

Vooronderzoek beoogde locaties IKC Nieuwveen

9 april 2021

Beschrijving mogelijke locaties

De locatie-opties uit het Strategisch Plan Onderwijs en Huisvesting zijn:

- 1) locatie voormalige Wegwijzer
- 2) huidige locatie Nicolaasschool
- 3) De Verwondering Zuidereiland

Locatie voormalige Wegwijzer: Ambroziolaan 32

Het voormalige schoolgebouw van De Wegwijzer is inmiddels weer in gebruik als één van de twee schoolgebouwen van De Veenvogel. Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 3100 m² en heeft een maatschappelijke bestemming. Het perceel ligt schuin tegenover het andere perceel van De Veenvogel (de voormalige Nicolaasschool). Het perceel is gelegen tussen de fiets/voetgangerspaden het Hazepad aan de voorkant en de Hogedijk aan de achterkant. Het grenst links aan Zalencentrum De Ringkant en rechts aan het voormalige schoolgebouw van De Tamboerijn.



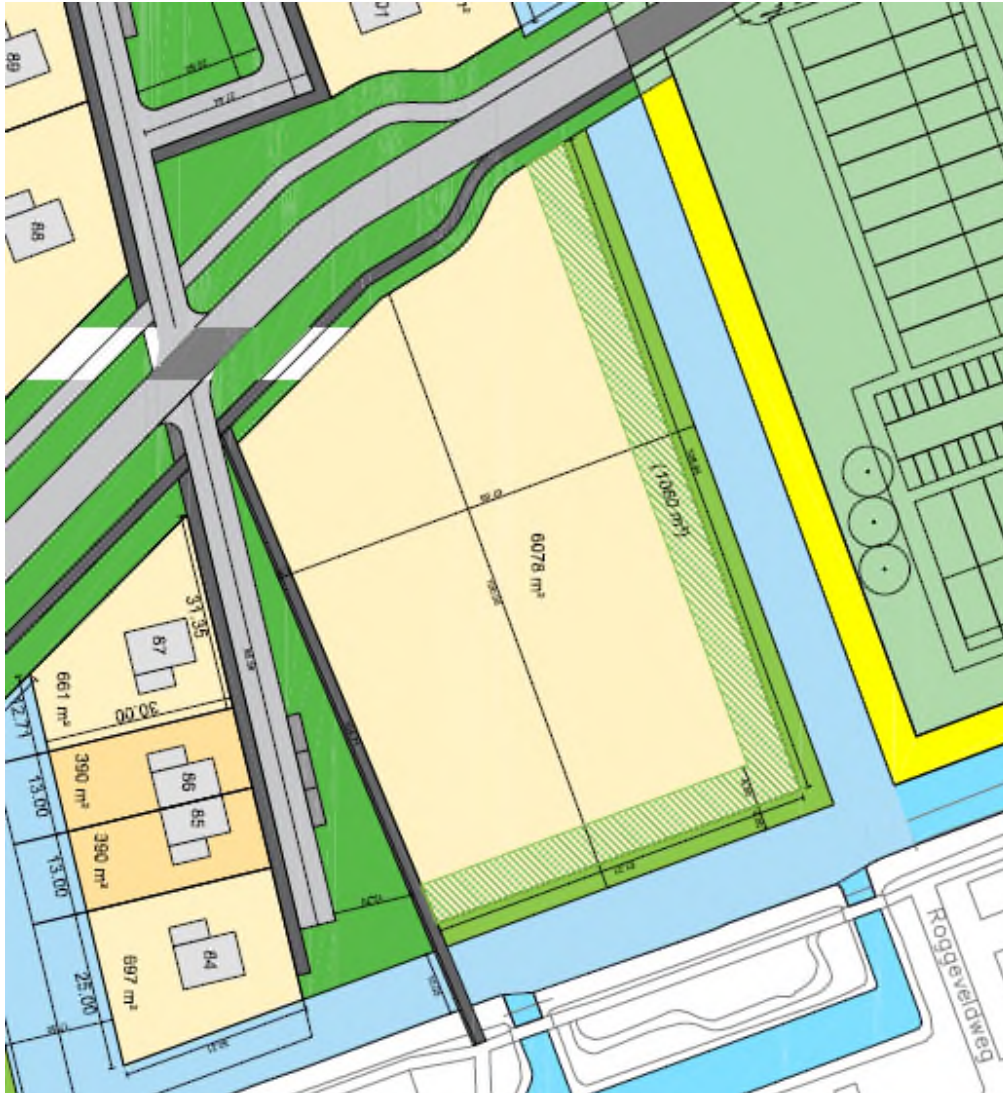
Huidige locatie Nicolaasschool: Hazeweg 3

