

Locatieonderzoek

Tijdelijke huisvesting Havenridders

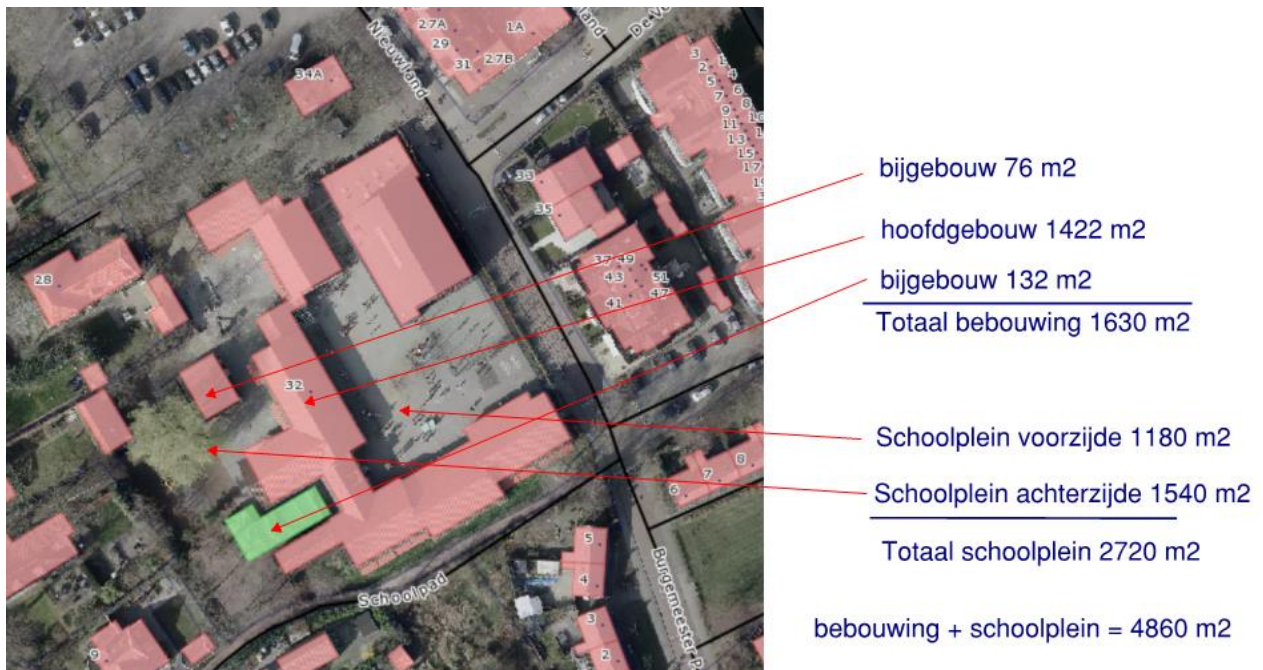


Inleiding

In dit locatieonderzoek wordt onderzocht welke locaties beschikbaar zijn voor de tijdelijke huisvesting van basisschool de Havenridders in Broek in Waterland. De tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor ca. 1 jaar tijdens de (ver)nieuwbouw en verbreding van de school op de huidige locatie.

Huidige ruimtebehoefte

Voor een goede afweging van locaties is het allereerst belangrijk om inzicht te hebben in de huidige onderwijsruimte en buitenruimte/speelplein op de bestaande locatie Nieuwland 32. Onderstaand een luchtfoto van de bestaande locatie met daarin de verschillende gebouwen en terreinen met hun oppervlakte aangegeven die behoren bij de basisschool. De gymzaal wordt hierin niet meegenomen omdat deze in zijn huidige vorm en op dezelfde plek behouden blijft en alleen grondig wordt gerenoveerd.



Getracht wordt om deze ruimtebehoefte ook op een alternatieve locatie te creëren. Aangezien het om een tijdelijke situatie van een jaar gaat, is het wel van belang om – indien noodzakelijk – genoegen te nemen met iets minder ruimte, bijvoorbeeld buitenruimte.

Criteria voor locatiekeuze

Het is van belang bij locatiekeuze om vooraf criteria te formuleren op basis waarvan locaties tegen elkaar worden afgewogen. Wij hebben de volgende criteria geformuleerd.

