

Locatieonderzoek

t.b.v.

Cluster 1

te

Haaksbergen

Uitgevoerd door:

In opdracht van: **Stichting Keender**



Gemeente Haaksbergen



Datum: 16 januari 2020

Opgesteld door: P.J. (Patrick) Boernama

Versie: Versie 2.2

Inhoudsopgave

Management samenvatting.....	4
1.0 Inleiding	5
2.0 Probleem- en doelstelling.....	5
3.0 Werkwijze.....	6
4.0 Uitgangspunten.....	7
4.1 Locaties.....	7
4.2 Leerlingenprognose / Ruimtebehoefte	10
4.3 Ruimte- en terreinbehoefte	11
4.4 Criteria en beoordeling	12
4.4.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid	12
4.4.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid	15
4.4.3 Financiële aanvaardbaarheid.....	17
4.5 Informatiebronnen.....	18
5.0 Resultaten	19
5.1. Locatie A – Dr. Ariëns (volledige terrein).....	19
5.1.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid	19
5.1.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid	20
5.1.3 Financiële aanvaardbaarheid.....	21
5.2 Locatie B – Holthuizen	22
5.2.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid	22
5.2.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid	23
5.2.3 Financiële aanvaardbaarheid.....	23
5.3 Locatie A – Dr. Ariëns (huidige locatie, “parse gebouw”)	25
5.3.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid	25
5.3.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid	26
5.3.3 Financiële aanvaardbaarheid.....	27
5.4 Locatie A – Dr. Ariëns (locatie jongerenwerk, “lichtgroene gebouw”).....	28
5.4.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid	28
5.4.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid	29
5.4.3 Financiële aanvaardbaarheid.....	30
5.5 Samenvatting resultaten	31
5.5.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid	31
5.5.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid	31
5.5.3 Financiële aanvaardbaarheid.....	32
6.0 Conclusie.....	32

Management samenvatting

In een haalbaarheidsonderzoek uit 2013, ten aanzien van de herschikking van de basisschoollocaties in Haaksbergen, is onder andere cluster 1 gedefinieerd. Dit cluster bestaat uit de basisscholen Holthuizen en Dr. Ariëns. De keuze om beide scholen samen te voegen tot één fusieschool is reeds gemaakt (en ingezet). Gezien de datering van het haalbaarheidsonderzoek (2013) hechten zowel de gemeente als stichting Keender er belang aan een geactualiseerd locatieonderzoek uit te voeren voor cluster 1. Om een helder en objectief beeld te krijgen welke locatie het meest geschikt is voor de nieuwe fusieschool.

Doelstelling

Doelstelling van dit locatieonderzoek is om antwoord te geven op de vraag welke locatie, Dr. Ariëns of Holthuizen, op basis van de vooraf gedefinieerde criteria, het meest geschikt is voor de realisatie van de fusieschool Dr. Ariëns/Holthuizen inclusief ruimtereservering voor een (nieuwe) gymzaal.

De beoordeling (en eventuele weging) vindt plaats middels een aantal hoofdaspecten:

- Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid.
- Ruimtelijke aanvaardbaarheid.
- Financiële aanvaardbaarheid.

Bovengenoemde hoofdaspecten zullen weer uit een aantal deelaspecten bestaan (genoemd en uitgewerkt in hoofdstuk 4 en 5).

De waarderingen van de deelaspecten zijn middels de kleuren groen, geel en rood weergegeven en ten behoeve van de totaalscore zijn de volgende tekens gebruikt **+/+ = groen (1)**, **+/- = oranje (0)** en **-/- = rood (-1)**. Deze + en – bij elkaar opgeteld geven de score per hoofdaspect weer.

Weging van de beoordelingscriteria

Van een eventuele weging van de beoordelingscriteria wordt geacht dat dat met name een politiek/bestuurlijke afweging is en is vooralsnog niet opgenomen.

Bovenstaande exercitie leidt tot onderstaande beoordeling c.q. score.

Aanvaardbaarheid (kwalitatief)	Dr. Ariëns	Dr. Ariëns huidige locatie*	Dr. Ariëns locatie jongeren werk*	Holthuizen
Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid	4	0	2	4
Ruimtelijke aanvaardbaarheid	8	5	0	8
Financiële aanvaardbaarheid	3	3	-1	1
Totaal	15	8	1	13

Uit de resultaten van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat situering van de fusieschool op de locatie Dr. Ariëns, volgens de geldende kaders en beleidsuitgangspunten van zowel stichting Keender als de gemeente, een voorkeur heeft ten opzichte van de locatie Holthuizen indien het gehele terrein (inclusief gymzaal en jongerenwerk) beschikbaar is. Tevens toont het onderzoek aan, dat nieuwbouw op locatie Dr. Ariëns met behoud van de bestaande gymzaal m.n. ruimtelijk en functioneel niet mogelijk is.

1.0 Inleiding

In het verleden hebben er diverse onderzoeken plaatsgevonden in het Haaksbergense met betrekking tot de huisvesting in het onderwijsveld. In een haalbaarheidsonderzoek uit 2013, ten aanzien van de herschikking van de basisschoollocaties, is onder andere cluster 1 gedefinieerd. Dit cluster bestaat uit de basisscholen Holthuizen en Dr. Ariëns. De keuze om beide scholen samen te voegen tot één fusieschool is reeds gemaakt (en ingezet).

Stichting Keender staat voor primair onderwijs van hoog niveau. Zij streeft naar evenwicht tussen kennisontwikkeling, persoonlijke vorming en maatschappelijke toerusting. Partnerschap, Vakmanschap en Eigenaarschap zijn hierbij belangrijke kernwaarden. Stichting Keender staat middenin de samenleving en streeft doelbewust naar samenwerking met anderen leidend tot synergie.

De locaties van de schoolgebouwen vormen een essentieel onderdeel van de voorwaarden om te komen tot goed onderwijs en samenwerking met de omgeving. Stichting Keender wil daarbij uitgaan van optimale functionele/ onderwijskundige kwaliteit, ruimtelijke aanvaardbaarheid, diversiteit, spreiding, flexibiliteit, multifunctionaliteit en betaalbaarheid nu en in de toekomst. Deze visie sluit aan bij de koers en de voornemens van de gemeente Haaksbergen.

Gezien de datering van het haalbaarheidsonderzoek (2013) hechten zowel de gemeente als stichting Keender er belang aan een geactualiseerd locatieonderzoek uit te voeren voor cluster 1. Om een helder en objectief beeld te krijgen welke locatie het meest geschikt is voor de nieuwe fusieschool. Dit onderzoek is uitgevoerd in een coproductie tussen gemeente en Stichting Keender. Voor de volledigheid zijn beide locaties van de separate fusiescholen onderzocht op dezelfde variabelen met als doel inzicht en overzicht te krijgen. Onderzoek naar beide locaties sluit tevens aan bij *kader 1* zoals geformuleerd in het *haalbaarheidsonderzoek (2013)* om nieuwbouw op één van de schoollocaties zelf te bouwen.

2.0 Probleem- en doelstelling

Probleemstelling

De keuze om van beide scholen één fusieschool te maken is reeds gemaakt (en ingezet). Uit het haalbaarheidsonderzoek uit 2013 kwam de locatie van de Dr. Ariëns naar voren als meest geschikte locatie. Gegeven de datering van dit onderzoek dient er een actualisatie plaats te vinden om na te gaan of en welke locatie, Dr. Ariëns of Holthuizen, op basis van kwalitatieve en kwantitatieve variabelen het meest geschikt is voor de fusieschool.

Doelstelling

Doelstelling van dit locatieonderzoek is om antwoord te geven op de vraag welke locatie, Dr. Ariëns of Holthuizen, op basis van de vooraf gedefinieerde criteria, het meest geschikt is voor de realisatie van de fusieschool Dr. Ariëns/Holthuizen inclusief ruimtereservering voor een (nieuwe) gymzaal.

3.0 Werkwijze

Nadat de uitgangspunten nader zijn gedefinieerd, worden de gebruikte informatiebronnen weergegeven. De informatie uit deze bronnen wordt, indien relevant, meegenomen in het locatieonderzoek en omgezet in voor het onderzoek te gebruiken informatie.

De beoordeling (en eventuele weging) vindt plaats middels een aantal hoofdaspecten:

- Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid.
- Ruimtelijke aanvaardbaarheid.
- Financiële aanvaardbaarheid.

Bovengenoemde hoofdaspecten zullen weer uit een aantal deelaspecten bestaan (genoemd en uitgewerkt in hoofdstuk 4 en 5).

Aan de hand van de gedefinieerde uitgangspunten en de (beschikbare) informatie worden de locaties, in hoofdstuk 5 (Resultaten), beoordeeld.