Op dit perceel bevindt zich het grootste van de twee schoolgebouwen van De Veenvogel. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 4700 m² en heeft een maatschappelijke bestemming. Het perceel ligt tegenover Zalencentrum De Ringkant en wordt begrensd door de Hazeweg (twee kanten), het Hazepad en Mollerit.



De Verwondering Zuidereiland

Een deel van het Zuidereiland van het ontwikkelingsproject "De Verwondering" heeft een maatschappelijke bestemming gekregen. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 6100 m². Het perceel ligt aan De Laan der Verwondering, aan de noordkant van het Zuidereiland, en wordt aan twee kanten begrensd door water.



Beschikbare ruimte op het perceel

De beschikbare ruimte op de drie mogelijke percelen verschilt:

Perceel De Verwondering: ongeveer 6100 m²

Perceel vm Wegwijzer Ambroziolaan 32: ongeveer 3100 m²

Perceel vm Nicolaasschool Hazeweg 3: ongeveer 4700 m²

Het ruimtelijk programma van het IKC kan ook nog erg variëren afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt. Bij een IKC zonder sportfunctie is er ongeveer 2400 m² bruto vloeroppervlakte nodig voor onderwijs en kinderopvang, plus zo'n 1500 m² buitenruimte, exclusief parkeren. Met een sportzaal met eventueel nog een multifunctionele ruimte kan daar nog zo'n 1000 m² bruto vloeroppervlakte bij komen.

Dit betekent dat een IKC op het perceel van de voormalige Wegwijzer alleen mogelijk is als er in meerdere lagen gebouwd wordt. Dat is niet persé een nadeel, omdat een compact gebouw in meerdere bouwlagen ook voordelen heeft in duurzaamheid en exploitatiekosten. Ook de IKC in Zevenhoven en Ter Aar bestaan uit meerdere bouwlagen. Wanneer er ook een sportfunctie aan het IKC wordt toegevoegd, zal het perceel van de voormalige Wegwijzer te klein zijn om het hele IKC op te bouwen.

Voor het perceel van de Nicolaasschool geldt dat toevoeging van een sportfunctie zou kunnen passen, mits er in meerdere bouwlagen gebouwd wordt.

Op het perceel van De Verwondering zou het in theorie mogelijk zijn om het IKC inclusief sportfunctie neer te zetten in of één of meerdere bouwlagen.

In het algemeen geldt dat hoe groter het perceel is, hoe meer ruimte en gelegenheid er is om met een ontwerpteam het gebouw en de buitenruimte optimaal in te delen. Daarbij speelt ook dat op de percelen van de huidige scholen al bomen staan, en dat als we deze bomen zouden willen behouden dit de mogelijkheden in ontwerp en bouw wat zou beperken.

