

20090273 Rapportage

Locatieonderzoek brede school

op West-Terschelling

Opdrachtgever : Gemeente Terschelling
Betreft : Locatieonderzoek brede school op West-Terschelling
Datum : 3 september 2010
Versie : definitief
Opgesteld door : BCN-Drachten bv
- Peter Giezen
- Sytze Stutterheim

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Plan van aanpak	4
2.1 Vraagstelling.....	4
2.1 Uitgangspunten.....	6
3. Locaties.....	8
3.1 Inleiding.....	8
3.2 Locaties	11
4. Locatiecriteria	13
4.1 Eigendom	13
4.2 Ruimtebehoefte en inpasbaarheid.....	13
4.3 Sociale veiligheid en ligging	16
4.4 Herkomst van leerlingen en kinderdichtheid.....	17
4.5 Relaties met andere (maatschappelijke) voorzieningen	18
4.6 Overlast voor omwonenden	19
4.7 Ontwikkelingsmogelijkheden vrijkomende locaties	20
4.8 Infrastructuur, verkeersveiligheid en bereikbaarheid.....	20
4.9 Bodem	21
4.10 Tijdelijke huisvesting	23
4.11 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	23
4.12 Duurzaamheid	25
4.13 Compensatieverplichting (i.h.k.v. de Boswet).....	26
5. Conclusies	28

1. Inleiding

Eind 2008 is de werkgroep "brede school op West" opgestart, die samen met de gemeente Terschelling een brede school in West-Terschelling wenst te realiseren. De volgende participanten zijn bij het project betrokken:

- OBS Prinses Margrietschool;
- CBS Ds. Vossersschool;
- Stichting Jeugdwerk Terschelling (SJT);
- Stichting Kinderopvang Terschelling (SKOT).

In de initiatieffase heeft de werkgroep samen met de gemeente een ambitieplan en projectvoorstel opgesteld op basis waarvan een intentieovereenkomst is gemaakt en ondertekend. Op dit moment bevindt het project zich in de voorbereidingsfase. In deze fase dient onder andere, binnen de door de gemeente Terschelling en de stuurgroep geformuleerde randvoorwaarden, een keuze gemaakt te worden voor wat betreft de locatie van de nieuw te bouwen brede school. De gemeente Terschelling heeft BCN gevraagd een locatieonderzoek uit te voeren voor de realisatie van een brede school op West-Terschelling.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de vraagstelling van het locatieonderzoek en de te onderzoeken aspecten, die in de daarop volgende hoofdstukken worden uitgewerkt. In hoofdstuk 3 worden de beoogde locaties nader beschouwd. In hoofdstuk 4 worden de beoogde locaties getoetst op een aantal criteria. Tot slot staan in hoofdstuk 5 de conclusies.

2. Plan van aanpak

2.1 Vraagstelling

Voor de locatiestudie staat de volgende vraagstelling centraal:

"Welke van de voorgestelde locaties is het meest geschikt voor de bouw van een brede school op West-Terschelling?"

Om een antwoord te kunnen geven op deze vraagstelling zijn de onderstaande aspecten, welke zijn besproken in de 1^e vergadering van de werkgroep gebouw d.d. 19 april 2010, door BCN onderzocht:

Functionele, ruimtelijke en maatschappelijke aspecten:

1. Eigendom
 - Bij wie behoort het eigendom van de beoogde locaties en wat zijn de consequenties hiervan in relatie tot de beoogde ontwikkeling?
2. Ruimtebehoefte en inpasbaarheid
 - Is de ruimtebehoefte van de brede school qua gebouw en terrein op de beoogde locaties in te passen?
 - Zijn er mogelijkheden voor (toekomstige) uitbreiding van het gebouw voor onderwijs- en/of andere maatschappelijke functies?
3. Sociale veiligheid en ligging
 - Wat is de sociale veiligheid van de beoogde locaties en haar omgeving?
 - Is er sprake van een representatieve, zichtbare locatie, passend bij de functie van de voorziening?
4. Herkomst van leerlingen en kinderdichtheid
 - Welke voor- en/of nadelen brengen de beoogde locaties qua ligging met zich mee wanneer wordt gekeken naar de herkomst van leerlingen in het (toekomstige) voedingsgebied West-Terschelling?
5. Relaties met andere (maatschappelijke) voorzieningen
 - Welke voor- en/of nadelen brengen de beoogde locaties met zich mee in relatie tot andere maatschappelijke, centrum- en wijkvoorzieningen in de omgeving?
6. Overlast voor omwonenden
 - Zijn er risico's ten aanzien van overlast voor omwonenden op de beoogde locaties?

7. Ontwikkelingsmogelijkheden vrijkomende locaties
 - Wat is de invloed van de locatiekeuze op de ontwikkelingsmogelijkheden van de vrijkomende locaties?
8. Infrastructuur, verkeersveiligheid en bereikbaarheid
 - Welke kansen en risico's kennen de beoogde locaties ten aanzien van de aanwezige infrastructuur, parkeermogelijkheden en de verkeersveiligheid?
9. Bodem
 - Is er op de beoogde locaties ook sprake van bodem-/ grondverontreinigingen?
 - Wat is de bodemgrondslag op de beoogde locaties?
10. Tijdelijke huisvesting
 - Moet voor de realisatie worden voorzien in tijdelijke huisvesting en zo ja, wat zijn daar de consequenties van?
11. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing
 - Is de brede school inpasbaar binnen het bestemmingsplan? Wat zijn de consequenties wanneer het niet past?
12. Duurzaamheid
 - Welke mogelijkheden en/of beperkingen hebben de onderzochte locaties in relatie tot duurzaamheidwensen van de gemeente?
13. Compensatieverplichting
 - Geldt er een compensatieverplichting in het kader van de Boswet op de beoogde locaties en zo ja, wat zijn daar de consequenties van?

Weging

In de stuurgroep is besloten om aan een aantal van de onderzochte criteria een zwaardere weging toe te kennen. Het betreft de volgende aspecten:

- Eigendom (aspect 1);
- ruimtebehoefte en inpasbaarheid (aspect 2);
- sociale veiligheid en ligging (aspect 3);
- herkomst van leerlingen en kinderdichtheid (aspect 4);
- relaties met andere (maatschappelijke) voorzieningen (aspect 5);
- infrastructuur, verkeersveiligheid en bereikbaarheid (aspect 8).