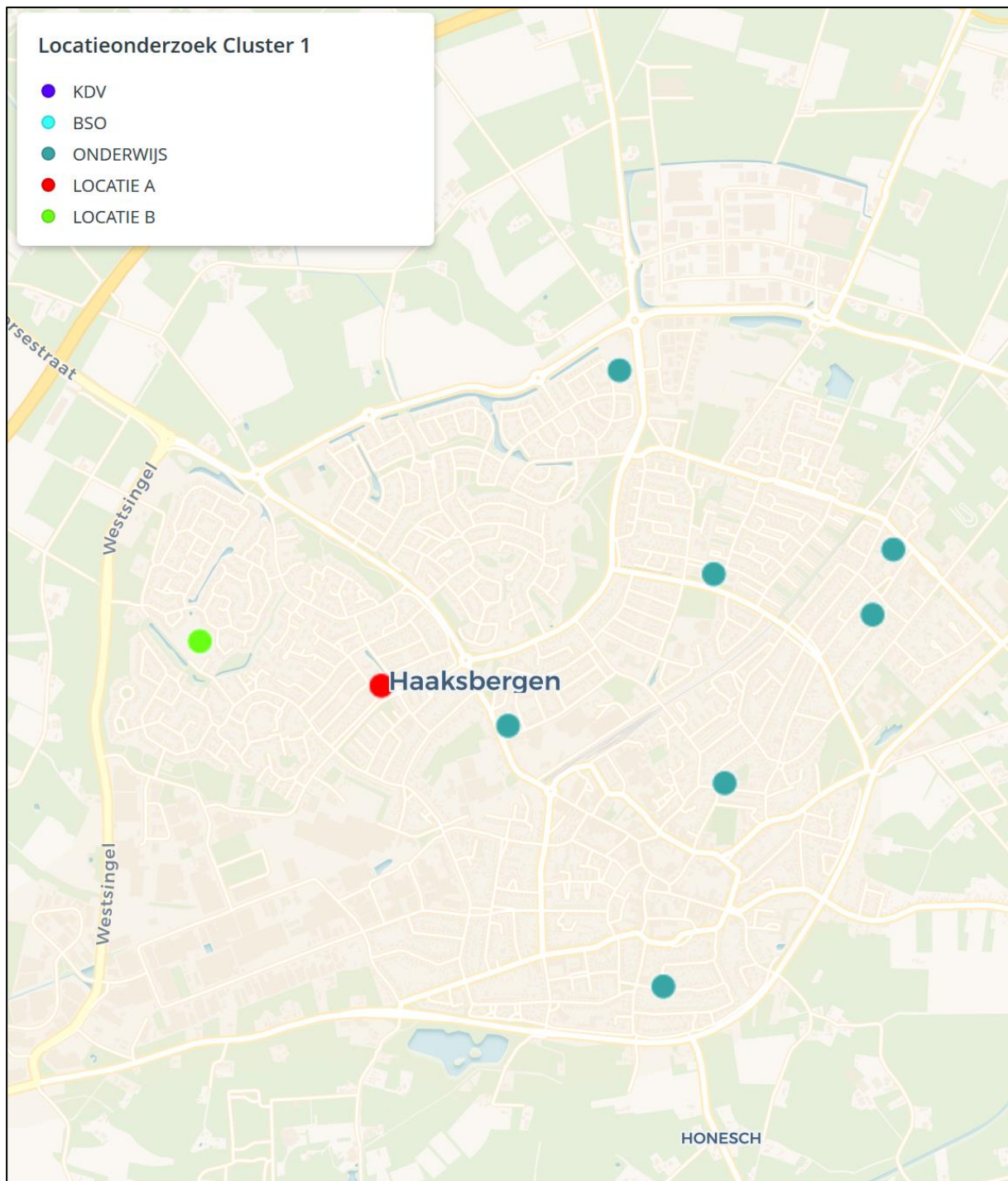
Op grond van deze exercitie volgt in hoofdstuk 6 een conclusie.

4.0 Uitgangspunten

Zoals eerder aangegeven, volgen in dit hoofdstuk de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij onderhavig locatieonderzoek. De gehanteerde uitgangspunten hebben in casu betrekking op de locaties in kwestie, maar ook andere relevante locaties, leerlingenprognoses en de bijbehorende ruimte- en terreinbehoefte.

4.1 Locaties

In onderstaand plaatje wordt weergegeven waar beide locaties zich in Haaksbergen bevinden.



In onderstaand plaatje wordt weergegeven waar beide locaties zich in de wijk 't Wolferink bevinden. Tevens worden middels diverse kleuren/lijnen bestemmingen en andere kwalificaties aangeduid (zie legenda).



Legenda:

A	locatie A is Dr. Ariëns
B	locatie B is Holthuizen
	bestemming maatschappelijk (bron: Ruimtelijke plannen)
	bestemming groen (bron: Ruimtelijke plannen)
	bestemming wonen (bron: Ruimtelijke plannen)
	asbestverdacht (bron: Asbest Scholenkaart)
	bouwvlak (bron: Ruimtelijke plannen)
	perceelsgrens (bron: Kadaster)

In onderstaande tabel zijn de beschikbare vierkante meters terrein (bouwvlak) weergegeven.

Locatie	Naam locatie	Terrein-oppervlak	Oppervlakte (bouwvlak)	Bebouwings-percentage	Bouwhoogte
A	Dr. Ariëns	6.600 ¹ m ²	ca. 3.500 ³ m ²	100%	8 en 3 meter ⁴
B	Holthuizen	14.136 ² m ²	ca. 3.700 m ²	100%	6 meter

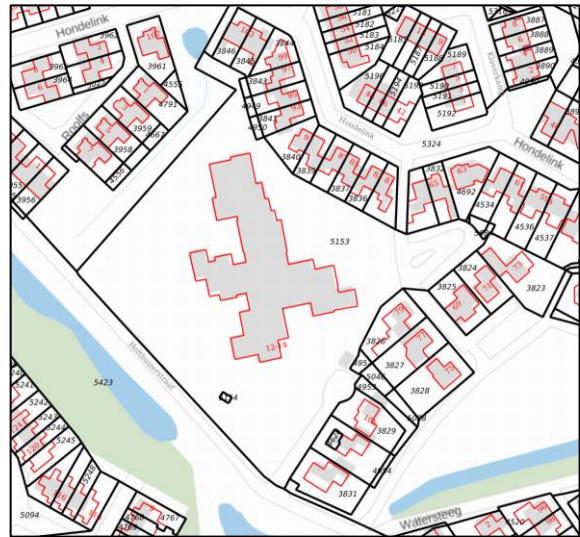
¹) Hierbij is gekeken naar het perceeloppervlak binnen de groene lijnen (zie plaatje volgende pagina).

²) Hierbij is gekeken naar het perceeloppervlak conform Kadaster (zie plaatje volgende pagina).

³) Dit betreft beide bouwvlakken op het terrein. In deze bouwvlakken bevinden zich thans drie gebouwen.

⁴) Het grote bouwvlak heeft een bouwhoogte van 8 meter, het kleine bouwvlak van 3 meter.

Voor het terreinoppervlak is gekeken naar de (Kadastrale) percelen en de opgave van het Kadaster. In onderstaande plaatjes worden de kadastrale grenzen middels zwarte lijnen aangeduid.



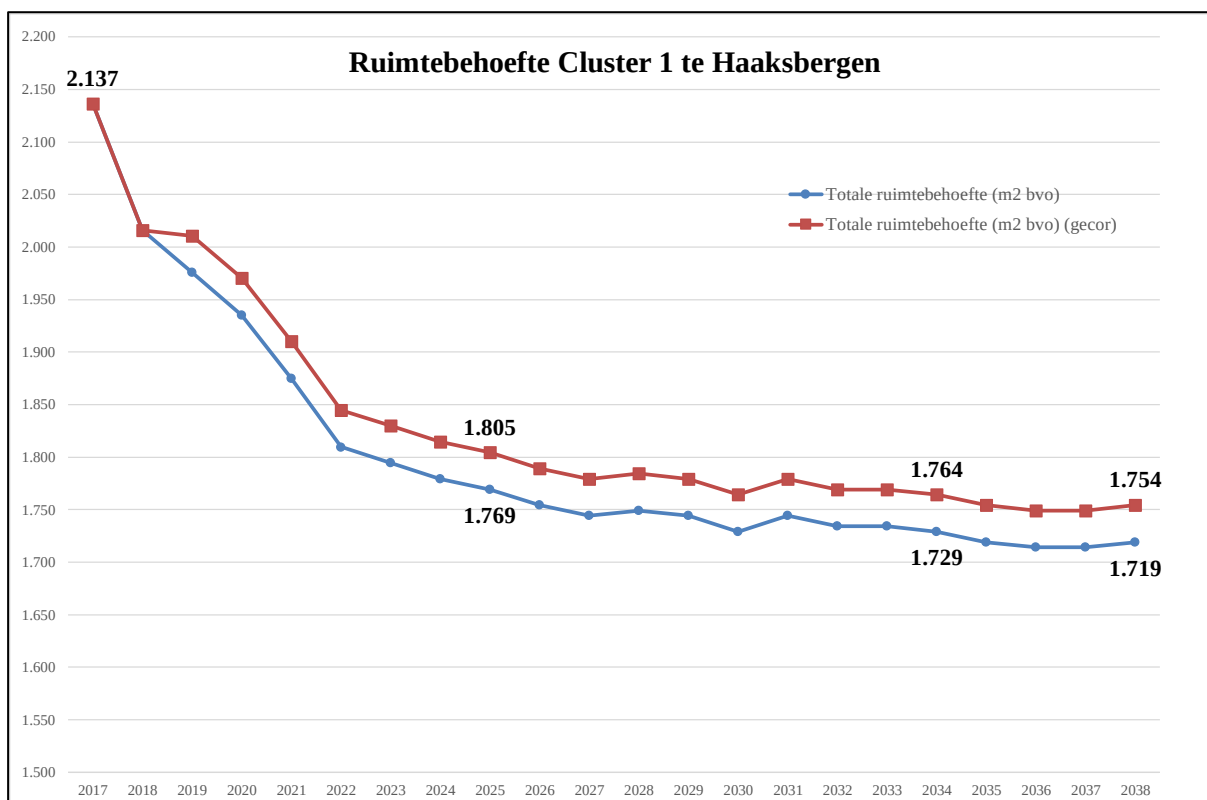
Locatie Dr. Ariëns

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Dr. Ariëns een maatschappelijke bestemming. Het bestemmingsplan staat bebouwing toe van 3 meter (circa 750 m²) tot 8 meter (circa 2.750 m²) met plat dak. De locatie heeft een dubbelbestemming “hoge archeologische verwachting”, hetgeen inhoudt dat er, voordat er gebouwd kan worden, eerst, o.b.v. archeologisch onderzoek, moet worden aangetoond dat er ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Op basis van het bestemmingsplan kan er een school in één en/of twee bouwlagen gebouwd worden. Eventueel is een kleine planologische aanpassing noodzakelijk (bij een gebouw in twee bouwlagen) of uitbreiding/verplaatsing van de bestaande bouwvlakken.