Als de Ringkant inderdaad betrokken wordt bij de ontwikkeling van het IKC, zou het een optie kunnen zijn ook te verkennen of het IKC op de huidige locatie van de Ringkant gebouwd kan worden. Nadeel daarvan is wel dat er dan twee jaar lang op een andere locatie gesport moet worden, ook voor het bewegingsonderwijs. Er is eventueel een gymzaal op het terrein van Ipse de Bruggen, maar die is al veel in gebruik bij cliënten van Ipse de Bruggen. Andere uitwijkmogelijkheden zijn gymzaal Aeresteijn in Langeraar of De Vliet in Zevenhoven. Voor het bewegingsonderwijs zou de gemeente dan echter wel vervoer hiernaartoe moeten organiseren en betalen. Een globale schatting van de kosten voor dit vervoer bedraagt € 50.000,-- voor een periode van twee jaar (gebaseerd op uitgaven van enkele andere gemeenten, rekening houdend met aantal leerlingen en reisafstand). Daarnaast gaat de reistijd van en naar de locatie ofwel ten koste van de tijd voor bewegingsonderwijs ofwel ten koste van beschikbare onderwijstijd. Ook betekent het meer reizen voor verenigingen. Bovendien is het perceel van De Ringkant ook krap om een IKC inclusief sportfunctie op te huisvesten. Het perceel van De Ringkant is ongeveer 4200 m² groot.

Tijdelijke huisvesting

Er is tijdelijke huisvesting voor onderwijs nodig wanneer er gekozen wordt voor de bouw van een IKC op de locatie van de voormalige Wegwijzer of St. Nicolaasschool. Tijdelijke huisvesting zou nodig zijn voor een periode van ongeveer twee jaar. Momenteel heeft de school 13 lokalen nodig. De voormalige Wegwijzer heeft 5 lokalen, de voormalige St. Nicolaasschool 8 en de voormalige Tamboerijn 4. Het gebouw van de Tamboerijn wordt telkens voor de periode van 1 jaar verhuurd aan SKL, Stichting Hoofdkwartier, Mooier Yoga en MijnGitaarschool.

Bij keuze voor de locatie in De Verwondering is er geen tijdelijke huisvesting nodig omdat de school in de huidige gebouwen kan blijven.

Zou er op de locatie van de Wegwijzer gebouwd gaan worden, dan zou de school tijdelijk het gebouw van de St. Nicolaasschool kunnen blijven gebruiken. Er zijn dan nog vijf lokalen nodig. In het voormalige pand van De Tamboerijn zijn vier lokalen beschikbaar. Wellicht kan er een combinatie worden gemaakt van gebruik voor school onder schooltijden en gebruik na schooltijd door de huidige huurders van De Tamboerijn. De huurkosten van een tijdelijk klaslokaal bedragen voor een periode van twee jaar naar schatting € 50.000,-- per lokaal (inclusief indexatie, kosten plaatsing en verwijdering).

Bij bouw op de locatie van de St. Nicolaasschool zijn er sowieso meer noodlokalen nodig. Naast de 5 lokalen van De Wegwijzer zouden er nog 8 extra lokalen nodig zijn om de leerlingen te huisvesten. Ook hier geldt dat er 4 lokalen in De Tamboerijn gebruikt zouden kunnen worden, wellicht in combinatie met buitenschools gebruik door de huidige huurders.

Als er noodlokalen geplaatst worden aan de relatief kleine gebouwen De Wegwijzer en De Tamboerijn blijft er gedurende de twee jaar wel weinig buitenruimte over voor de leerlingen van de school. Een alternatief voor tijdelijke huisvesting zou de locatie op De Verwondering zijn.

Ligging ten opzichte van voorzieningen

Welke voorzieningen zijn er rondom de locaties waar de kinderen van het IKC van kunnen profiteren?

Mocht een sportzaal geen onderdeel worden van het IKC, dan bieden de huidige schoollocaties het voordeel dat ze naast De Ringkant liggen, voor het bewegingsonderwijs en sportactiviteiten voor kinderopvang/buitenschoolse opvang. De sportvelden van Nicolaas Boys liggen ook dichterbij de huidige schoollocaties, op zo'n 650 meter lopen. Vanaf de Verwondering is de loopafstand ongeveer het dubbele. De Verwondering locatie ligt dichterbij zwembad Aarweide en het bijbehorende buitenterrein, maar deze afstand bedraagt nog wel zo'n 1,5 kilometer. De huidige schoollocaties liggen weer dichterbij het terrein van Ipse de Bruggen, dat met een gymzaal, zwembad en kinderboerderij mogelijkheden voor de buitenschoolse opvang en kinderopvang biedt. Vanuit de huidige schoollocaties is het dus makkelijker om met de kinderen voor bewegingsonderwijs of buitenschoolse opvang naar diverse sport- en spelplekken te lopen.

