

IKC Opmeer- Spanbroek

Stedenbouwkundige afweging schoollocaties Opmeer-Spanbroek



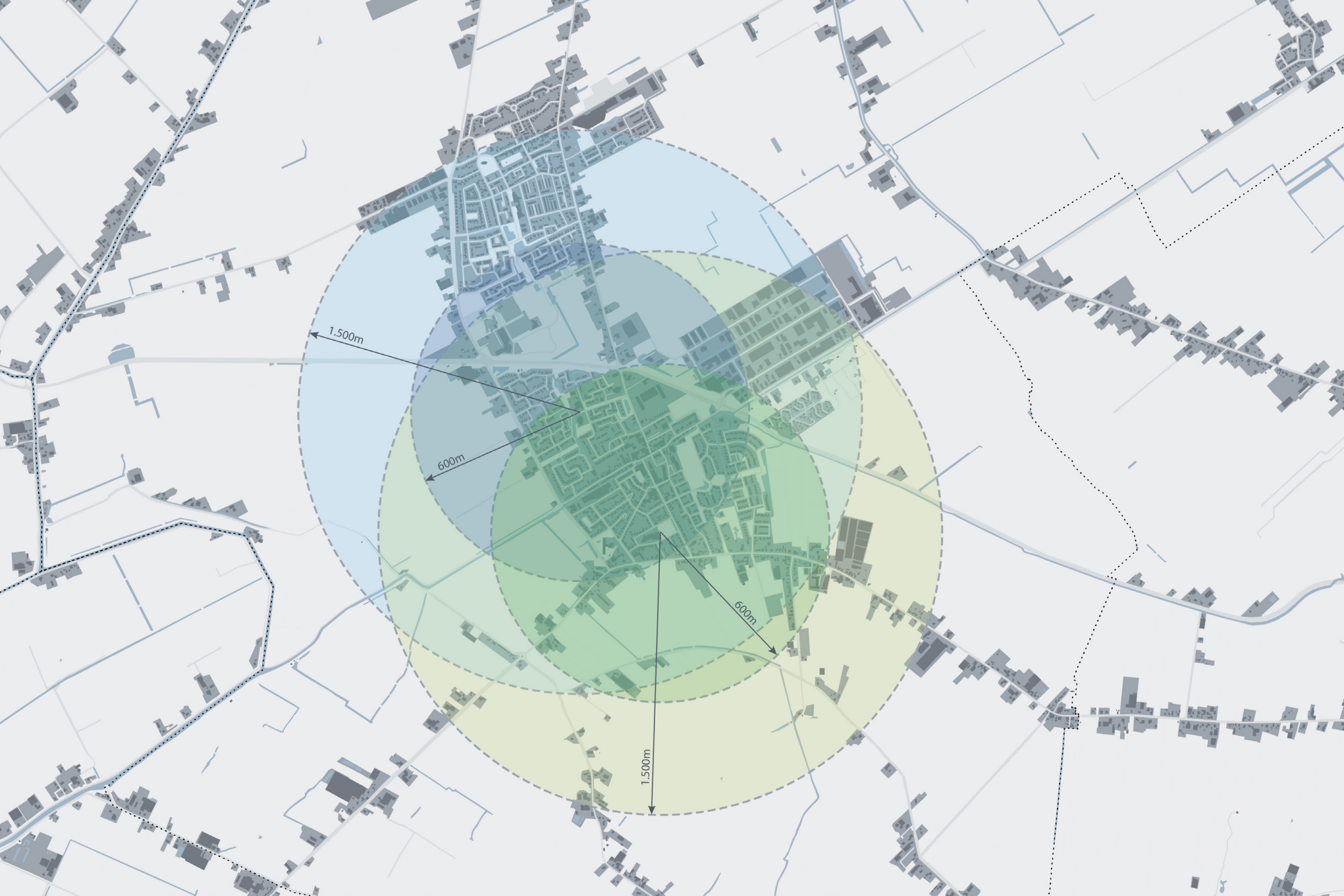
Titel rapport: IKC Opmeer - Spanbroek
Datum: 08-06-2017
Projectnummer: 208X00846
Opdrachtgever: gemeente Opmeer
Contactpersoon opdrachtgever: dhr. G. Klaver
Projectleider BRO: P. Zuidhof
Projectteam BRO: L. Vredeveld
W. Oostra

Bron kaart: cc BY Kadaster / PDOK
Bron BGT: gemeente Opmeer
Bron luchtfoto: cc BY Kadaster / PDOK

BRO Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Locatie 1	7
Locatie de Akker / 't Ruimteschip	7
Variant 1A	8
Variant 1B	10
3. Locatie 2	13
Locatie Bonifatius	13
variant 2A	14
variant 2B	16
variant 2C	18
4. Afweging	20



1. | Inleiding

De gemeente Opmeer heeft BRO gevraagd twee potentiële locaties voor de vestiging van een Integraal KindCentrum (IKC) te onderzoeken op ruimtelijk-stedenbouwkundige inpasbaarheid. Het betreft beide locaties die momenteel ook al voor scholen in gebruik zijn.

