

De Krim Gemeente Hardenberg

Onderzoek Schoollocatie Basisschool

19 april 2019



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Doel en eisen nieuwe schoollocatie	6
3. Selectie locaties	8
4. Doel en eisen nieuwe schoollocatie	13

SCHOOLLOCATIE ONDERZOEK DE KRIM

MAART 2019

1. Inleiding

De Krim behoort in de gemeente Hardenberg tot de middelgrote kernen in de gemeente, met een inwonertal van ca. 2.300 inwoners. Het dorp heeft op dit moment twee scholen: de christelijke basisschool De Bron aan de Prins Bernardstraat en de openbare basisschool De Klimop aan de Marsstraat. Van beide scholen zijn de gebouwen aan vervanging toe, nieuwbouw is gepland voor het jaar 2021.

Zowel de scholen als de gemeente hebben als uitgangspunt om beide scholen in één gezamenlijk, nieuw schoolgebouw te gaan huisvesten. De scholen hebben nog geen standpunt over een eventuele fusie.

Plaatselijk Belang De Krim heeft in haar visie voor De Krim aangegeven voorstander te zijn van de vorming van één brede school in De Krim. Een gezamenlijk schoolgebouw voor de twee scholen maakt een dergelijke ontwikkeling op termijn mogelijk.

Nu nieuwbouw van de scholen over enkele jaren aan de orde is, moet de vraag worden beantwoord wat de meest geschikte locatie is voor de nieuwe school. Daarvoor is een projectgroep samengesteld, uit vertegenwoordigers van de gemeente, de beide scholen en het dorp (Plaatselijk Belang). In de projectgroep zijn locaties geselecteerd, bezocht en de verschillende criteria besproken. In deze notitie worden de genoemde stappen toegelicht en de afweging inzichtelijk gemaakt. Op basis van de uitgevoerde weging van plussen en minnen is de voorkeurslocatie bepaald.

In hoofdstuk 2 worden de doelen en eisen voor het schoollocatie-onderzoek weergegeven. Vervolgens worden de selectiecriteria in hoofdstuk 3 uitgewerkt en de potentiële locaties beoordeeld. In hoofdstuk 4 wordt de voorkeurslocatie beschreven.

2. Doel en eisen nieuwe schoollocatie

Doel

Het schoollocatie-onderzoek in De Krim moet antwoord geven op de volgende vraag:

1. Wat is de meest geschikte locatie voor de bouw van een nieuwe school in De Krim, waar CBS De Bron en OBS De Klimop gezamenlijk een plek kunnen krijgen;
2. De locatie moet minimaal ruimte bieden voor 170 leerlingen;
3. Zo mogelijk met voldoende ruimte waar ook gerelateerde functies (zoals BSO, KDV en/of PSZ) een vaste plaats kunnen krijgen:

Opzet nieuwe locatie: gemeenschappelijk gebouw

Gemeente, scholen en Plaatselijk Belang kiezen voor één gezamenlijk gebouw, waarin de twee denominaties een plaats krijgen. Ruimtelijk kan dit op verschillende wijzen vorm worden gegeven:

- Één locatie en één gebouw met daarin twee scholen, ieder met een eigen ingang, eigen centrale voorzieningen, etc.
- Een andere mogelijkheid is één gemeenschappelijk schoolgebouw, met daarin de twee scholen die hun eigen lokalen hebben en gezamenlijk van centrale voorzieningen gebruik maken (van ingang tot schoolplein).

De scholen en de gemeente hebben een duidelijke voorkeur uitgesproken voor de tweede optie, één gemeenschappelijk schoolgebouw. Uitgangspunt daarbij is dat de school met één verdieping wordt gerealiseerd.

Leerlingaantallen

Uit een leerlingenprognose van de gemeente voor de twee scholen uit 2018 blijkt dat het aantal leerlingen voor de twee scholen gezamenlijk gaat dalen van 200 in 2020 naar 170 in 2030. Dat betekent dat de bouw van de school moet worden afgestemd op 170 leerlingen.

	2020	2025	2030	2035
CBS De Bron	175	151	146	150
OBS Klimop	26	20	20	20
Totaal	201	171	166	170

Daarnaast is mogelijk een combinatie mogelijk met een KDV en/of PSZ. Hiervoor bestaan echter nog geen concrete plannen en zijn nog geen gesprekken gevoerd.