Hoe centraal liggen de locaties ten opzichte van de plekken waar de kinderen vandaan komen?

Ruim 90% van de leerlingen van de Veevogel komt uit het postcodegebied van Nieuwveen zelf (2441). Er vanuit gaand dat de kinderen in de basisschoolleeftijd redelijk verspreid over de kern Nieuwveen wonen, ligt de huidige schoollocatie gemiddeld genomen wat dichterbij de woningen dan De Verwondering. Maar op de schaal van een dorp als Nieuwveen heeft dit geen grote invloed, veel kinderen zullen sowieso lopend of op de fiets naar school kunnen komen.

Verkeer en parkeren

Voor- en nadelen verkeer- en parkeersituatie per locatie:

Locatie Ambroziolaan 32

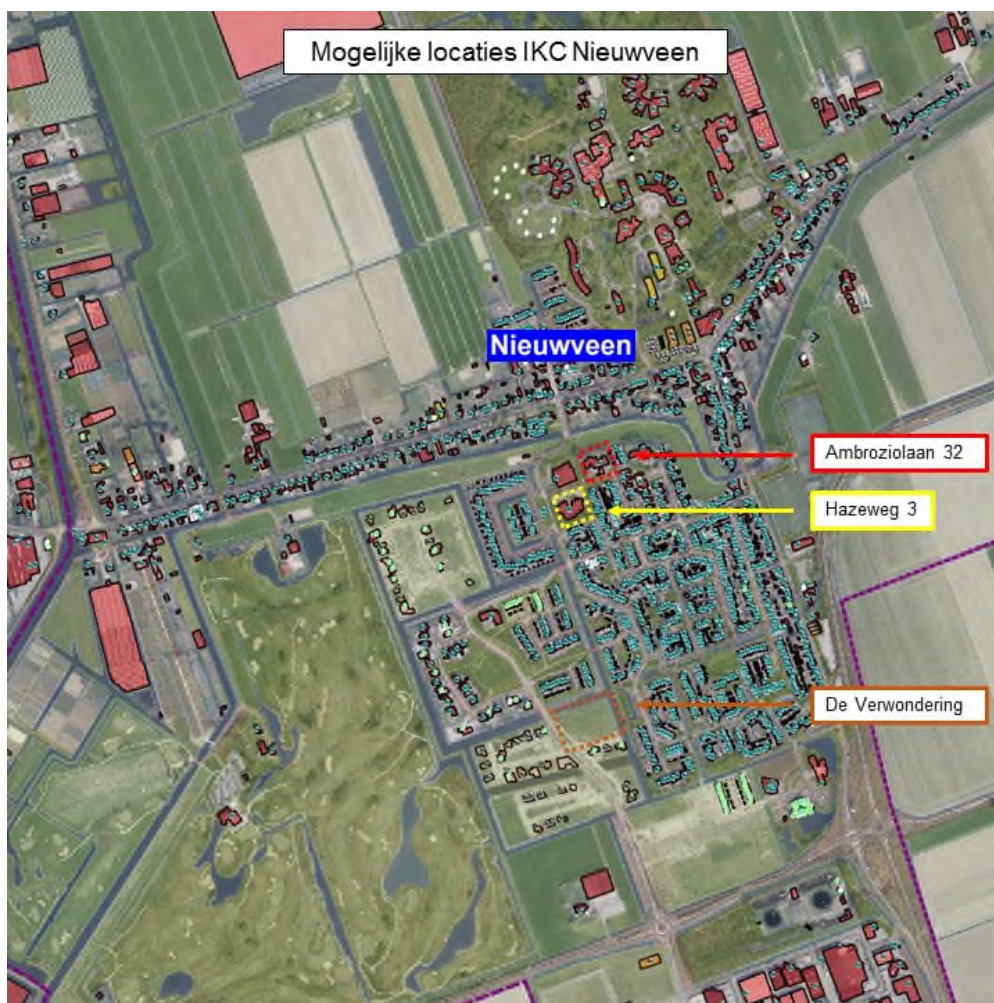
- De verkeerssituatie is bekend voor docenten, ouders en kinderen. Er is weinig gewenning nodig.
- De locatie ligt centraal in de kern Nieuwveen en is goed lopend en fietsend bereikbaar
- Bereikbaarheid voor hulpdiensten alleen via de Ambroziolaan. Dit is kwetsbaar.
- Relatief hoge parkeerdruk. Parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties in de omgeving Ambroziolaan tijdens haal- en brengtijden kan als ongewenst worden ervaren door bewoners van de Ambroziolaan.
- De Ambroziolaan leent zich tijdens de haal- en brengtijden niet tot hoge verkeersintensiteiten gezien de beperkte rijbaanbreedte.