2.1 Uitgangspunten

Voor het haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een brede school op West-Terschelling zijn de onderstaande documenten c.q. gegevens als uitgangspunt gehanteerd:

- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, Gemeente Terschelling, vastgesteld d.d. 15 september 1998, inwerking met terugwerkende kracht d.d. 1 januari 1998;
- De uitgangspunten m.b.t. de toekomstige ruimtebehoefte voor dit locatieonderzoek zijn in eerste instantie als volgt aangenomen:
 - a) OBS Prinses Margrietschool:
 - er is behoefte aan 5 groepen; conform de huisvestingsverordening betekent dit een ruimtebehoefte van 785 m² BVO;
 - b) CBS Ds. Vossersschool:
 - er is behoefte aan 4 groepen; conform de huisvestingsverordening betekent dit een ruimtebehoefte van 580 m² BVO;
 - c) Stichting Jeugdwerk Terschelling (SJT):
 - SJT maakt voor een deel gebruik van de ruimten van de overige participanten; de eigen ruimtebehoefte bedraagt circa 30 m²;
 - d) Stichting Kinderopvang Terschelling (SKOT):
 - uitgangspunt één groep kinderopvang en één groep peuterspeelzaal; totale ruimtebehoefte bedraagt circa 250 m²;
- Gemeente Terschelling, Afdeling Ruimtelijke Ordening, bestemmingsplannen en kadastrale kaarten verstrekt d.d. 19 april 2010:
 - a) Bestemmingsplan Natuurgebied, onherroepelijk en geldend bestemmingsplan (art. 4 bestemming = natuurgebied B);
 - b) Bestemmingsplan West-Terschelling / uitbreiding West-Aletalaan, onherroepelijk en geldend bestemmingsplan (art. 7 bestemming = bosgebied);
 - c) Bestemmingsplan Sportvelden-West, onherroepelijk en geldend bestemmingsplan (art. 3 bestemming = sportvelden en paden);
 - d) Bestemmingsplan West-Terschelling 1971 / plan 8, onherroepelijk en geldend bestemmingsplan (art. 8 bestemming = bijzondere doeleinden klasse II, art. 3 bestemming = eengezinshuizen klasse A, art. 17 bestemming = bos- en duingebied).
- Telgegevens CFI, leerlingtelling per 1 oktober 2009;
- Leerlingenprognoses gemeente Terschelling, d.d. mei 2006;
- Adresgegevens leerlingen Prinses Margrietschool en Ds. Vossersschool;

- Kadastrale gegevens diverse locaties, gemeentelijke raadpleegomgeving Gemeente Terschelling;
- Gegevens Bodemloket via www.bodemloket.nl;
- Voorstel herinrichting sportveld West, Terschelling, d.d. 22 december 2008;
- Advies aan college m.b.t. locatieonderzoek de CBS Ds. Vossersschool, d.d. 27 juni 2006;
- Advies aan college m.b.t. locatiekeuze nieuwe Christelijke basisschool West, d.d. 3 november 2005;
- Publicatie De Boswet, een handreiking voor beheerders en vergunningverleners, Provincie Fryslân, d.d. april 2007.

3. Locaties

3.1 Inleiding

Door de stuurgroep, waarin vertegenwoordigers van de gemeente Terschelling, het openbaar en christelijk onderwijs, Stichting Jeugdwerk Terschelling en Stichting Kinderopvang Terschelling deelnemen, zijn een aantal mogelijke locaties naar voren gebracht voor de bouw van een brede school in West Terschelling.

- locatie Dellewal tussen Hotel Skylge en Stayokay (locatie 1);
- locatie West Aletalaan, het bos tegenover de Zeevaartschool (locatie 2);
- locatie West Aletalaan, tegenover Hotel Europa (locatie 3);
- locatie Sportlaan, voetbalveld naast Hotel Boschrijk (locatie 4);
- locatie Dennenweg, huidige terrein Prinses Margrietschool (locatie 5);
- locatie Buiten de Kom, boerderij familie van Leunen (locatie 6).

Quickscan locaties

Tijdens het overleg met de verantwoordelijke ambtenaren en vervolgens met de leden van de werkgroep gebouw zijn de bovengenoemde locaties puntsgewijs besproken. Hierbij is geconstateerd dat een aantal van de locaties op voorhand minder c.q. niet geschikt zijn voor de gewenste planontwikkelingen. De geschiktheid van de locaties hangt voor een groot deel samen met de eigendomssituatie. De ervaring leert dat er met de aankoop van gronden van Staatsbosbeheer een lange procedure c.q. onderhandelingsstijd gemoeid is. Om op korte termijn een brede school te kunnen realiseren is het wenselijk dat de beoogde locaties reeds in eigendom van de gemeente Terschelling zijn.

Hieronder een overzicht van de locaties welke op voorhand minder geschikt zijn voor de realisatie van een brede school:

- locatie Dellewal (locatie 1): is deels gesitueerd in een gebied met een hoge landschappelijke waarde waarbij strenge regels gelden ten aanzien van eventuele bebouwing. Op het terrein van de voormalige bar dancing Dellewal is het vanwege financiële redenen (negatieve grondexploitatie) niet realiseerbaar om een brede school te realiseren.
- locatie West Aletalaan (locatie 2): is eigendom van Staatsbosbeheer. Deze partij heeft al wel aangegeven (op termijn) mee te willen werken aan een eventuele verkoop. Maar om deze gronden voor ontwikkeling te verwerven dient een traject doorlopen te worden, welke aanzienlijk langer is en waarmee extra kosten gemoeid zijn dan wanneer de locatie in eigendom van de gemeente zou zijn.

- Locatie Buiten de Kom (locatie 6): maakt deel uit van het Europese Natura 2000 Netwerk ("Duinen Terschelling"), een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie. Voor de realisatie van een brede school op deze locatie moet een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 bij de provincie worden ingediend. Bij de beoordeling van de verstoring van ecologische waarden zal de ingreep op de daar voorkomende beschermende habitattype zeer zwaar wegen. Daarnaast is de locatie eigendom van Staatsbosbeheer welke het terrein in erfpacht aan de huidige bewoners heeft gegeven. De huidige bewoners hebben bij de gemeente reeds aangegeven niet bereid te zijn de locatie te willen verkopen.

