie met schoolplein(en)	JA / (NEE)
OMGEVING	
minimaliseren geluidsoverlast	(JA) / NEE
sociaal toezicht uit de buurt (ook 's avonds)	JA / (NEE)
geborgen omgeving (geen drukke functies zoals bijv. supermarkt)	JA / (NEE)
speelterrein als openbare voorziening	(JA) / NEE
interactie tussen jong en oud	JA / (NEE)
samenwerken met 'kindpartners'	(JA) / NEE
VERKEER	
minimaal doorgaand verkeer	(JA) / NEE
scheiding snel en langzaam verkeer	JA / (NEE)
*kindvriendelijke** / logische route:*	
voetgangers	(JA) / NEE
fietsers	JA / (NEE)
auto's	(JA) / NEE
OVERIG	
verkorten route bovenbouw naar gymzaal	(JA) / NEE
sloop aantal bomen	6+
past binnen het bestemmingsplan	JA / (NEE)
kosten/opbrengsten	+

* een beoordeling met 'JA' wordt als positief gezien, een beoordeling met 'NEE' als negatief

** met een kindvriendelijke route wordt een logische en veilige route bedoeld. De route wordt gezien vanuit de in de analyse aangegeven woonkernen in het dorp. De fiets- en voetpaden zijn bij voorkeur gescheiden van het autoverkeer en/of komen zoveel mogelijk langs autoluw gebied (bestemmingsverkeer). Voor de auto is beoordeeld op basis van een logische route vanaf de hoofdwegen.



Voorbeeldindeling op de locatie om de ruimtelijke consequenties in beeld te brengen. Het ontwerp voldoet waarschijnlijk niet op alle vlakken aan het PvE, maar geeft wel een accuraat beeld weer van de mogelijkheden. Het programma voor de verdieping is niet weergegeven. Dit omvat circa 50% van de benodige oppervlakte op de begane grond.

Legenda:

- functies personeel
- onderbouw
- Kidscasa
- functies voor leerlingen (speel, kook & doe-ruimte)
- hal/plein
- verharde buitenruimte
- groene buitenruimte
- parkeerzone's
- (bestaande) wegen



Locatie gezien vanaf de parkeerplaats van de supermarkt (westzijde).



De locatie gezien vanaf oostelijke entree.


Het westelijk deel van de Brinkhofweide.


De oostelijke entree. In het verlengde van de weg bevindt zich de locatie.

Ruimtelijke verkenning
Locatie 3

Toelichting:

Locatie
De voorgestelde locatie bevindt zich op de oostelijke helft van de Brinkhofweide.

Omgeving
De locatie ligt vrij afgezonderd. In de directe omgeving staan geen woningen waardoor er weinig sociale controle aanwezig is. Dit kan onveilige situaties opleveren, een hangplek voor jongeren worden en vandalisme stimuleren. Aan de invalswegen bevinden zich enkele winkels zoals een supermarkt, fietsenwinkel en café waardoor er te veel geluidsoverlast kan zijn.

De invalsweg van de locatie wordt gedeeld met de ten zuidwesten gelegen supermarkt. Op de weide vinden meermaals per jaar grote evenementen plaats. Als het kindcentrum op deze locatie komt, is het de vraag of de weide groot genoeg zal blijven om hier de gewenste evenementen te laten plaatsvinden. Ten noorden ligt de begraafplaats.

Vanaf de verdieping zal de begraafplaats zichtbaar zijn. De school gaat er vanuit dat dit een negatieve werking zal hebben op de gemoedsrust van de leerlingen. Een volledig programma op maaiveld is echter niet mogelijk.

Hoewel het speelterrein openbaar toegankelijk is, wonen er geen kinderen in de directe omgeving.

Verkeer
De locatie bevindt zich ten noorden van Oosteind en oosten van Westeind, de twee drukste wegen in het dorp. Nagenoeg alle leerlingen zullen één van deze twee wegen moeten oversteken. Wenselijk is dat het oversteken van drukke wegen tot een minimum beperkt blijft.

De invalsweg wordt gedeeld met de supermarkt en de Brinkhofweide. Dit houdt in dat het vrij druk kan zijn tijdens het halen en brengen van de leerlingen. Op dagen dat er evenementen plaatsvinden op de Brinkhofweide zal de verkeersdrukte nog meer toenemen.