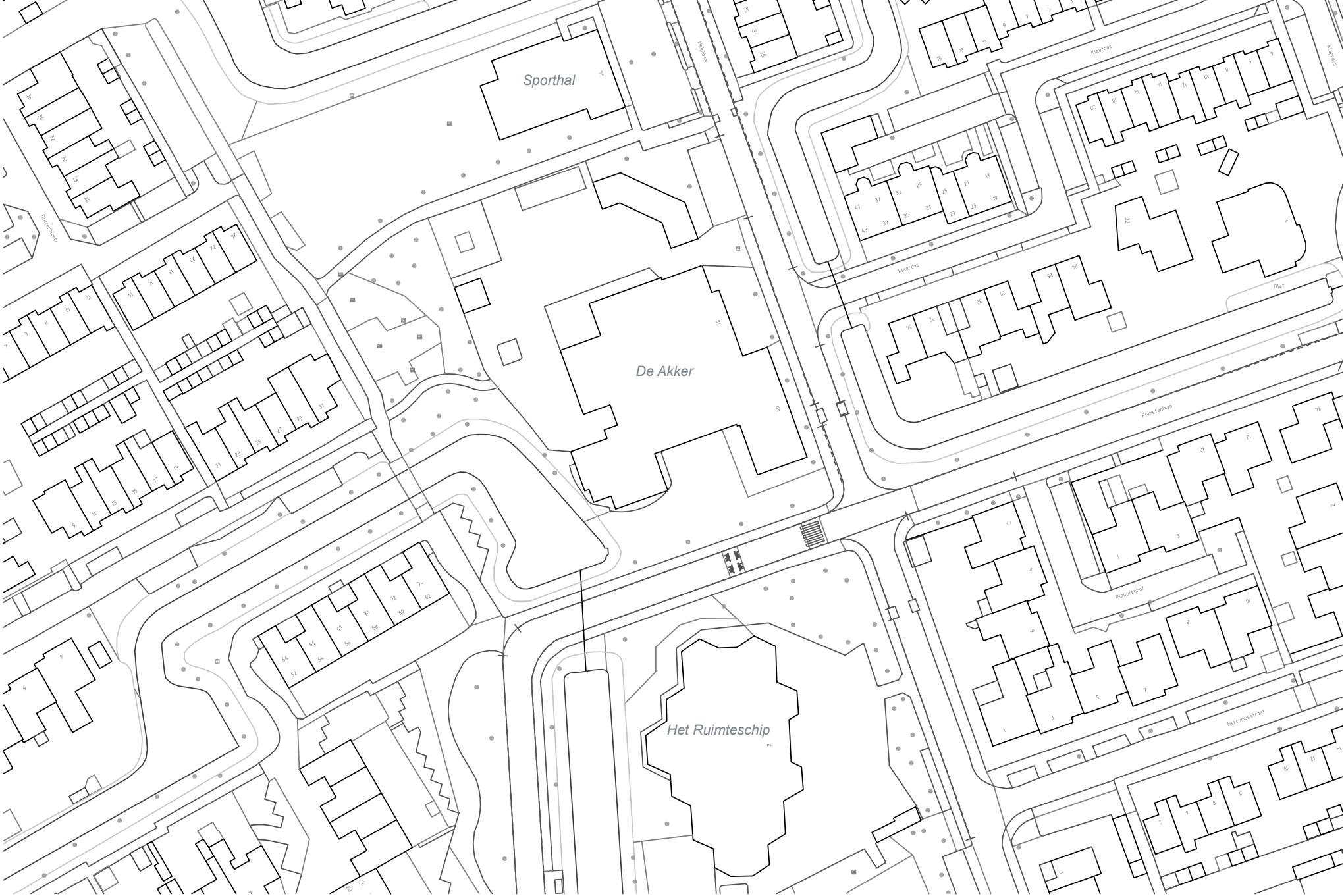
Eén locatie is gelegen in Opmeer en betreft de terreinen van de Akker en 't Ruimteschip. De tweede locatie is gelegen in Spanbroek. Dit is de locatie van de huidige Bonifatiuschool.

Voor beide locaties is globaal gekeken waar ze liggen ten opzichte van het verzorgingsgebied. Hiervoor zijn maximale afstanden gehanteerd voor fietsers (1.500 meter) en voetgangers (600 meter). Dit zijn geen strikte afstanden. Deze kunnen regionaal ook variëren, afhankelijk van wat men gewend is. Het geeft echter wel een goede indicatie of de locatie gunstig of minder gunstig ten opzichte van het verzorgingsgebied is gelegen. Daarbij is van belang te melden dat het IKC méér is dan een school en dat daar ook het verzorgingsgebied op beschouwd moet worden. Naast een school is hier ook plek voor een bibliotheek, consultatiebureau en kinderopvang.

figuur: loop- en fietsafstanden van de twee zoeklocaties

Voor de locatie in Opmeer valt op dat de fietscirkel keurig over Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek is gelegen. De nieuwbouwwijk Heerenweide in Spanbroek valt nog binnen deze cirkel, hetgeen gunstig is. De cirkel met wandelafstand valt over geheel Opmeer, een klein deel van Hoogwoud en een deel van Spanbroek. De nieuwbouwwijk Heerenweide in Spanbroek valt niet meer binnen deze cirkel. Als dit vergeleken wordt met de twee cirkels in Spanbroek, dan valt op dat hiermee een kleiner verzorgingsgebied geraakt lijkt te worden. Sowieso valt geheel Hoogwoud buiten de fietsafstand. Opmeer valt wel geheel in deze cirkel. Een relatief groot deel van het buitengebied van Spanbroek valt binnen de cirkel. De potentie in leerlingenaantallen zijn hier logischerwijs echter wel lager dan in bebouwd gebied.