Locatie Holthuizen

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Holthuizen een maatschappelijke bestemming. Het bestemmingsplan staat bebouwing toe van 6 meter (circa 3.700 m²) met een verplichte kap van 30 tot 60 graden. De locatie heeft een dubbelbestemming “middelmatige en hoge archeologische verwachting”, hetgeen inhoudt dat er, voordat er gebouwd kan worden, eerst overlegd wordt met de regioarcheoloog dan wel een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Op basis van het bestemmingsplan kan er een school in één bouwlaag met kap gebouwd worden. Eventueel is een planologische aanpassing noodzakelijk om een school in twee bouwlagen te realiseren of uitbreiding/verplaatsing van de bestaande bouwvlakken.

4.2 Leerlingenprognose / Ruimtebehoefte



De blauwe lijn weerspiegelt de ruimtebehoefte op basis van de afgegeven leerlingenprognose. De rode lijn hanteert in de basis dezelfde data (verloop), met dien verstande dat deze gecorrigeerd zijn met de werkelijke leerlingenaantallen van 1 oktober jl. In 2034 is er een minimale ruimtebehoefte van 1.729 m² bvo (1.764 m² bvo op basis van de gecorrigeerde data).

4.3 Ruimte- en terreinbehoefte

Voor de bepaling van de totale ruimtebehoefte van het totale terrein is de uiteindelijke footprint van het gebouw en alle aanvullende voorzieningen van belang. De keuze of het gebouw in één of meerdere bouwlagen wordt gebouwd, heeft ook een nauwe relatie met de uiteindelijke locatie en het voor betreffende locatie geldende bestemmingsplan.

In onderstaand overzicht is het ruimtelijke programma op hoofdlijn weergegeven en specifiek voor dit locatieonderzoek. Het weergegeven totale terreinoppervlak is naar onze mening een minimum en in enkele gevallen een aanneme c.q. een uitgangspunt. Waarbij het totaal dient als uitgangspunt voor het toetsen aan onder andere de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de desbetreffende locatie.

		1 bouwlaag	2 bouwlagen
1	Footprint (onderwijs, 1x vaste voet en obv 304 lln in 2034) 2e bouwlaag 75% op begane grond i.v.m. onderwijsfuncties	1.729	1.297
2	Footprint (kinderopvang, bvo m2 o.b.v. 4 groepen) BSO (volgtijdelijk in de scholen)	480	480
3	VVE (in kinderopvang)		
4	Andere onderwijs gerelateerde voorzieningen (bijv. logopedie) Buitenberging scholen en kinderopvang Containerberging	PM 50 12	PM 50 12
	Totale bouwbehoefte onderwijs en kinderopvang (netto)	2.271	1.839
5	Fietsenstalling kinderen	228	228
6	Fietsenstalling personeel	35	35
7	Buitenspelen onderwijs (300 leerlingen)	600	600
8	Buitenspelen (afgeschermd) kinderopvang	210	210
9	Spelen onverhard Ontwerp vrijheid (15-20% van footprint gebouw) uitgangspunt 20%	150 442	150 355
10	Gymzaal (bruto 450 m2)	450	450
	Totale ruimtebehoefte onderwijs en kinderopvang (netto)	4.386	3.867
11	Parkeren onderwijs (norm CROW) (11 parkeerplekken)	303	303
11	Parkeren kinderopvang (norm CROW) (8 parkeerplekken) Breng en haal voorzieningen (27 plekken)	220 PM	220 PM
	Opstelplek wachtende ouders	op het plein	op het plein
	<i>Totale benodigde terreinoppervlakte</i>	<i>4.908</i>	<i>4.390</i>
	Totale benodigde terreinoppervlakte (afgerond)	5.000	4.400

Toelichting ad:

- 1) O.b.v. leerling prognoses 2018.
- 2) 4 groepen kinderopvang van 120 m² bvo¹ per groep (uitgangspunt omdat nu of in de toekomst nog niet helder is of en met hoeveel groepen deelgenomen zal worden. Uitgangspunt, jonge kinderen alleen op de begane grond, peuterspeelzaal zou samen kunnen werken in één van de 4 groepen).
- 3) De eventuele consequenties van Vroeg- en Voortijdse Educatie (VVE) zijn nog niet opgenomen. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat Vroeg- en Voortijdse Educatie in ruimte van kinderopvang kan plaatsvinden. Mocht blijken dat de aard en/of omvang van de VVE zodanig zijn dat deze activiteiten niet in de kinderopvang kunnen plaatsvinden, dan zal extra ruimte benodigd zijn.
- 4) Middels PM opgenomen.
- 5) Fietsenstalling kinderen, uitgangspunt 50% van de kinderen komt op de fiets, stallingsruimte incl. bereikbaarheid 1,5 m².
- 6) Fietsenstalling personeel, stallingsruimte incl. bereikbaarheid 1,75 m².

¹ Bvo is bruto vloeroppervlakte.

- 7) Huisvestingsverordening hanteert 3 m² per leerling. Vanaf 200 leerlingen kan worden volstaan met 600 m².
- 8) Wet op de kinderopvang minimaal 3,5 m² per kind, 4 groepen, 60 kinderen, peuterspeelzaal i.c.m. kinderopvang. Spelen, bso speelt volgtijdelijk op speelterrein scholen.
- 9) Spelen onverhard 25% van totale verharde deel spelen.
- 11) Aantal parkeerplekken maal 27,5 m² (parkeerplek (5*2,5) plus infrastructuur). (opgave gemeente)

4.4 Criteria en beoordeling

In dit onderzoek wordt voor de bepaling van de ruimtebehoefte uitgegaan van de (nieuwe) berekeningssystematiek op basis van m² bruto vloeroppervlak (ook wel DHV-norm genoemd). De gemeente Haaksbergen hanteert deze systematiek.

In de navolgende paragrafen worden de beoordelingscriteria verder uitgewerkt c.q. toegelicht.

De waarderingen van de beoordeling zijn middels de kleuren groen, geel en rood weergegeven en ten behoeve van de totaalscore zijn de volgende tekens gebruikt **+/+ = groen (1)**, **+/- = oranje (0)** en **-/- = rood (-1)**. Deze + en – bij elkaar opgeteld geven de totaalscore weer.

Weging van de beoordelingscriteria

Van een eventuele weging van de beoordelingscriteria wordt geacht dat dat met name een politiek/bestuurlijke afweging is en is vooralsnog niet opgenomen.

4.4.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid

Centraal bij dit criterium staat de vraag:

In welke mate is de locatie geschikt voor de onderwijsfunctie en eventueel aanverwante (kind)functies?

De deelaspecten bij bovenstaande vraag zijn:

1. Mogelijkheid een functioneel goed ontwerp op het terrein te realiseren.
2. Ligging locatie t.o.v. bevolkingsconcentratie(s) voedingsgebied doelgroep.
3. Ligging locatie t.o.v. van andere relevante (kind)voorzieningen.
4. Milieuaspecten (milieuzonering, externe veiligheidszones, ecologie, luchtkwaliteit en geluidshinder).
5. Verkeer.

1. Mogelijkheid een functioneel goed ontwerp op het terrein te realiseren

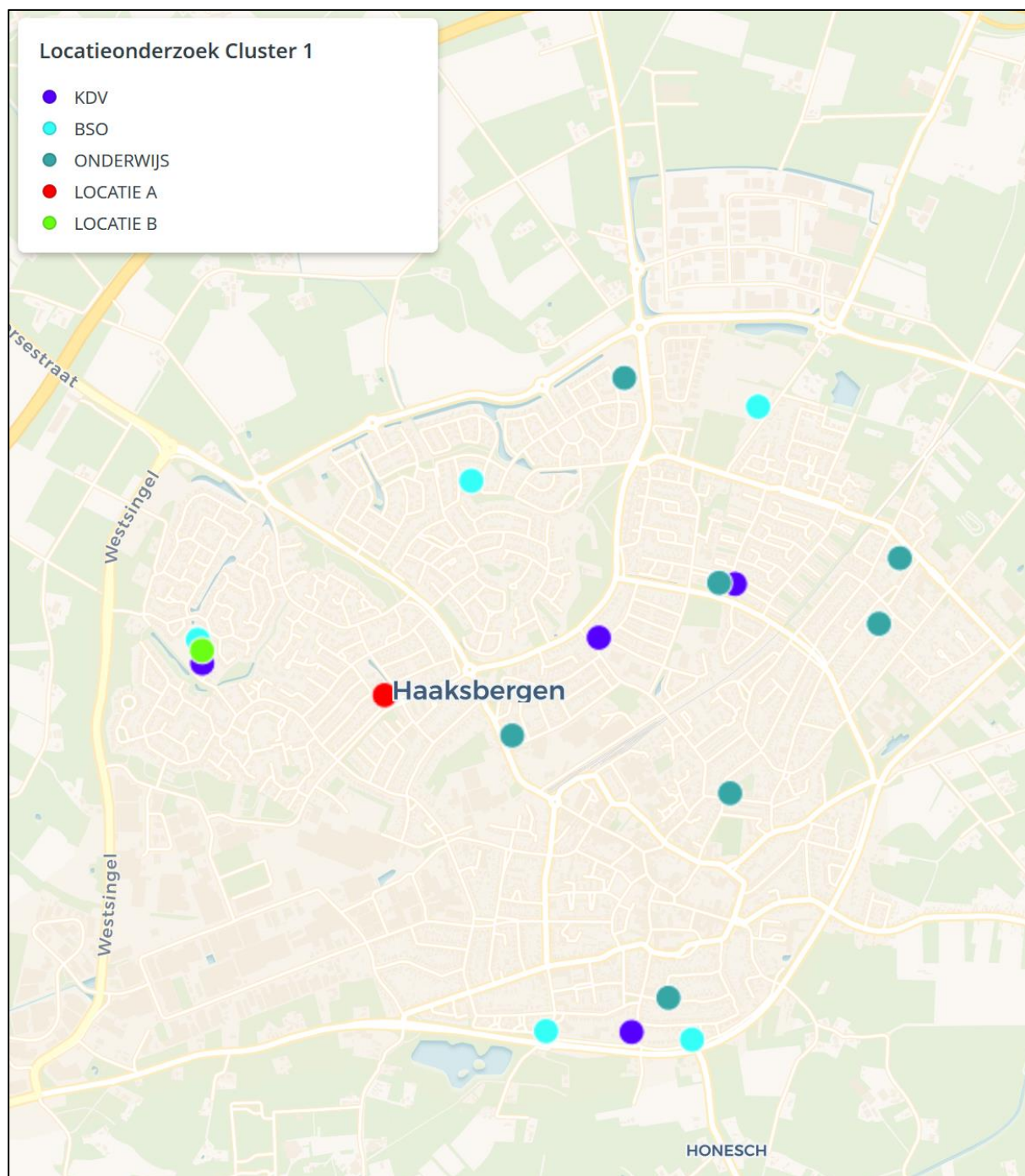
Dit deelaspect geeft aan wat de mogelijkheden zijn om een functioneel goed ontwerp op het terrein te kunnen realiseren, waarbij de mogelijkheid tot een flexibele inrichting, situering gebouw op het terrein en de buitenomgeving meespelen vanuit onderwijskundig oogpunt.