Naar aanleiding van het overleg van de werkgroep gebouw d.d. 19 april 2010 en het stuurgroepoverleg d.d. 17 mei 2010 en 14 juni 2010 is besloten dat de locatie Dellewal en de locatie West Aletalaan geen deel uitmaken van het locatieonderzoek. Omdat in een vroeg stadium van het locatieonderzoek is gebleken dat de eigenaar niet wenst te verkopen, heeft de stuurgroep besloten dat de locatie Buiten de Kom geen nader onderzoek vereist. De locatiestudie beperkt zich tot de overgebleven drie locaties:

- locatie West Aletalaan, tegenover Hotel Europa (locatie 3);
- locatie Sportlaan, voetbalveld tegenover Hotel Boschrijk (locatie 4);
- locatie Dennenweg, huidige terrein Prinses Margrietschool (locatie 5).

afbeelding 1 - onderzoekslocaties West-Terschelling



3.2 Locaties

In deze paragraaf worden elk van de drie bovengenoemde locaties kort toegelicht.

Locatie West Aletalaan, tegenover Hotel Europa (locatie 3)

Deze locatie ligt aan de westzijde van het dorp West-Terschelling tegenover Hotel Europa, zoals te zien is op afbeelding 2. Aan de noordzijde wordt de locatie begrenst door de Jan Cupidolaan, aan de westzijde door de West Aletalaan en aan de zuidzijde door de Europalaan.

Deze locatie is door de gemeente Terschelling aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie en (deels) als nieuwbouwlocatie voor de Campus. Voor de beoogde ontwikkelingen is door de gemeente circa 10 hectare grond aangekocht en is een schetsmatige proefverkaveling opgezet.

afbeelding 2 – locatie West Aletalaan



Locatie Sportlaan, voetbalveld naast Hotel Boschrijk (locatie 4)

Locatie Sportlaan bevindt zich aan het einde van de Sportlaan in de bosrijke omgeving in de noordoostelijke hoek van het dorp West-Terschelling op de voormalige locatie van Sportclub West-Terschelling. Aan de westzijde grenst de locatie aan Hotel Boschrijk.

Naast de brede school ontwikkeling zijn er grenzend aan deze locatie plannen voor het realiseren van een voorzieningencluster waarin ruimte is voor indoor spelen, wellness en/of sport, of een combinatie van deze. De Grontmij heeft voor de herinrichting een voorstel gemaakt. De bestemmingsplanprocedure welke de realisatie van

4. Locatiecriteria

4.1 Eigendom

Zowel locatie Dennenweg als locatie West Aletalaan zijn in eigendom van de gemeente Terschelling. Locatie Sportlaan daarentegen is in eigendom van Staatbosbeheer en staat door middel van erfpacht ter beschikking tot de gemeente. Wanneer de brede school op laatstgenoemde locatie zou worden gerealiseerd dan zouden de onderliggende gronden van Staatbosbeheer verworven moeten worden door middel van aankoop (verwervingskosten) dan wel onteigening (procedure).

Mocht bij locatie Dennenweg blijken dat de brede school niet dan wel slecht inpasbaar is dan kan worden overwogen de aangrenzende kavel met de daarop gesitueerde woning van Staatbosbeheer bij de locatie te betrekken. De kavel en de daarop gesitueerde woning dienen dan echter aangekocht of onteigend te worden van Staatsbosbeheer.

4.2 Ruimtebehoefte en inpasbaarheid

Voor elk van de locaties geldt uiteraard als belangrijke voorwaarde dat er voldoende ruimte moet zijn voor het bouwprogramma, de benodigde buitenruimte voor de kinderen en de parkeergelegenheid (ervan uitgaande dat het openbare gebied buiten de locatie zo min mogelijk mag worden belast met parkeerders van de brede school).

Op basis van de lange termijn leerlingenprognoses van de beide basisscholen is conform de regelgeving in de huisvestingsverordening een berekening gemaakt van de ruimtebehoefte van de basisscholen. Voor de ruimtebehoefte voor de peuterspeelzaal en kinderopvang is uitgegaan van het huisvesten van één groep peuterspeelzaal en één groep kinderopvang. Voor de bepaling van de terreinomvang voor het speelterrein van de scholen is uitgegaan van de verordening van de gemeente. Voor de overige terreinruimte zijn door BCN aannames gedaan.

Het totale bruto vloeroppervlak voor de brede school bedraagt circa 1.645 m². De totale oppervlakte van de verharde speelterreinen bedraagt circa 835 (speelterrein, bergingen en fietsenstalling) en van de onverharde speelterreinen 200 m². Het totaal benodigd oppervlak aan parkeervoorziening bedraagt circa 350 m². In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de aannames.

tabel 1- ruimtebehoefteoverzicht

Ruimtelijke invulling locatie	m ² bvo
Indicatieve ruimtebehoefte brede school	
- Nieuwbouw OBS Prinses Margrietschool	785
- Nieuwbouw CBS Ds. Vossersschool	580
- Stichting Jeugdwerk Terschelling	30
- Stichting Kinderopvang Terschelling (1 groep KDV + 1 groep PSZ)	250
Totale indicatieve ruimtebehoefte brede school	1.645
Indicatieve ruimtebehoefte terrein	
- Verhard speelterrein school (3 m ² per kind / minimaal 300 m ²)	600
- Onverhard speelterrein school (1/3 x 600 m ²)	200
- Speelterrein KDV (30 kinderen x 4,5 m ²)	medegebruik
- Speelterrein peuterspeelzaal (30 kinderen x 4,5 m ²)	135
- Buitenbergingen	25
- Fietsenstalling (75 plaatsen)	75
- 10 parkeerplaatsen (aanneem)	250
- Parkeerplaatsen personeel (4 insteekhavens x 25 m ²)	100
Totale indicatieve ruimtebehoefte terrein	1.385
Totale ruimtebehoefte gebouwen en terrein (éénlaags gebouw)	3.030
Totale ruimtebehoefte (1/3 van het programma op 1^e verdieping)	2.480
<i>Oppervlakte terrein locatie West Aletalaan (locatie 3)</i>	<i>9.500</i>
<i>Oppervlakte terrein locatie Sportlaan (locatie 4)</i>	<i>5.850</i>
<i>Oppervlakte terrein locatie Dennenweg (locatie 5)</i>	<i>4.280</i>
<i>Oppervlakte kavel woning Staatsbosbeheer (mogelijke extra m²)</i>	<i>1.180</i>