Op basis van de afstanden en het verzorgingsgebied, lijkt een lichte voorkeur voor de locatie in Opmeer te bestaan omdat op deze locatie meer verzorgingsgebied afgedekt wordt, in ieder geval voor fietsers. Verder heeft deze locatie ook voorkeur vanwege milieuzonering en beschikbaarheid van een recent gebouwde gymzaal.



2. | Locatie 1

Locatie de Akker / 't Ruimteschip

De locatie bestaat uit twee naast elkaar gelegen scholen, die qua terreinoppervlak individueel al groot genoeg zijn om aan de ruimtevraag van het IKC te voldoen. Ten noorden van de Akker is een sporthal gelegen, die gebruikt kan worden door het IKC.

Voor deze locatie zijn twee opties onderzocht, beiden op de locatie van de huidige Akkerschool. De reden hiervoor is dat op deze locatie de afstand tot omliggende bebouwing groter is. Tevens is hier de groen- en waterstructuur minder bepalend in de ontwikkelingsmogelijkheden. Tot slot ligt de sporthal hier vlakbij en is deze te bereiken zonder een straat over te hoeven steken.

- variant 1A
- variant 1B

figuur links: BGT-uitsnede locatie 1 - rechts: luchtfoto locatie 1

IKC Opmeer / Spanbroek



sporthal (bestaand)

fietsenstalling 430m²

containers 12m²

speelruimte 600m² + bestaande bomen

park (bestaand)

vijver

parkeren sporthal (bestaand)

parkeren school (bestaand)