2. Ligging locatie t.o.v. bevolkingsconcentratie(s) voedingsgebied doelgroep

Waar wonen de kinderen nu die naar de scholen gaan en hoe verhoudt zich dat met de te onderzoeken locaties. Het is op voorhand niet de verwachting dat in de toekomst daar grote verschuivingen in zullen gaan plaatsvinden. Daarnaast zien we dat er een groter aantal leerlingen op de betreffende scholen onderwijs volgt dan in eerste instantie geprognoseerd.

3. Ligging locatie t.o.v. van andere relevante (kind)voorzieningen

Ligging van de locaties ten opzichte van andere (kind)voorzieningen van belang voor het onderwijs. In het bijzonder de opvangvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn op onderstaande kaart weergegeven, waardoor snel en overzichtelijk duidelijk wordt waar deze voorzieningen zich bevinden.



Tevens wordt er gekeken naar de gevolgen van de fusieschool voor de spreiding van basisscholen over Haaksbergen. Op onderstaande kaarten wordt weergegeven wat de gevolgen voor de spreiding zijn indien gekozen wordt voor één van de locaties. Daartoe zijn er cirkels van 500 en 1.000 meter getrokken om de alle (huidige) schoollocaties.



Spreiding bij fusieschool locatie Ariëns



Spreiding bij fusieschool locatie Holthuizen

Voorts is het in dit kader van belang om de visies van zowel stichting Keender als de gemeente Haaksbergen in ogenschouw te nemen.

Visie stichting Keender (bron: Strategisch beleidsplan 2018-2022)

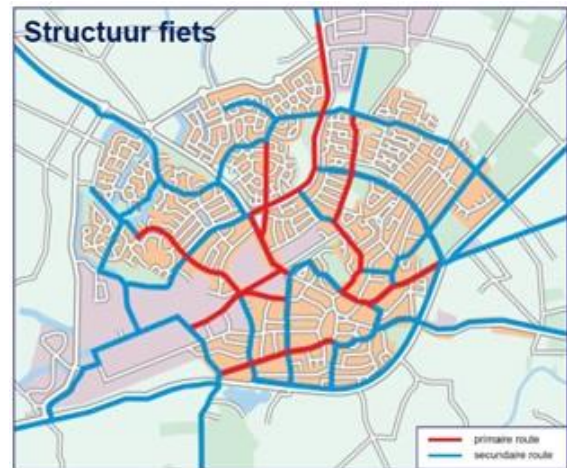
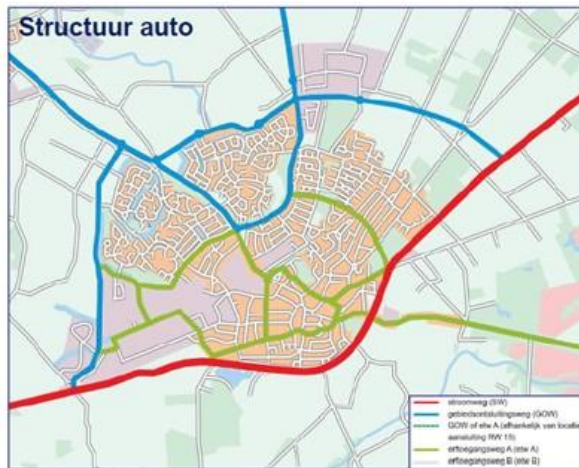
Stichting Keender streeft naar doorgaande leerlijnen tussen voorschoolse opvang, basisonderwijs en voortgezet onderwijs. Partnerschappen binnen een (integraal) kindcentrum dragen daar aan bij.

Visie gemeente (bron: Programmabegroting 2019)

- Kinderen en jongeren optimaal uitdagen zich te ontwikkelen en hen zo goed mogelijk voorbereiden op de toekomst. Betere kansen creëren we ook door onderwijs te verbinden met andere maatschappelijke activiteiten en voorzieningen
 - In stand houden van voldoende scholen, rekening houdend met wettelijke verplichtingen en eisen waar het gaat om clustering, uitbreiding en eventuele nieuwbouw. Onze ambities op het gebied van duurzaamheid worden daarin nadrukkelijk meegenomen.
 - Een belangrijke pijler voor het onderwijs is de onderwijshuisvesting. Zorgen voor de verbinding tussen inhoud, financiën, mogelijkheden en wensen van betrokken partijen
 - Inzetten op een breed aanbod voor alle kinderen van opvang, onderwijs, opvoeding, ontspanning en ondersteuning, waar mogelijk in één gebouw.
4. *Milieuaspecten (milieuzonering, externe veiligheid, ecologie, luchtkwaliteit geluidshinder)*
- De luchtkwaliteit, in hoeverre heeft de bestaande infrastructuur een negatieve invloed op de luchtkwaliteit van de betreffende locatie, is niet onderzocht.
 - Mogelijke geluidshinder wegverkeer. De Wet geluidshinder (wegverkeerlawaaai) schrijft een maximale geluidbelasting voor van 48 dB op de gevel voor een schoolgebouw.
 - Milieuzonering, in welke mate hebben aanliggende (woon)functies last van de projectfunctie.

5. Verkeer

- De verkeersveiligheid voor het langzame verkeer.
- De verkeersveiligheid in de omgeving en de route naar school.
- Bereikbaarheid.
- Parkeercapaciteit.



Hengelsestraat	Wiedenbroeksingel	Overige wegen
Gebiedsontsl.weg	Erftoegangsweg A*	Erftoegangsweg B
50 km/h voorrang geregeld scheiding fietsvk	50 km/h voorrang geregeld scheiding fietsvk	30 km/h voorrang van rechts gemengd fiets-auto

4.4.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Centraal bij dit criterium staat de vraag:

In welke mate is de locatie in ruimtelijke zin geschikt voor het huisvesten van een onderwijsfunctie?

De deelaspecten bij bovenstaande vraag zijn:

1. Minimum oppervlak benodigde gronden i.r.t. benodigd terreinoppervlakte.
2. In welke mate past e.e.a. binnen het vigerende bestemmingplan.
3. Stedenbouwkundige inpassing van de beoogde opgave.
4. Structuur- en woonvisie.
5. Erfgoed.
6. Ecologie.
7. Landschappelijke situatie.
8. Functioneel effect op de directe omgeving.
9. Ladder Duurzame Verstedelijking.
10. Bodem; beoordeling bodemgesteldheid en kans bodemsanering.
11. Water; beoordeling o.a. goede waterafvoer etc.
12. Kabels en leidingen.

1. Minimum oppervlak benodigde gronden i.r.t. benodigd terreinoppervlakte

De mogelijkheid om voor de school met toegevoegde functies een ontwerp te realiseren dat ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving. Hierbij wordt gekeken naar het oppervlak in relatie tot ruimte terrein programma, bouwmassa, bebouwingsstructuur omgeving, (groene) aankleding terrein etc.

2. *In welke mate past e.e.a. binnen het vigerende bestemmingplan*

De beoogde opgaven worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan, hierbij wordt gekeken naar de functie, oppervlakte en bouwhoogte.

3. *Stedenbouwkundige inpassing van de beoogde opgave*

In welke mate kan de beoogde opgave op een verantwoorde stedenbouwkundige wijze worden ingepast op de locatie, mede in relatie tot de welstandsnota van de gemeente Haaksbergen.

In de welstandsnota van de gemeente Haaksbergen staat onder andere het volgende:

“Door hun solitaire karakter fungeren zij vaak als een herkenningspunt binnen de stedenbouwkundige context. Om deze reden worden er in het geval van complete nieuwbouw (of uitgebreide renovatie) hogere eisen gesteld aan de architectuur. Het bouwplan zal dan worden getoetst aan de algemene criteria, zoals deze in hoofdstuk 4 zijn opgenomen.”

De algemene welstandscriteria laten zich als volgt onderverdelen:

1. relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
2. relatie tussen bouwwerk en omgeving;
3. betekenis van vormen in de sociaal-culturele context;
4. evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
5. schaal-en maatverhoudingen;
6. materiaal, textuur, kleur en licht.