Locatie West Aletalaan, Sportlaan en Dennenweg

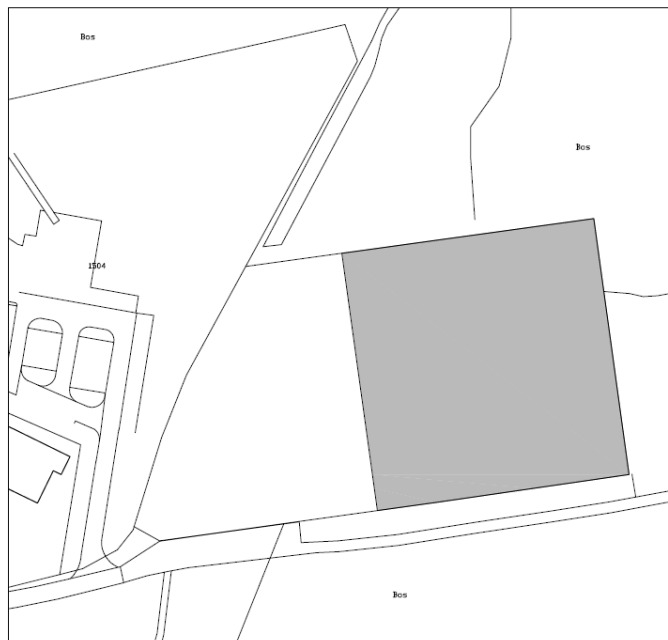
Op basis van de totale ruimtebehoefte en de aanwezige oppervlakten van de drie locaties is het niet noodzakelijk om het gebouw in twee bouwlagen uit te voeren. Het oppervlak van locatie West Aletalaan van circa 9.500 m² geeft een enigszins vertekend beeld. Er dient op deze locatie rekening gehouden te worden met het natuurlijke landschap. Er is een hier een duin gelegen welke circa. 25% van de totale locatie beslaat. Bij alle drie locaties is het wenselijk om een deel van het programma (1/3) op de verdieping te realiseren. Hiermee wordt ruimte gecreëerd voor mogelijke toekomstige uitbreiding en een ruimtelijke invulling van het speel-terrein. Daarbij komt dat een compact bouwwerk (reductie buitengevel) het onderhoud en de exploitatie ten goede komt.

afbeelding 5 – plangebied locatie West Aletalaan



Perceel: sectie E, nummer 1463 (deels)
Oppervlakte totaal: circa 9.500 m²

afbeelding 6 – plangebied locatie Sportlaan



Perceel: sectie E, nr. 1368
Oppervlakte totaal: circa 5.850 m²

afbeelding 7 – plangebied locatie Dennenweg (inclusief perceel SBB)



Perceel: sectie A, nr. 3349 en sectie A, nr. 3545 (deels)
Oppervlakte totaal: 4.280 m² (resp. 1.430 m² en 2.850 m²)

Perceel: sectie A, nr. 2846
Oppervlakte totaal: circa 1.180 m²

4.3 Sociale veiligheid en ligging

Vooral voor kinderen maar ook voor volwassenen is het belangrijk dat ze op een sociaal veilige wijze van en naar de brede school kunnen gaan. Daarnaast is de brede school een voorziening die door een groot aantal mensen zal worden bezocht en die uitstraling kan geven aan het dorp West-Terschelling. Een goede zichtbare en herkenbare locatie is daarom voor zowel de kinderen, de ouders als de bezoekers van de brede school van belang.

Locatie West Aletalaan

Deze locatie bevindt zich aan de rand van het dorp en is deels omgeven door bestaande bebouwing. De route vanuit het dorp via de West Aletalaan en de Europaan is sociaal veilig, want hier staat overal woonbebouwing. Ten oosten van de locatie bevindt zich een bosrijk gebied. Daardoor is de sociale veiligheid aan deze zijde van de locatie minder. De brede school zou een centrale positie in het dorp moeten vervullen. De decentrale ligging aan de rand van het dorp maakt dat deze functie hier minder tot zijn recht komt. Het eerder in dit rapport genoemde uitbrei-

dingsplan met woningen (paragraaf 3.2) op de locatie zou een verbetering van de sociale veiligheid betekenen.

Locatie Sportlaan

De locatie bevindt zich buiten de kern van het dorp voorbij Hotel Boschrijk. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op een afstand van ruim 300 meter aan de Dirk Altalaan en de Sportlaan. Ontsluiting vindt plaats via de Sportlaan. Met uitzondering van Hotel Europa (bebouwing) wordt het plangebied begrensd door bosrijk gebied. Ondanks de aanwezigheid van zwembad De Dôbe, Hotel Boschrijk en het toekomstige indoor speelparadijs is het gebied onoverzichtelijk en slechts beperkt sociaal controleerbaar is. De zichtbaarheid en daarmee representativiteit vanuit het publieke domein is zeer beperkt.

Locatie Dennenweg

De locatie van de huidige Prinses Margrietschool bevindt zich nabij het centrum van West-Terschelling. De routes naar deze locatie lopen langs woonbebouwing en de bestaande gymzaal. Aangezien langs deze routes sprake is van een hoge woon-dichtheid, scoort de sociale veiligheid er positief. De huidige functie (herkenbaarheid) en de ligging maken van deze locatie een representatieve locatie.

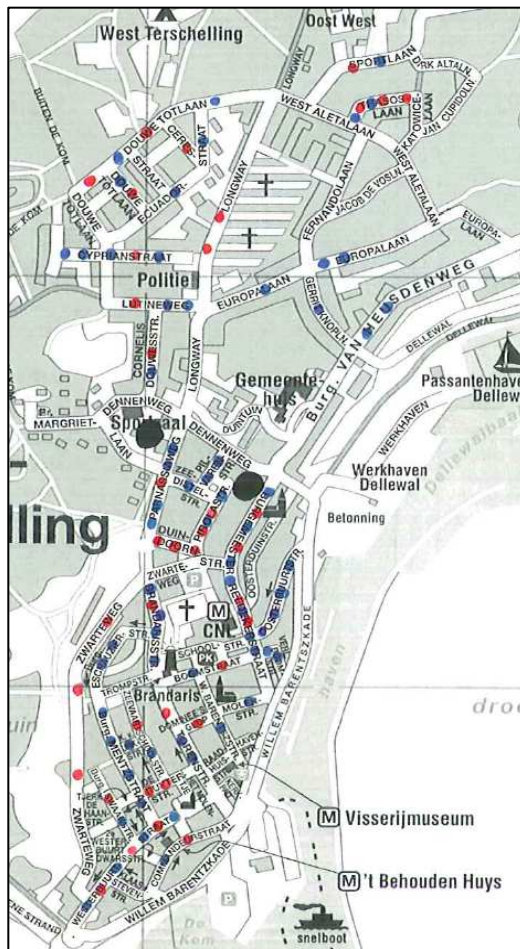
4.4 Herkomst van leerlingen en kinderdichtheid

Voor wat betreft de situering van de brede school is het wenselijk dat deze zich bevindt op een locatie met een hoge kinderdichtheid. Daarmee wordt de bereikbaarheid van de brede school vergroot (op dit moment komen de meeste kinderen te voet naar school).

