

Gemeente Heusden

Locatieonderzoek

Verplaatsing basisscholen Oudheusden

Deel 2

Locatie *Kubus*

Projectleider: Ellen Vos
Datum: 9 november 2018
Status: 1.0

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Gewenste oppervlakte.....	3
2	Plangebied	4
2.1	Algemene kenmerken	4
2.2	Beoordeling vorm	5
2.3	Fysieke knelpunten	5
3	Veiligheid	6
	Geen beperkingen met betrekking tot externe veiligheid.....	6
4	Verwerving	7
4.1	Eigendomsituatie.....	7
4.2	Zakelijk recht.....	7
5	Ruimtelijk.....	8
5.1	Provinciaal beleid	8
5.2	Gemeentelijk beleid.....	8
5.3	Geldend bestemmingsplan.....	8
5.4	Stedenbouwkundig.....	9
6	Archeologie en cultuurhistorie	10
6.1	Archeologie	10
6.2	Cultuurhistorie	10
7	Milieu.....	11
7.1	Natuurbeschermingwet	11
7.2	Bodem.....	11
7.3	Hindercontour bedrijven (Jan Latour)	11
8	Civil- en cultuurtechniek	12
8.1	Parkeren	12
8.2	Hydrologisch neutraal / water / riolering.....	12
8.3	Groenstructuur	12
		12
8.4	Ontsluiting	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In juli 2017 heeft de raad het Integraal HuisvestingsPlan (IHP) vastgesteld en is besloten de vervangende nieuwbouw van basisschool De Dromenvanger en SBO school De Leilinde in Oudheusden als een van de eerste doelen te realiseren.

Vervolgens besloot het college op 19 februari 2018:

- De vervangende nieuwbouw van scholen in Oudheusden snel te realiseren en niet te koppelen aan andere ontwikkelingen
- De komende weken te onderzoeken of de huidige instelling t.b.v. kinderopvang met realistische uitgangspunten kan en wil aanhaken bij de omvang van dit project
- de overige initiatieven aan de markt over te laten en nu niet te betrekken in de omvang van dit project.

Er is nog geen definitieve plek gekozen voor de nieuwbouw. Drie locaties (voortkomend bij een haalbaarheidsonderzoek, behorend bij het IHP) komen in aanmerking: de huidige locatie, de locatie Kubus en de locatie Heverslo. De ruimtelijke kenmerken van die locaties dienen in beeld gebracht te worden middels een locatieonderzoek. Samen met het programma van eisen kan vervolgens een keuze gemaakt worden voor één van de locaties.

Voor de leesbaarheid is het locatieonderzoek gesplitst in 4 delen: één voor elke locatie en een vierde deel waarin de belangrijkste conclusies verzameld zijn.

1.2 Gewenste oppervlakte

Uit het haalbaarheidsonderzoek voor de vervangende nieuwbouw kwamen onderstaande benodigde oppervlaktes naar voren:

	Gelijkvloers (in m ²)	Gestapeld (in m ²)
Scholen	2.253	1.222
Peuterspeelzaal	90	
Kinderdagverblijf	100	
Speel- en buitenterreinen	1.050	1.050
TOTAAL	3.493	2.272

De benodigde ruimte voor parkeerplaatsen en de kiss and ride zone zitten daar niet bij, aangezien die oppervlakte sterk afhankelijk is van de vorm. Uitgaande van de geldende norm (zie paragraaf 9.1) en de standaardafmetingen komt men echter tot een minimum van 260 m² voor die voorzieningen. Daarmee komt het totaal op *3.753 m² voor gelijkvloers* en *2.532 m² voor gestapelde bouw*.

Andere wensen en eisen aan de locatie zijn in dit stuk niet opgenomen. Deze worden separaat in beeld gebracht en worden uiteindelijk naast het locatieonderzoek gelegd.

2 Plangebied

2.1 Algemene kenmerken

Hieronder is de locatie weergegeven. De gele lijn is de eigenlijke ontwikkellocatie. De oranje gebieden kunnen daar eventueel bij betrokken worden. Deze hebben dus wel een rol in de beschrijving van de locatie.