Ruimtebehoefte

De ruimtebehoefte in de vorm van het aantal m² BVO voor de nieuwe schoollocatie kan globaal worden bepaald op basis van het aantal leerlingen en het daarbij behorende aantal lokalen. De definitieve ruimtebehoefte moet worden bepaald op het moment dat het aantal groepen bekend is. Daarnaast is ruimte nodig voor spelen, stallen van fietsen, parkeren van auto's, ontsluiting en 'kiss-and-ride' zone. Ook kunnen hindercirkels rond scholen (met name met betrekking tot het geluid) de nodige ruimte vragen. Voor het schoollocatie-onderzoek volstaat een indicatieve ruimtebehoefte: er dient voldoende ruimte aanwezig te zijn om de school met alle bijkomende voorzieningen te realiseren.

Op termijn zijn in De Krim ca. 170 leerlingen te verwachten. Inclusief alle bijkomende ruimtebehoefte (zoals hiervoor reeds omschreven) is een oppervlakte nodig van ca. 2.500 m²:

• Schoolgebouw	1.055 m ²	5 m ² bvo per leerling
• Buiten	905 m ²	speel terrein, fietsenstalling, berging
• Parkeren	250 m ²	10 parkeerplaatsen
• Kiss-and-ride	475 m ²	18 parkeerplaatsen
• Totaal	2.685 m ²	

Inclusief enige reserveruimte voor eventuele nieuwe ontwikkelingen wordt in dit onderzoek uitgegaan van een totale ruimtebehoefte voor een school met 170 leerlingen van 2.700 tot 3.000 m².

Afstand tussen school en woningen

Bij de bouw van een nieuwe school dient volgens de geldende milieuregels rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van de school op de omliggende woningen. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor nieuwe scholen een afstand van 30 meter aanbevolen tussen een rustige woonwijk en een school voor basisonderwijs. Een verschil tussen de feitelijke afstand en de aanbevolen afstand is niet verboden, maar dient wel deugdelijk te worden gemotiveerd.

Herkomst leerlingen

Voor de beoordeling van de locaties is de situering van de school ten opzichte van de herkomst van de leerlingen een belangrijk criterium. Exacte gegevens over de huidige herkomst van de leerlingen zijn echter niet bekend. Bovendien is de herkomst niet een statisch gegeven, mogelijk zullen in de loop der jaren verschuivingen plaatsvinden. Om die reden kan slechts een globaal beeld worden geschetst:

- De leerlingen van de basisscholen komen hoofdzakelijk uit het zuidelijk deel van de nieuwbouw in De Krim, waar de meest recente woningen zijn gebouwd;
- Beide scholen hebben ook een regionale functie, een deel van de leerlingen komt uit het buitengebied rond De Krim en zal (bijvoorbeeld bij mindere weersomstandigheden) met de auto worden gebracht;
- Op termijn worden naar verwachting enkele oudere wijken (aansluitend aan het centrum van het dorp) aantrekkelijk voor de starters en jonge gezinnen met kinderen;
- De afstanden binnen het dorp zijn beperkt, waardoor de herkomst niet een bepalend criterium voor de locatiekeuze is.

3. Selectie locaties

Selectiecriteria

Onderstaand zijn de selectiecriteria, die voor de keuze voor een nieuwe schoollocatie van belang zijn, weergegeven en kort beschreven.

1. *Ruimtebehoefte en inpasbaarheid*
 - Is de ruimtebehoefte van de nieuwe school qua gebouw, schoolterrein en parkeren op de beoogde locaties in te passen?
 - Zijn er eventuele mogelijkheden voor uitbreiding van de school voor onderwijs- en/of andere functies?
2. *Eigendom*
 - Is de locatie in eigendom van de gemeente of relatief gemakkelijk te verwerven?
3. *Infrastructuur, verkeersveiligheid en bereikbaarheid*
 - Welke kansen en risico's kennen de beoogde locaties ten aanzien van de aanwezige infrastructuur, parkeermogelijkheden en de verkeersveiligheid?
4. *Kosten en financiën*
 - Heeft de omgeving hinder van de nieuwe school op deze plaats? Hoe groot is de kans op planschade?
 - Hoe groot is de kans op een langdurige en kostbare procedure? Hoe groot is het afbreukrisico bij een wijziging van de bestemming?
 - Zijn er sloopkosten of bijzondere kosten voor het gereed maken van het terrein?
5. *Ligging en sociale veiligheid (in relatie tot ligging)*
 - Is er sprake van een representatieve, zichtbare locatie, passend bij de functie van de school?
 - Hoe is de sociale veiligheid van de beoogde locatie en haar omgeving?
6. *Herkomst van leerlingen en kinderdichtheid*
 - Sluit de ligging van de beoogde locatie aan bij de herkomst van de leerlingen in De Krim?
7. *Relaties met andere (maatschappelijke) voorzieningen in de omgeving*
 - Zijn in de directe omgeving van de beoogde locatie andere maatschappelijke voorzieningen aanwezig die in het voordeel zijn van de locatie?
8. *Afstand tot omwonenden*
 - Zijn er problemen of risico's ten aanzien van de afstand tot de omliggende woningen op de beoogde locatie? Zijn aan deze risico's mogelijk procedurele gevolgen verbonden?
9. *Noodzaak tijdelijke huisvesting*
 - Moet voor de realisatie worden voorzien in tijdelijke huisvesting van een school en hoe groot zijn naar verwachting de consequenties daarvan?
10. *Stedenbouwkundige inpassing*
 - In welke mate is de nieuwe school ruimtelijk inpasbaar in en verenigbaar met de bebouwing en de functies in de omgeving van de beoogde locatie?
 - Past de nieuwe school binnen het bestemmingsplan? Wat zijn de consequenties bij strijdigheid met het bestemmingsplan, is er kans op langdurige procedures?

