

De Ark te Hensbroek

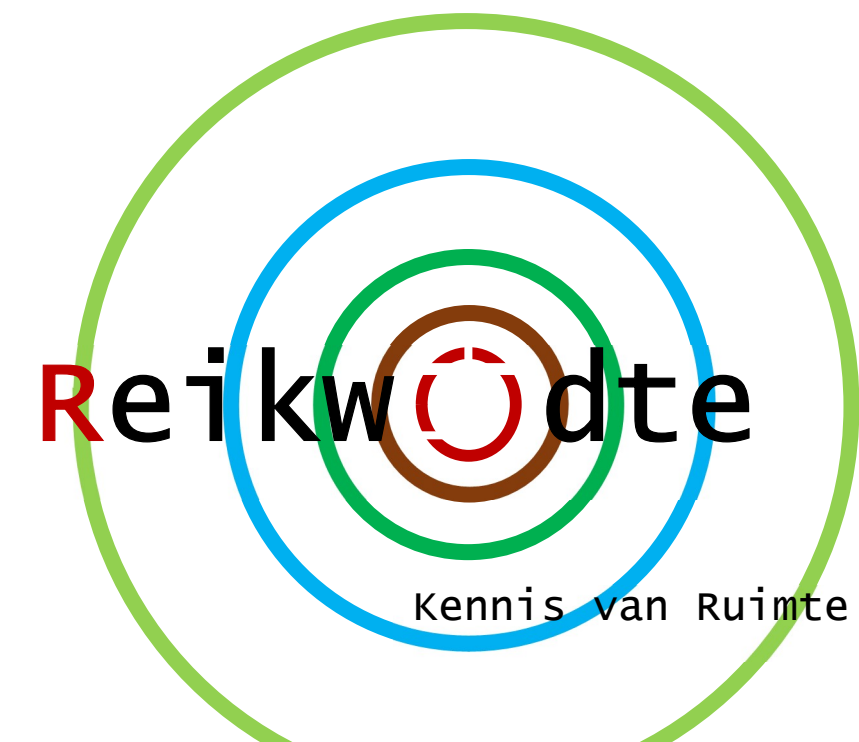
locatie-onderzoek

bij de locatiekeuze t.b.v. nieuwbouw basisschool



Buro Reikwijdte stedenbouw en planologie

16 september 2022



Rapportage locatie-onderzoek vervangende nieuwbouw basisschool De Ark aan de gemeente Koggenland

”zoektocht naar een geschikte locatie voor (vervangings-)nieuwbouw van een basisschool”

Hensbroek-Wogmeer



colofon

projectpartners en adviseurs

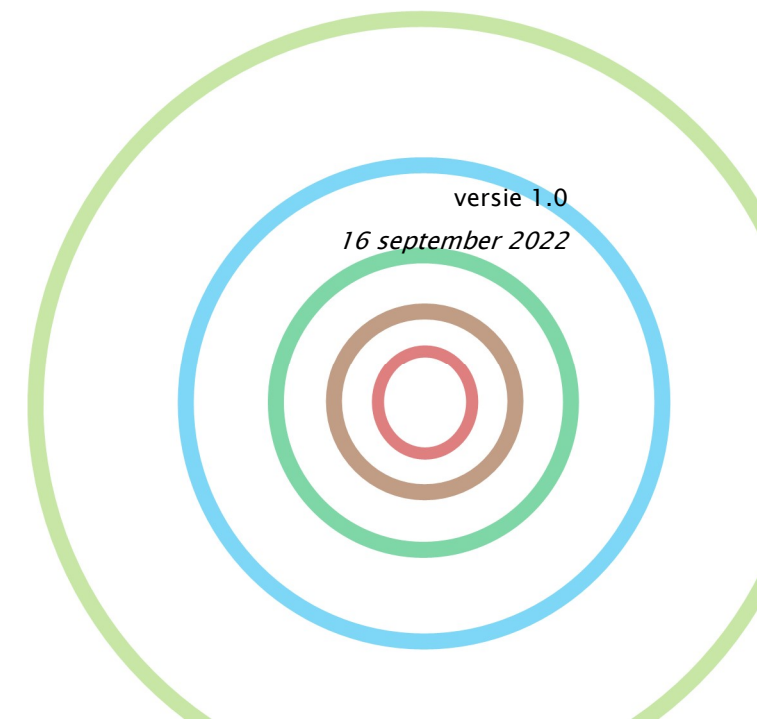
gemeente Koggenland
Stichting Katholiek Onderwijs Westfriesland

uitgevoerd door

Buro Reikwijdte
auteur: Bart Schuitemaker

adviseurs

archeologie WF
Els & Linde



versie 1.0
16 september 2022

inhoud

1. inleiding

- aanleiding
- proces
- rapportage

2. kaders en uitgangspunten

- potentiële locaties
 - de groslijst
 - de shortlist
 - A. Arkschool
 - B. RK Noodkerk
 - C. Apollo '68
 - D. ijsbaan

3. afwegingsmatrix

- beoordelingsaspecten
- wegingsfactoren
- scoringsmethodiek

4. beoordeling locaties

5. voorkeurslocatie Apollo '68

- toelichting locatie Apollo '68
- advies stuurgroep

6. conclusies en vervolg

inleiding

aanleiding

Met de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) heeft de gemeenteraad op 21 december 2021 ingestemd met vervangende nieuwbouw van basisschool De Ark in Hensbroek. De Arkschool wil een leer- en werkomgeving bieden waarin leerlingen zich kunnen ontwikkelen op hun eigen niveau met meer differentiatie en activerende werkvormen, die niet meer alleen plaatsvinden in een klaslokaal met de eigen groep, maar groepsoverstijgend en in verschillende niveaus. Deze vorm van eigentijds onderwijs kan niet gerealiseerd worden in het huidige gebouw, dat bestaat uit verschillende grillig opgebouwde massa die de functionaliteit niet ten goede komen en veel onderhoudsproblemen met zich meebrengen, zowel structureel als incidenteel. Het huidige gebouw is nog conventioneel in zijn energiebehoefte. Er is behoefte aan een duurzaam pand.

Mede naar aanleiding van het IHP heeft de gemeenteraad besloten dat er vervangende nieuwbouw moet komen voor de huidige Arkschool in Hensbroek, waarbij er ook mogelijk verbindingen worden gelegd met andere maatschappelijke functies. Als eerste stap in deze vernieuwing heeft de gemeente besloten een locatie-onderzoek te laten uitvoeren. Dit onderzoek moet leiden tot een definitieve locatiekeuze. Voor de begeleiding van het onderzoek is een stuurgroep ingesteld met daarin vertegenwoordigd de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) en SKO WF (bestuurder SKO WF en technisch projectleider Arkschool). De stuurgroep heeft Buro Reikwijdte, planologisch advies en -management gevraagd het onderzoek uit te voeren. In overleg met en onder leiding van de stuurgroep is door Buro Reikwijdte onderzocht waar deze voorziening het beste gerealiseerd kan worden. Hierin spelen onder andere onderwijskundige, maatschappelijke (betekenis voorziening voor Hensbroek), verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige aspecten een belangrijke rol.

Met inachtneming van bovenstaande dient onderzocht te worden wat de beste locatie is voor de nieuwbouw van de Arkschool. Hiervoor geldt dat het belangrijk is dat er sprake is van een participatietraject waarbij de direct belanghebbenden – gemeente, SKO WF, Arkschool, de Dorpsraad en eventueel voor de te onderzoeken locaties belangrijke sleutelfiguren/-organisaties - meedenken over o.a. toetsingscriteria voor de locaties, de potentiële locaties en de uiteindelijke locatie. In deze rapportage wordt verslag gedaan van het locatie-onderzoek. Het gevolgde proces en de resultaten worden beschreven.

proces

In de afgelopen periode is in samenwerking met de samengestelde stuurgroep het locatie-onderzoek uitgevoerd. In meerdere overleggen en werkbijeenkomsten met de stuurgroep is stapsgewijs toegewerkt naar de locatiekeuze voor de vervangende nieuwbouw van de basisschool en eventueel aanvullende functies. Op hoofdlijnen zijn de volgende stappen in het proces gezet:

a. Vaststellen kaders en uitgangspunten locaties en inventarisatie locaties

In overleg met de stuurgroep zijn de kaders en uitgangspunten voor de mogelijke locaties in beeld gebracht. Op basis hiervan zijn in overleg met de gemeente en de stuurgroep meerdere locaties geïnventariseerd waar nader onderzoek naar heeft plaatsgevonden. De te onderzoeken locaties zijn door de stuurgroep vastgesteld.

b. *Keukentafelgesprekken* Met betrokken partijen binnen het dorp zoals Apollo '68, de Dorpsraad, Olleke Bolleke e.d. is afzonderlijk gesproken over hun wensen en ambities ten aanzien van de vervangende nieuwbouw van de Arkschool en mogelijke locaties die passen bij de verschillende wensen en ambities per partij. De input is verzameld en vastgelegd en betrokken in het onderzoek.

c. *Vaststellen beoordelingsaspecten en wegingsfactoren* De te onderzoeken locaties zijn vervolgens op basis van aanvullende informatie vanuit de gemeente en Buro Reikwijdte (ruimtelijk vigerende kaders e.d.) met betrekking tot de locaties geanalyseerd waarna een multicriteria-analyse is opgesteld voor de onderlinge vergelijking van de locaties. De diverse aspecten waarop de locaties worden beoordeeld zijn vastgesteld door de stuurgroep. Hieraan zijn vervolgens gezamenlijk de wegingsfactoren voor de aspecten toegekend.

d. *Beoordeling en weging locaties* Door de leden van de stuurgroep zijn de verschillende locaties beoordeeld op de verschillende aspecten. Deze resultaten zijn uitvoerig besproken binnen de stuurgroep, waarna er een voorkeurslocatie is vastgesteld.

