

20240043

Locatieonderzoek tijdelijke huisvesting De Hekakker



Zet gebruikers
in het hart.

Opdrachtgever	: Gemeente Noordenveld
Projectnummer	: 20240043
Betreft	: Locatieonderzoek tijdelijke huisvesting de Hekakker
Datum	: 4 oktober 2024
Intern documentnummer	: D0105R01
Versie	: Definitief 01
Opgesteld door	: BCN

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2. Beoogde locaties.....	3
3. Beoordelingskader	4
4. Beoordeling	4
5. Conclusie	5
6. Participatie	5

Bijlagen

Bijlage 1.1 – beoordeling Brinkhofweide

Bijlage 1.2 – beoordeling Kerkhofsdriфт/ Roeghoornweg

Bijlage 2 – vragen en aandachtspunten informatieavond 2 oktober 2024

Bijlage 3 – presentatie informatieavond locatie tijdelijke huisvesting De Hekakker

1. Aanleiding

OBS De Hekakker is toe aan nieuwbouw. Deze nieuwbouw wordt gerealiseerd op de plek van de huidige school. Tijdens de uitvoeringsfase van de nieuwbouw zullen de leerlingen en leerkrachten, samen met de peuteropvang en voorschoolse opvang, tijdelijk op een andere locatie gehuisvest worden.

De gemeente Noordenveld heeft BCN gevraagd om te onderzoeken waar deze tijdelijke huisvesting het beste gerealiseerd kan worden.

2. Beoogde locaties

Naar aanleiding van de vraag vanuit de gemeente voor de wens naar een locatiestudie ten behoeve van tijdelijke huisvesting voor OBS de Hekakker, zijn acht locaties in kaart gebracht:

- a) Brinkhofweide
- b) Kampweg
- c) Schoolstraat – huidige locatie De Hekakker
- d) Voetballocatie GOMOS – sportveld
- e) Locatie voormalige 'De Vluchtheuvel'
- f) Gemeentewerf
- g) Hoek Kerkhofsdrift / Roeghoornweg
- h) Klinkenkampweg



Deze lijst is opgesteld op basis van deskresearch, eerder onderzoek naar tijdelijke huisvesting voor het Dr. Nassau College en in nauwe samenwerking met gemeente Noordenveld, OPO Noordenveld en Dorpsbelangen.

3. Beoordelingskader

Om de locaties te kunnen beoordelen zijn de volgende criteria opgesteld:

- a) Eigendomssituatie
- b) Ruimtebehoefte en inpasbaarheid (mogelijke toevoeging kinderopvang)
- c) Planologische randvoorwaarden
- d) Bereikbaarheid en ligging
- e) Parkeren
- f) Sociale- en verkeersveiligheid
- g) Overlast omwonenden
- h) Beschikbaarheid van elektra aansluiting / netcongestie
- i) Financieel kader
- j) Realisatie in relatie tot factor tijd
- k) Participatie

Daarbij zijn de volgende criteria bestempeld als 'knock-out' criteria:

- a) Beschikbaarheid van elektra aansluiting / netcongestie
- b) Ruimtebehoefte en inpasbaarheid
- c) Bereikbaarheid en ligging én sociale en verkeersveiligheid
- d) Planologische randvoorwaarden.

De ruimtebehoefte van de tijdelijke huisvesting is gebaseerd op ongeveer 1.400 m2 BVO inclusief een ruimte voor de kinderopvang. Dit is exclusief buitenruimte van circa 750 m2 BVO.

4. Beoordeling

De locaties zijn allereerst op de knock-out criteria beoordeeld, in samenwerking met afdeling Verkeer en Stedenbouw van de gemeente en afstemming met Enexis. Hieronder is de samenvatting te vinden van de uitkomsten van deze eerste beoordeling.