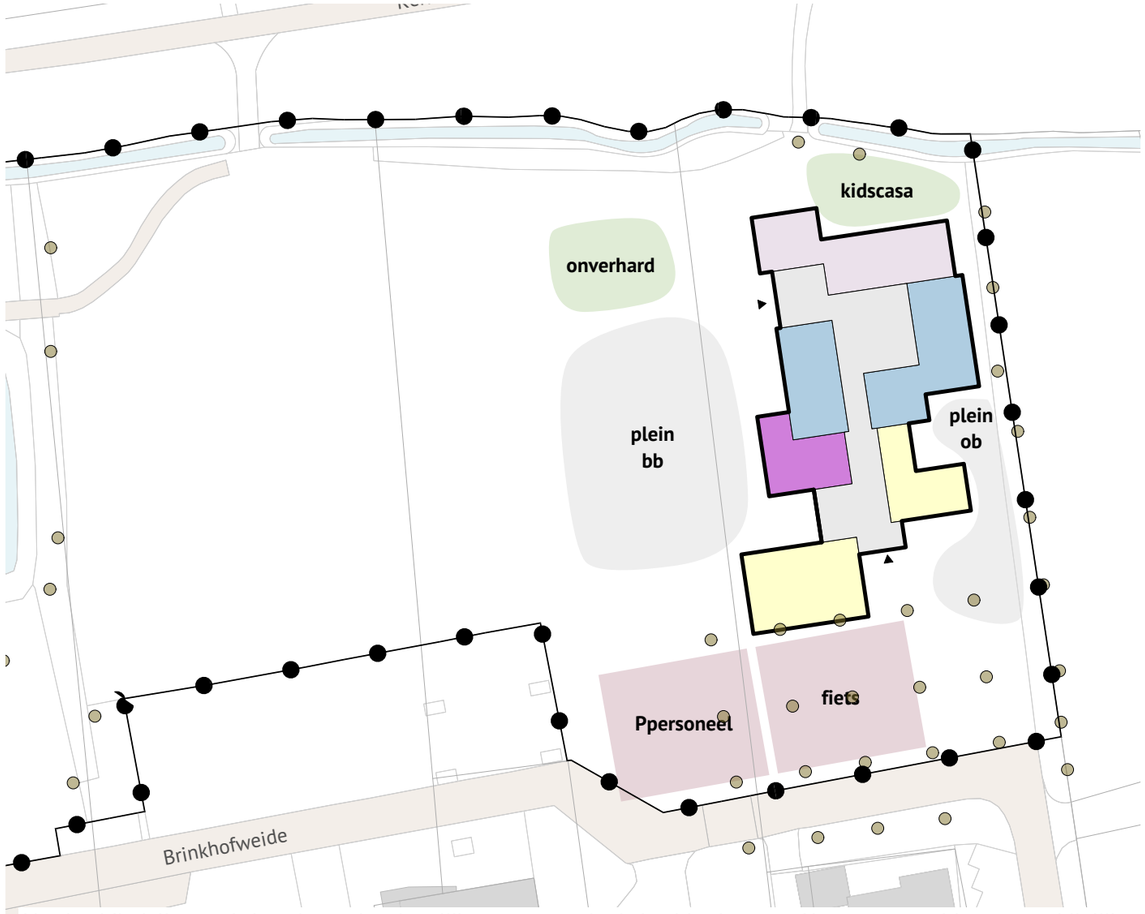
Financiën
1. Omdat het huidig onderkomen in zeer slechte staat is, zal de Hekakker binnenkort een tijdelijk onderkomen betrekken.
2. Locatie Hekakker/Dr. Nassau kan verkocht worden t.b.v. andere ontwikkelingen (bv. woonzorg, etc…).
3. Mogelijke opbrengsten bij andere ontwikkelingen (bv. woningbouw) op de Brinkhofweide zullen minder zijn omdat er minder ruimte beschikbaar is.

Beoordelingscriteria*:

LOCATIE	
ontwerpvrijheid	voldoende ruimte
mogelijkheid tot volledig programma op maaiveld	(JA)/ NEE
ruimte voor uitbreiding	(JA)/ NEE
Omniveld blijft behouden	JA /(NEE)
apart onderbouw- en bovenbouwplein	(JA)/ NEE
veilige connectie met schoolplein(en)	(JA)/ NEE
OMGEVING	
minimaliseren geluidsoverlast	(JA)/ NEE
sociaal toezicht uit de buurt (ook 's avonds)	JA /(NEE)
geborgen omgeving (geen drukke functies zoals bijv. supermarkt)	JA /(NEE)
speelterrein als openbare voorziening	(JA)/ NEE
interactie tussen jong en oud	JA /(NEE)
samenwerken met 'kindpartners'	(JA)/ NEE
VERKEER	
minimaal doorgaand verkeer	JA /(NEE)
scheiding snel en langzaam verkeer	JA /(NEE)
*kindvriendelijke** / logische route:*	
voetgangers	JA /(NEE)
fietsers	JA /(NEE)
auto's	(JA)/ NEE
OVERIG	
verkorten route bovenbouw naar gymzaal	(JA)/ NEE
sloop aantal bomen	0
past binnen het bestemmingsplan	JA /(NEE)
kosten/opbrengsten	+/-