Figuur 1: Ligging locatie

Ligging: Hoek Kasteellaan en Herptseweg

Kadastraal perceel: Heusden F 1180 (deel ervan)

Totale oppervlakte: 4.372 m²

2.2 Beoordeling vorm

De vorm van het perceel leent zich voor veel functies en een goede inpassing van de scholen en schoolpleinen in de omgeving. De vierkante vorm biedt geen directe aanknopingspunten voor de inrichting van het perceel.

2.3 Fysieke knelpunten

2.3.1 Algemeen

Belangrijkste knelpunt is de aanwezigheid van de Kubus zelf en zijn aanwezige functies. Als de keuze gemaakt wordt voor deze locatie, dan zal een aanvullende keus gemaakt moeten worden:

- a. of het bestaande gebouw wordt gesloopt en verplaatst;
- b. of de scholen bouwen om het bestaande gebouw heen.

Optie a. genereert een aanvullende taak ten opzichte van de verplaatsing van de scholen: de verplaatsing van de sporthal en de maatschappelijke functies bij die hal. Het maakt het project groter en meer ingewikkeld. Daar komt bij dat de sporthal nog in goede staat verkeerdt en vrij recent nog voorzien is van zonnepanelen op het dak. Sloop ligt niet voor de hand.

Ten aanzien van optie b.; in het verleden is weleens een plan ingediend voor bouw van appartementen in een schil rondom de Kubus. Het is zeer de vraag of een dergelijke oplossing voor twee basisscholen voldoende is. De twee scholen hebben – ook in gestapelde vorm – enige oppervlakte nodig. Samen de koppeling met een schoolplein en een kiss and ride plek, lijkt het niet aannemelijk dat er voldoende ruimte is. De oppervlakte naast de kubus bedraagt ongeveer 2.700 m². Uit de haalbaarheidsstudie kwam een totale behoefte voort van 3.493 m². Met gestapelde bouw zou een en ander net kunnen passen. Dat is echter ook duurder en er blijft geen ruimte over voor een goede inpassing van het gebouw met groen en dergelijke. Voorzieningen als extra parkeerplaatsen, kiss and ride zone en dergelijke nemen ook ruimte in beslag. Plus, ook in dit scenario zou de aanwezigheid van de bestaande functies een keuze vereisen. Deze zouden een plek in de nieuwbouw moeten krijgen of verplaatst moeten worden. Beide leveren een kostenpost op. Het is dus maar zeer de vraag of de ontwikkeling hier wel plaats kan vinden.

2.3.2 Bouwkundig

De Kubus is relatief oud. Het gebouw stamt uit de jaren '70. Een aanbouw van de school zou ook een verbouwing vereisen. De kosten daarvoor zijn relatief lastig in te schatten, maar zeker is dat de hele schil van het gebouw zou moeten veranderen. Dit levert dus een flinke, aanvullende kostenpost. In beginsel zou alleen de sporthal hoeven te blijven staan, de omliggende functies (zoals kleedkamers) kunnen opgenomen worden in nieuwbouw. Dat betekent echter wel dat de gehele gevel opnieuw opgebouwd moet worden.

Daarnaast is het maar de vraag of de scholen wel rondom het gebouw geplaatst kunnen worden, op zo'n manier dat er ook voldoende licht en ruimte is in de klaslokalen en andere ruimten.

3 Veiligheid

Geen beperkingen met betrekking tot externe veiligheid.

4 Verwerving

4.1 Eigendomsituatie

Heusden F 1180 gedeeltelijk (rondom gebied Kubus): gemeente Heusden.

4.2 Zakelijk recht

Het perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B van de belemmeringenwet privaatrecht. Dit zakelijk recht is toegekend aan Gasunie Transport Services B.V.

Er is een opstal recht nutsvoorzieningen gevestigd voor Zon op Heusden BV op het gehele perceel.