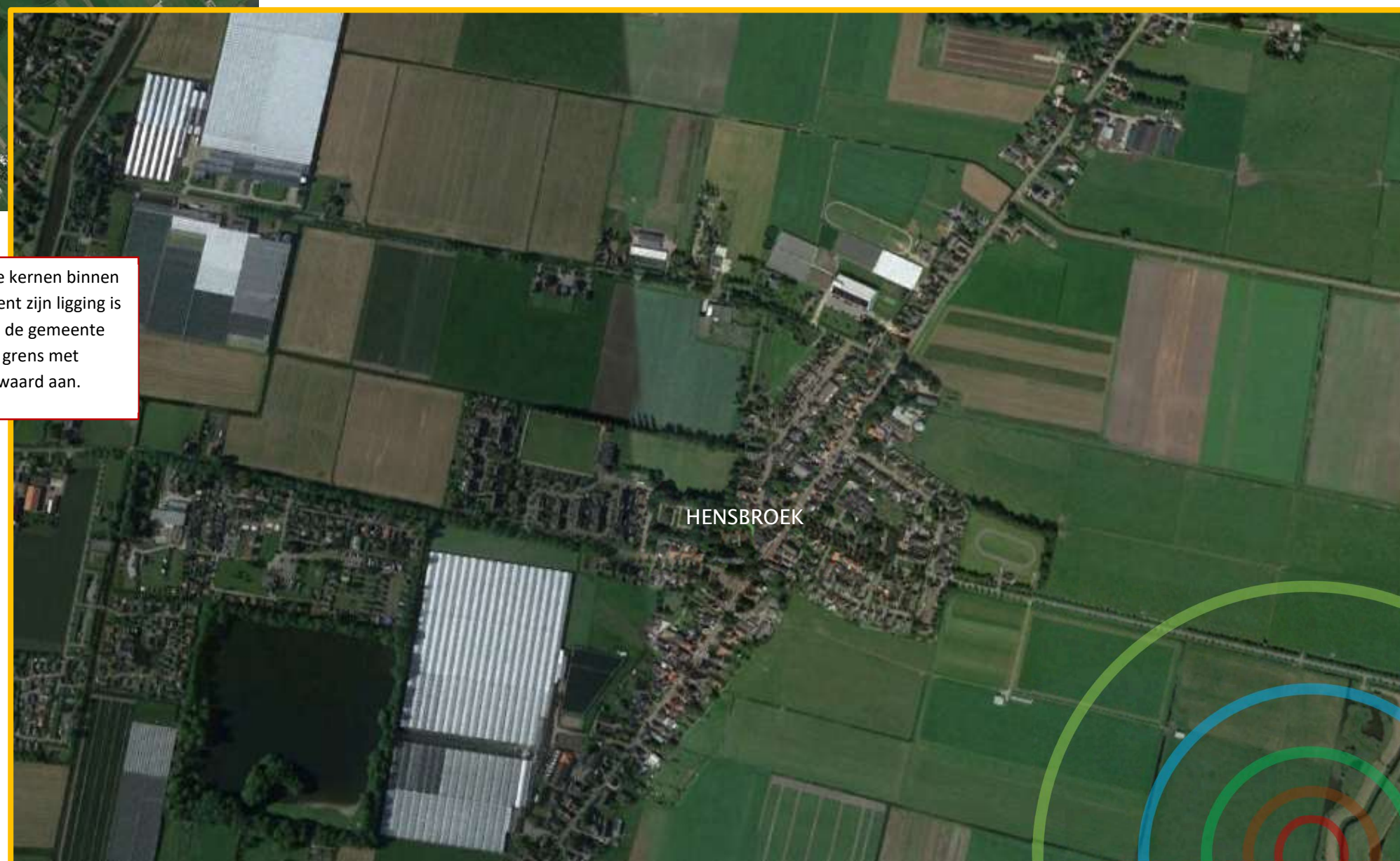
Tijdens het proces zijn er diverse overleggen geweest met de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk), overige maatschappelijke organisaties en de stuurgroep. De gemeente is tussentijds regelmatig bijgepraat over de voortgang van het onderzoek en de resultaten. Ook is een raadsinformatiebrief opgesteld. De locatiekeuze is in nauw overleg met betrokkenen tot stand gekomen waardoor de stuurgroep unaniem zich schaart achter het advies inzake de voorkeurslocatie.

rapportage

In deze rapportage wordt verslag gedaan van het locatie-onderzoek en de uitkomst daarvan. Op basis van de inventarisatie, beoordeling, multicriteria-analyse van alle in beeld gebrachte locaties en het aanvullend onderzoek van de locaties, is de voorkeurslocatie uit het onderzoek naar voren gekomen. De stuurgroep adviseert het college van B&W deze voorkeurslocatie over te nemen.



Hensbroek is een van de kleine kernen binnen de Gemeente Koggenland en kent zijn ligging is het noordwestelijke deel van de gemeente nabij Obdam en tegen de grens met buurgemeente Heerhugowaard aan.





DE OPGAVE in 250 WOORDEN

Het toepassen van vervangingsnieuwbouw voor basisschool De Ark

RK Basisschool de Ark

- huidige locatie: Burgemeester Kooimanweg 1, 1711 KK Hensbroek
- Kadastrale aanduiding OBDAM sectie G nummer 1093
- huidige kavel grootte 4.603 m²
- eigenaar: Stichting Katholiek Onderwijs West-Friesland uit Wognum
- bouwjaar 1973- 1979

-bebouwd oppervlak huidige opstal ca. 1.050 m²
 -massa opbouw: 1 bouwlaag met variëteit aan zadelkapjes e/o plat dak
 -bijzonderheden: school is geen solitair pand, maar deelt onderdeel van een gebouw met 2 gebruikers. Terzijde: Begin jaren 70 is er voor gekozen om het katholieke basisonderwijs (de Ark) en het openbare basisonderwijs (de Reuring) met eigen ingangen 'onder 1 dak' te bouwen. Beide scholen zaten voordien reeds op andere plekken in het dorp gevestigd. OBS de Reuring sloot in 1993 zijn deuren. Sindsdien is in dit deel van het pand een kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang gevestigd onder de naam Olleke Bolleke.

v/h OBS de Reuring

- huidige locatie: Burgemeester Kooimanweg 1a, 1711 KK Hensbroek
- kadastrale aanduiding OBDAM sectie G nummer 1095
- huidige kavel grootte 1.715 m²
- eigenaar: Olleke Bolleke B.V. uit Hensbroek
- bouwjaar 1973-1979
- bebouwd oppervlak huidige opstal ca. 560 m²
- massa opbouw: 1 bouwlaag met variëteit aan zadelkapjes e/o plat dak

Nieuwbouw PvE de Ark

- gebouw met 6 lokalen
- 2 laagsgedebouwd
- PGO-norm ca. 960 m²
- binnen gebouw ruimte reserveren voor 2^e functie zoals bijvoorbeeld KDV/BSO door derden ca. 300 m²

kaders en uitgangspunten

In de stuurgroep zijn allereerst de kaders en uitgangspunten vastgesteld die van belang zijn voor het uit te voeren locatie-onderzoek naar de nieuwbouwlocatie van de Arkschool. Deze kaders zijn op hoofdlijnen:

- De nieuwbouwlocatie dient (minimaal) circa 3.000 à 4.000 m² groot te zijn; deze ruimtebehoefte is nodig voor de realisering van het onderwijsgebouw (circa 1.500 m² BVO inclusief kinder- en peuteropvang), ruimte voor parkeren (fietsen en auto's) en de pauzeruimte voor de leerlingen.

- Locaties kunnen zowel gemeentelijke locaties zijn als van derden (een of meer ontwikkelaars of particulieren).

- Mogelijke locaties liggen zowel in als aan de rand van de kern Hensbroek.

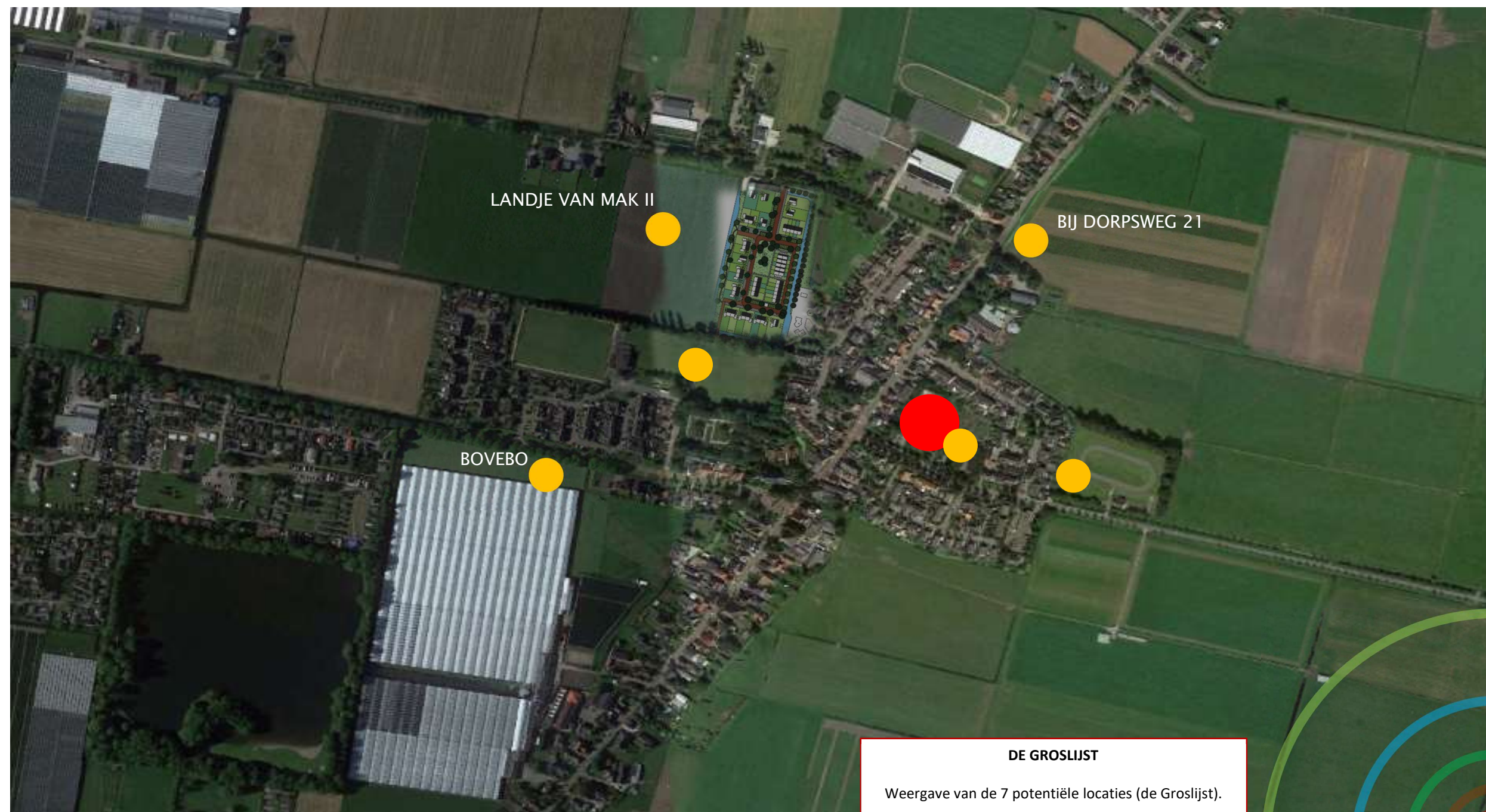
potentiële locaties

De stuurgroep heeft naar aanleiding van de vastgestelde kaders en uitgangspunten en een eerste ruwe inventarisatie van diverse locaties, vier te onderzoeken locaties vastgesteld.