kiss & ride strook

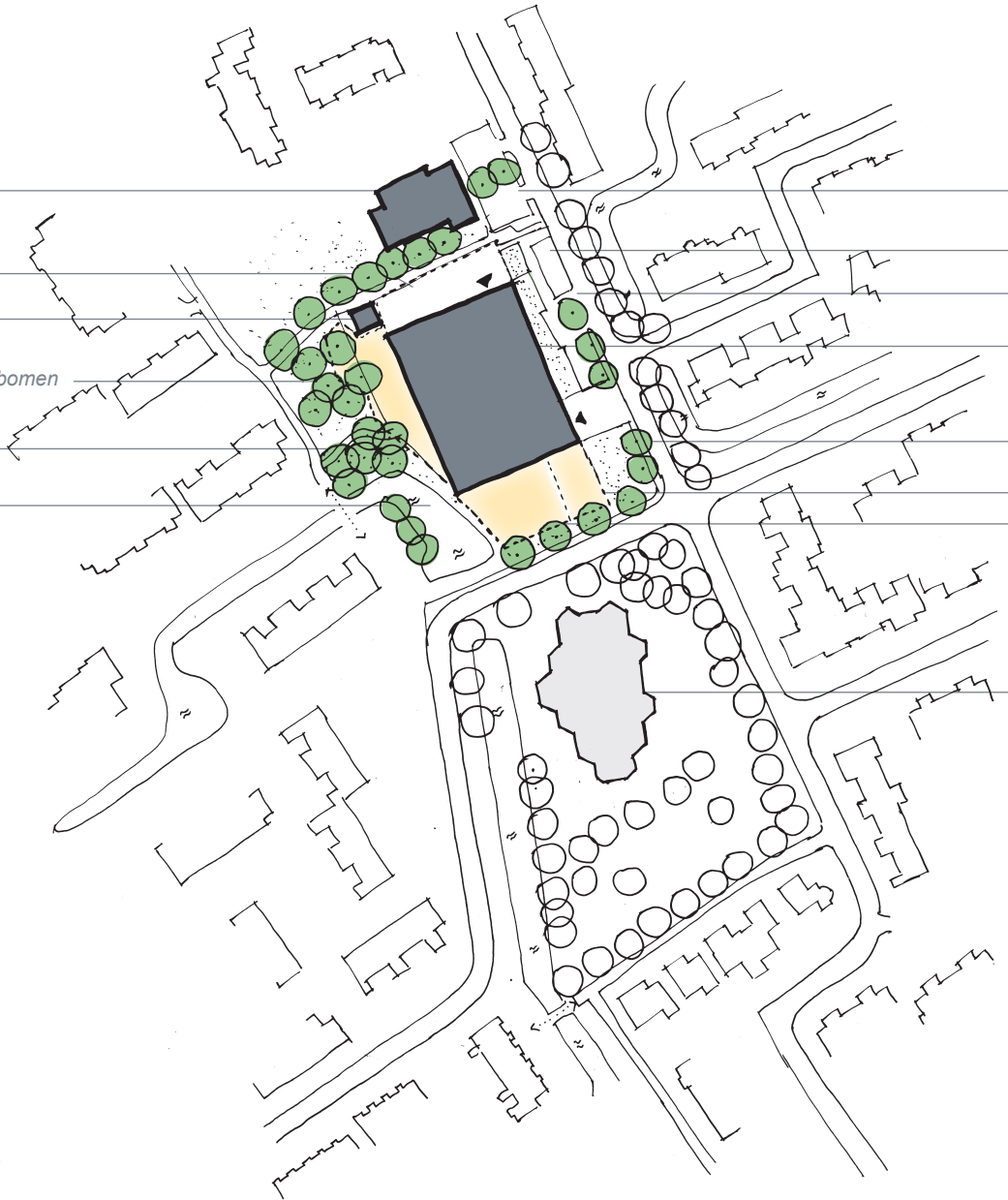
IKC 2 lagen
2.000m² BVO bg

behoud omzooming
bomen

speelruimte 200m²
speelruimte 600m²

Het Ruimteschip
(bestaand)

0 10 20 30 40 50m



Variant 1A

In deze variant is gekozen voor het plaatsen van een noord-zuid gericht, rechthoekig gebouw van 40x50 meter. Aan de noordzijde van het schoolgebouw wordt het fietsparkeren voor leerlingen en medewerkers opgelost. De drie gewenste speelruimten zijn verdeeld over het terrein: één speelruimte (600 m²) is aan de westzijde gelegen en vormt een natuurlijke overgang van het schoolgebouw naar het naastgelegen park (tevens eigendom). De tweede en derde speelruimten liggen aan de zuidzijde van het schoolgebouw. De kleinste speelruimte (200 m²) voor de KOV ligt op de hoek Meibloem / Planetenlaan, op geruime afstand van het water.

Aan de oostzijde van het toekomstige gebouw is ruimte voor een kiss & ridestroom in de lengte-richting. Na het uitstappen staan de kinderen meteen op het schoolterrein, hetgeen de veiligheid ten goede komt. Bij voorkeur wordt bij het aanleggen van deze voorzieningen de bestaande omzooming van bomen gehandhaafd. Dat geldt ook voor de zuidelijke rij bomen. Ook al gaat het hier niet om een rij grote bomen, ze hebben wel de potentie om uit te groeien en daarmee een

figuur: schetsontwerp variant 1A

natuurlijke overgang tussen de openbare ruimte en het schoolterrein te creëren.

Positieve punten:

- Centrale ligging, goede bereikbaarheid vanuit Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek.
- De opzet voldoet aan de 30 meter afstand, zodat extra akoestisch onderzoek waarschijnlijk niet noodzakelijk is.
- Er is een goede relatie en uitwisseling met de sporthal. Ook voor wat betreft het fietsparkeren kan een dubbelgebruik mogelijk gemaakt worden.
- De bestaande groenstructuur kan voor een belangrijk deel geïntegreerd worden en on-derdeel uitmaken van het IKC.
- Gymzaal in de onmiddellijke nabijheid, perceel heeft al een onderwijsfunctie.

Aandachtspunten:

- De vorm van speelruimte I is minder logisch. Daar staat tegenover

sporthal (bestaand)

fietsenstalling 430m²

speelruimte 1,2,3 1.400m²

vijver

parkeren sporthal (bestaand)

parkeren school (bestaand)