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoe wordt vanuit de plaatselijke gemeenschap van De Krim tegen de betreffende locatie aangekeken? Hoe is de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de locatie?

Selectie van potentiële locaties

Gezamenlijk met de vertegenwoordigers van de twee scholen in De Krim (De Bron en De Klimop), Plaatselijk Belang De Krim en de gemeente zijn 5 potentiële locaties geselecteerd, waar mogelijk de nieuwe school een plaats zou kunnen krijgen.



De volgende locaties zijn geselecteerd en onderling met elkaar vergeleken:

1. **Locatie MFA**

Aan de Beukenlaan wordt een nieuw MFA gerealiseerd, waarin diverse voorzieningen worden gerealiseerd, waaronder waarschijnlijk ook de bibliotheek. Voor de school zijn onder meer de volgende voorzieningen van belang: de sportzaal en de bibliotheek. De locatie heeft ruim voldoende omvang om ook de school te realiseren. Binnen en afstand van 30 meter van de locatie zijn geen woningen gelegen.

2. **De Bron**

De locatie aan de Prins Bernhardstraat waar op dit moment De Bron is gevestigd. De locatie biedt voldoende ruimte. De Bron is gelegen tussen woonbebouwing, met een ontsluiting via enkele woonstraten. Rond de school zijn verschillende woningen gesitueerd, echter omdat er reeds een school is gevestigd en de bestemming niet hoeft te worden aangepast, levert dit geen problemen op.

3. De Klimop

De Klimop is gesitueerd aan de Marsstraat. De school grenst aan het park, waardoor flexibiliteit ontstaat in de oppervlakte van het benodigde terrein. Uiteraard gaat dit wel ten koste van de omvang van het park voor de inwoners. De nieuwe school zou achter de bestaande school gebouwd kunnen worden, waardoor een vervangende voorziening tijdens de bouw niet noodzakelijk is. Aan de voorzijde, langs de Marsstraat, ontstaat dan ruimte voor de fietsers en de auto's, inclusief de kiss-and-ride zone voor de kinderen die gebracht worden. De woningen aan beide zijden van het park worden bij nieuwbouw geconfronteerd met een schoolgebouw in plaats van het groene park. Binnen 30 meter van de locatie liggen enkele woningen, het betreft echter een bestaande situatie zodat deze afstand geen problemen behoeft op te leveren.

4. Korfbalveld

Aan de Jupiterstraat ligt het korfbalveld van De Krim. De oppervlakte van het terrein is ruim voldoende. Aandachtspunt is met name de ontsluiting van het terrein en de stedenbouwkundige inpassing in de omliggende bebouwing: het terrein ligt enigszins achteraf, verscholen tussen de bebouwing. Een deel van de locatie ligt binnen een zone van 30 meter van de woningen aan de zuidzijde, aan de Jupiterstraat. Belangrijk aandachtspunt zijn ook de kosten: het korfbalveld zal verplaatst moeten worden en de aanwezige kunststof grasmat moet worden afgeschreven.

5. Dorpshuis De Planeet

Het dorpshuis aan de Planetenstraat zal met de komst van het nieuwe MFA zijn functie verliezen. De omvang van de locatie is te beperkt, maar zou kunnen worden uitgebreid door het aangrenzende, voormalige bankgebouw bij de locatie te betrekken. De omvang wordt dan ca. 2.500 m². De locatie grenst aan verschillende zijden direct aan woonbebouwing, waardoor de locatie voor een groot deel op minder dan 30 meter van woningen ligt. Bovendien bestaan er concrete plannen om de locatie te gebruiken voor nieuwe woningen voor starters en/of senioren in het centrum van het dorp. De fysieke beperkingen maken deze locatie duidelijk minder geschikt als locatie voor de nieuwe school.