4. *Structuur- en woonvisie*

Een beoordeling op hoofdlijn in hoeverre aan de eisen/wensen van de structuur- en woonvisie kan worden voldaan, waarbij de onderstaande hoofdvragen aan de orde zijn:

- Verbreden van het aanbod aan woonmilieus.
Voor de komende jaren bouwt Haaksbergen vooral op inbreidingslocaties als het Meuke, de Greune en op een aantal schoollocaties die vrijkomen door samenvoeging. Het voordeel van deze locaties is dat aantrekkelijke woonmilieus kunnen worden gemaakt, die dicht bij de voorzieningen van het centrum liggen, en dat tegelijkertijd kan worden gebouwd aan een mooier en groener Haaksbergen, waarbij het herstel van de dorpsstructuur een belangrijk doel is.
- Op peil houden en concentreren van het voorzieningenniveau.
De schoollocaties hebben geografisch gezien een goede spreiding, waardoor het aantrekkelijke locaties zijn om de diverse voorzieningen te clusteren. Scholen kunnen ook een maatschappelijk functie gaan vervullen, door ze open te stellen voor wijkraden en andere organisaties (BSO, oefenruimte harmonie, etc.), op de momenten dat er geen leerlingen zijn. Op de schoollocaties komt daarnaast ruimte vrij door het samenvoegen van enkele basisscholen. Deze ruimte kan ook aangewend worden voor voorzieningen of juist om de mix aan woningen in de wijk te verbeteren.
- Verschillende leeftijden vragen om verschillende voorzieningen. Dit betekent dat multifunctioneel gebruik van gebouwen noodzakelijk is. Scholen die overdag worden gebruikt voor de onderwijsfunctie kunnen 's avonds voorzien in andere behoeften. In buurten waar scholen moeten sluiten vanwege onvoldoende leerlingaantallen willen we de functie snel kunnen wijzigen in een andere passende functie. Wij verwachten hierbij dat de wijk aangeeft welke functies zij graag zien in hun omgeving en waar behoefte aan is. Leefbaarheid is een belangrijk aspect. Er moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn om mensen te kunnen voorzien in hun behoefte.

5. *Erfgoed*

Bij erfgoed wordt beoordeeld in hoeverre de locatiekeuze effect heeft voor de cultuurhistorische situatie op de locatie en directe omgeving en archeologie, waarin wordt beoordeeld of ter plaatse sprake kan zijn van archeologische verwachtingswaarde. De verwachting is dat geen cultuurhistorisch erfgoed aanwezig zal zijn op de beoogde locaties, derhalve is dit item niet nader beschouwd. Nader onderzoek zal dit eventueel indien nodig moeten aantonen.

6. *Ecologie*

Hierbij staan de ecologische waarden (flora en fauna) van de locatie en de mogelijke gevolgen voor de omgeving centraal. Dit item is niet nader beschouwd. Nader onderzoek zal dit eventueel indien nodig moeten aantonen.

7. *Landschappelijke situatie*

Boordeling van de landschappelijke situatie waarin met name de eventuele aantasting van de landschappelijke kwaliteiten op de locatie en wijdere omgeving centraal staan. Dit item is niet nader beschouwd. Nader onderzoek zal dit eventueel indien nodig moeten aantonen.

8. *Functioneel effect op de directe omgeving.*

Welk functioneel effect heeft de realisatie van een school op de directe omgeving voor bewoners en andere belanghebbenden.

9. *Ladder Duurzame Verstedelijking*

Vanuit het oogpunt van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik wordt hierbij gekeken naar hergebruik van bestaande vastgoedlocaties, het leegkomen van bestaand vastgoed en het bebouwen van een open ruimte.

10. *Bodem; beoordeling bodemgesteldheid en kans bodemsanering*

In welke mate is er kans op bodemverontreiniging op de beoogde locaties.

11. *Water; beoordeling o.a. goede waterafvoer etc.*

Hier wordt beoordeeld in welke mate het regenwater kan worden afgevoerd middels een gescheiden waterafvoer en/of kan worden geloosd op het oppervlaktewater.

12. *Kabels en leidingen*

In welke mate kunnen kabels en leidingen belemmerend zijn voor de realisatie van de beoogde voorziening.

4.4.3 Financiële aanvaardbaarheid

Centraal bij dit criterium staat de vraag:

In welke mate is de locatie in financiële zin geschikt te maken voor het huisvesten van de onderwijsfunctie en eventueel andere functies? Daarbij denkend aan de kosten van verwerving en de verdere grondexploitatiekosten, boekwaarden etc.

De deelaspecten bij bovenstaande vraag zijn:

1. Verwervingsprijs beschikbaarheid gemeentelijke gronden en opstallen (boekwaarden).
2. Externe kosten die gemaakt moeten worden voor het ontwikkelen van de locatie.
3. Plankosten.
4. Mogelijk planschade.
5. Mogelijke alternatieve aanwendbaarheid.

1. *Verwervingsprijs en beschikbaarheid gemeentelijke gronden en opstallen (boekwaarden)*

Welke verwervingsprijs c.q. aankoopprijs is aan de orde bij de betreffende locaties en/of wat zijn de boekwaarden waar rekening mee gehouden moet worden in de financiële afweging.

2. *Externe kosten die gemaakt moeten worden voor het ontwikkelen van de locatie.*

Welke kosten moeten worden gemaakt voor de locaties om ze geschikt te maken voor de beoogde functie(s). Te denken valt aan:

- bestemmingsplankosten;
- sanering en sloopkosten;
- bouwrijp maken;
- tijdelijke huisvesting;
- kosten infrastructuur;
- kosten verkeer compenserende maatregelen;
- overige kosten.

3. *Plankosten.*

De plankosten beschrijven met name de kosten die nodig zijn om het plan te realiseren op die specifieke locatie:

- onderzoeken en
- vergunningen.

4. *Mogelijk planschade*

De mate waarin planschade kan optreden als gevolg van de locatiekeuze.

5. *Mogelijke alternatieve aanwendbaarheid*

Binnen dit aspect wordt er gekeken naar de alternatieve aanwendbaarheid (gebruik voor andere doeleinden) van de vertreklocatie. Ter illustratie, indien gekozen wordt voor locatie A, wat is dan de alternatieve aanwendbaarheid van (vertrek)locatie B. Een goede alternatieve aanwendbaarheid van locatie B zal een extra argument zijn om te kiezen voor locatie A.

4.5 Informatiebronnen

In het onderzoek is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande en aanwezige informatie uit:

- Rapport prognose basisscholen gemeente Haaksbergen d.d. 2018.
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haaksbergen, per 1 september 2018.
- Openbare bronnen.
- Strategisch beleidsplan stichting Keender 2018-2022.
- Programmabegroting 2019 gemeente Haaksbergen.
- Welstandsnota gemeente Haaksbergen 2014.
- Structuurvisie 2030 (Haaksbergen: groenste dorp van Twente) d.d. december 2013.
- Woonvisie 2020 (Keuzes voor de toekomst) d.d. 2012.
- Concept rapportage gemeente Haaksbergen juni 2019.
- Rapportage toekomstige behoefte binnensportaccommodaties Haaksbergen d.d. 1 november 2018.

5.0 Resultaten

In dit hoofdstuk volgt de analyse c.q. uitwerking van de beoordelingscriteria, zoals deze in het voorgaande hoofdstuk zijn opgenomen. In de paragrafen 5.1 en 5.2 volgt een kwalitatieve beschrijving c.q. onderbouwing van de beoordelingen. In paragraaf 5.3 wordt de kwalitatieve beschrijving vertaald in een overzichtelijke tabel voor de locaties per criteria aan de hand van een driepuntschaal: **++ (1)**, **± (0)** en **-- (-1)**.

5.1. Locatie A – Dr. Ariëns (volledige terrein)

Deze locatie kenmerkt zich als een waardevolle groene zone met aan één zijde water, midden in een woongebied gelegen. In deze (waardevolle) groen zone bevinden zich naast de huidige school, ook nog een gymzaal en een gebouw met verschillende (kantoor) functies.



5.1.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid

5.1.1.1 Mogelijkheid een functioneel goed ontwerp op het terrein te realiseren
Het perceel biedt meer dan voldoende ruimte voor een functioneel goed ontwerp.

Score ++

5.1.1.2 Ligging locatie t.o.v. bevolkingsconcentratie(s) voedingsgebied doelgroep
Gegeven het feit dat hier thans de (voormalige) Dr. Ariënschool gevestigd is, is het de verwachting dat de leerlingen van de (nieuwe) fusieschool uit hetzelfde voedingsgebied komen.

Score ++

5.1.1.3 Ligging locatie t.o.v. van andere relevante (kind)voorzieningen
Gegeven de ruimte is in ruimtelijke zin een IKC mogelijk. Voorgaande heeft een positief effect op de doorgaande leerlijn. Daarnaast is op de kaarten bij 4.4.1 te zien dat de dekking binnen de bebouwde kom van Haaksbergen beter is wanneer gekozen wordt voor de locatie Dr. Ariëns.

Score ++

5.1.1.4 Milieuaspecten (milieuzonering, externe veiligheid, ecologie, luchtkwaliteit en geluidshinder)

Score +/-

De kavel biedt voldoende ruimte (c.q. ontwerp vrijheid) om de nieuw te realiseren voorziening zodanig te positioneren dat er geen problemen te verwachten zijn ten aanzien van milieuzonering. Met betrekking tot de andere aspecten (externe veiligheid, ecologie, luchtkwaliteit en geluidshinder) worden vooralsnog geen problemen verwacht.

5.1.1.5 Verkeer

Score +/-

Er zijn geen knelpunten bekend voor wat betreft bereikbaarheid. De Dr. Ariëns heeft wel meer omliggende wegen, waarvan de Albert Cuyplaan een drukke weg is. De jaarlijkse verkeerstoeename bedraagt tussen de 1,5 en 3% in de afgelopen drie jaren. Hierdoor neemt de hoeveelheid verkeer toe op omliggende wegen. Bij de Dr. Ariëns is dit duidelijk waarneembaar, omdat de Albert Cuyplaan nabij ligt. Grote ongevalslocaties zijn er niet in Haaksbergen en de minst veilige plekken liggen niet bij de scholen. Voor geen van beide locaties geldt dat de volledige verkeersstructuur rond de school grote verkeerskundige of civieltechnische aanpassingen nodig heeft.