IKC 2 lagen
2.000m² BVO bg

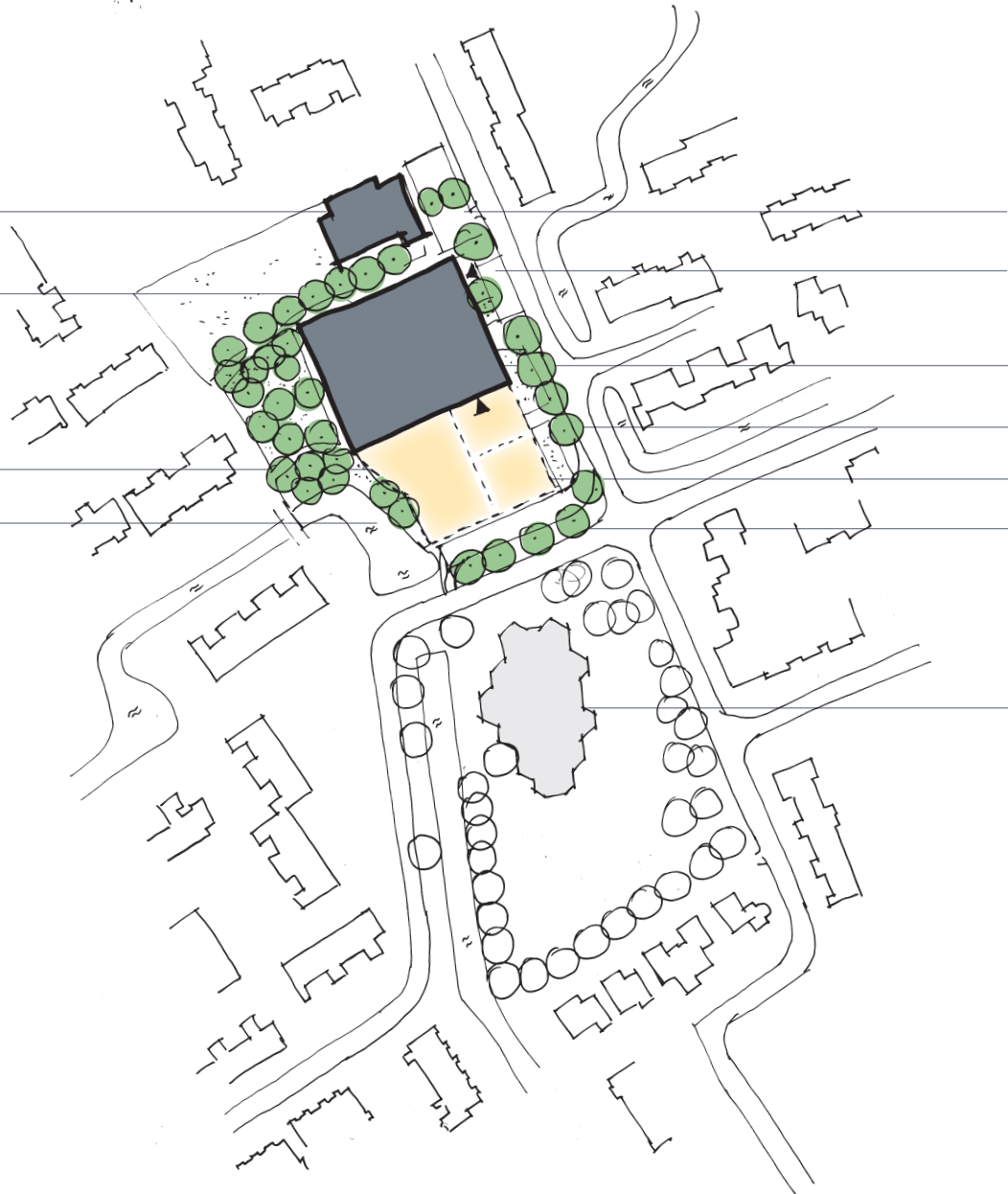
behoud omzooming bomen

fietsenstalling combi 400m²

kiss & ride strook

Het Ruimteschip
(bestaand)

0 10 20 30 40 50m



dat de ligging tegen het park interessant kan zijn.

- De speelruimten zijn niet gezamenlijk te gebruiken tijdens gezamenlijke evenementen omdat ze niet fysiek aan elkaar grenzen.
- Aanpassing bestemmingsplan is noodzakelijk.

Variant 1B

Deze variant lijkt veel op de eerste variant. Het belangrijkste verschil is dat het bouwvolume van de school 90 graden gedraaid is. Daarbij is het volume dichter tegen de sporthal aangeschoven. Hierdoor ontstaat een grote voorruimte, waarop het gehele buitenprogramma gerealiseerd kan worden. De kiss en ridestrook kan aan de zuid- of oostzijde gerealiseerd worden.

In deze variant kan ook een groot deel van de bestaande groenbeplanting behouden blijven, al is de interactie met dit groen minder dan bij de eerste variant.