Locatie Hazeweg 3

- De verkeerssituatie is bekend voor docenten, ouders en kinderen. Er is weinig gewenning nodig.
- De locatie ligt centraal in de kern Nieuwveen en is goed lopend en fietsend bereikbaar
- Relatief hoge parkeerdruk. Parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties in de omgeving Hazeweg tijdens haal- en brengtijden kan als ongewenst worden ervaren door bewoners van de Hazeweg en Rugstreepdijk.
- Af en toe overtredingen op het stopverbod op de Hazeweg.
- Bereikbaarheid voor hulpdiensten op de Hazeweg vanuit het noorden en zuiden.

Locatie De Verwondering

- Bij een locatie in de nieuwbouwwijk De Verwondering moeten docenten, ouders en kinderen wennen aan een nieuwe verkeerssituatie en nieuwe woon-schoolroute. Maar ook bewoners van de Laan der Verwondering en de Lotusbloem, zullen de verkeerstoename zeker gaan merken.
- Kinderen die in de uithoeken van Nieuwveen wonen zullen in deze situatie verder moeten fietsen.
- Op de Roggeveldweg zal het aanzienlijk drukker worden met fietsverkeer als er een langzaam verkeerbrug wordt aangelegd.
- Op de Roggeveldweg zouden kinderen afgezet kunnen worden bij de brug. Dit kan leiden tot opstoppen voor het doorgaande verkeer op de Roggeveldweg. Enige parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties tijdens de haal- en brengtijden worden niet uitgesloten.
- Het vrij liggende fietspad geeft meer veiligheid voor fietsers. Echter geldt dit alleen voor het tracé Parkzicht – N462 Schilkerweg.
- De locatie ligt op route van en naar het werk en dichtbij N462 Schilkerweg. Hierdoor is het aantrekkelijk om kinderen met de auto naar school te brengen en vandaar uit direct verder te rijden. De parkeerbehoefte kan hierdoor hoger liggen op deze locatie. Fietsen naar school wordt hiermee minder in de hand gewerkt.
- Goede bereikbaarheid voor hulpdiensten.
- De Laan der Verwondering is momenteel een bouwweg met een maximum snelheid van 30 km/uur. In de toekomst zal deze ingericht worden als een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur.