Locatie West Aletalaan, Sportlaan en Dennenweg

Op basis van de leerling-gegevens blijkt dat de meerderheid van de schoolgaande kinderen (circa 75%) in het westelijk deel van het dorp West-Terschelling woont. Dat wil zeggen in het gebied ten westen van de Dennenweg. Van de potentiële locaties is locatie Dennenweg daarmee het meest centraal gelegen en daarmee het meest geschikt. Locatie Sportlaan, en locatie West Aletalaan in mindere mate, zijn meer excentrisch gesitueerd ten opzichte van het westelijk deel van het dorp waarmee de ligging van deze locaties in relatie tot de herkomst van de leerlingen minder ideaal is.

afbeelding 8 – herkomst leerlingen



- Gezinnen Prinses Margrietschool¹
- Gezinnen Ds. Vossersschool²

¹ 3 gezinnen buiten West-Terschelling

² 3 gezinnen buiten West-Terschelling

4.5 Relaties met andere (maatschappelijke) voorzieningen

Dit locatieonderzoek beperkt zich tot de sportvoorzieningen nabij de onderzochte locaties. Kinderen van de brede school moeten gebruik kunnen maken van sportvoorzieningen. Op dit moment maken zowel de OBS Prinses Margrietschool als de CBS Ds. Vossersschool voor het bewegingsonderwijs gebruik van de gymzaal aan de Dennenweg welke op loopafstand van de beide scholen is gesitueerd. Daarnaast maken de kinderen gebruik van het zwembad en het sportveld aan de Sportlaan.

Uitgangspunt is dat deze gymzaal ook in de nieuwe situatie gehandhaafd zal worden. Daarmee is de locatie Dennenweg voor een brede school op (binnen)sportgebied de meest geschikte locatie. Voor de locatie West Aletalaan en de locatie Sportlaan moet een hemelsbrede afstand van circa 600 m¹, respectievelijk 1.000 m¹ worden overbrugd. Daar staat wel tegenover dat laatstgenoemde locaties

dichter bij de sportvoorzieningen aan de Sportlaan zijn gesitueerd. Deze sportvoorzieningen worden echter maar in beperkte mate gebruikt door de beide scholen.

4.6 Overlast voor omwonenden

Voor de locatiekeuze van de brede school is de eventuele hinder uit de omgeving een belangrijke factor maar omgekeerd brengt de brede school ook hinder voor de omgeving met zich mee, in de vorm van (auto)verkeer, drukte en schreeuwende kinderen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (editie 2009) wordt aanbevolen om het terrein van een basisschool of een kinderopvangcentrum niet dichterbij dan 30 m bij een 'rustige woonwijk' te lokaliseren. De afstanden in de VNG-publicatie gelden als richtlijn en niet als harde eis. In lokale situaties kan er van worden afgeweken, maar daar moet dan wel een goed motief voor zijn.

Locatie West Aletalaan

Bij deze locatie moet rekening worden gehouden met woningen aan de noordzijde aan de Jacob de Voslaan en met de woningen aan de westzijde aan de West Aletalaan. Als een afstand van 30 m in acht wordt genomen, dan zal een strook aan de noord- en westzijde van de locatie niet benut kunnen worden. Hoewel dit niet faitaal hoeft te zijn, betekent het toch een extra belemmering voor de locatie. Daarbij is het gebied door de gemeente aangewezen als uitbreidingslocatie. De aanwezigheid van een brede school kan leiden tot overlast voor de mogelijke toekomstige bewoners.

Locatie Sportlaan

De dichtstbijzijnde woningen bij deze locatie, welke zich bevinden aan de Sportlaan, staan op een dusdanige afstand van de locatie, dat - als men wil uitgaan van 30 m - ze geen invloed uitoefenen op de beschikbare oppervlakte voor het terrein van de brede school.

Locatie Dennenweg

Deze locatie grenst direct aan een aantal woonpercelen aan de Dennenweg, Prinses Margrietlaan en de Parnassiaweg. Als men de afstand van 30 m wil respecteren, dan resteert er op deze locatie nauwelijks nog ruimte voor het terrein van de brede school. Wel dient opgemerkt te worden dat er nu ook al een school staat, dat het bestemmingsplan de locatie daadwerkelijk voor een dergelijke voorziening heeft bestemd en dat de situatie voor de omwonenden dus niet verandert.

Met de komst van de brede school zal het aantal verkeersbewegingen toenemen ten opzichte van de huidige situatie omdat er in de nieuwe accommodatie meer functie(s) worden ondergebracht dan in de huidige OBS Prinses Margrietschool. Zoals dat nu ook het geval is zal het merendeel van de bezoekers en gebruikers van de brede school deze in de nieuwe situatie te voet bezoeken. Slechts een deel van kleine(re) kinderen zal per auto worden gebracht. Om overlast voor omwonende te beperken zullen bij de planuitwerking naar mogelijke verkeerstechnische oplossingen gekeken kunnen worden (extra parkeervoorziening, routing, etc.).

4.7 Ontwikkelingsmogelijkheden vrijkomende locaties

Als de brede school er komt, verliezen de gebouwen van de huidige twee basisscholen hun functie. De vrijkomende locaties kunnen voor andere functies worden benut, liefst op een zodanige wijze dat de opbrengsten voor de bij de brede school betrokken partijen groter zijn dan de kosten. Op die manier kunnen de netto-opbrengsten van de vrijkomende locaties bijdragen aan de financiering van het project. Voor de herinvulling kan worden gedacht aan woningbouw, maar misschien zijn er ook andere winstgevende mogelijkheden.