Locaties in de directe nabijheid van de Dorpsweg zijn niet meegenomen omdat deze niet gewenst zijn vanuit de verkeersveiligheid, maar ook planologisch

onmogelijk zijn door ligging binnen milieucirkels van bestaande bedrijven. Inzet van de gronden Bovebo langs de Kerkweg of idem Landje van Mak fase II (als onderdeel van de mogelijk potentiële toekomstige ontwikkelingen aldaar) vallen beide af i.v.m. de hoge mate van thans nog heersende onzekerheden op dit punt (door ligging binnen 'provinciaal landelijk gebied').

Geconcludeerd kan echter worden dat in het kader van het locatie-onderzoek breed is gekeken naar alle mogelijke locaties in en om Hensbroek (ook al was wellicht van een aantal locaties al te concluderen dat de haalbaarheid erg complex zou worden).



DE SHORTLIST

De definitieve lijst met 4 te onderzoeken locaties (de shortlist), is vastgesteld door de stuurgroep.

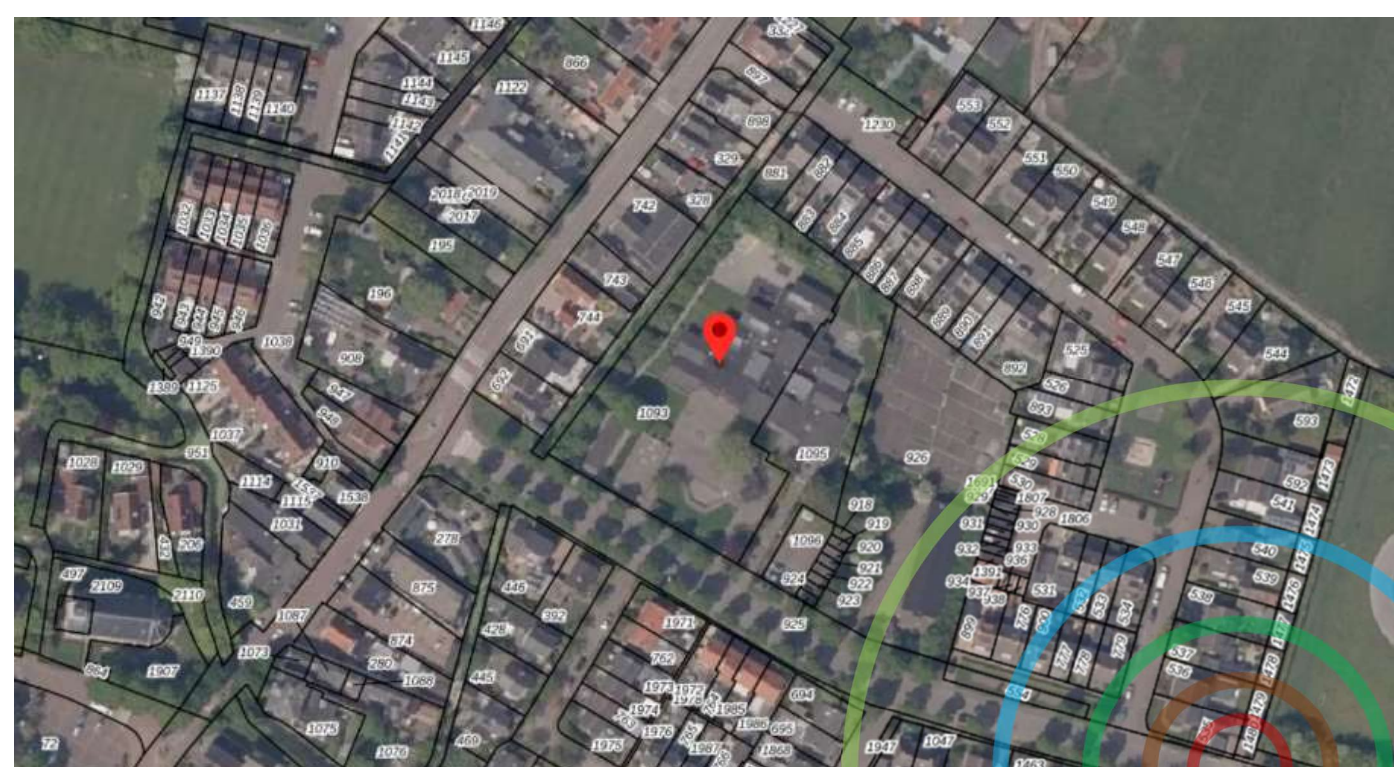
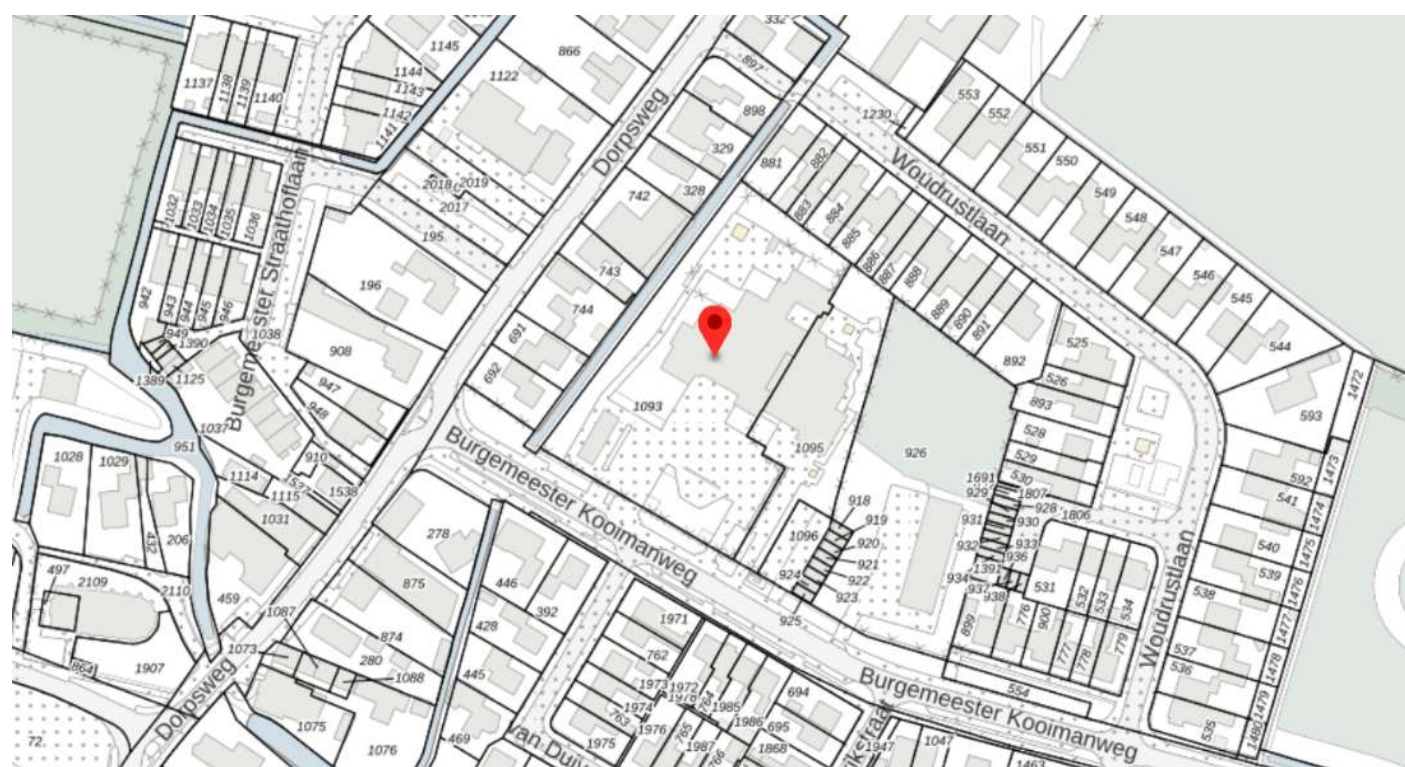
Bijgaand de overzichtskaart weergegeven van de vier betreffende locaties. Deze locaties worden vervolgens nader beschreven c.q. toegelicht