5.1.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

5.1.2.1 Minimum oppervlak benodigde gronden i.r.t. benodigd terreinoppervlakte

Score +/-

Het perceel is 6.600 m² groot en het te bebouwen oppervlak bedraagt 3.500 m². Beide oppervlaktes zijn (ruim) voldoende om aan de ruimtebehoefte te voldoen.

5.1.2.2 In welke mate past e.e.a. binnen het vigerende bestemmingplan

Score +/-

Gegeven het feit dat er thans ook een onderwijsvoorziening is gehuisvest, scoort de locatie op dit aspect positief. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte om te bouwen in twee bouwlagen met een plat dak.

5.1.2.3 Stedenbouwkundige inpassing van de beoogde opgave

Score +/-

Het voorzieningen gebied rondom deze locatie bestaat (grotendeels) uit woonvoorzieningen. Een basisschool met kinderopvang past door zijn aard en stedenbouwkundige wensbeeld goed binnen dit voorzieningen gebied. Maar, door de toevoeging van massa (één laags of twee laags en/of infrastructuur) heeft dit wel invloed op de stedenbouwkundige inpassing in dit (voornamelijk) woongebied. Enkel ten aanzien van de beeldkwaliteit kan er sprake zijn van een impuls, omdat een nieuw (architectonisch) gebouw een betere c.q. mooiere uitstraling kan hebben dan de bestaande huisvesting.

5.1.2.4 Structuur- en woonvisie

Score +/-

Gegeven het feit dat er thans al een school gehuisvest is, is er in die zin geen sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit en/of leefbaarheid van de wijk, maar ook geen verslechtering.

5.1.2.5 Erfgoed, Ecologie, Landschappelijke situatie

3x Score n.v.t.

Deze items zijn niet nader beschouwd, omdat het de verwachting is dat het in casu niet aan de orde is.

5.1.2.6 Functioneel effect op de directe omgeving

Score +/-

Het functionele effect op de directe omgeving zou nog wel impact kunnen hebben met name qua bebouwingsdichtheid en massa, verkeer (in de piekmomenten) en parkeren (capaciteit).

5.1.2.7 Ladder Duurzame Verstedelijking

Score +/-

Bij toetsing aan de "ladder" zullen er naar alle waarschijnlijkheid geen problemen ontstaan, omdat hergebruik en binnenstedelijke ontwikkeling de voorkeur geniet bij de beoordeling van de ladder.

5.1.2.8 Bodem; beoordeling bodemgesteldheid en kans bodemsanering

Score ++

De locatie lijkt voor het grootste deel onverdacht te zijn. Bij (her)ontwikkeling van de locatie dienen er nieuwe bodemonderzoeken uitgevoerd te worden.

5.1.2.9 Water; beoordeling o.a. goede waterafvoer

Score ++

Gegeven het feit dat er thans ook een school gehuisvest is, worden hier geen problemen voorzien. Het water kan, met of zonder buffer, prima worden afgevoerd naar de naast gelegen gronden c.q. oppervlaktewater.

5.1.2.10 Kabels en leidingen

Score ++

Kabels en leidingen zijn niet aan de orde, behalve de reguliere aansluitpunten voor de bestaande gebouwen.

5.1.3 Financiële aanvaardbaarheid

5.1.3.1 Verwervingsprijs/beschikbaarheid

Score ++

Indien er op deze locatie (vervangende) nieuwbouw gaat plaatsvinden, zal de gemeente de (resterende) boekwaarde moeten afboeken. Daarentegen is er niet sprake van een verwervingsprijs. Gegeven het feit dat thans de (resterende) boekwaarde onbekend is, scoort de locatie positief.

5.1.3.2 Externe kosten

Score +/-

De huidige locatie is gekwalificeerd als asbestverdacht, nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen. In geval er asbest aanwezig is, zullen er (extra) saneringskosten gemaakt moeten worden.

Wanneer er gekozen wordt voor deze locatie, kunnen de huidige leerlingen tijdelijk gehuisvest worden in de Holthuizen school.

Een mogelijk negatieve score (asbest) en een positieve score (tijdelijke huisvesting) maakt dat de locatie neutraal scoort.

5.1.3.3 Plankosten

Score +/-

Dit aspect is vooralsnog niet nader beschouwd, derhalve een neutrale score.

5.1.3.4 Mogelijke planschade

Score ++

Op dit moment is er ook een school gehuisvest, het is de verwachting dat er ten aanzien van planschades geen risico's worden gelopen.

5.1.3.5 Alternatieve aanwendbaarheid

Score ++

Bij (vervangende) nieuwbouw op deze locatie (A) zal locatie B (Holthuizen) vrijvallen. Mede door de ligging en het oppervlak van locatie B, leent locatie B zich goed voor (her)ontwikkeling tot woningbouw, hetgeen ook in lijn is met de structuurvisie (inbreidingslocatie).

5.2 Locatie B – Holthuizen



5.2.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid

5.2.1.1 Mogelijkheid een functioneel goed ontwerp op het terrein te realiseren
Het perceel biedt meer dan voldoende ruimte voor een functioneel goed ontwerp.

Score +/+

5.2.1.2 Ligging locatie t.o.v. bevolkingsconcentratie(s) voedingsgebied doelgroep
Gegeven het feit dat hier thans de (voormalige) Holthuisenschool gevestigd is, is het de verwachting dat de leerlingen van de (nieuwe) fusieschool uit hetzelfde gebied komen.

Score +/+

5.2.1.3 Ligging locatie t.o.v. van andere relevante (kind) voorzieningen
In de huidige situatie is er reeds kinderdagopvang en buitenschoolse opvang gevestigd. Bij een ontwikkeling op deze locatie betekent dat voor de huidige afnemers van opvang dat er niks wijzigt. De kavel biedt daarnaast voldoende ruimte voor de realisatie van een nieuwe gymvoorziening. Ten aanzien van de spreiding over Haaksbergen wordt, op basis van de kaarten bij 4.4.1, geconstateerd dat de spreiding binnen de bebouwde kom verslechtert indien gekozen wordt voor deze locatie.

Score +/-

5.2.1.4 Milieuaspecten (milieuzonering, externe veiligheid, ecologie, luchtkwaliteit en geluidshinder)
De kavel biedt voldoende ruimte (c.q. ontwerprijheid) om de nieuw te realiseren voorziening zodanig te positioneren dat er geen problemen te verwachten zijn ten aanzien van milieuzonering. Met betrekking tot de andere aspecten (externe veiligheid, ecologie, luchtkwaliteit en geluidshinder) worden vooralsnog geen problemen verwacht.

Score +/+

5.2.1.5 Verkeer
Er zijn geen knelpunten bekend voor wat betreft bereikbaarheid. Grote ongevalslocaties zijn er niet in Haaksbergen en de minst veilige plekken liggen niet bij de scholen. Voor geen van beide locaties geldt dat de volledige verkeersstructuur rond de school grote verkeerskundige of civieltechnische aanpassingen nodig heeft. Bij de Holthuisenschool is er veel ruimte om de school zonder autoverkeer en als het er al is, is dit hoofdzakelijk bestemmingsverkeer voor de school zelf.

Score +/+

5.2.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

5.2.2.1 Minimum oppervlak benodigde gronden i.r.t. benodigd terreinoppervlakte

Score ++

Het perceel is 14.136 m² groot en het te bebouwen oppervlak bedraagt 3.700 m². Beide oppervlaktes zijn (ruim) voldoende om aan de ruimtebehoefte te voldoen.

5.2.2.2 In welke mate past e.e.a. binnen het vigerende bestemmingplan

Score +/-

De huidige bestemming is reeds maatschappelijk. Wel wordt hierbij de kanttekening gemaakt dat de maximale bouwhoogte 6 meter is, hetgeen belemmerd kan zijn voor bouwen in twee bouwlagen. Daarnaast is er vanuit het bestemmingsplan de verplichting om een kap toe te passen van 30 tot 60 graden.

5.2.2.3 Stedenbouwkundige inpassing van de beoogde opgave

Score ++

Gezien de ruimte die deze locatie biedt, zal stedenbouwkundige inpassingen geen probleem zijn. Daarnaast kan een nieuw (architectonisch) gebouw een mooiere uitstraling hebben dan de bestaande voorziening.

5.2.2.4 Structuur- en woonvisie

Score ++

Gegeven het feit dat er thans al een school gehuisvest is, is er in die zin geen sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit en/of leefbaarheid van de wijk, maar ook geen verslechtering.

5.2.2.5 Erfgoed, Ecologie, Landschappelijke situatie

3x Score n.v.t.

Deze items zijn niet nader beschouwd, omdat het de verwachting is dat het in casu niet aan de orde is.

5.2.2.6 Functioneel effect op de directe omgeving

Score ++

Het functioneel effect op de omgeving zal minimaal zijn, doordat de ruimte op het terrein goede inpassingsmogelijkheden biedt.

5.2.2.7 Ladder Duurzame Verstedelijking

Score ++

Bij toetsing aan de "ladder" zullen er naar alle waarschijnlijkheid geen problemen ontstaan, omdat hergebruik en binnenstedelijke ontwikkeling de voorkeur geniet bij de beoordeling van de ladder.

5.2.2.8 Bodem; beoordeling bodemgesteldheid en kans bodemsanering

Score ++

De locatie lijkt voor het grootste deel onverdacht te zijn. Bij (her)ontwikkeling van de locatie dienen er nieuwe bodemonderzoeken uitgevoerd te worden.

5.2.2.9 Water; beoordeling o.a. goede waterafvoer etc.

Score ++

Gegeven het feit dat er thans ook een school gehuisvest is, worden hier geen problemen voorzien. Het water kan, met of zonder buffer, prima worden afgevoerd naar de naast gelegen gronden c.q. oppervlaktewater.

5.2.2.10 Kabels en leidingen

Score ++

Kabels en leidingen zijn niet aan de orde, behalve de reguliere aansluitpunten voor de bestaande gebouwen.