Eerste raming parkeerbehoefte bij het IKC:

Parkeerplaatsen benodigd	
Bassisschool	13,5
Kinderdagverblijf	5,2
Kiss & Ride school op drukste moment	28,6
Kiss & Ride KDV op drukste moment	12,2
Kiss & Ride totaal op drukste moment	40,8
<i>Optioneel</i>	
Sportzaal	25,5
Horeca/ multifunct. 200 m2	15

Mogelijkheden woningbouw

Wanneer een van de locaties gekozen wordt voor de bouw van het IKC, zullen de andere locaties beschikbaar komen voor andere doeleinden. De meest voor de hand liggende mogelijkheid voor herontwikkeling van de locaties is woningbouw. In Nieuwkoop is er, net als op andere plekken in de Randstad, krapte op de woningmarkt en veel behoefte aan extra woningen. De gemeente heeft van de provincie de ruimte gekregen om tussen 2019 en 2029 1910 extra woningen in de gemeente te realiseren. Op het moment van schrijven is de gemeente Nieuwkoop nog op zoek naar locaties voor 765 van deze extra woningen uit het woningbouwprogramma. Er is met name behoefte aan woningen voor ouderen (zowel koop als huur) en jonge gezinnen (koop). Daarnaast blijft ook behoefte bestaan voor middenhuurwoningen. Het realiseren van deze woningbouwopgave is een flinke uitdaging. Daarom is de gemeente op verzoek van uw raad bezig met een 'Aanvalsplan versnellen woningbouw'.

Tegelijkertijd stuurt de provincie Zuid-Holland op bouwen binnen de huidige bebouwingsgrens van de dorpen in onze gemeente. Binnen de huidige bebouwingscontour van Nieuwveen zijn er geen resterende mogelijkheden in beeld voor bouwen naast de nu lopende projecten De Verwondering, Teylerspark II, Teylersplein en Centrumlocatie Nieuwveen. Het zou daarom een groot voordeel zijn voor de ambitie om meer woningen te realiseren, als door de ontwikkeling van het IKC een locatie vrijgespeeld wordt waar woningbouw mogelijk is.

De huidige schoollocaties vallen binnen de bebouwde contour. Met een aanpassing van het bestemmingsplan zou woningbouw hier mogelijk zijn. Indien het IKC gebouwd wordt op De Verwondering, komt er $3100 + 4700 = 7800$ m² aan ruimte beschikbaar voor woningbouw. Wordt er een sportfunctie toegevoegd aan het IKC, dan komt er in totaal $3100 + 4700 + 4200 = 12.000$ m² aan ruimte voor woningbouw beschikbaar.

Op de locatie van De Verwondering is woningbouw helaas niet mogelijk. De ontwikkeling van het project de Verwondering komt voort uit sanering en transformatie van het glastuinbouwgebied de Noordse Buurt. In samenspraak met de provincie Zuid-Holland en het Rijk zijn in 2009 ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid afspraken gemaakt over de realisatie van 430 woningen binnen de gemeentegrenzen van Nieuwkoop. Hiervoor zijn in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 zogenaamde sleutelprojecten vastgelegd, waarin de realisatie van de woningen zijn opgenomen. Het Rijk heeft voor het sleutelproject De Verwondering toegestaan dat binnen de nieuwe rode contour vanwege de 20ke contour van Schiphol maximaal 100 woningen worden gerealiseerd. De provincie Zuid-Holland heeft de rode contour op verschillende locaties bij de kernen aangepast om de woningbouw mogelijk te maken. Op de planlocatie mogen maximaal 100 woningen aansluitend aan de kern Nieuwveen worden gebouwd binnen de nieuwe plangrenzen van de provinciale rode contour. In het plan zijn inmiddels 100 kavels voor woningbouw uitgegeven. Er is op het betreffende perceel daarom alleen nog ruimte voor een maatschappelijke voorziening.

Dit betekent dat, wanneer er gekozen wordt voor bouw van het IKC op een van de huidige schoollocaties, er minder ruimte beschikbaar zal zijn voor nieuwbouw binnen de bebouwingsgrenzen. Wellicht kan door het bouwen in meerdere lagen nog wel een deel van de ruimte vrijgespeeld worden voor kleinschalige woningbouw, maar de resterende ruimte in het gebied is met het ruimtelijke programma van het IKC beperkt.