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door opstaller aanvaard het zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek. Dit recht, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", houdt in:
de bevoegdheid van opstaller om op (een deel van) het dak van het gebouw, staande er gelegen aan de Kasteellaan 23 te Oudheusden, dan wel elders aan of in dit gebouw, in eigendom te hebben, houden, te onderhouden en exploiteren een zonnestroominstallatie, omvattende zonnepanelen met bijbehorende kabels, leidingen, netwerk en verder toebehoren, een en ander zoals aangegeven op de aan deze akte vastgehechte situatieschets en technische tekening Zonnestroominstallatie.

Het recht van opstal betreft een "opstalrecht nutsvoorzieningen".

Eigenaar en opstaller verklaren geen prijs te stellen op uitmeting door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van het dak waarop het recht van opstal is gevestigd.

Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

4.3 Kabels en Leidingen

Nabij het plangebied liggen één of meer buisleidingen met gevaarlijke inhoud en/of kabels van grote waarde, waarvan N.V. Nederlandse Gasunie beheerder is. Er mogen geen machinale grondroeringswerkzaamheden worden verricht. Er is een wettelijke verplichting om vóór aanvang van de werkzaamheden graafmeldingen te doen.

Aan de voorzijde van het plangebied is een Enexis gas hoge druk leiding gelegen. In het plangebied zijn leidingen gelegen van Enexis gas lage druk, Enexis laagspanning, brabant water, gemeente Heusden riool vrijwaterval en datatrasport (Ziggo en KPN). Zie klic melding voor de locaties van de kabels en leidingen.

5 Ruimtelijk

5.1 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is opgenomen in de provinciale verordening ruimte. Onderhavig plangebied ligt in de zone van het bestaande stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de stedelijke structuur heeft de provincie verstedelijkingsbeleid opgesteld.

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. Daarnaast zijn een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Belangrijk aandachtspunt in deze is dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. Voor onderhavig plan zijn de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden van belang.

De Verordening Ruimte geeft geen aanvullende regels voor maatschappelijke voorzieningen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee binnen de verordening.

5.2 Gemeentelijk beleid

De ruimtelijke beleidstukken van de gemeente Heusden geven geen beleidsuitgangspunten voor een ontwikkeling. Ook staan er geen onderwerpen in met een raakvlak met de locatie of de functies.

5.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Oudheusden' twee bestemmingen: 'Sport' en 'Groen'. Beide bestemmingen staan een basisschool niet toe. Het bestemmingsplan hanteert voor die functie de bestemming 'Maatschappelijk'.



Figuur 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor de verplaatsing van de basisscholen zou de raad dus een nieuw bestemmingsplan moeten vaststellen.

5.4 Stedenbouwkundig

De locatie ligt zowel aan de Kasteellaan als de Herptseweg. De Kasteellaan is door de jaren ontwikkeld tot de hoofdstraat van Oudheusden door de functies die eraan liggen, maar niet door de inrichting. Voor de bestaande gebouwen heeft de meest recente herinrichting wel veel waarde toegevoegd, maar was voor een grootschalige herinrichting geen plaats. Qua profiel en verkeerskundig gebruik zijn Steenweg en Herptseweg belangrijker in functie. Voordeel is wel dat voor de Kubus het profiel van de weg al breder is. Daardoor is al sprake van een meer volwassen openbare ruimte. De aanwezige parkeerplaatsen worden echter ook druk gebruikt, dus een toevoeging zou toch nodig zijn. Daarmee lijkt een knelpunt te ontstaan, want de beschikbare ruimte op het perceel is al beperkt.

Vooralsnog wordt uitgegaan van behoud van de sporthal. Rondom de hal kan de school komen, maar alleen als gestapeld gebouwd wordt. De nog onbebouwde ruimte is ongeveer 2.700 m² groot. Voor de scholen is echter 2.5320 m² nodig (bij gestapelde bouw).

De bouwhoogte van de woningen aan de overzijde van de Kasteellaan is echter relatief laag. Al te hoge bebouwing in de vorm van de scholen is niet gewenst. Doordat de Kubus momenteel vrij ver terug ligt en er bomen voor staan is de hoogte aanvaardbaar. De nieuwbouw komt echter dichterbij. Sterker nog, men zou waarschijnlijk erg dicht op de erfgrens moeten bouwen. Dat is niet gewenst. Als maximum wordt twee bouwlagen geadviseerd, wellicht met een kap. Toch is het onzeker of het programma in te passen is. Of deze locatie dus te benutten is, zou nader onderzocht moeten worden aan de hand van een bouwkundig onderzoek.

