

Memo

Aan : Rineke van der Galien
Onderwerp : Locatiestudie
Van : Peter Giezen
Kopie aan :
Datum : 14 februari 2012
Project : Kindcentrum Dwingeloo
Projectnummer : 20090172/dp20110205/D3104R01

Begin 2010 is er door BügelHajema een locatiestudie uitgevoerd naar de meest geschikte plek voor de realisatie van een brede school in Dwingeloo. De toenmalige stuurgroep heeft op basis van het programma van eisen 4 locaties aangewezen die nader zijn onderzocht op 25 verschillende locatiecriteria. Het gaat daarbij om de onderstaande 4 locaties:

1. huidige locatie W.A. Storkschoot
2. tussen woonbebouwing Dwingeloo en N855
3. oostzijde woonbebouwing Dwingeloo "uitbreidingswijk"
4. bij sportpark Dwingeloo

Het resultaat van dit locatieonderzoek is verwoord in het rapport "Locatieonderzoek brede school Dwingeloo" d.d. 10 maart 2010. Het eindadvies geeft aan dat geen van de locaties in alle opzichten goed scoren maar dat de locaties 2 en 4 acceptabele keuzes lijken en de locaties 1 en 3 duidelijk niet. Uiteindelijk is er geen definitief besluit genomen.

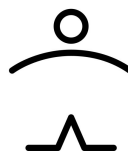
Inmiddels is er veel veranderd. Er moet op de overheidsuitgaven worden bezuinigd en in het onderwijs wordt men geconfronteerd met een forse krimp van het leerlingenaantal. BCN-Drachten heeft in dat kader "Project Brede school Dwingeloo" voor de perspectiefnota van de gemeente Westerveld kritisch tegen het licht gehouden en in een haalbaarheidsstudie 4 verschillende scenario's uitgewerkt. Op basis van de resultaten van dit onderzoek heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met scenario 3, de nieuwbouw van een kindcentrum waarbij alle kindgerelateerde organisaties onder één dak worden gebracht. In de projectgroep is, ondanks het gewijzigde programma, besloten de naam brede school i.p.v. kindcentrum te blijven hanteren.

De gemeente is zich terdege bewust van het belang van de definitieve locatiekeuze voor het uiteindelijke programma van eisen. Omwille van de voortgang van het project is besloten dat het College van Burgemeester en Wethouders op basis van argumenten zal bepalen op welke locatie gebouwd gaat worden. BCN-Drachten is daarbij verzocht om op basis van de gewijzigde programmatieke uitgangspunten de locatiestudie van BügelHajema tegen het licht te houden en de voor- en nadelen opnieuw te bekijken. In deze memo wordt daar nader op in gegaan.

In het rapport worden de 4 locaties beoordeeld op 25 locatiecriteria. De onderstaande criteria worden in deze memo opnieuw tegen het licht gehouden:

1. beschikbare oppervlakte in verhouding tot het ruimtelijke programma
2. ruimte voor uitbreiding op de lange termijn

Voor de beoordeling van de overige locatiecriteria zijn de gewijzigde uitgangspunten niet van invloed.



Criterium 1. Beschikbare oppervlakte in verhouding tot het ruimtelijke programma

Voor elk van de locaties geldt 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).

Met het besluit om een brede school in Dwingeloo te realiseren is helder welke partijen er in het gebouw zullen worden gehuisvest:

- OBS Storkschoon;
- CBS De Fontein;
- Kinderopvang, inclusief BSO;
- Peuterspeelzaal.

Op basis van de meest recente leerlingenprognoses met teldatum 1 oktober 2010 zijn er, aan de hand van het ruimtebehoeftemodel van de VNG, nieuwe berekeningen gemaakt voor het totaal benodigd oppervlak voor de brede school. Er zijn daarbij door BCN-Drachten een aantal aannames gedaan om te voorkomen dat er op voorhand te groot wordt gebouwd. Ten gevolge van de krimp van het leerlingenaantal dreigt er op de lange termijn anders leegstand. Door uit te gaan van de permanente ruimtebehoefte van schooljaar 2016 is de noodzaak voor tijdelijke huisvesting minimaal. De (ruimtelijke) overcapaciteit, welke ontstaat na dat schooljaar vanwege het teruglopend aantal leerlingen, kan vervolgens worden ingevuld door andere participanten.