5.2.3 Financiële aanvaardbaarheid

5.2.3.1 Verwervingsprijs/beschikbaarheid

Score ++

Indien er op deze locatie (vervangende) nieuwbouw gaat plaatsvinden, zal de gemeente de (resterende) boekwaarde moeten afboeken. Daarentegen is er niet sprake van een verwervingsprijs. Gegeven het feit dat thans de (resterende) boekwaarde onbekend is, scoort de locatie positief.

5.2.3.2 Externe kosten

Score -/-

Wanneer er gekozen wordt voor deze locatie, is het zeker dat de huidige leerlingen niet tijdelijk gehuisvest kunnen worden in de Dr. Ariëns school.

5.2.3.3 Plankosten

Score +/-

Dit aspect is vooralsnog niet nader beschouwd, derhalve een neutrale score.

5.2.3.4 Mogelijke planschade

Score +/+

Op dit moment is er ook een school gehuisvest, het is de verwachting dat er ten aanzien van planschades geen risico's worden gelopen.

5.2.3.5 Alternatieve aanwendbaarheid

Score +/-

Bij (vervangende) nieuwbouw op deze locatie (B) zal locatie A (Dr. Ariëns) vrijvallen. Mede door de ligging en het oppervlak van locatie A, leent locatie A zich minder goed voor (her)ontwikkeling tot woningbouw of anderszins, hetgeen wel de bedoeling is met dergelijke (inbreidings)locaties conform de structuurvisie.

5.3 Locatie A – Dr. Ariëns (huidige locatie, “paarse gebouw”)

Deze locatie kenmerkt zich als een waardevolle groene zone met aan één zijde water, midden in een woongebied gelegen. In deze (waardevolle) groen zone bevinden zich naast de huidige school, ook nog een gymzaal en een gebouw met verschillende (kantoor) functies.



5.3.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid

5.3.1.1 Mogelijkheid een functioneel goed ontwerp op het terrein te realiseren
Het (bouw)oppervlak is te klein om een functioneel goed ontwerp te realiseren.

Score -/-

5.3.1.2 Ligging locatie t.o.v. bevolkingsconcentratie(s) voedingsgebied doelgroep
Gegeven het feit dat hier thans de (voormalige) Dr. Ariënschool gevestigd is, is het de verwachting dat de leerlingen van de (nieuwe) fusieschool uit hetzelfde voedingsgebied komen.

Score +/+

5.3.1.3 Ligging locatie t.o.v. van andere relevante (kind)voorzieningen
Gegeven de (beperkte) ruimte is in ruimtelijke zin een IKC niet mogelijk. Voorgaande betekent ten eerste een (potentieel) risico voor de doorgaande leerlijn. Daarnaast zullen kinderen altijd moeten reizen (brengen en halen) tussen school en opvang. Het gymlokaal is daarentegen wel naastgelegen.

Score +/-

5.3.1.4 Milieuaspecten (milieuzonering, externe veiligheid, ecologie, luchtkwaliteit en geluidshinder)

Score +/-

Gegeven de beperkte ruimte die de kavel biedt (c.q. ontwerp vrijheid) zal de afstand tussen de nieuwe te realiseren voorziening en de dichtst bijgelegen woongebouwen beperkt zijn, hetgeen mogelijk problemen oplevert ten aanzien van de milieuzonering. Met betrekking tot de andere aspecten (externe veiligheid, ecologie, luchtkwaliteit en geluidshinder) worden vooralsnog geen problemen verwacht.

5.3.1.5 Verkeer

Score +/-

Er zijn geen knelpunten bekend voor wat betreft bereikbaarheid. De Dr. Ariëns heeft wel meer omliggende wegen, waarvan de Albert Cuyplaan een drukke weg is. De jaarlijkse verkeerstoeename bedraagt tussen de 1,5 en 3% in de afgelopen drie jaren. Hierdoor neemt de hoeveelheid verkeer toe op omliggende wegen. Bij de Dr. Ariëns is dit duidelijk waarneembaar, omdat de Albert Cuyplaan nabij ligt. Grote ongevalslocaties zijn er niet in Haaksbergen en de minst veilige plekken liggen niet bij de scholen. Voor geen van beide locaties geldt dat de volledige verkeersstructuur rond de school grote verkeerskundige of civieltechnische aanpassingen nodig heeft.

5.3.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

5.3.2.1 Minimum oppervlak benodigde gronden i.r.t. benodigd terreinoppervlakte

Score -/-

De totale ruimtebehoefte is groter dan er aan terrein beschikbaar is.

5.3.2.2 In welke mate past e.e.a. binnen het vigerende bestemmingplan

Score +/+

Gegeven het feit dat er thans ook een onderwijsvoorziening is gehuisvest, scoort de locatie op dit aspect positief. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte om te bouwen in twee bouwlagen met een plat dak.

5.3.2.3 Stedenbouwkundige inpassing van de beoogde opgave

Score +/-

Het voorzieningen gebied rondom deze locatie bestaat (grotendeels) uit woonvoorzieningen. Een basisschool met kinderopvang past door zijn aard en stedenbouwkundige wensbeeld goed binnen dit voorzieningen gebied. Maar, door de toevoeging van massa (één laags of twee laags en/of infrastructuur) heeft dit wel invloed op de stedenbouwkundige inpassing in dit (voornamelijk) woongebied. Enkel ten aanzien van de beeldkwaliteit kan er sprake zijn van een impuls, omdat een nieuw (architectonisch) gebouw een betere c.q. mooiere uitstraling kan hebben dan de bestaande huisvesting.

5.3.2.4 Structuur- en woonvisie

Score +/+

Gegeven het feit dat er thans al een school gehuisvest is, is er in die zin geen sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit en/of leefbaarheid van de wijk, maar ook geen verslechtering.

5.3.2.5 Erfgoed, Ecologie, Landschappelijke situatie

3x Score n.v.t.

Deze items zijn niet nader beschouwd, omdat het de verwachting is dat het in casu niet aan de orde is.

5.3.2.6 Functioneel effect op de directe omgeving

Score +/-

Het functionele effect op de directe omgeving zou nog wel impact kunnen hebben met name qua bebouwingsdichtheid en massa, verkeer (in de piekmomenten) en parkeren (capaciteit).

5.3.2.7 Ladder Duurzame Verstedelijking

Score +/+

Bij toetsing aan de "ladder" zullen er naar alle waarschijnlijkheid geen problemen ontstaan, omdat hergebruik en binnenstedelijke ontwikkeling de voorkeur geniet bij de beoordeling van de ladder.

5.3.2.8 Bodem; beoordeling bodemgesteldheid en kans bodemsanering

Score ++

De locatie lijkt voor het grootste deel onverdacht te zijn. Bij (her)ontwikkeling van de locatie dienen er nieuwe bodemonderzoeken uitgevoerd te worden.

5.3.2.9 Water; beoordeling o.a. goede waterafvoer

Score ++

Gegeven het feit dat er thans ook een school gehuisvest is, worden hier geen problemen voorzien. Het water kan, met of zonder buffer, prima worden afgevoerd naar de naast gelegen gronden c.q. oppervlaktewater.

5.3.2.10 Kabels en leidingen

Score ++

Kabels en leidingen zijn niet aan de orde, behalve de reguliere aansluitpunten voor de bestaande gebouwen.

5.3.3 Financiële aanvaardbaarheid

5.3.3.1 Verwervingsprijs/beschikbaarheid

Score ++

Indien er op deze locatie (vervangende) nieuwbouw gaat plaatsvinden, zal de gemeente de (resterende) boekwaarde moeten afboeken. Daarentegen is er niet sprake van een verwervingsprijs. Gegeven het feit dat thans de (resterende) boekwaarde onbekend is, scoort de locatie positief.

5.3.3.2 Externe kosten

Score +/-

De huidige locatie is gekwalificeerd als asbestverdacht, nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen. In geval er asbest aanwezig is, zullen er (extra) saneringskosten gemaakt moeten worden.

Wanneer er gekozen wordt voor deze locatie, kunnen de huidige leerlingen tijdelijk gehuisvest worden in de Holthuizen school.

Een mogelijk negatieve score (asbest) en een positieve score (tijdelijke huisvesting) maakt dat de locatie neutraal scoort.

5.3.3.3 Plankosten

Score +/-

Dit aspect is vooralsnog niet nader beschouwd, derhalve een neutrale score.

5.3.3.4 Mogelijke planschade

Score ++

Op dit moment is er ook een school gehuisvest, het is de verwachting dat er ten aanzien van planschades geen risico's worden gelopen.

5.3.3.5 Alternatieve aanwendbaarheid

Score ++

Bij (vervangende) nieuwbouw op deze locatie (A) zal locatie B (Holthuizen) vrijvallen. Mede door de ligging en het oppervlak van locatie B, leent locatie B zich goed voor (her)ontwikkeling tot woningbouw, hetgeen ook in lijn is met de structuurvisie (inbreidingslocatie).

5.4 Locatie A – Dr. Ariëns (locatie jongerenwerk, “lichtgroene gebouw”)

Deze locatie kenmerkt zich als een waardevolle groene zone met aan één zijde water, midden in een woongebied gelegen. In deze (waardevolle) groen zone bevinden zich naast de huidige school, ook nog een gymzaal en een gebouw met verschillende (kantoor) functies.



5.4.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid

5.4.1.1 Mogelijkheid een functioneel goed ontwerp op het terrein te realiseren
Het perceel biedt zeer beperkt ruimte voor een functioneel goed ontwerp.

Score +/-

5.4.1.2 Ligging locatie t.o.v. bevolkingsconcentratie(s) voedingsgebied doelgroep
Gegeven het feit dat hiernaast thans de (voormalige) Dr. Ariënschool gevestigd is, is het de verwachting dat de leerlingen van de (nieuwe) fusieschool uit hetzelfde voedingsgebied komen.