De nieuwe school zal volgens de prognoses onderdak moeten bieden aan ca. 170 leerlingen. Voor de realisatie is een terrein noodzakelijk met een oppervlakte van 2.500 – 2.750 m², wanneer rekening wordt gehouden met enige ontwikkelingsruimte (zie hoofdstuk 2). Het is van belang om daarbij ook de eis te betrekken dat de afstand tussen een school en een geluidgevoelige bestemming minimaal 30 meter dient te bedragen.

Onderstaand zijn de oppervlakten van de vijf locaties in beeld gebracht.



Beoordeling potentiële locaties

In onderstaand overzicht worden de vijf locaties onderling gewogen door aan de selectiecriteria een waarde toe te kennen. Per criterium zijn de vijf locaties gewaardeerd. Daarbij zijn vijf waarden mogelijk:

Waardering	Omschrijving
++	Zeer goed // ruim voldoende
+	Goed // voldoende
0	Neutraal // realiseerbaar
-	Onvoldoende // ongunstig
--	Slecht // zeer ongunstig

Daarnaast is aan ieder beoordeeld punt een kleur toegekend, die aangeven in welke mate het betreffende punt een probleem of mogelijk zelfs een blokkade vormt voor de uitvoerbaarheid. De volgende waarderingen zijn gehanteerd:

Kleur	Omschrijving
Green	Geen obstakels // geen probleem
Yellow	Aandachtspunt // mogelijk realiseerbaar
Red	Probleem // blokkade

Er is afgezien van om aan ieder criterium een bepaalde weging of waarde toe te kennen. Reden hiervoor is dat de criteria vooral een kwalitatief karakter hebben, waardoor het toekennen van een wegingsfactor snel discutabel wordt.

De verschillende criteria zijn moeilijk met elkaar te vergelijken (“appels en peren”): bijvoorbeeld sociale veiligheid van een locatie en stedenbouwkundige inpassingsmogelijkheden zijn zo verschillend van aard, dat onderlinge vergelijking vrijwel onmogelijk is. Daar kan nog een heel praktisch punt aan worden toegevoegd: de noodzaak voor het toekennen van wegingsfactoren is niet aanwezig, omdat locatie 1 duidelijk het hoogst scoort.

Criterion \ Locatie	MFA	De Bron	Klimop	Korfbalveld	Dorpshuis Planeet
Ruimte	++	++	++	++	+
Eigendom	++	++	++	++	-
Infra, bereikbaarheid	+	-	++	--	+
Sociale veiligheid	+	+	+	-	+
Herkomst leerlingen	+	+	++	0	++
Voorzieningen in omgeving	++	0	0	+	0
Afstanden tot omwonenden	++	0	+	0	-
Noodzaak tijdelijke huisvesting	++	--	-	++	++
Stedenbouwkundige inpassing	+	-	++	-	0
Kosten en financiën	++	-	0	--	--
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	++	+	+	-	-
Rangorde	1	3	2	4/5	4/5

4. Voorkeurslocatie

Uit de afweging van de potentiële locaties komt naar voren dat locatie 1 (de locatie bij het nieuwe MFA aan de Beukenlaan) de meest geschikte locatie is. De locatie scoort op de meeste criteria de hoogste score. Als tweede locatie komt de huidige locatie van De Klimop naar voren. Ook deze locatie heeft goede mogelijkheden, mits voor een deel gebruik kan worden gemaakt van het aangrenzende park

De locatie MFA heeft belangrijke voordelen ten opzichte van de andere locaties:

- De locatie heeft meer dan voldoende ruimte en geeft goede mogelijkheden om het verkeer op een effectieve wijze af te handelen (inclusief kiss-and-ride zone);
- De bereikbaarheid en veiligheid van de school met de fiets vraagt specifiek aandacht. De Beukenlaan moet ter plaatse worden overgestoken, het is belangrijk dat dit op een veilige manier kan gebeuren.
- De locatie sluit aan bij enkele belangrijke (sport)voorzieningen die in het nieuwe MFA worden gerealiseerd (sporthal, bibliotheek);
- De locatie sluit goed aan bij het woonwijken en woningen waar de meeste kinderen vandaan komen, de locatie De Klimop heeft op dit punt echter een betere score;
- Hinder voor omwonenden is op deze locatie niet aanwezig;
- De locatie is gelegen aan een relatief belangrijke ontsluitingsweg in De Krim, met een goede bereikbaarheid en een goede verkeersveiligheid;
- De locatie is niet gelegen aan een (te) drukke route die problemen kan opleveren voor de veiligheid van de leerlingen;
- De locatie is eigendom van de gemeente, de grondkosten zijn relatief laag en op korte termijn beschikbaar;
- De locatie is in overeenstemming met de wens vanuit het dorp om de nieuwe school te combineren met het MFA.

=====