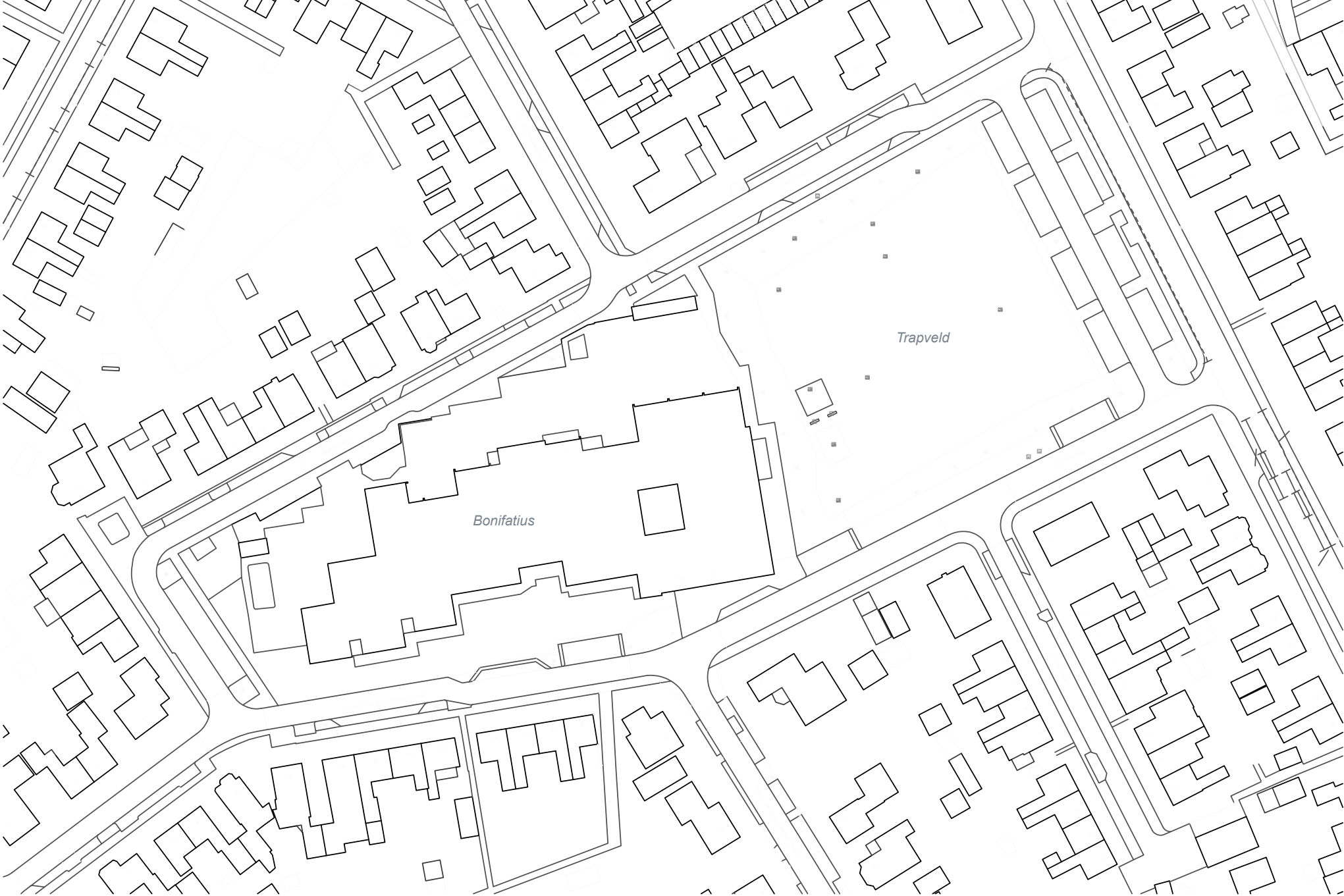
figuur: schetsontwerp variant 1B

Positieve punten:

- Centrale ligging, goede bereikbaarheid vanuit Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek.
- De opzet voldoet aan de 30 meter afstand, zodat extra akoestisch onderzoek waarschijnlijk niet noodzakelijk is.
- Er is een goede relatie en uitwisseling met de sporthal.
- Het voorterrein kan voor gezamenlijke activiteiten gebruikt worden.
- Gymzaal in de onmiddellijke nabijheid, perceel heeft al een onderwijsfunctie.

Aandachtspunten:

- De voorruimte is relatief groot en kan stenig overkomen in een groene omgeving.
- Er is weinig interactie met de omliggende groenstructuur.
- Aanpassing bestemmingsplan is noodzakelijk.



Bonifatius

Trapveld

3. | Locatie 2

Locatie Bonifatius

De locatie Bonifatius bestaat uit een basisschool en het naastgelegen trapveld. Het eigendom is in handen van de gemeente. Er is een ruime parkeergelegenheid aanwezig aan de oostzijde van het trapveld.