locatie Arkschool

A. Locatie Arkschool

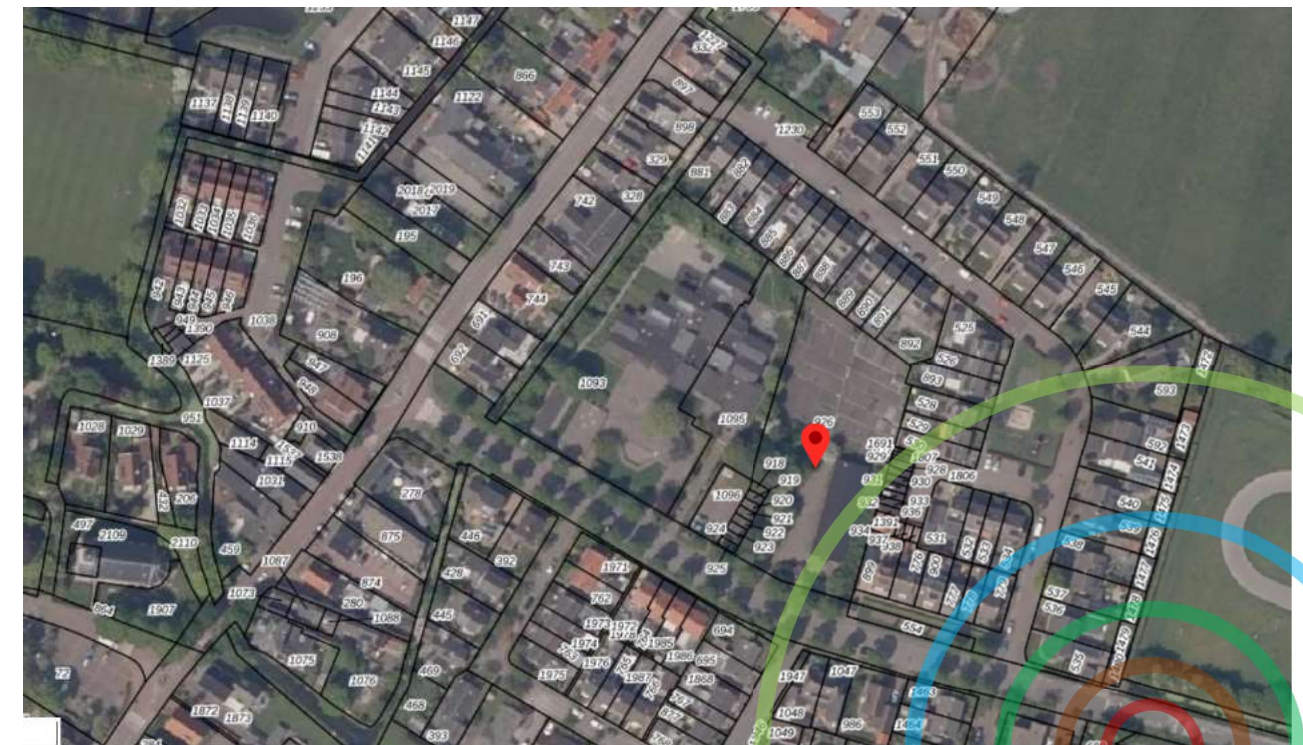
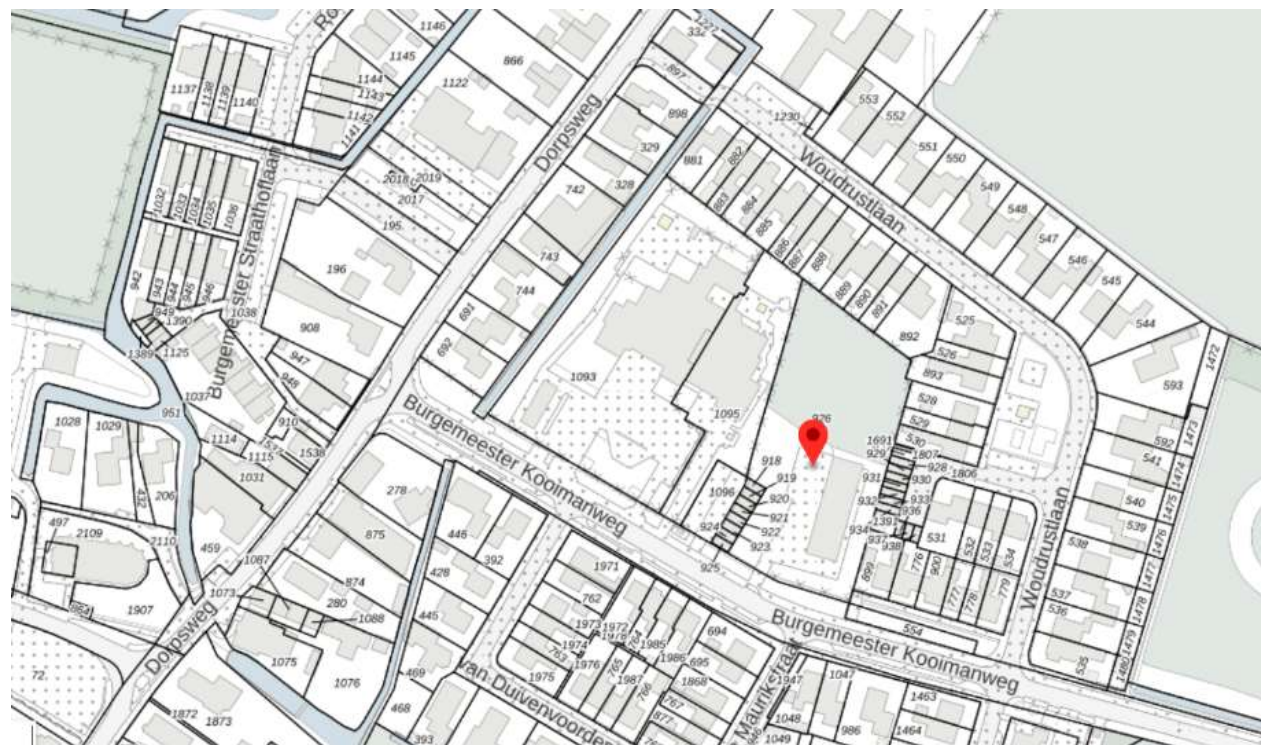
Deze locatie betreft de huidige locatie van de Arkschool. Deze locatie is 4.603 m² groot en is eigendom van Stichting Katholiek Onderwijs WF uit Wognum. De locatie ligt centraal in Hensbroek, gelegen bij het KDV/BSO Olleke Bolleke en de (leegstaande) katholieke kerk. De locatie ligt in een woonomgeving met een relatief hoge parkeerdruk tijdens het brengen/halen van kinderen aan de Burgemeester Kooimanweg. Locatie ligt binnen provinciaal stedelijk gebied. De huidige bestemming is Maatschappelijk. Het bouwblok ligt ruimer dan de huidige footprint van de aanwezige gebouwen. De toegelaten goothoogte en nokhoogte is met resp. 4 en 6 m1 te beperkt om binnen de huidige moderne maatstaven over 2 lagen te bouwen. Ontwikkeling op deze locatie betekent ook wijziging van het bestemmingsplan omdat de nieuwe voorziening niet binnen de huidige precieze bouwregels kan worden gerealiseerd. Verder geldt dat het pand van de Ark 'an sich' niet solitair is te slopen. De oude opstallen van v/h OBS de Reuring welke huidig in gebruik zijn als KDV/BSO Olleke Bolleke dienen gelijktijdig te worden gesloopt, wil nieuwbouw kunnen voldoen aan de afstandsmaten aangaande brandoverslag. Dit alles staat nog los van de problematiek rond het tijdelijk dienen huis te vesten van de leerlingen van de Ark tijdens de sloop en nieuwbouw.



B. Locatie Noodkerk RK

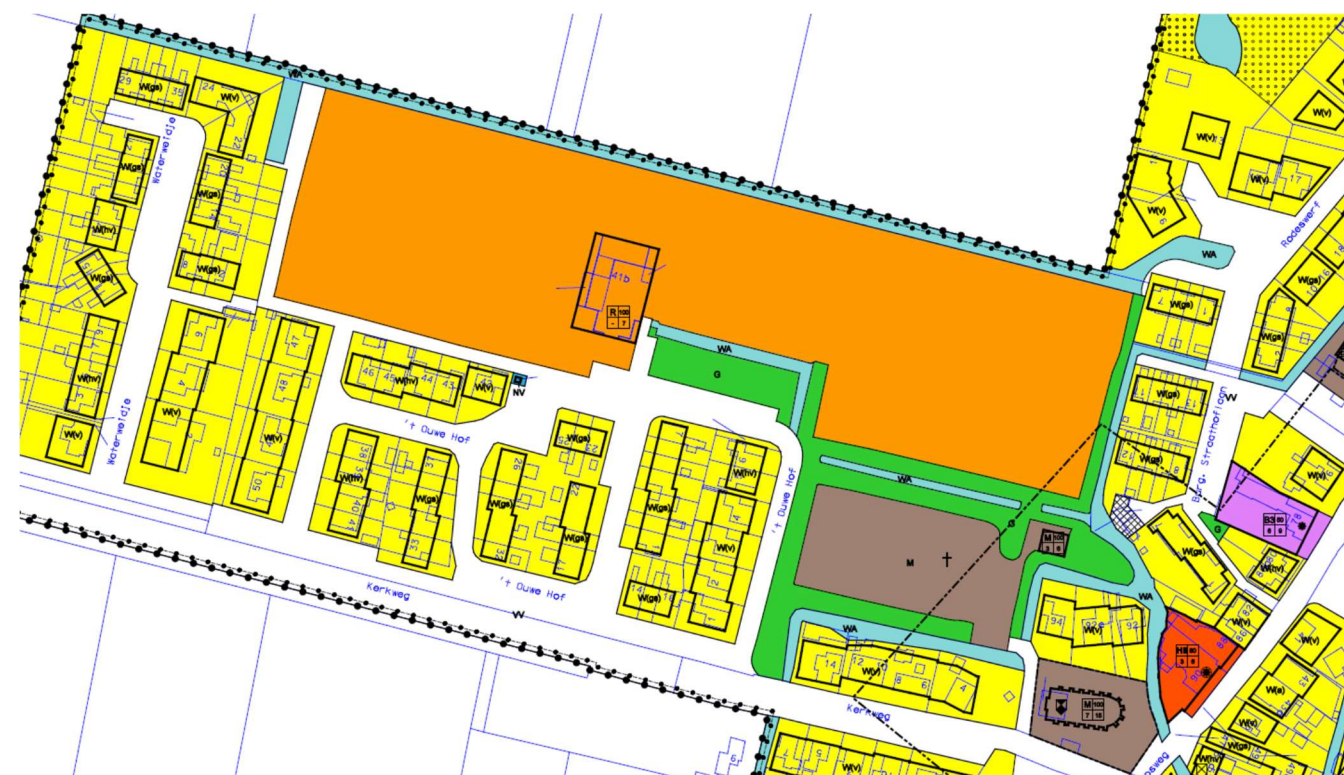
B. Locatie Noodkerk RK

De locatie Noodkerk RK is circa 4.500 m2 groot en is eigendom van het Bisdom Haarlem. Locatie ligt binnen provinciaal stedelijk gebied. Slechts een heel klein deel van het perceel heeft een maatschappelijke bestemming. Het overgrote deel is bestemd als Groen en als Volkstuin. Delen van het perceel zijn in erfpacht uitgegeven t.b.v. garageboxen. De opstallen van deze garageboxen zijn eigendom van een aantal particulieren. Deze locatie grenst aan de huidige Arkschool en KDV/BSO Olleke Bolleke. De locatie ligt in een woonomgeving met een relatief hoge parkeerdruk tijdens het brengen/halen van kinderen aan de Burgemeester Kooimanweg. Het bouwblok wordt gevormd door de huidige footprint van de aanwezige gebouwen. Ontwikkeling op deze locatie betekent ook hier wijziging van het bestemmingsplan omdat de nieuwe voorziening niet binnen de huidige precieze bouwlijnen zal worden gerealiseerd. Op deze locatie is eerder gepoogd sociale woningbouw (o.a. Woonschakel) te ontwikkelen. De verwerving van het Bisdom is hierbij tot heden toe niet gelukt.