Locatie West Aletalaan, Sportlaan en Dennenweg

Voor twee van de potentiële locaties voor de brede school is dit scenario van toepassing. Voor locatie Dennenweg gaat dit scenario slechts ten dele op aangezien dit de locatie van de huidige OBS Prinses Margrietschool betreft. De keuze voor locatie Dennenweg betekent dat de mogelijkheid om geld over te houden aan het vrijkomen van gronden en gebouwen voor een (belangrijk) deel vervalt aangezien de huidige locatie in gebruik blijft. Hiermee is deze locatie, ten opzichte van de ander twee locaties, minder geschikt wanneer gekeken wordt naar de ontwikkelingsmogelijkheden van vrijkomende locaties.

4.8 Infrastructuur, verkeersveiligheid en bereikbaarheid

Voor de locaties is het belangrijk dat de gebruikers van de brede school er op een verkeersveilige manier kunnen komen. Voor fietsers maar ook voetgangers heeft een route waarbij een maximale snelheid geldt van 30 km/uur de voorkeur. Voor auto's is het voornamelijk van belang dat er voldoende parkeerruimte is om kinderen te brengen en te halen. Aangezien slechts een klein deel van de kinderen in de groepen 1 en 2 en een deel van de kinderen van de peuterspeelzaal en het kinderdagverblijf per auto worden gebracht is vraag naar parkeervoorzieningen beperkt.

Locatie West Aletalaan

De locatie West Aletalaan ligt aan de rand van het dorp West-Terschelling. Vanuit het dorp vindt ontsluiting plaats via de West Aletalaan, de Europalaan en de Burgemeester van Heusdenweg, waarbij met name de eerste twee genoemde ontsluitingsroutes in beginsel fiets- en voetgangervriendelijk zijn (30 km zone). In de praktijk blijkt dat de routes door de eilandbewoners nogal eens gebruikt worden als sluiproute van en naar het centrum. Dit gaat ten koste van de verkeersveiligheid.

Locatie Sportlaan

Om deze locatie te bereiken moeten de gebruikers zich door de Sportlaan begeven. Deze route wordt m.u.v. de busdienst naar Hotel Boschrijk alleen gebruikt door bestemmingsverkeer (het betreft geen doorgaande route) hetgeen de verkeersveiligheid ter plaatse ten goede komt. Gezien de ligging van deze locatie aan de rand van het dorp zal het percentage gebruikers dat per fiets en de auto in relatie tot het aantal gebruikers dat te voet de brede school bezoekt groter zijn dan bij de overige twee, meer centraal gelegen locaties, wat ten koste gaat van de verkeersveiligheid. Daarnaast zullen de nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van de Sportlaan, waaronder de realisatie van het speelparadijs en de beoogde woningbouw, leiden tot extra verkeersstromen.

Locatie Dennenweg

De locatie Dennenweg ligt centraal in het dorp West-Terschelling. Door naast OBS Prinses Margrietschool ook de overige participanten op deze locatie te huisvesten zal de intensiviteit van de verkeersdeelnemers, zoals omschreven in paragraaf 4.6, enigszins toenemen. Bij de planuitwerking zal voor de nieuwe situatie naar mogelijke verkeerstechnische oplossingen gekeken kunnen worden (extra parkeervoorziening, routing, etc.) om het verkeer in goede banen te leiden. Gezien de centrale ligging en het gegeven dat het merendeel van de kinderen van de beide basisscholen, zoals dat ook nu het geval is, lopend naar de brede school zullen komen is deze locatie hiervoor de meest geschikte.

4.9 Bodem

Als de bodem of het grondwater van een locatie is verontreinigd, kan dat ertoe leiden dat eerst een saneringsoperatie moet worden uitgevoerd voordat de brede school kan worden gebouwd. Als de saneringskosten hoog zijn, kan het project daardoor zelfs onhaalbaar worden.

Via de landelijke website van het Bodemloket is nagegaan wat bekend is over bodemonderzoek, verontreiniging, bodemsanering en van vervuiling verdachte locaties in West-Terschelling.

Locatie West Aletalaan

Over deze locatie is geen informatie bekend.

Locatie Sportlaan

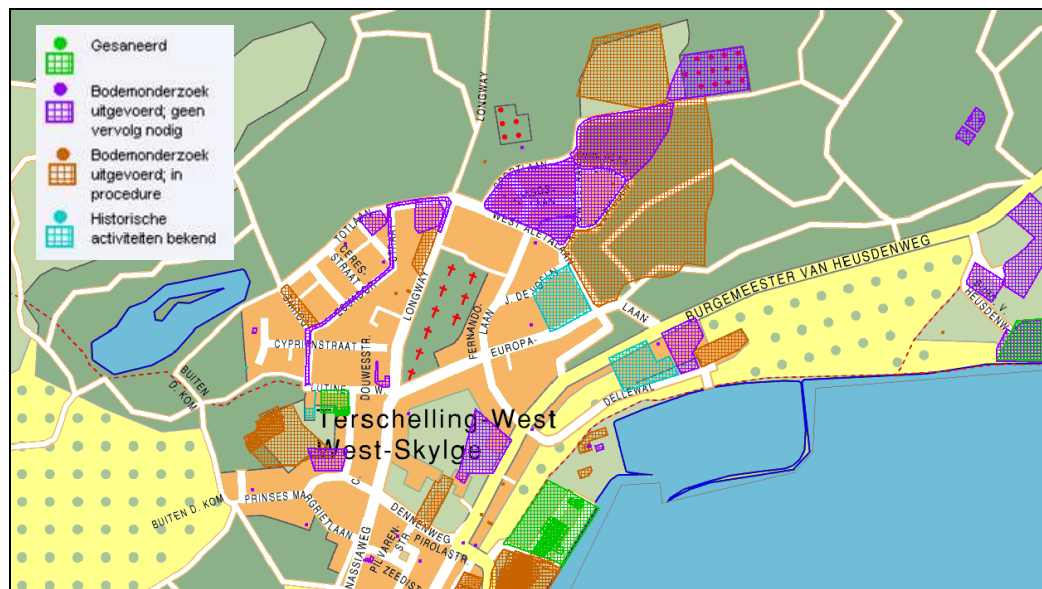
Tauw Milieu BV heeft in 2001 op deze locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Informatie over de uitkomsten van dit onderzoek geeft het Bodemloket niet. Wel wordt als status vermeld dat geen vervolg nodig is.