Aan dit deel van de Herptseweg staan flinke bomen, waardoor middelhoge bouw wat meer gecompenseerd en omlijst zou worden. Het schoolplein zou idealiter aan de Herptseweg komen. De open ruimte sluit aan op het groen aan de straat en de bomen zorgen voor schaduw voor de scholieren. Door er een openbaar plein van te maken kan het meteen voorzien in een speelgelegenheid voor dit deel van Oudheusden. Door die positionering wordt het verkeer ook optisch begeleid richting de Herptseweg. De Kasteellaan krijgt een wat meer geborgen karakter.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Archeologische waarde, want het betreft een historisch bebouwingslint. Archeologisch onderzoek is uiteindelijk noodzakelijk, want de ingreep is groter dan 100 m². Liefst zo vroeg mogelijk uitvoeren, teneinde vertraging later te voorkomen.

6.2 Cultuurhistorie

Kasteellaan ligt in het verlengde van de Laagstraat. Dat is een oud lint / oude route. Ter hoogte van de Kasteellaan geen bijzondere relictten meer. De cultuurhistorische waarden geven relatief weinig aanknopingspunten voor het ontwerpproces, maar aanhaken bij de omgeving is wel gewenst.

7 Milieu

7.1 Natuurbeschermingwet

Stikstofdepositie door het project op Natura2000-gebieden moet worden getoetst. Indien een relevante stikstofdepositie wordt verwacht of bij een project van enige omvang moeten Aeriusberekeningen worden gemaakt.

Daarnaast haakt bij een aanvraag omgevingsvergunning de Wet natuurbescherming aan. Afhankelijk van de stikstofdepositie moet bij de provincie/ODBN een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) worden gevraagd. Om te kunnen beoordelen of een vvgb moet worden gevraagd, moeten tevens Aeriusberekeningen worden gemaakt.

Verder is het in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om de locatie op voorhand te laten onderzoeken op de aanwezigheid van aanwezige soorten. Dit gebeurt allereerst door het uitvoeren van een quick-scan. Dit betreft een bureauonderzoek met een veldbezoek van de locatie op basis waarvan de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten wordt getoetst. Op basis van het advies en de uitkomsten uit deze quick-scan wordt al dan geen vervolgonderzoek uitgevoerd.

7.2 Bodem

Deze locatie is nooit onderzocht. Aangeraden wordt om een bodemonderzoek uit te voeren na de sloop en voor de bouw.

Qua wegverkeersgeluid en lucht worden geen belemmeringen verwacht.

7.3 Hindercontour bedrijven (Jan Latour)

Basisschool, KDV zijn categorie 2 bedrijven met richtafstand 30 m. Omgeving is gemengd gebied zodat rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 10 m (1 stap lager). Lijkt dat bestaande woningen op minder dan 10 m van het plangebied liggen. Afstand van 10 m van bestaande woningen tot school, speelplaats e.d. aanhouden.

8 Civiel- en cultuurtechniek

8.1 Parkeren

Parkeren voor leerkrachten kan in de Kasteellaan plaatsvinden. De Kasteellaan kan ook gebruikt worden voor het halen en brengen van leerlingen. In de huidige situatie worden veel leerlingen van de school door taxibusjes gehaald en gebracht. Langs de Steenweg zijn daar parkeervakken voor gereserveerd zodat deze niet met het 'gewone' verkeer conflicteren. Die zullen verplaatst moeten worden naar deze locatie.