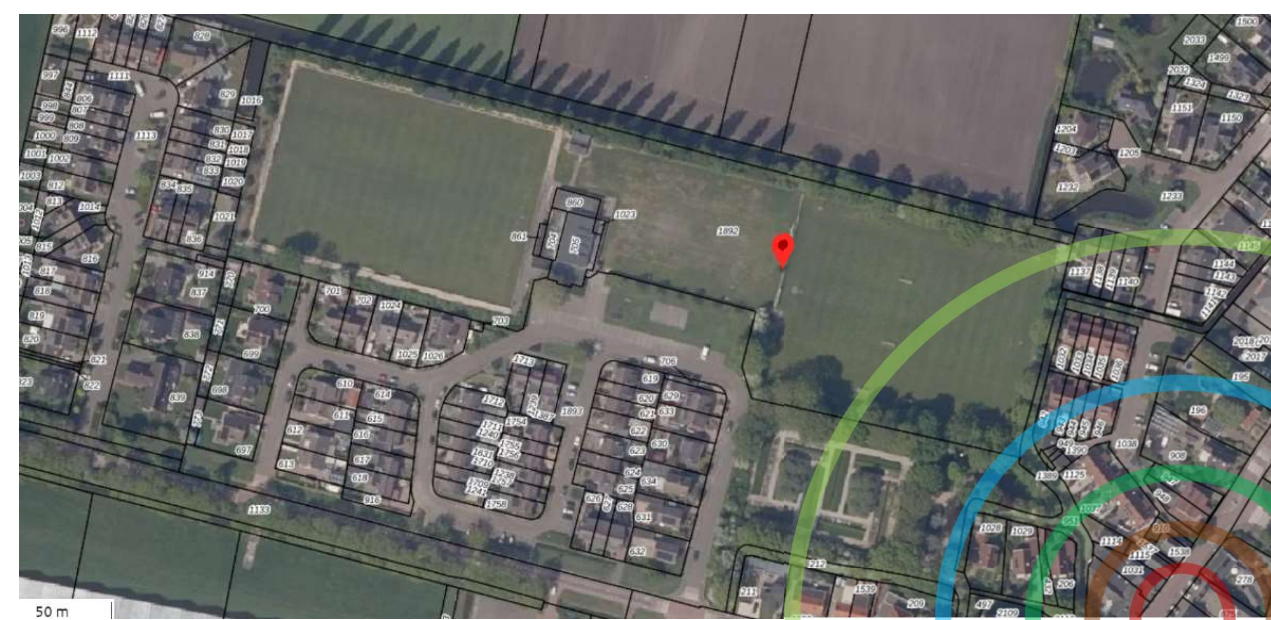
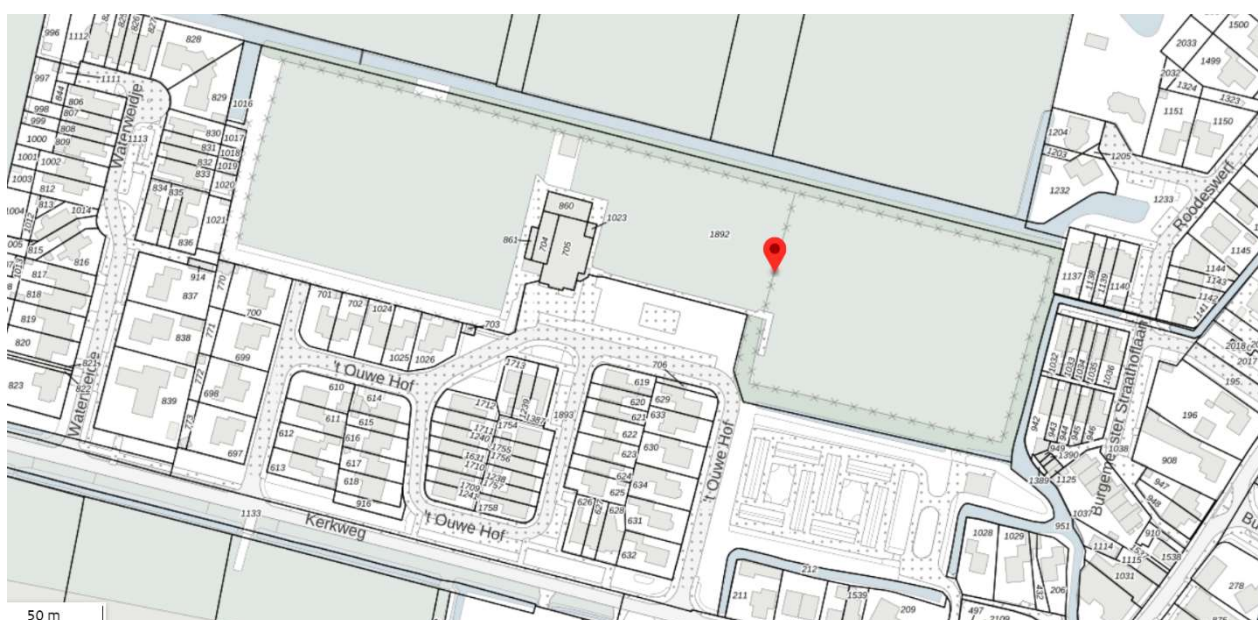


locatie Apollo'68

C. Locatie Apollo'68 (het Oude Hof 100) De locatie Apollo '68 is gelegen aan de westkant van Hensbroek bij de verschillende sportvoorzieningen. Het betreft (een deel van) de huidige sportaccommodatie van Apollo (voetbal). De locatie ligt volledig op gemeentelijk eigendom. Locatie ligt binnen provinciaal stedelijk gebied. Deze locatie heeft als bestemming Recreatieve doeleinden. De locatie is circa 30.000 m² groot en wordt door de sportvereniging gepacht. Ontwikkeling op deze locatie betekent hier wijziging van het bestemmingsplan omdat er nu geen bestemming Maatschappelijk is. Een herstructurering van de sportvelden is hierbij nodig. Op locatie is nog een optimalisatie van het ruimte gebruik mogelijk zonder dat dit de directe functionaliteit van het sportcomplex richting de gebruiker (Apollo'68) schaadt. Hierbij is mogelijk verwerving van gronden van derden benodigd, maar dit hoeft expliciet niet. Op de locatie is reeds een gymzaal aanwezig.



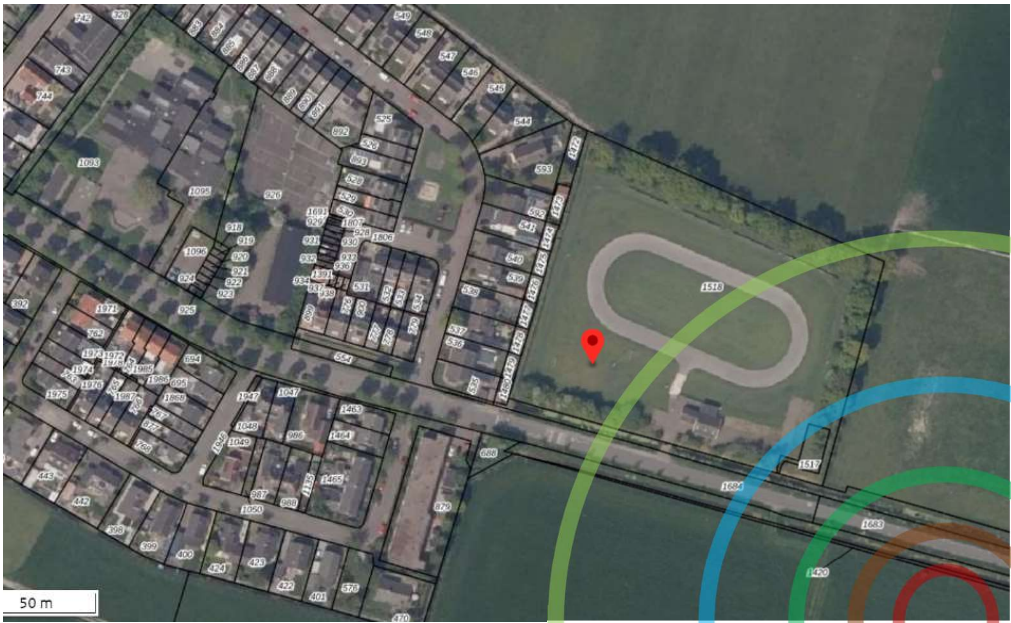
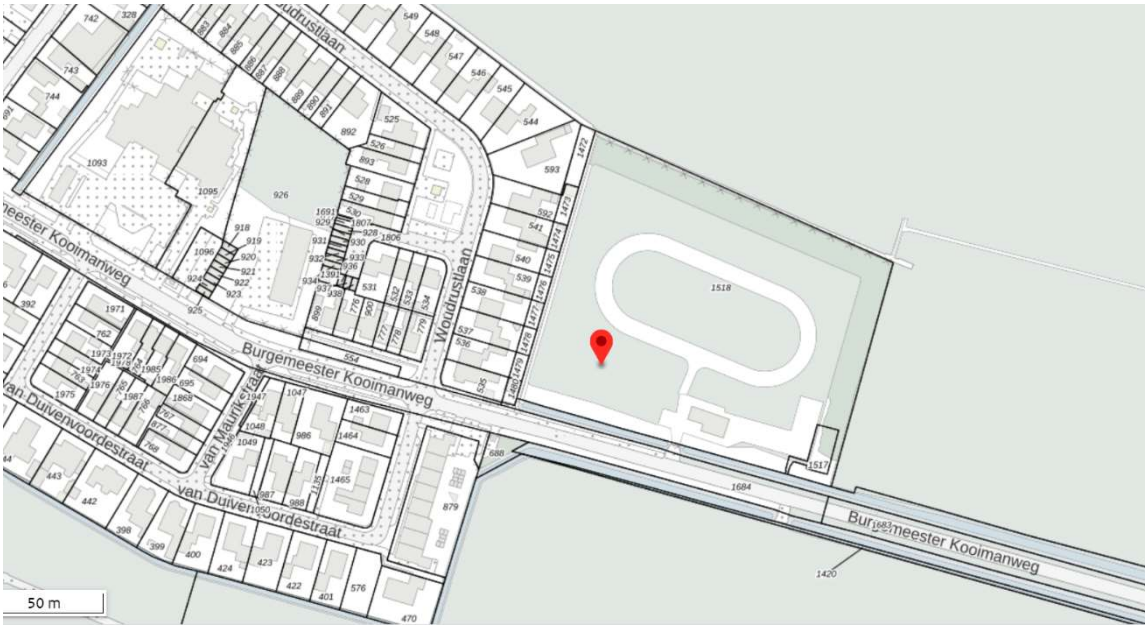
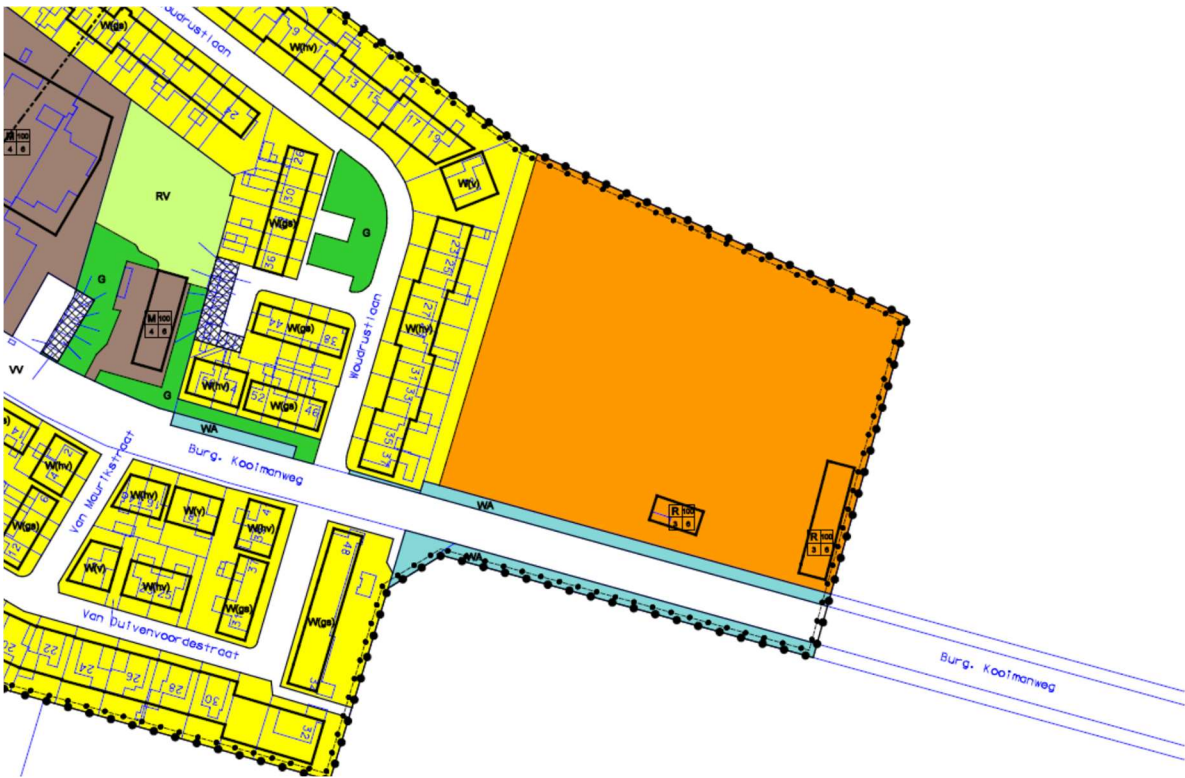
11