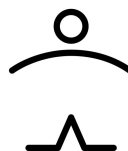
Voor de brede school gaan we uit van onderstaande permanente ruimtebehoefte (bruto vloeroppervlakte) verdeeld over 2 bouwlagen. De ruimtebehoefte van de peuterspeelzaal (PSZ), het kinderdagverblijf (KDV) en de buitenschoolse opvang (BSO) is bepaald in overleg met de beoogde aanbieder van de kinderopvang in de brede school:

<i>Participant</i>	<i>Totaal oppervlakte (m² BVO)</i>
OBS W.A. Storkschoon	1.458
CBS de Fontein	535
PSZ, KDV en BSO	509
Totaal oppervlakte gebouw (in m² BVO)	2.502

Het totaal benodigd grondoppervlak voor het gebouw is daarmee 1.700 m² er vanuit gaande dat circa 2/3 van het totale programma op begane grond en circa 1/3 van het programma de verdieping wordt gerealiseerd.

Uiteraard is er ook speelruimte nodig voor de kinderen, op basis van de huisvestingsverordening is de minimale buitenruimte bepaald. De landelijke normering is zeer minimaal en gezien de situatie in het dorp Dwingeloo is voor de buitenruimte een toeslag van 50% opgenomen.

<i>Participant</i>	<i>Aantal leerlingen / peuters (2011)</i>	<i>Oppervlakte speelterrein (m²)</i>	<i>Totaal oppervlakte (m²)</i>
OBS W.A. Storkschoon	309	900 (verhard) 450 (onverhard)	1.350
CBS de Fontein	82	450 (verhard) 225 (onverhard)	675
PSZ	15	gezaamenlijk met KDV en BSO	inclusief
KDV en BSO	15	90 (verhard) 45 (onverhard)	135
Algemene verharding		40 (verhard)	40
Trapveldje			313
Totaal oppervlakte plein (in m²)			2.513



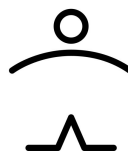
Voor het parkeren, de fietsenstalling en de berguimten bij de brede school worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

<i>Onderdeel</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Totaal oppervlakte (m²)</i>
Buitenbergingen	inclusief containerberging, bergingen basisscholen, PSZ, KDV en BSO	94
Fietsenstalling	op basis van inventarisatie aantal fietsen circa 1m ² per fietsenstalling	266
Parkeervoorziening	uitgangspunt is 52 parkeerplaatsen inclusief 15 parkeerplaatsen voor "Kiss & Ride"	1.500
Totaal oppervlakte parkeren en bergingen (in m²)		1.860

Resumé

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan worden gesteld dat het minimaal benodigde oppervlak op de locatie 6.073 m² bedraagt en als volgt is onderverdeeld:

<i>Onderdeel</i>	<i>Totaal oppervlakte (m²)</i>
Gebouw	1.700
Plein	2.513
Parkeren en bergingen	1.860
Totaal oppervlakte (in m²)	6.073



Criterium 2. Ruimte voor uitbreiding op lange termijn

Dit criterium is niet meer relevant, door de gevolgen van de krimp moet eerder worden gekeken naar mogelijke partners om geen leegstand te krijgen in de brede school.

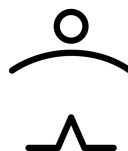
Samenvattend overzicht van de toetsing

Hieronder is kort de tabel weergegeven zoals die ook was opgenomen in de rapportage van BügelHajema, met dien verstande dat de criteria 1 en 2 zijn aangepast:

<i>Criterium</i>		<i>Locatie</i>			
		<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	oppervlakte	++	++	++	++
2.	ruimte voor uitbreiding op lange termijn	0	0	0	0
3.	doorkruising toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen	+	+	-	0
4.	mogelijkheden binnen vigerende bestemmingsplan	-	-	-	-
5.	representatieve plek c.q. zichtbaarheid	-	+	-	+
6.	stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingsmogelijkheden	--	+	--	0
7.	kinderdichtheid in de omgeving	0	+	-	--
8.	veerkracht bereikbaarheid	0	++	+	-
9.	sociale veiligheid	-	0	+	0
10.	relatie met bestaande sportvoorzieningen	0	-	-	++
11.	hinder voor omwonenden	--	+	--	0
12.	bodemgrondslag	+	-	+	+
13.	wateraspecten				
	- grondwaterspiegel	0	-	+	+
	- overstromingsgevaar	+	-	+	++
	- bergingscapaciteit	--	+	-	-
14.	hinderzones van bedrijven en andere activiteiten	+	++	++	-
15.	ontwikkelingsrechten en stankzones agrarische bedrijven	+	+	+	+
16.	geluidhinder van wegverkeer	++	-	++	0
17.	externe veiligheid inrichtingen	+	-	+	+
18.	externe veiligheid transportroutes voor gevaarlijke stoffen	+	0	+	+
19.	bodem en/of grondwaterverontreiniging	?	?	?	?
20.	archeologische waarden	-	+	+	-
21.	flora en fauna	+	+	+	++
22.	kabels en leidingen	+	+	+	+
23.	provinciale belemmeringen	+	+	+	+
24.	ontwikkelingsmogelijkheden voor extra functies, waarmee geld valt te genereren	-	+	-	-
25.	ontwikkelingsmogelijkheden vrijkomende schoollocaties	-	+	+	+

Verklaring

- ++ Zeer gunstig
- + Gunstig
- 0 Neutraal
- Ongunstig
- Zeer ongunstig



Om te komen tot een gedegen afweging moet antwoord worden gegeven op de volgende vraag: Welke van de bovengenoemde beoordeelde criteria zijn nu voor de realisatie van een brede school van 0 tot en met 13 jaar het meest relevant?

Dat zijn volgens BCN-Drachten de onderstaande criteria:

1. oppervlakte;
7. kinderdichtheid in de omgeving;
8. verkeersveilige bereikbaarheid;
9. sociale veiligheid;
10. relatie met bestaande sportvoorzieningen.

Feitelijk zou je de meest geschikte locatie op basis van deze 5 criteria moeten kiezen, de rest is relatief gezien bijzaak. Je bouwt nu één keer een nieuwe brede school voor een periode van 40 tot 50 jaar! De gekozen locatie moet goed zijn.

Lichten we nu de bovenstaande punten uit de beoordeling dan komen we tot de onderstaande opsomming:

Criterium		Locatie			
		1	2	3	4
1.	oppervlakte	++	++	++	++
7.	kinderdichtheid in de omgeving	0	+	-	--
8.	verkeersveiligheid bereikbaarheid	0	++	+	-
9.	sociale veiligheid	-	0	+	0
10.	relatie met bestaande sportvoorzieningen	0	-	-	++

Conclusie

Op basis van de weging van de in de tabel omschreven criteria is de conclusie dat locatie 2 het meest geschikt is. Eén en ander is ook reeds geconstateerd in het rapport van BügelHajema. Geadviseerd wordt om definitief te kiezen voor locatie 2. Naast een goede score op de criteria "kinderdichtheid in de omgeving" en "verkeersveiligheid en bereikbaarheid" is locatie 2 vanuit financieel oogpunt een goede keuze. Wanneer in een verre toekomst, wat een keuze is van het bestuur van Stichting Talent Westerveld, de leerlingen van OBS de Eemster over zouden gaan naar brede school Dwingeloo dan worden op de voorgenoemde criteria "kinderdichtheid in de omgeving" en "verkeersveiligheid en bereikbaarheid" op locatie 2 ook extra gescoord. Daarbij is de beoogde grond reeds in eigendom van de gemeente en is de grond onbebouwd. De opbrengsten van de huidige locaties van de beide basisscholen kunnen worden aangewend voor de realisatie van de brede school. Tot slot zijn er geen kosten voor tijdelijke huisvesting. Deze kosten zouden, wanneer gekozen wordt voor locatie 1, kunnen oplopen tot circa € 630.000 excl. BTW.