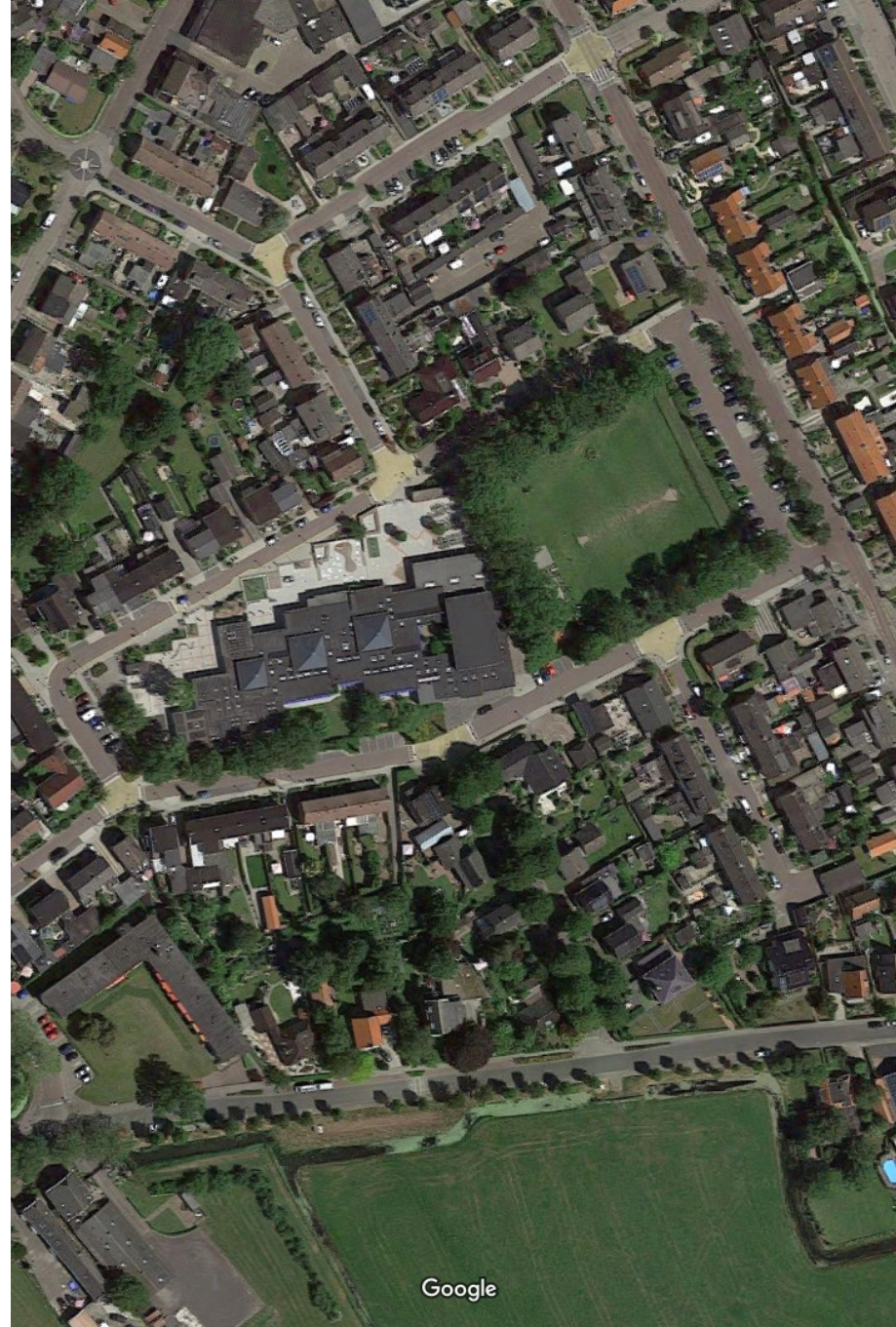
Hoewel de huidige school beschikt over een gymzaal zal in de toekomstige situatie door het IKC gebruik gemaakt gaan worden van de nieuwere gymzaal op de locatie 'de Akker'.

We hebben voor de locatie Bonifatius 3 mogelijke opties onderzocht. Deze opties verschillen van elkaar in de ruimtelijke afwegingen die zijn gemaakt met betrekking tot de thema's huisvesting tijdens bouw, groen en omwonenden. Steeds is de nadruk gelegd op één van deze thema's.

- variant 2A
- variant 2B
- variant 2C

figuur links: BGT-uitsnede locatie 1 - rechts: luchtfoto locatie 1

IKC Opmeer / Spanbroek



fietsenstalling 430m²
container 12m²

contouren school
(bestaand)

parkeren school (bestaand)

IKC 2 lagen
2.000m² BVO bg

kiss & ride strook

speelruimte 1,2,3 1.400m²

0 10 20 30 40 50m



Variant 2A

In deze variant is gekozen het IKC volledig op het trapveld te situeren. Hierdoor kan de bestaande school gedurende de bouw blijven functioneren. Na de realisatie kan er verhuisd worden naar het nieuwe gebouw. Er is dan géén tijdelijke huisvesting nodig. Het vrijgekomen terrein van de huidige school biedt ontwikkelingsmogelijkheden.

Er is gekozen voor het plaatsen van een rechthoekig gebouw aan de noordzijde van het trapveld. Aan de zuidzijde van het gebouw komen de speelpleinen, fietsenstallingen en entree tot de school. Het bestaande parkeerterrein wordt aangepast zodat hier naast parkeren ook een kiss & ridestrook gerealiseerd kan worden.

figuur: schetsontwerp variant 2A

Positieve punten:

- Er is géén tijdelijke huisvesting noodzakelijk.
- Het schoolgebouw kent een compacte bouwvorm.
- Bestaande schoolterrein biedt ontwikkelperspectief.
- De kiss & ridestrook grenst direct aan speelplein.

Aandachtspunten:

- Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk om te kunnen bouwen op trapveld.
- De bebouwing ligt op minder dan 30 meter afstand van omliggende woonbebouwing. Hierdoor kan niet voldaan worden aan de richtafstand bedrijven- en milieuzonering, waardoor akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden.
- De bomen op het trapveld kunnen niet alle blijven behouden.
- Het perceel heeft geen onderwijsfunctie.
- De ligging is niet centraal ten opzichte van het verzorgingsgebied.

behoud omzoming bomen

fietsenstalling 430m²
container 12m²

speelruimte 1,2,3 1.400m²

behoud groen voorziening

parkeren school (bestaand)

IKC 2 lagen
2.000m² BVO bg

kiss & ride strook



0 10 20 30 40 50m

Variant 2B

In deze variant is gekozen het IKC zodanig in te passen dat de meeste bomen kunnen blijven behouden. Het gaat om de bomen aan de randen van het trapveld. Zo blijft vanuit de omliggende straten een groen beeld behouden.