locatie IJsbaan

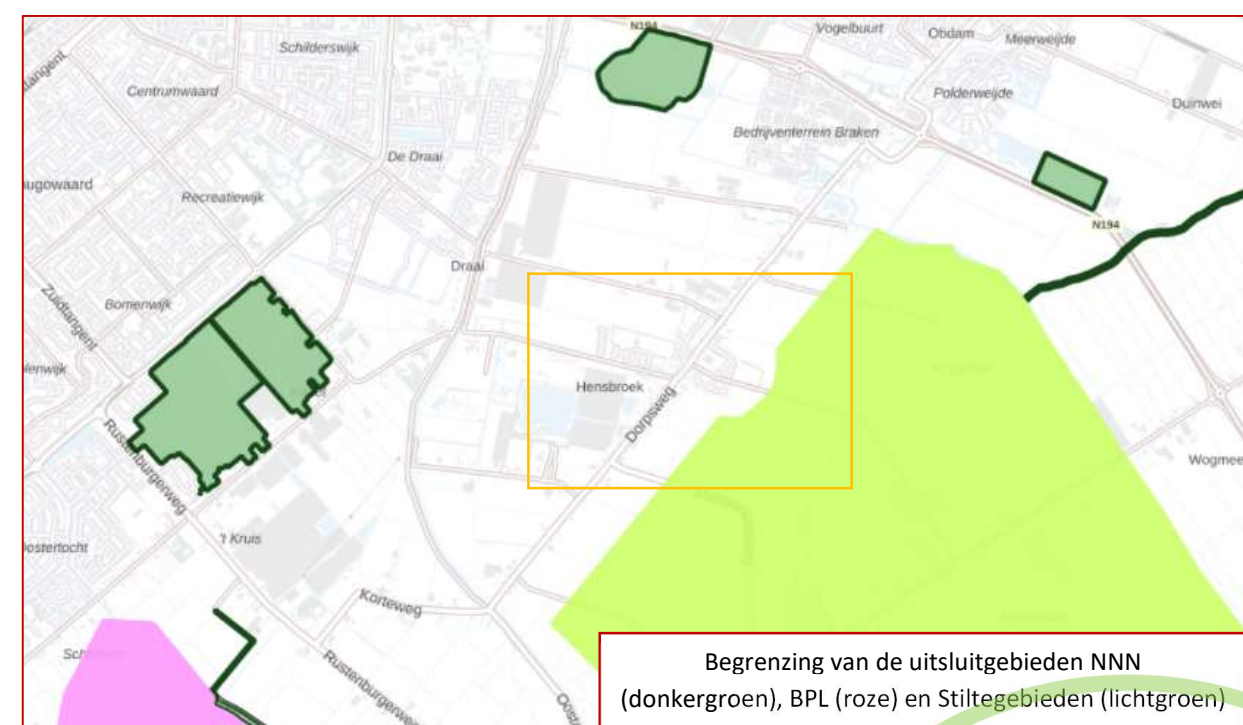
D. Locatie IJsbaan

De locatie IJsbaan is tevens gelegen aan de Burgemeester Kooimanweg een honderd meter verder dan de huidige locatie van de Arkschool, net buiten de kern. Het betreft (een deel van) de huidige sportaccommodatie van de IJclub Hensbroek en Skeelervereniging Koggenwaard en de locatie ligt volledig op gemeentelijk eigendom. De potentiële locatie omvat de zone langs de Burgemeester Kooimanweg. Locatie ligt binnen provinciaal stedelijk gebied. Deze locatie heeft als bestemming Recreatieve doeleinden. De enkele jaren terug aangelegde skeelerbaan maakt dat locatie in basis te krap om hier een school met belenden te kunnen bouwen. Een verdere optimalisatie van het ruimtegebruik gaat direct ten kostte van het meest functionele gebruik als ijsbaan en skeelerbaan door de gebruikers. Een herstructurering van de ijs- en skeelerbaan is hierbij nodig. Op de locatie liggen ook nog erfpachtrechten van derden (voormalige jeugdhonk de Springende koe).





Begrenzing van het landelijk gebied uit het provinciale beleid Omgevingsverordening NH2020. De witte gedeeltes vallen onder Bestaand Stedelijk Gebied. De groene vlek vorm het Landelijk gebied.



Begrenzing van de uitsluitgebieden NNN (donkergroen), BPL (roze) en Stiltegebieden (lichtgroen) uit het provinciale beleid Omgevingsverordening NH2020.

Eigendom	Bestemming	Ligging	Ambities school	Ambities Dorpsraad	Planning	Infrastructuur	Veiligheid
gemeente							
derden (ontwikkelaar/particulier)							
	gerede kans op planschade				realisatie binnen 3 jaar	goede ontsluiting snel en langzaam verkeer	scheiding snel en langzaam verkeerstromen
	hindercirkels (milieu)	centraal-deentraal	nabijheid binnensport	verbinding met kern	realisatie na 3 jaar	toename / afname verkeersbewegingen	oversteekplaatsen
			verbinding muziek en cultuur	stimulans sportvoorzieningen			toezicht/zicht
			aanwezigheid kinderopvang	ligging tov de Dorpsweg			
			ruimtelijke omgeving	bevordering vitaliteit			

wegingsfactoren

Buro Reikwijdte heeft met de stuurgroep overlegd over de weging van de verschillende aspecten. Moet een bepaald aspect extra zwaar wegen of is sprake van gelijke weging vormde de centrale vraag. De met de leden van de stuurgroep opgestelde wegingsfactoren zijn hieronder weergegeven.

Aspect	Wegingsfactor	
A.	Eigendom	1
B.	Bestemming	1
C.	Ligging	1
D.	Ambities school	2
E.	Ambities Dorpsraad	1,5
F.	Planning	1
G.	Infrastructuur	1
H.	Veiligheid	2

De aspecten “ambities school” en “veiligheid” hebben een wegingsfactor 2 gekregen. De stuurgroep vindt dit belangrijke aspecten voor de beoordeling van de locaties. Ambities school en veiligheid zijn erg belangrijk voor de toekomstige en onderwijskundige ambities van de Arkschool en de veilige omgeving waarbinnen kinderen zich moeten bewegen. Het gaat immers primair om een basisschool voor een jonge doelgroep. De locatie moet in belangrijke mate kunnen bijdragen aan de onderwijskundige ambities van SKO WF en veiligheid moet gewaarborgd zijn. De stuurgroep vindt het daarnaast ook van belang dat er goed gekeken en geluisterd wordt naar de ambities van De Dorpsraad Hensbroek/Wogmeer. Dit is reden geweest om voor dit aspect – ambities Dorpsraad - een wegingsfactor van 1,5 te geven. De reden dat hiervoor een lagere wegingsfactor is gegeven dan voor de ambities van SKO en veiligheid, is omdat de nieuwe voorziening in de eerste plaats een basisschool is waarvoor deze aspecten extra zwaar wegen. De overige aspecten hebben hierbij een wegingsfactor van 1 gekregen.