	Aansluiting	Inpasbaarheid	Bereikbaarheid	Verkeersveiligheid	Planologische randvoorwaarden	Punten-score
Brinkhofweide	++	+	+	+	+	26
Hoek Kerkhofsdrift / Roeghoornweg	+	+	o	o	-	20
Kampweg	--	+	+	+	-	
Schoolstraat 3	--	+/-	+	+	+	
Sportveld GO-MOS	--	+/-	o	+	--	
De Vluchtheuvel	--	o	-	+/-	--	
Gemeentewerf	--	-	--	-	--	
Klinkenkampweg	--	+/-	+/-	o	--	

Op basis van het eerste criterium (Is er op de locatie een aansluiting beschikbaar?) is er meerdere keren contact geweest met Enexis. Zij hebben alle locaties beoordeeld en komen tot de volgende conclusie: op maar twee locaties is een aansluiting voor tijdelijke huisvesting mogelijk, namelijk de Brinkhofweide en de weilanden op de hoek van de Kerkhofsdriфт/Roeghoornweg.

Daarom zijn aan deze locaties punten toegekend. De overige locaties zijn wel op alle criteria beoordeeld, maar komen niet in aanmerking als mogelijke locatie voor de tijdelijke huisvesting.

Opmerking: Maatschappelijk prioriteren kan pas als er ook capaciteit is om te kunnen prioriteren. Er is in het elektriciteitsnetwerk in Norg geen capaciteit. De tijdelijke huisvesting komt daarom niet in aanmerking voor maatschappelijke prioritering.

5. Conclusie

Op basis van deze input is gesproken met OPO Noordenveld, Dorpsbelangen en gemeente. In dit gesprek zijn de twee opties doorgenomen en komen we tot de conclusie dat de Brinkhofweide de enige en beste optie is voor de tijdelijke huisvesting.

- Aansluiting is mogelijk
- Voldoende ruimte voor het realiseren van plein
- Verkeersveiligheid scoort hoog, belangrijk aspect
- Grond is in eigendom van gemeente.

6. Participatie

Tijdens het gehele proces zijn zowel de gemeente, OPO Noordenveld als Dorpsbelangen aangehaakt geweest bij de voortgang en uitkomsten van het onderzoek. Op woensdag 2 oktober 2024 is een informatieavond georganiseerd voor ouders en verzorgers en aansluitend ook voor inwoners van Norg.

Voorafgaand aan de uitnodiging voor de informatieavond, is met diverse direct omwonenden / ondernemers én organisatoren van evenementen op de Brinkhofweide contact geweest. Zodat deze direct betrokkenen tijdig op de hoogte waren van de uitkomsten van het locatieonderzoek. Deze zorgvuldigheid werd tijdens de informatieavond nadrukkelijk benoemd en is als erg prettig ervaren.

Er zijn diverse vragen gesteld of aandachtspunten benoemd tijdens de avond. Daarnaast was er de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen of via de e-mail aandachtspunten te benoemen of vragen te stellen. De gestelde vragen op de avond zelf en de reacties via de formulieren zijn bijgevoegd in bijlage 2.

De gehouden presentatie is bijgevoegd in bijlage 3.

Bijlage 1.1 – beoordeling Brinkhofweide

Ruimtebehoefte en inpasbaarheid

Ruimtelijk inpasbaar als eenlaagsgebouw, dus alle lokalen en ruimten op begane grond. Veel ruimte voor speelactiviteiten. Risico: Momenteel is deze locatie in gebruik als tijdelijke huisvesting van Poiesz. Poiesz stuurt op een oplevering van de nieuwe winkel in de zomervakantie 2025. Oplossing: Het is mogelijk om naast/ om de tijdelijke huisvesting van Poiesz alvast units te plaatsen voor een tijdelijke school. Mogelijk dat hierdoor het schoolplein later kan worden gerealiseerd. OPO Noordenveld zit dit als een werkbare oplossing.

Op deze locatie kan gekeken worden naar de mogelijkheid om met meer klassen (1 t/m 8) gebruik te maken van het speellokaal in de Brinkhof. Hierdoor niet nodig om speellokaal te realiseren in tijdelijke huisvesting.

Sociale en verkeersveiligheid

Centraal in het dorp met voldoende ruimte om een veilige schoolomgeving in te richten. Aandachtspunt is de nabijheid van functies als de supermarkt met bijbehorende logistiek en autorijdende bezoekers van die functies. Tijdelijke school mag niet ten koste gaan van parkeergelegenheid bij ondernemers.