1. Grond bij voorkeur in eigendom van de gemeente
2. Goed bereikbaar voor de gebruikers
3. Nutsvoorzieningen aanwezig of in nabijheid aanwezig

4. Ca. dezelfde oppervlakte als de huidige school
5. zo min mogelijk neveneffecten voor andere functies.
6. Snelle inrichting en verplaatsing mogelijk
7. Zo min mogelijk overlast voor omwonenden/omgeving

Hieronder worden de criteria kort toegelicht.

1. Grond bij voorkeur in eigendom van de gemeente

Als de gronden in eigendom zijn bij de gemeente kunnen deze onmiddellijk worden ingezet en vrijgemaakt voor de tijdelijke huisvesting. Er hoeven geen onderhandelingen plaats te vinden met andere grondeigenaren en er hoeft geen vergoeding/huur te worden betaald. Wel is het nodig om eventuele gebruikers van de gronden (SDOB) tijdig bij deze wijzigingen te betrekken.

2. Goed bereikbaar voor de gebruikers

Alle gebruikers van het tijdelijke pand moeten de locatie goed en veilig kunnen bereiken, te voet, per fiets of per auto.

3. Nutsvoorzieningen aanwezig of in nabijheid aanwezig

Dit spreekt voor zich. Voor een snelle en betaalbare ingebruikname is het noodzakelijk dat de nutsvoorzieningen ter plaatse aanwezig zijn of eenvoudig in de nabijheid zijn door te lussen.

4. Ca. dezelfde oppervlakte als de huidige school

Om allerlei improvisatie te voorkomen is het efficiënt om een locatie te kiezen waarop school en buitenruimte in één kan worden geprojecteerd.

5. Zo min mogelijk neveneffecten voor andere functies.

Neveneffecten ontstaan als door de keuze van een locatie, andere functies verplaatst moeten worden waardoor er eigenlijk twee tijdelijke locaties moeten worden ingericht (bv. parkeerterrein).

6. Snelle inrichting en verplaatsing mogelijk

Bij tijdelijke huisvesting is het noodzakelijk dat snel geschakeld kan worden. Dat betekent dat je regie moet kunnen voeren t.a.v. locatie en vergunningprocedure. Voorkomen moet dus worden dat er ruimte gehuurd of gekocht moet worden, dat er veel bezwaren komen tegen de tijdelijke huisvesting of dat er veel tijd en geld moet worden gestoken in extra nutsvoorzieningen.

7. Zo min mogelijk overlast voor omwonenden/omgeving

Overlast kan worden ervaren door o.a. geluid van spelende kinderen, verlies aan openbaar groen of parkeerruimte. Als overlast wordt verwacht grijpen burgers sneller naar het middel van een bezwaarschrift tegen de tijdelijke vergunning. Of bezwaren nu gegrond zijn of niet, ze leiden in ieder geval tot veel vertraging in het proces.

Mogelijke locaties

Door de gemeente zijn de locaties geïnventariseerd die in aanmerking komen voor de tijdelijke huisvesting. Deze lijst is niet limitatief. Graag ontvangen wij meer suggesties voor alternatieve locaties. Hieronder het overzicht van de verschillende locaties.



Overzichtskartaal van Broek in Waterland met de verschillende locaties

1. Parkeerterrein Nieuwland

Oppervlakte 2240 m²



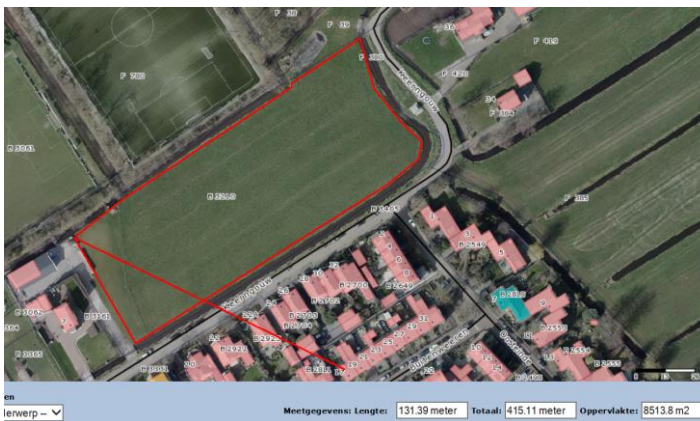
2. Trainingsveld SDOB

Oppervlakte terrein 4280 m²



3. Grasveld naast hoofdveld SDOB

Oppervlakte terrein 2140 m²



4. Grasland tegenover Keerngouw

Oppervlakte 8500 m²

5. Suykerbuyk grasland

Oppervlakte 11671 m²



Beoordelingsmatrix

Vervolgens hebben we de geïnventariseerde locaties afgezet tegen de criteria. Dit is gebeurd via een beoordelingsmatrix, die u hieronder aantreft. De scores zijn als volgt:

++ = goed

+ = voldoende

+/- = matig

- = onvoldoende

-- = slecht

Criteria	Locatie 1	Locatie 2	Locatie 3	Locatie 4	Locatie 5
1. Grond in eigendom van de gemeente	++	++	++	--	--
2. Goed bereikbaar voor de gebruikers	-	++	--	+	+
3. Nutsvoorzieningen aanwezig of in nabijheid	++	++	-	-	-
4. Ca. dezelfde oppervlakte als de school	--	+	--	++	++
5. neveneffecten andere functies	--	++	--	++	++
6. Snelle inrichting en verplaatsing mogelijk	--	++	--	-	-
7. Overlast voor omwonenden/omgeving	--	++	-	+	+
Totaal	--	++	--	+/-	+/-

Korte toelichting op de beoordeling

Locatie 1

Scoort hoog op gemeentelijke eigendom en nutsvoorzieningen. Verder is het een voordeel dat school en kinderopvang dicht bij elkaar blijven. Scoort echter slecht op het vlak van de te verwachte overlast voor omwonenden. Het hele openbare parkeerterrein zal hierbij worden ingenomen. Dat is onwenselijk gezien de schaarste aan parkeerplaatsen in de oude kern van Broek in Waterland. Ook de bereikbaarheid wordt daarmee onvoldoende en onveilig. Functies als het parkeerterrein en de markt moeten verplaatst worden. De locatie is daarnaast aan de kleine kant.

Locatie 2

Scoort op bijna alle criteria voldoende tot goed. Hoewel minder centraal als het Nieuwland is de locatie goed bereikbaar. Nutsvoorzieningen zijn in de nabijheid. De locatie is ruim genoeg om de school tijdelijk op te vangen. Er zijn geen neveneffecten of de noodzaak om andere functies te verplaatsen en gelet op de ligging is de te verwachten overlast voor de omgeving minimaal. Dit terrein zou heel snel geschikt kunnen worden gemaakt. Aandachtspunten zijn wel dat e.e.a. in goed overleg met SDOB gebeurt en dat de afstand tussen kinderopvang en school groter wordt (hoewel gelet op de tijdelijkheid niet onoverbrugbaar).

Locatie 3

Scoort op bijna alle criteria onvoldoende tot slecht. De locatie is te klein om school, speelruimte + parkeren op te vangen. De bereikbaarheid is daardoor ook een probleem.

Optie 4

Deze locatie scoort matig. Dat heeft er vooral mee te maken dat het terrein in eigendom is bij particulieren en dat de afstand tot de nutsvoorzieningen hier voor behoorlijke problemen en kosten kan zorgen. Zeer belangrijk nadeel kan zijn dat dit gebied wordt aangemerkt als landelijk gebied, waardoor de goedkeuring van de provincie noodzakelijk is. In dat geval gaat de planning volledig uit de pas lopen.

Optie 5

Deze locatie scoort eveneens matig en is daarmee vergelijkbaar met locatie 4. Ook dit wordt beschouwd als landelijk gebied. Locatie 4 heeft wel als voordeel t.o.v. locatie 5 dat de school in dat geval redelijk dicht bij de kinderopvang blijft (4 ligt in Noord, 5 in Zuid).

Conclusie

Uit de beoordelingsmatrix komt duidelijk naar voren dat optie 2, het trainingsveld van SDOB, als hoogste scoort. Vanuit de gemeente is de verwachting dat deze locatie het snelste, soepelste en goedkoopste kan worden ingericht voor de tijdelijke huisvesting. Met een goede en veilige bereikbaarheid en met weinig impact of overlast voor de omgeving. Geadviseerd wordt dan ook om deze locatie aan te wijzen en voorbereidingen te starten voor de tijdelijke huisvesting van de school.



Optie 2 vanuit de luchtfoto bekeken, links de tennisvereniging en rechts de groepsaccommodatie