Locatie Dennenweg

Ook voor locatie Dennenweg heeft Tauw Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Informatie over de uitkomsten van dit onderzoek geeft het Bodemloket niet. Wel wordt als status vermeld dat nog nader onderzoek zal moeten plaatsvinden.

Samenvattend is van geen van de locaties voldoende bekend over de bodemkwaliteit om min- of pluspunten aan te kunnen geven.

afbeelding 9 – facet bodemkaart Bodemloket - april 2010



Bodemgrondslag

De bodemopbouw van een locatie is bepalend voor de funderingswijze van de bebouwing. Uit de Bodemkaart van Nederland (schaal 1 : 50.000) is af te leiden dat alle locaties uit zandgrond bestaan. De funderingsomstandigheden zijn hiermee voor alle locaties nagenoeg gelijk.

Het is overigens verstandig om op de locatie die na de toetsing van alle criteria de voorkeur krijgt, een nader bodemonderzoek (en hydrologisch onderzoek) uit te voeren.

4.10 Tijdelijke huisvesting

Wanneer besloten wordt dat de brede school zal worden gerealiseerd op locatie Dennenweg dan heeft dit als consequentie dat de leerlingen, de leraren en de inventaris van de OBS Prinses Margrietschool gedurende de sloop en nieuwbouwperiode tijdelijk elders moeten worden ondergebracht, wat extra kosten met zich mee zal brengen. Als mogelijke locaties voor de tijdelijke huisvesting kunnen het sportveld en de locatie van de voormalige bar dancing Dellewal worden aangemerkt. Daarnaast moet de school twee keer verhuizen. Eén keer naar de tijdelijke huisvesting en vervolgens naar de definitieve huisvesting. Voor de overige twee locaties geldt dit niet.

4.11 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

In deze paragraaf wordt in hoofdlijnen onderzocht of de brede school inpasbaar is binnen het vigerende bestemmingsplan voor de beoogde locatie. In deze fase gaat het echter nog te ver om een volledige ruimtelijke onderbouwing voor de drie verschillende locaties uit te voeren.

In een later stadium zullen, in samenwerking met de gemeente, de stedenbouwkundige (stedenbouwkundig plan, verkeer en parkeren), planologische (milieu, waterhuishouding, flora & fauna, archeologie, leidingen) en juridische kaders nader moeten worden uitgewerkt.

Locatie West Aletalaan

Aan de locatie is het bestemmingsplan West-Terschelling, Uitbreiding West Aletalaan (1991) de bestemming "Bosgebied" toegekend. Uitgangspunt voor deze bestemming is het behoud van de landschappelijke en natuurlijke waarden van dit deel van het bosgebied. In het Structuurplan "Terschelling voorbij 2000" maakt het plangebied onderdeel uit van de uitbreidingslocatie op West-Terschelling voor toe-

komstige woningbouw. Voor het gebied is al een proefverkaveling opgesteld. Daarin is geen rekening gehouden met de realisatie van een brede school. Bij invulling van het plangebied met woningbouw wordt de ligging van de school ten opzichte van de woongebieden gunstiger. Realisering van een school op deze locatie is alleen mogelijk als er ontheffing van het bestemmingsplan wordt verleend.

Locatie Sportlaan

De locatie is gesitueerd op de bestaande locatie van het voormalige voetbalveld van Sportclub West-Terschelling in de bosrijke omgeving aan het einde van de Sportlaan. Aan de westzijde grenst de locatie aan Hotel Boschrijk. Het bestaande sportveld heeft een oppervlakte van circa 4.900 m² (70 x 70 m¹).

Op de locatie Sportlaan is bestemmingsplan Sportvelden-West van toepassing waarbij de locatie bestemming "Sportvelden en paden" heeft. Deze gronden zijn bestemd voor sportvelden, een trainingshoek. De gebieden aangeduid met "clubgebouw en parkeerterrein toegestaan" zijn bestemd voor het realiseren van een gebouw ten behoeve van een kantine en kleedruimte en een parkeerterrein met de bij deze functies behorende verhardingen, groenvoorzieningen, bebossing andere bouwwerken en andere werken. Realisering van een school op deze locatie is alleen mogelijk als er ontheffing van het bestemmingsplan wordt verleend.

Locatie Dennenweg

De locatie wordt begrensd door de Dennenweg, de Prinses Margrietlaan en de Parnassiaweg. Op deze locatie bevinden zich de OBS Prinses Margrietschool, de gymzaal en een woning van Staatsbosbeheer. Het terrein van de OBS Prinses Margrietschool heeft een oppervlakte van 4.785 m² en dat van de woning van Staatsbosbeheer 1.150 m².

De geldende gebruiks- en bebouwingsbepalingen voor het terrein zijn vastgelegd in het bestemmingsplan West-Terschelling 1971. De school maakt onderdeel uit van de bestemming "Bijzondere doeleinden klasse II". Actualisering van het bestemmingsplan heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. In 1990 is bouwvergunning verleend voor het veranderen en vergroten (176 m²) van de school. De woning op deze locatie is in eigendom van Staatsbosbeheer en heeft de bestemming "Eengezinshuizen klasse A". Nieuwbouw van de brede school op deze locatie is niet mogelijk binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Bestemmingsplanprocedure

De gemeente Terschelling is op dit moment bezig met de herziening van het bestemmingsplan voor West-Terschelling. Om nieuwe ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan mogelijk te maken kan de gemeente een wijzigingsbevoegdheid in het plan opnemen waarmee kan worden geanticipeerd op wenselijke ontwikkelingen in de toekomst waar op het moment van vaststellen nog geen mogelijkheden en/of middelen voor zijn. Aangezien het herziene bestemmingsplan nog geen formele status heeft en de gewenste brede school ontwikkelingen niet passen binnen de regels van het huidige bestemmingsplan zal de gemeente bij alle drie de locaties een ontheffing door middel van een projectbesluit moeten nemen om de brede school ontwikkeling mogelijk te maken.