scoringsmethodiek

Het scoren per aspect heeft plaats gevonden door middel van het toekennen van een score van 1 tot 5 (1 = negatief, 2 = onvoldoende, 3 = neutraal, 4 = voldoende, 5 = positief). Hieronder is de leidraad beschreven, bij het beoordelen van alle locaties is gehanteerd. Een aantal aspecten is objectief te beoordelen zoals het aspect eigendom, bij een aantal andere aspecten geldt dat de ervaring en/of beleving anders kan zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot het aspect veiligheid. Echter door de gekozen systematiek van scoring – waarbij door Buro Reikwijdte de scores individueel met de leden van de stuurgroep zijn besproken en de eindscore is gebaseerd op het gewogen gemiddelde voortkomend uit deze gesprekken- is dit effect van subjectiviteit enigszins geneutraliseerd. Zo is voor de één een locatie aan de rand van Hensbroek wel veilig, voor de ander minder veilig, voor de één zijn er wel voldoende oversteekplaatsen op een bepaalde plaats, voor de ander niet. Dit geeft echter wel weer, dat er vanuit verschillende invalshoeken is gekeken naar het proces om te komen tot een goede locatie voor de school.

a. Eigendom
Wanneer de gemeente eigenaar is, is er een 4 of 5 score ingevuld. Wanneer er bij de eigendom sprake is van een particuliere eigenaar in de vorm van 1 eigenaar, kan de score 3 worden toegekend. Wanneer er meerdere particuliere eigenaren zijn, kan een 1 of 2 score gegeven.

b. Bestemming
Als de bestemmingsplanwijziging geen problemen met zich heeft meegebracht en er geen tot weinig weerstand vanuit de omgeving verwacht wordt, is dit aspect beoordeeld met een hoge score. Een verwachting van planschade scoort lager dan het ontbreken hiervan. Wat betreft de hindercirkels geldt dat als deze er niet zijn, er een score 5 toegepast kan worden, zijn deze wel aan de orde dan volgt er een lagere score.

c. Ligging
Een centrale ligging in Hensbroek (‘tussen de huizen’) scoorde hoger dan een decentrale ligging ten opzichte van de kern. Een minder centrale ligging kan gescoord worden met een 1 tot en met 4 ten opzichte van een locatie met een centrale ligging (score 5).

d. Ambities school
Nabijheid van de binnensport (gymzaal o.g.) en muziek & cultuur levert een score 4 of 5 op, wanneer dit in mindere mate het geval is, is er een lagere score gegeven. Voor de aanwezigheid van de kinderopvang geldt een hogere score dan wanneer deze verder gelegen is. Bij de mogelijkheid voor ruimtelijke inpassing – voldoende ruimte voor de realisering van de school met behoud van voldoende buitenruimte - is gekeken naar de directe omgeving van de locatie waar de nieuwe voorziening moet worden gerealiseerd. Een betere ruimtelijke inpassing betekent een hogere score.

e. Ambities Dorpsraad
De ambities van de Dorpsraad zijn in dit aspect verwerkt. Wanneer het de leefbaarheid in het dorp en de verbinding met de kern, de verbinding met het dorpshuis bevordert levert dit een score 4 of 5 op, wanneer dit in mindere mate het geval is, is er een lagere score gegeven. Wanneer de locatie mogelijkheden biedt tot realisatie van aansluiting op multi-functioneel gebruik van bijv. de sportvereniging levert dit een hogere score op dan wanneer dit in mindere mate het geval is. Als de locatie bevordering ten aanzien van de vitaliteit in Hensbroek en een ontmoetingsplaats voor jong & oud oplevert geeft dit een hogere score dan wanneer dit in mindere mate het geval is.

e. Planning
Bij de planning is gekeken of de nieuwbouw relatief snel te realiseren is of dat dit langere tijd zal gaan duren. Als er een snelle realisatie mogelijk is, levert dit een hoge score op. Als de realisatie langere tijd gaat vergen, volgt er een 1 tot 3 score.

f. Infrastructuur
Is er al een goede bereikbaarheid en/of ontsluiting en hoeft de (wegen-) infrastructuur niet aangepast te worden, dan is dit aspect hoog beoordeeld met een 4 of 5 score. Hoe lager de score hoe minder goed de bereikbaarheid en/of ontsluiting is.

g. Veiligheid
Indien er een goede scheiding gemaakt kan worden tussen snel en langzaam verkeer, is dit aspect hoog beoordeeld (4/5). Er is een 1 tot 3 score gegeven wanneer deze scheiding in mindere mate het geval is. Als er voldoende, overzichtelijke oversteekplaatsen aanwezig zijn, wordt er een score van 4 of 5 toegekend, wanneer dit in mindere mate het geval is, levert dit een lagere score op. Bij het zicht en toezicht op de locatie/schoolgebouw gaat het om de sociale veiligheid. Licht de locatie goed in het zicht dan volgt er een score 5, wanneer dit niet het geval is wordt er een 1 tot 4 score gegeven afhankelijk van de situatie.

Op basis van de beoordeling van de verschillende locaties op ieder aspect en de sub-aspecten ontstaat met de wegingsfactor van het aspect een totaalscore per locatie. Door het bijeenbrengen van alle scores van de leden van de stuurgroep, wordt er vervolgens een voorkeurslocatie zichtbaar.

De locaties zijn, los van elkaar, geanalyseerd en beoordeeld door Buro Reikwijdte, de leden van de stuurgroep en medewerkers van de gemeente. Per geleiding is een totaalscore vastgesteld zodat de score van iedere geleiding evenwichtig meetelt in het totaal. De resultaten hiervan zijn in het volgende hoofdstuk beschreven.

beoordeling locaties

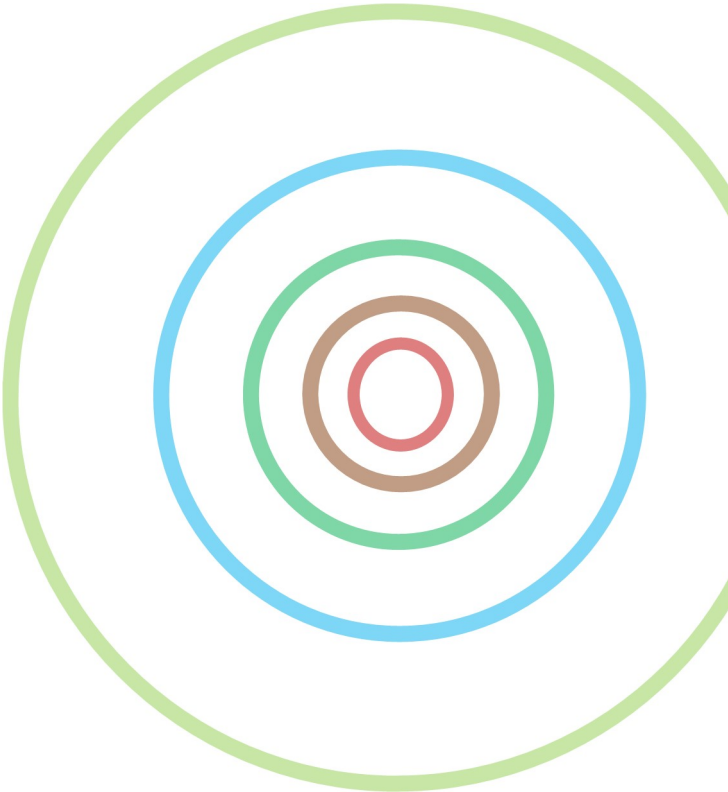
Op basis van de in het vorige hoofdstuk beschreven (sub-)aspecten en wegingsfactoren zijn de locaties “gewikt en gewogen” in de vorm van een multicriteria-analyse. De gemeente heeft bestuurlijk en ambtelijk vanuit verschillende disciplines de locaties beoordeeld (o.a. verkeersdeskundige, onderwijsdeskundige, RO-deskundige). De gemeente heeft bepaalde aspecten niet beoordeeld omdat dit niet behoorde tot de competentie van de betreffende geleding. Hiervoor is de gemeente uitgegaan van de kennis en expertise vanuit het onderwijsveld. Zo heeft de gemeente het aspect ambities school / SKO niet beoordeeld omdat dit de competentie betreft van het onderwijs. Het niet scoren van een aantal aspecten heeft geen invloed op de totaalscore. De gewogen scores vanuit iedere geleding uit de stuurgroep heeft geleid tot een gezamenlijke score. Op basis van de autonome en gezamenlijke scores op de diverse aspecten, zijn deze in de stuurgroep toegelicht en besproken. Op verschillende punten is er een vergelijking gemaakt tussen de verschillende scores.

De uitkomst van de gezamenlijke scores door Buro Reikwijdte, de gemeente en de stuurgroepleden van de 4 locaties is hiernaast weergegeven.

Uit de beoordeling van de vier locaties is de locatie Apollo ‘68 als beste locatie voor de nieuwe voorziening naar voren gekomen. De locatie scoort op de diverse aspecten beter dan de overige locaties. Op de aspecten eigendom, ligging, planning, ambities Dorpsraad, infrastructuur en veiligheid scoort deze locatie hoger dan de andere locaties.

De resultaten van de beoordeling van de locaties zijn besproken in de vergadering van de stuurgroep van 29 augustus 2022. Dit heeft geleid tot het besluit van de stuurgroep om het college van B&W te adviseren om voor de vervangende nieuwbouw van de Arkschool de locatie van Apollo ‘68 te kiezen. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op deze voorkeurslocatie.

Gemiddelde totaalscore	
score	locatie
37,3	Apollo'68
34,5	Arkschool
32,3	IJsbaan
31,5	Noodkerk RK



voorkeurslocatie Apollo’68

De stuurgroep is van mening dat rekening houdend met alle aspecten de locatie Apollo ‘68 de voorkeur verdient boven de andere locaties. De locatie scoort op diverse aspecten positiever bij de leden van de stuurgroep dan de overige locaties.