Op deze locatie zijn de beste mogelijkheden voor het ontvlechten van het auto- en fietsverkeer. De uitwerking van inrichting en verkeersroutes dient te worden onderzocht met afdeling Verkeer van gemeente. Locatie en inzet van verkeersbrigadiers kan worden heroverwogen.

Planologische randvoorwaarden

Stedenbouwkundig weinig/geen bezwaren. Centraal in het dorp gelegen, wat gezien de stedenbouwkundige opbouw van Norg qua (korte, ruimtelijke) bereikbaarheid voor de schoolgebruikers vanuit de verschillende richtingen gunstig kan zijn. De locatie zelf heeft voldoende ruimte en een functionele koppeling met de Brinkhof is wellicht mogelijk.

De gronden hebben al een maatschappelijke bestemming, echter een bouwvlak ontbreekt zodat een (tijdelijke) omgevingsprocedure met bijbehorende motivatie/onderbouwing nodig is.

Deze locatie is voorlopig (vanaf begin oktober tot zomer 2025) nog in gebruik gegeven voor de tijdelijke winkel/supermarkt Poiesz i.v.m. de vervangende nieuwbouw van de supermarkt. Zie opmerking "Ruimtebehoefte en inpasbaarheid"

Beschikbaarheid elektra

Dit scenario past op het huidige net. Mogelijk kan ook nog de evenementenaansluiting tijdelijk worden verzwaaard. Aan te bevelen om aansluiting vroegtijdig aan te vragen bij Enexis, planning van Enexis is een risico.

Ook wanneer de winkel en school enige tijd gelijktijdig aanwezig zijn op locatie Brinkhofweide is er voldoende capaciteit.

Bijlage 1.2 – beoordeling Kerkhofsdrift/ Roeghoornweg

Ruimtebehoefte en inpasbaarheid

In de nabijheid van de huidige parkeerplaats van GOMOS is voldoende ruimte voor het realiseren van de school in een eenlaags gebouw. Dit zou bijvoorbeeld ruimtelijk passen op het weiland ernaast. Dit weiland is echter geen eigendom van de gemeente Noordenveld, de beschikbaarheid en bruikbaarheid is daarom een risico.

Gebruik van bestaande parkeerplaatsen deels mogelijk. Er kunnen wellicht tijdelijke parkeermogelijkheden/plein gerealiseerd worden aan de lange zijde naar de Kerkhofsdrift.

Sociale en verkeersveiligheid

De parkeerplaats biedt voldoende ruimte om een schoolomgeving in te richten, echter is de kans om te ontvlechten zeer beperkt. Er is maar één smalle toegangsweg vanaf de Kerkhofsdrift. Er is weinig ruimte om goed te ontvlechten, waardoor onveilige situaties met auto's en fietsers aanneemelijk zijn.

Daarnaast moet goed nagedacht worden wat de consequenties zijn van het langer niet gebruik kunnen maken van een aanzienlijk deel van de parkeerplaats.

Planologische randvoorwaarden

De bij voornoemde sportvelden gelegen parkeerplaats kent eenzelfde 'achteraf' (buiten)ligging en dezelfde smalle Kerkhofsdrift en deels niet verharde Schapendrift als niet-gunstige stedenbouwkundige factoren voor huisvesting van een school (ook al is het tijdelijk). Op zich biedt deze parkeerplaats wel ruimte, maar indien deze ruimte wordt gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van de school kan er niet meer worden geparkeerd. Voor beide functies tegelijk is er niet voldoende ruimte. De aanwezigheid van de begraafplaats wordt onwenselijk geacht.

NB: Qua vigerende bestemming en bouwvlak geldt hetzelfde als bij de sportvelden.

Beschikbaarheid elektra

Aansluiting alleen mogelijk op het weiland naast de parkeerplaats. Aandachtspunt: max 25 meter afstand tot bestaande infra.

Bijlage 2 – vragen en aandachtspunten informatieavond 2 oktober 2024

Bijlage 3 – presentatie informatieavond locatie tijdelijke huisvesting De Hekakker