* een beoordeling met 'JA' wordt als positief gezien, een beoordeling met 'NEE' als negatief

** met een kindvriendelijke route wordt een logische en veilige route bedoeld. De route wordt gezien vanuit de in de analyse aangegeven woonkernen in het dorp. De fiets- en voetpaden zijn bij voorkeur gescheiden van het autoverkeer en/of komen zoveel mogelijk langs autoluw gebied (bestemmingsverkeer). Voor de auto is beoordeeld op basis van een logische route vanaf de hoofdwegen.



Voorbeeldindeling op de locatie om de ruimtelijke consequenties in beeld te brengen. Het ontwerp voldoet waarschijnlijk niet op alle vlakken aan het PvE, maar geeft wel een accuraat beeld weer van de mogelijkheden. Het programma voor de verdieping is niet weergegeven. Dit omvat circa 50% van de benodige oppervlakte op de begane grond.

Legenda:

- functies personeel
- onderbouw
- Kidscasa
- functies voor leerlingen (speel, kook & doe-ruimte)
- hal/plein
- verharde buitenruimte
- groene buitenruimte
- parkeerzone's
- (bestaande) wegen

SAMENVATTING EN CONCLUSIE

locatie	ontwerpvrijheid	toekomstbestendige uitbreidings-mogelijkheden	behouden van het omniveld	veilig bereikbare speelpleinen	natuurlijke scheiding van de speelpleinen	openbare speelpleinen	beperkte overlast van het kindcentrum op zijn omgeving	beperkte overlast vanuit de buurt (supermarkt e.d.)	sociaal toezicht vanuit de buurt	interactie tussen jong en oud	minimaal doorgaand verkeer	kindervriendelijke routing	past binnen het bestemmingsplan	financieel voordelig
1	+	+	+	+	+	+	+/-	+	+	++	+	+	+	+/-
2_A	-	-	-	+	-	+	+	+/-	-	+/-	-	-	-	+
2_B	-	-	-	-	+	+	+	+/-	-	+/-	+/-	-	-	+
3	+	+	-	+	+	+	+	-	-	?	-	-	-	+/-

Samenvatting en conclusie

De bovenstaande tabel geeft compact de conclusies weer van de in het vorig hoofdstuk onderzochte aspecten. De beoordelingsaspecten zijn niet op een absolute waarde geschat, waardoor de zwaarte van elke aspect niet zichtbaar is in de tabel. Het is aan de betrokken actoren voor de geplande ontwikkelingen om de verschillende aspecten in de tabel op waarde in te schatten.

Wat wij kunnen benoemen is het duidelijk overgewicht dat locatie 1 (huidige locatie De Hekakker) in de tabel heeft. Het beperken van de overlast gaat hand in hand met de sociale toezicht in de buurt. Er zal hier een afweging gemaakt moeten worden welke aspect zwaarder weegt. Onzes inziens is het beperken van de overlast geen zwaar argument voor deze locatie, omdat de school reeds op deze locatie gevestigd is. Daarnaast geeft de school aan dat de buurt positief is over het behoud van de school in de huidige omgeving.

Het andere aspect waar locatie 1 minder op scoort is het financiële gevolg. De financiële gevolgen zijn minder voordelig bij de huidige locatie dan bij de andere locaties omdat de andere locaties niet tot minder geschikt zijn voor wonen. Het levert dus meer geld op om naar De Brinkhof te verhuizen én de huidige locatie van de school te ontwikkelen voor woningbouw dan dat het kindcentrum op de huidige locatie van de school wordt ontwikkeld.

Een ander belangrijk aandachtspunt is het tijdspad waarin het kindcentrum gebouwd kan worden. Alleen bij locatie 1 voorziet het huidige bestemmingsplan in voldoende ruimte voor nieuwbouw. Bij de locaties rondom De Brinkhof is het bouwvlak niet toereikend voor de gewenste uitbreidingen. Op locatie 3, de Brinkhofweide, is überhaupt geen bouwvlak aanwezig. Dit houdt in dat voor locaties 2 en 3 een wijziging op het bestemmingsplan noodzakelijk is alvorens het kindcentrum daar te kunnen realiseren.