De locaties voormalige Rooms Katholieke kerk, de huidige locatie Ark school en de locatie Ijsbaan zijn op bepaalde aspecten weliswaar ook interessant, maar in de totale afweging minder goed scorend dan de locatie Apollo ‘68. Wanneer er slechts op een enkel aspect beoordeeld was, dan was het niet ondenkbaar dat de ene of andere locatie bovenaan was geëindigd in de afweging. Zo zou bijvoorbeeld, wanneer alleen gekeken zou zijn naar het aspect eigendom gemeente, er in beginsel geen locatie-onderzoek nodig zijn wanneer slechts de vier hiervoor genoemde locaties in beeld waren. De wijze van beoordelen maakt echter dat de locaties op een veelheid van aspecten zijn gezien en gewogen. Er kan binnen de huidige keuze nagenoeg volledig tegemoet worden gekomen aan de wensen en ambities van de Dorpsraad.

toelichting locatie Apollo ‘68

De locatie van Apollo’68 vindt de stuurgroep een goede locatie voor de nieuwbouw. De locatie is in tegenstelling tot sommige andere locaties reeds in eigendom van de gemeente (straks economisch eigendom bij de gemeente en juridisch eigendom bij SKO WF). Dit betekent dat er in de basis geen locaties verworven hoeven te worden van derden. Hoewel de leden van de stuurgroep verwachtten dat een eventuele verwerving van een locatie van een particuliere eigenaar geen probleem hoeft te zijn, zal dit echter altijd gepaard gaan met aanvullende kosten en ook tijd die nodig is voor de verwerving. Evenwel betekent het eigendom van de locatie dat er sprake dient te zijn van een benodigde herstructurering van de sportvelden.

Vanwege het eigendom van deze locatie bij de gemeente wordt verwacht dat realisatie op deze locatie sneller kan plaatsvinden dan op andere locaties. Voor andere locaties is sprake van verwerving alvorens gestart kan worden met de ontwikkeling. Voor een aantal locaties betekent het wellicht ook dat er eerst oplossingen en/of verplaatsingen moeten komen voor andere functies, waarna gestart kan worden met de nieuwbouw voor de basisschool.

De huidige locatie heeft nog niet de nodige bestemming Maatschappelijk. Voor alle locaties zal echter bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn om te komen tot realisering van de nieuwe voorziening. Hoewel sommige locaties wel reeds de bestemming Maatschappelijk hebben, is wijziging van het bestemmingsplan nodig vanwege bouwhoogten en -percentages. Voorkomen dient ook te worden dat de huidige bestemming (met slechts sportvelden) beperkt gaat worden door een andere en meer efficiënte en functionele invulling van de locatie.

De inschatting of de ene of andere locatie zal leiden tot meer planschade, is moeilijk te beoordelen. Alle locaties grenzen aan een nabijheid van bestaande woningen. Wel kent de locatie Apollo’68 als voordeel dat er geen huizen zijn die met hun voorgevelzijde gericht staan richting de nieuwbouwlocatie.

De voorkeurslocatie ligt centraal aan de zijde van de kern waar de laatste jaren de nieuwbouw heeft plaatsgevonden. De bereikbaarheid van deze locatie is positief; van alle kanten is de locatie bereikbaar voor snel- en langzaam verkeer. Hoewel dit soms door elkaar gaat, acht men de locatie ook voldoende veilig voor het onderwijs. De locatie scoort hoog op veiligheid zowel wat betreft verkeer als de sociale veiligheid. De stuurgroep is van mening dat door de situering op de locatie van de nieuwe voorziening het mogelijk is de veiligheid verder te vergroten.

Voor de Arkschool en het college is het aspect veiligheid ook van zwaarwegend belang. Met de locatiekeuze voor Apollo’68 wordt hieraan tegemoet gekomen. Een keuze voor deze locatie betekent voor de basisschool verder dat de leerlingen vanaf groep 3 voor het bewegingsonderwijs niet langer de Dorpsweg hoeven over te steken. De relatie met andere functies en voorzieningen kan hier gemakkelijk worden gelegd.

De locatie biedt ook veel mogelijkheden om te komen tot een goede invulling van de locatie. Het biedt voldoende ruimte voor toekomstige ontwikkelingen waarbij wellicht aanvullende functies willen ‘aanhaken’ bij de verdere ontwikkeling van deze locatie.

In de verdere planontwikkeling van de locatie kan eventueel ook onderzocht worden in hoeverre de vrijkomende locatie bij kan dragen aan het woningbouwvraagstuk binnen de kern Hensbroek. Hier ligt vanuit de Dorpsraad wel een expliciete wens.

De nieuwe voorziening biedt dan ook een ruimtelijk context voor diverse (sociale) activiteiten buiten schooltijd. De school wil het gebouw hiervoor beschikbaar stellen. Het gebruik van het gebouw wordt dan geoptimaliseerd. De organisatie van eventuele activiteiten is geen verantwoordelijkheid van de school, tenzij er een directe relatie is met het onderwijsproces. De school faciliteert, de gemeente, de Dorpsraad, dan wel anderen organiseren de eventuele activiteiten. Het is de wens een laagdrempelige en toegankelijke voorziening voor iedereen te realiseren.

De aanwezig infrastructuur wordt ook positief beoordeeld voor de locatie Apollo’68. Belangrijk is dat het huidige structuur van de Oude Hof wordt gehandhaafd. Hoewel er op piekmomenten sprake is van veel verkeersbewegingen acht de stuurgroep de situatie als veilig. In vergelijking met de locaties in en nabij de Burgemeester Kooimanweg scoort de huidige locatie hoger op het aspect veiligheid. Ondanks een oversteekplaats bij de Kerkweg voor langzaam verkeer worden de locaties aan de westzijde van het dorp als veiliger beoordeeld.

Voor de locatie Apollo’68 geldt dat de bijkomende kosten voor aanvullende infrastructuurle maatregelen gering zullen zijn; de locatie is reeds vanuit diverse windrichtingen goed bereikbaar. De komst van de langzaamverkeersroute vanuit Pionhof versterkt dit verder.

APOLLO’68

belangrijke aandachtspunten en conclusies uit gesprekken met bestuur Apollo’68

- bescherming van aanwezige dorpse clubsynergie
- oog houden voor groei van de vereniging
- behoud van 2 speelvelden
- trainingsveld kan vervallen als B-veld wordt ingericht met kunstgrasmat
- behoud A-veld met natuurlijke grasmat
- gedegen verkeersoplossing voor (calamiteiten-) ontsluiting Pionhof (Landje van Mak I)
- doe-wat-je-zeg en zeg-wat-je-doet / samen-komen-wij-er-wel-uit filosofie

advies stuurgroep

Op basis van bovenstaande toelichting en de resultaten van de beoordeling uit de multicriteria-analyse acht de stuurgroep de locatie van Apollo’68 een erg geschikte locatie voor de nieuwbouw van de basisschool en eventueel aanvullende functies. Hoewel iedere locatie voor- en nadelen kent, scoort de locatie Apollo’68 over de breedte van de diverse aspecten beter dan de andere locaties. De aspecten snelheid van ontwikkeling, veiligheid, infrastructuur, centrale ligging, ambities van de Dorpsraad lijken het meest gediend bij een keuze voor de locatie Apollo’68. Door de stuurgroep is op basis hiervan besloten om te kiezen voor de locatie Apollo ‘68 als voorkeurslocaties voor de nieuwbouw van de Arkschool.

In dit verband wil de stuurgroep in de verdere planontwikkeling graag de mogelijkheden verkennen om het bestaande sportcomplex te kunnen herstructureren/herindelen. De stuurgroep is van mening dat hierdoor het initiatief op de meest juiste wijze kan worden gepresenteerd. Er dient op korte termijn gericht studie te worden uitgevoerd naar de mogelijkheden hierbij. Binnen deze laatste verkenning dient direct ruimte te zijn voor beschouwing van de reeds aanwezige voorzieningen op het complex (zoals bijvoorbeeld de kantine, kleedkamers en gymzaal).

De oude locatie van de Arkschool wil de stuurgroep benutten voor andere functies. De mogelijkheden hiervan zouden reeds op korte termijn verkend kunnen worden door het in beeld brengen van de stedenbouwkundige kansen en de mogelijkheden. Voor dit laatste zou een eerste ontwerpstudie kunnen worden uitgevoerd.

conclusies en vervolg

Het locatie-onderzoek is in nauwe samenwerking met de stuurgroep uitgevoerd. Daarnaast hebben de diverse actoren en partijen vanuit Hensbroek-Wogmeer informatie en ambities aangedragen die betrokken zijn in het onderzoek. Er zijn meerdere locaties aangedragen en uitvoerig geanalyseerd. De zogenaamde groslijst is in overleg met de stuurgroep en mede op basis van informatie vanuit de werkgroepen gereduceerd tot een shortlist van vier locaties. Deze vier locaties zijn verder onderzocht en beoordeeld op diverse aspecten. Deze beoordeling door de leden van de stuurgroep heeft geleid tot de voorkeurslocatie Apollo'68. De locatie Apollo'68 scoort op diverse aspecten significant hoger dan de overige drie locaties.

Vanwege bovenstaande uitkomst van het locatie-onderzoek adviseert de stuurgroep het college van Burgemeester en Wethouders en de Raad van de gemeente Koggenland de locatie Apollo'68 vast te stellen als voorkeurslocatie voor het realiseren van een nieuwe voorziening voor de basisschool de Ark. Tevens adviseert de stuurgroep nader onderzoek te doen naar de vrijkomende locatie van de huidige school. Hier kan wellicht (sociale) woningbouw worden gerealiseerd. Tevens is het van belang na besluitvorming over de voorkeurslocatie door het college en de raad, onderzoek te doen naar welke mogelijkheden er zijn tot meest optimale herstructurering c.q. herinrichting van het complex van Apollo'68 en hierbinnen de positie van bestaande voorzieningen direct mee te nemen in de beschouwing (bijv. de gymzaal). In relatie tot de bestemmingsplanwijziging kan hiermee voor de gehele sportlocatie gelijktijdig dan ook de overige stedenbouwkundige kaders worden op- en vastgesteld.

Het locatie-onderzoek is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met direct betrokkenen. Dit draagt in belangrijke mate bij aan het vergroten van het draagvlak voor de locatiekeuze. Ook in het vervolg is het belangrijk de betrokkenheid en participatie te behouden. Voorgesteld wordt in de verdere ontwikkeling van de nieuwe voorziening, waarbij de verantwoordelijkheid primair ligt bij SKO-WF en de gemeente, een klankbordgroep in te stellen. Deze klankbordgroep heeft geen verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van het onderwijs- en huisvestingsconcept van de Arkschool, maar wordt geraadpleegd over o.a. de positionering van de voorziening op de locatie, de wijze waarop het parkeren wordt opgelost e.d. Deze klankbordgroep heeft geen beslissingsbevoegdheid.

SKO-WF zal na besluitvorming het onderwijs- en huisvestingsconcept moeten opstellen en vertalen in een Programma van Eisen. Dit Programma van Eisen vormt de basis voor de verdere ontwikkelings- en aanbestedingsstrategie en daarna de realisatiefase.





19