De minimale proceduretermijn voor het projectbesluit bedraagt 24 weken vanaf het moment dat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze procedure kan een ieder schriftelijk zijn of haar zienswijze(n) indienen dan wel beroep instellen tegen de plannen. Op basis van de ligging en de bovengenoemde huidige bestemmingen van de drie locaties is de kans op bezwaren bij de locatie Dennenweg het kleinst gevolgd door locatie Sportlaan en locatie West Aletalaan (uitbreidingslocatie West-Terschelling). De situering van locatie West Aletalaan in een bosrijke omgeving maakt dat deze locatie vanuit natuur-/milieuoogpunt (complexe natuurwetgeving: o.a. Boswet, Flora & Fauna wet, EHS) het gevoeligst is voor bezwaren en daarmee vertragingen.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Terschelling heeft een grote ambitie met betrekking tot duurzaam bouwen. Deze ambitie is vastgelegd in het door de raad op 25 september 2007 ondertekende ambitiemanifest "Waddeneilanden, de energieke toekomst", welke vervolgens is uitgewerkt in de door Ecofys opgestelde rapportage "Beleidsvisie Terschelling, duurzaam en zelfvoorzienend". Het beleid van de gemeente Terschelling omarmt de ambitie om in 2020 volledig zelfvoorzienend te zijn op het gebied van duurzame energie- en waterhuishouding.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de brede school op West-Terschelling heeft het college van burgemeester en wethouders op 15 juni 2010 ingestemd met het voorstel om "duurzaamheid" in de vorm van ontwerp en duurzame energieopwekking in het programma van eisen op te nemen en bij de architectkeuze mede bepalend te laten zijn.

Voor de locatiekeuze betekent dit dat er op de beoogde locaties voldoende mogelijkheden zouden moeten zijn om de nader te definiëren eisen met betrekking tot de duurzaamheid in het programma van eisen te kunnen realiseren. Dit kunnen eisen zijn met betrekking tot de materialisatie, situering van het gebouw op de kavel, installaties, etc.

Aangezien de duurzaamheideisen nog niet geformuleerd zijn kunnen er op dit moment voor geen van de locaties min- of pluspunten worden gegeven. Alle locaties zijn echter wel van voldoende omvang om een (groot) deel van de mogelijke duurzaamheidsmaatregelen te kunnen realiseren, mits hiervoor ook budget beschikbaar wordt gesteld.

4.13 Compensatieverplichting (i.h.k.v. de Boswet)

De Boswet is ingesteld om het bosareaal in Nederland in stand te houden. Volgens de Boswet geldt er een herplantplicht wanneer houtopstanden van 10 are (1.000 m²) en groter worden geveld.

Bij een bestemmingsplanwijziging geldt het door Gedeputeerde Staten van Fryslân vastgestelde compensatievoorstel "Bestemmingsplanwijziging bos en boscompensatie". Hierbij wordt aan de hand van een aantal vastgestelde afwegingscriteria voor het vellen en voor de compensatie bekeken of vellen mogelijk is en zo ja hoeveel er gecompenseerd moet worden. Daarbij zijn drie categorieën van vervangbaarheid met daaraan gekoppeld een overcompensatie van kwaliteitsverlies d.m.v. een kwantiteitstoeslag.

tabel 2- ruimtebehoefteoverzicht

Categorie	Ontwikkelingstijd	Toeslag
Vervangbare bossen en bosbodems	25 jaar	1,5 x de oppervlakte
Moeilijk vervangbare bossen en bosbodems	25-100 jaar	2 x de oppervlakte
Zeer moeilijk vervangbare bossen en bosbodems	meer dan 100 jaar	3 x de oppervlakte

Locatie West Aletalaan, Sportlaan en Dennenweg

Van de drie onderzochte locaties moet alleen locatie West Aletalaan voldoen aan de compensatieverplichting als omschreven in de Boswet. De gemeente zal in overleg met de provincie, bij een eventuele bestemmingsplanwijziging, afspraken moeten maken over de compensatie. De extra benodigde inspanning en financiële consequenties die de compensatieregeling met zich meebrengt maakt deze locatie, op het beoordelingsaspect compensatieverplichting, minder geschikt dan de overige twee locaties.

5. Conclusies

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verschillende criteria en de daarbij behorende scores per criteria.

tabel 3- score per criterium

Criterium	Locatie West Aletalaan	Locatie Sportlaan	Locatie Dennenweg
Eigendom ¹	++	-	++
Ruimtebehoefte en inpasbaarheid ¹	++	+	+
Sociale veiligheid en ligging ¹	0	-	++
Herkomst van leerlingen en kinderdichtheid ¹	0	-	+
Relaties met andere maatschappelijke voorzieningen (gymzaal) ¹	0	-	++
Overlast voor omwonenden	+	++ ²	+
Ontwikkelmogelijkheden vrijkomende locaties	+	+	--
Infrastructuur – verkeersveiligheid ¹	+	-	+
Infrastructuur - bereikbaarheid ¹	+	-	++
Bodem	0	0	0
Tijdelijke huisvesting	+	+	--
Stedenbouwkundig, planologisch en juridisch	-	0	+
Duurzaamheid	0	0	0
Compensatieverplichting	-	0	0
<i>Verklaring:</i>			
++	zeer gunstig	¹ zwaardere weging	
+	gunstig	² overlast zal toenemen bij toekomstige uitbreiding woningbouw	
0	neutraal		
-	ongunstig		
--	zeer ongunstig		

Wegingsfactoren

In de stuurgroep is besloten om aan een aantal van de onderzochte criteria een zwaardere weging toe te kennen. Het betreft de volgende aspecten:

- eigendom;
- ruimtebehoefte en inpasbaarheid;
- sociale veiligheid en ligging;
- herkomst van leerlingen en kinderdichtheid;
- relaties met andere (maatschappelijke) voorzieningen;
- infrastructuur, verkeersveiligheid en bereikbaarheid.

Eindconclusie

Op basis van de beoordeling op de verschillende aspecten, zoals weergegeven in de bovenstaande tabel, kan worden geconcludeerd dat de bestaande locatie van de Prinses Margrietschool aan de Dennenweg de meest geschikte locatie is voor de realisatie van een brede school in West-Terschelling.

Ten opzichte van de overige twee onderzochte locaties hebben de nadelen van locatie Dennenweg met name een financiële grondslag. Zo zijn de opbrengsten voor de (her)ontwikkelmogelijkheden van de vrijkomende gronden door nieuwbouw op de bestaande locatie minimaal en zal er gedurende de realisatie van de brede school voor vervangende huisvesting gezorgd moeten worden.

In een volgende fase zullen financiële aspecten nader moeten worden uitgewerkt om tot een financieel sluitend en haalbaar plan te komen.