De school wordt in de vorm van een blok van 50x40 m. centraal op het trapveld geplaatst. De fietsenstallingen voor scholieren en personeel zijn in pandig, eventueel in een lager gebouwdeel wat verder aan de noordzijde onder de boomkronen kan worden geschoven.

De speelpleinen worden onder de westkant gesitueerd richting het terrein van de huidige school. Het terrein waarop de huidige school is gevestigd, kan een groenfunctie krijgen.

figuur: schetsontwerp variant 2B

Positieve punten:

- De bomen kunnen blijven behouden.
- De netto hoeveelheid groen blijft gelijk.
- Er is interactie tussen het speelplein en groen.
- Géén tijdelijke huisvesting noodzakelijk (Enkel het speelplein overlapt met bestaande school).
- Mogelijk behoud bestaande sporthal.

Aandachtspunten:

- Een kleine voorruimte waardoor groen, verkeer, kiss & ride en entree elkaar verdringen.
- De bebouwing ligt op minder dan 30 meter afstand van omliggende woonbebouwing. Hierdoor kan niet voldaan worden aan de richtafstand bedrijven- en milieuzonering, waardoor akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden.
- Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk om te kunnen bouwen op trapveld.
- De ligging is niet centraal ten opzichte van het verzorgingsgebied.

speelruimte 200m²

speelruimte 600m²

kiss & ride strook

IKC 2 lagen
2.000m² BVO bg

speelruimte 600m²

fietsenstalling 430m²
container 12m²

0 10 20 30 40 50m



Variant C

In de variant is gekozen de IKC zodanig te positioneren dat de grootst mogelijke afstand bewaard blijft tot de omliggende bebouwing. De school en het trapveld zijn gelegen in een rustige woonwijk. Op het trapveld rust nu een groenbestemming, deze zal gewijzigd worden naar een maatschappelijke bestemming. Er is vanuit de buurt, hoewel deze gewend is aan een onderwijsfunctie een aanzienlijk risico op planschade bij deze wijziging. In deze variant wordt het risico op planschade geminimaliseerd.

Het IKC wordt een gebouw in de vorm van een strook over de locatie van een bestaande school en het trapveldje. Het gebouw staat in het midden van het terrein, aan de randen zijn de speelpleinen, fietsenstallingen en groen geplaatst.

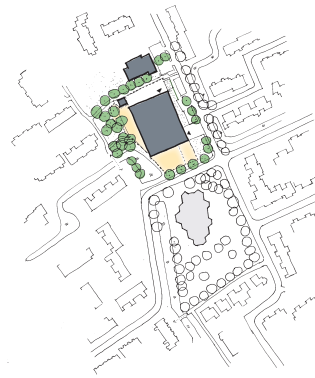
figuur: schetsontwerp variant 2C

Positieve punten:

- De afstand tot de omliggende bebouwing bedraagt 30 m.
- Er kunnen veel van de bomen blijven behouden.
- Veel groen aan de randen geeft een groene uitstraling richting de buurt.

Aandachtspunten:

- Langwerpige gebouwtypologie niet erg geschikt voor IKC.
- Speelplaatsen vallen wél binnen 30 m. tot overige bebouwing.
- Véél onfunctioneel groen.
- Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk om te kunnen bouwen op trapveld.
- De ligging is niet centraal ten opzichte van het verzorgingsgebied.



variant 1A



variant 1B



variant 2A



variant 2B



variant 2C

4. | Afweging

Voor beide locaties gezamenlijk zijn in totaal 5 varianten opgesteld. Op basis van deze varianten kan een eerste beeld gevormd worden van welke locatie het meest kansrijk is voor verdere uitwerking en ontwikkeling met een IKC.

Op basis van het ruimtelijk onderzoek kunnen we stellen dat de locatie de Akker / 't Ruimteschip de meeste potentie biedt voor verdere uitwerking en ontwikkeling (variant 1A / 1B)

- Deze locatie bereikt het grootste verzorgingsgebied, in ieder geval per fiets (een belangrijk deel van Hoogwoud valt hier nog binnen).
- Er kan naar alle waarschijnlijkheid ontwikkeld worden binnen de VNG-richtafstand van 30 meter, waardoor aanvullend akoestisch wellicht achterwege kan blijven.
- Er staat al een sporthal, waarnaast het IKC ontwikkeld kan worden. Dit is voor bewegingsonderwijs van het IKC zeker gunstig. Er hoeft dus geen transport van leerlingen naar de sporthal plaats te vinden. De bouw

van een nieuwe sporthal kan daarmee uitblijven.

- De bestaande groenstructuur is niet beperkend maar ondersteunend aan de ontwikkeling.
- Beide percelen op de locatie de Akker / 't Ruimteschip zijn momenteel al bebouwd. Dit maakt een toekomstige bebouwde functie voor het tweede perceel (maatschappelijk gezien) meer acceptabel dan bij de Bonifatiuschool; hier is immers het naastgelegen perceel niet bebouwd en juist ingericht als trapveldje voor de omgeving.

figuur: overzicht varianten