Score +/+

5.4.1.3 Ligging locatie t.o.v. van andere relevante (kind)voorzieningen
In dit scenario is het mogelijk dat de kinderopvang naar de voormalige Dr. Ariënschool gaat. Voorgaande heeft een positief effect op de doorgaande leerlijn. Daarnaast is op de kaarten bij 4.4.1 te zien dat de dekking binnen de bebouwde kom van Haaksbergen beter is wanneer gekozen wordt voor de locatie Dr. Ariëns. Voorts is het gymlokaal ook naastgelegen.

Score +/+

5.4.1.4 Milieuaspecten (milieuzonering, externe veiligheid, ecologie, luchtkwaliteit en geluidshinder)

Score +/-

De kavel biedt beperkte ruimte (c.q. ontwerp vrijheid) om de nieuw te realiseren voorziening zodanig te positioneren dat er geen problemen te verwachten zijn ten aanzien van milieuzonering. Met betrekking tot de andere aspecten (externe veiligheid, ecologie, luchtkwaliteit en geluidshinder) worden vooralsnog geen problemen verwacht.

5.4.1.5 Verkeer

Score +/-

Er zijn geen knelpunten bekend voor wat betreft bereikbaarheid. De Dr. Ariëns heeft wel meer omliggende wegen, waarvan de Albert Cuyplaan een drukke weg is. De jaarlijkse verkeerstoeename bedraagt tussen de 1,5 en 3% in de afgelopen drie jaren. Hierdoor neemt de hoeveelheid verkeer toe op omliggende wegen. Bij de Dr. Ariëns is dit duidelijk waarneembaar, omdat de Albert Cuyplaan nabij ligt. Grote ongevalslocaties zijn er niet in Haaksbergen en de minst veilige plekken liggen niet bij de scholen. Voor geen van beide locaties geldt dat de volledige verkeersstructuur rond de school grote verkeerskundige of civieltechnische aanpassingen nodig heeft.

5.4.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

5.4.2.1 Minimum oppervlak benodigde gronden i.r.t. benodigd terreinoppervlakte

Score +/-

Het perceel is niet groot genoeg om te voldoen aan de ruimtebehoefte.

5.4.2.2 In welke mate past e.e.a. binnen het vigerende bestemmingplan

Score -/-

Op dit moment is er geen onderwijsfunctie gehuisvest, maar kent het wel een maatschappelijke bestemming. De bouwhoogte is echter maximaal drie (3) meter.

5.4.2.3 Stedenbouwkundige inpassing van de beoogde opgave

Score -/-

Het voorzieningen gebied rondom deze locatie bestaat (grotendeels) uit woonvoorzieningen. Een basisschool met kinderopvang past door zijn aard en stedenbouwkundige wensbeeld goed binnen dit voorzieningen gebied. Echter, door de beperkte bouwhoogte wordt de stedenbouwkundige inpassing bemoeilijkt.

5.4.2.4 Structuur- en woonvisie

Score +/+

Gegeven het feit dat er thans al een school gehuisvest is, is er in die zin geen sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit en/of leefbaarheid van de wijk, maar ook geen verslechtering.

5.4.2.5 Erfgoed, Ecologie, Landschappelijke situatie

3x Score n.v.t.

Deze items zijn niet nader beschouwd, omdat het de verwachting is dat het in casu niet aan de orde is.

5.4.2.6 Functioneel effect op de directe omgeving

Score -/-

Het functionele effect op de directe omgeving zou nog wel impact kunnen hebben met name qua bebouwingsdichtheid en massa, verkeer (in de piekmomenten) en parkeren (capaciteit).

5.4.2.7 Ladder Duurzame Verstedelijking

Score +/-

Dit scenario scoort +/- in verband met de procedures die gevoerd moeten worden in het kader van de ruimtelijke ordening.

5.4.2.8 Bodem; beoordeling bodemgesteldheid en kans bodemsanering

Score ++

De locatie lijkt voor het grootste deel onverdacht te zijn. Bij (her)ontwikkeling van de locatie dienen er nieuwe bodemonderzoeken uitgevoerd te worden.

5.4.2.9 Water; beoordeling o.a. goede waterafvoer

Score ++

Gegeven het feit dat er thans ook een school gehuisvest is, worden hier geen problemen voorzien. Het water kan, met of zonder buffer, prima worden afgevoerd naar de naast gelegen gronden c.q. oppervlaktewater.

5.4.2.10 Kabels en leidingen

Score ++

Kabels en leidingen zijn niet aan de orde, behalve de reguliere aansluitpunten voor de bestaande gebouwen.

5.4.3 Financiële aanvaardbaarheid

5.4.3.1 Verwervingsprijs/beschikbaarheid

Score +/-

Indien er op deze locatie (vervangende) nieuwbouw gaat plaatsvinden, zal de gemeente de (resterende) boekwaarde moeten afboeken. Daarentegen is er niet sprake van een verwervingsprijs. Gegeven het feit dat thans de (resterende) boekwaarde onbekend is, scoort de locatie positief.

5.4.3.2 Externe kosten

Score -/-

Binnen dit scenario zal er andere huisvesting gezocht moeten worden voor de huidige gebruikers van dit gebouw (jongerenwerk).

5.4.3.3 Plankosten

Score +/-

Dit aspect is vooralsnog niet nader beschouwd, derhalve een neutrale score.

5.4.3.4 Mogelijke planschade

Score -/-

Op dit moment is er geen school gehuisvest, de kans is aanwezig dat door de functiewijziging er planschades ingediend gaan worden. Temeer als ook de maximale bouwhoogte wordt aangepast.

5.4.3.5 Alternatieve aanwendbaarheid

Score ++

Bij (vervangende) nieuwbouw op deze locatie (A) zal locatie B (Holthuizen) vrijvallen. Mede door de ligging en het oppervlak van locatie B, leent locatie B zich goed voor (her)ontwikkeling tot woningbouw, hetgeen ook in lijn is met de structuurvisie (inbreidingslocatie).

5.5 Samenvatting resultaten

Onderstaand samengevat de resultaten zoals die op een zo objectief en breed (door meerdere personen) mogelijke wijze zijn gewaardeerd. Vooralsnog is er in de beoordeling geen rekening gehouden met een wegingsfactor. De waarderingen zijn middels de kleuren groen, geel en rood weergegeven en ten behoeve van de totaalscore zijn de volgende tekens gebruikt **+/+ = groen (1)**, **+/- = oranje (0)** en **-/- = rood (-1)**. Deze + en – bij elkaar opgeteld geven de totaalscore weer.

5.5.1 Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid

Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid	Dr. Ariëns volledige terrein	Dr. Ariëns huidige locatie*	Dr. Ariëns locatie jongeren werk*	Holthuizen
Mogelijkheid functioneel goed ontwerp	+/+	-/-	+/-	+/+
Ligging locatie t.o.v. voedingsgebied	+/+	+/+	+/+	+/+
Ligging locatie t.o.v. van andere relevante (kind)voorzieningen	+/+	+/-	+/+	+/-
Milieuaspecten	+/+	+/-	+/-	+/+
Verkeer	+/-	+/-	+/-	+/+
Totaal	4	0	2	4

* met behoud van de huidige gymzaal

Noot: Het onderdeel “Functioneel ontwerp” van essentieel belang is voor kwalitatief goed onderwijs en een veilig pedagogisch klimaat. Tevens kan een goed functioneel ontwerp een positieve invloed hebben op het onderdeel “andere relevante kindvoorzieningen” door hier rekening mee te houden in het ontwerp

5.5.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Ruimtelijke aanvaardbaarheid	Dr. Ariëns	Dr. Ariëns huidige locatie*	Dr. Ariëns locatie jongeren werk*	Holthuizen
Minimum oppervlak benodigde gronden	+/+	-/-	+/-	+/+
In welke mate past e.e.a. binnen het vigerende bestemmingplan	+/+	+/+	-/-	+/-
Stedenbouwkundige inpassing	+/+	+/-	-/-	+/+
Structuur- en woonvisie	+/+	+/+	+/+	+/+
Erfgoed	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Ecologie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Landschappelijke situatie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Functioneel effect op de directe omgeving	+/-	+/-	-/-	+/+
Ladder Duurzame Verstedelijking	+/+	+/+	+/-	+/+
Bodem	+/+	+/+	+/+	+/+
Water	+/+	+/+	+/+	+/+
Kabels en leidingen	+/+	+/+	+/+	+/+

Totaal	8	5	0	8
---------------	----------	----------	----------	----------

5.5.3 Financiële aanvaardbaarheid

Financiële aanvaardbaarheid (kwalitatief)	Dr. Ariëns	Dr. Ariens huidige locatie*	Dr. Ariens locatie jongeren werk*	Holthuizen
Verwervingsprijs/beschikbaarheid	++	++	+/-	++
Externe kosten	+/-	+/-	-/-	-/-
Plankosten	+/-	+/-	+/-	+/-
Mogelijke planschade	++	++	-/-	++
Alternatieve aanwendbaarheid	++	++	++	+/-
Totaal	3	3	-1	1

Totaal	15	8	1	13
---------------	-----------	----------	----------	-----------

6.0 Conclusie

Onderstaand samenvattend weergegeven de beoordelingen van de verschillende (deel)aspecten van zowel de locatie Dr. Ariens als de locatie Holthuizen.

Aanvaardbaarheid (kwalitatief)	Dr. Ariëns	Dr. Ariens huidige locatie*	Dr. Ariens locatie jongeren werk*	Holthuizen
Functionele (onderwijskundige) aanvaardbaarheid	4	0	2	4
Ruimtelijke aanvaardbaarheid	8	5	0	8
Financiële aanvaardbaarheid	3	3	-1	1
Totaal	15	8	1	13

Uit de resultaten van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat situering van de fusieschool op de locatie Dr. Ariens, volgens de geldende kaders en beleidsuitgangspunten van zowel stichting Keender als de gemeente, een voorkeur heeft ten opzichte van de locatie Holthuizen. Tevens toont het onderzoek aan, dat nieuwbouw op locatie Dr. Ariens met behoud van de bestaande gymzaal m.n. ruimtelijk en functioneel niet mogelijk is.