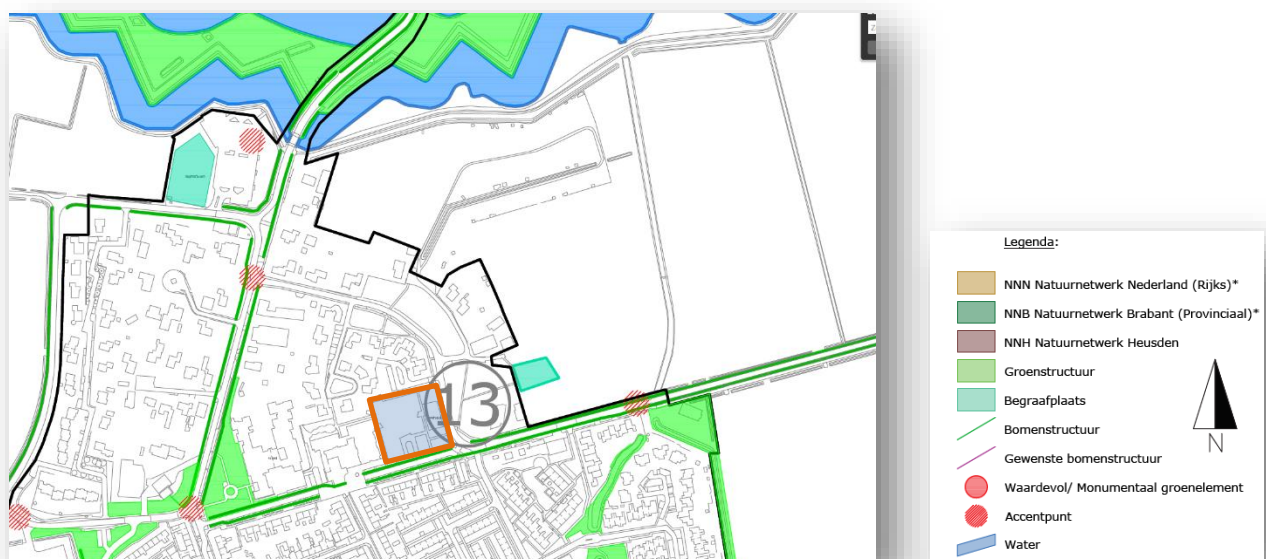
De Nota Parkeernormen Heusden is op 24 mei 2016 vastgesteld met daarin ook normen voor parkeerplaatsen bij onderwijslocaties. Voor het basisonderwijs wordt een norm aangehouden van 0,7 parkeerplaats per leslokaal, exclusief plaatsen voor Kiss & Ride en halen en brengen. Voor de situatie van de twee scholen met totaal (9 respectievelijk 6 =) 15 leslokalen betekent dit dat er 11 parkeerplaatsen nodig zijn, exclusief de plaatsen en ruimte voor de Kiss & Ride zone en halen en brengen. Voor De Leilinde moet rekening gehouden worden met extra voorzieningen en infrastructuur voor het taxiverkeer in verband met het regionale voedingsgebied van de school.

8.2 Hydrologisch neutraal / water / riolering

Grondwater fluctueert tussen 74 en 20 cm +NAP. Ondergrond lijkt vooral te bestaan uit zand, waardoor infiltratiemogelijkheden voorhanden zijn. Er is een kwetsbaarheid voor water vanuit het gemengde stelsel waar nu een groot deel van de wijk op aangesloten is. Er ligt echter een hemelwaterriool dat het water kan afvoeren. Vanuit water liggen hier kansen om op deze plaats verhard oppervlak af te koppelen en daarmee de belasting op het gemengde stelsel te verminderen.

De insteek voor water zou moeten zijn dat het hemelwater op het eigenperceel verwerkt wordt. Pas bij aantoonbaar gebrek aan bergings- en infiltratie capaciteit kan gebruik gemaakt worden van het hemelwaterstelsel van de gemeente. Hierin is onvoldoende capaciteit beschikbaar voor al het aanwezige verhard oppervlak van de kern Oudheusden.

8.3 Groenstructuur



Figuur 3: Uitsnede groenstructuurplan

Onderdeel groenstructuur

Het groen langs de Kasteellaan en Herptseweg zijn onderdeel van de groenstructuur/bomenstructuur. Dit groen vertegenwoordigt vanuit de stedenbouwkundige structuur, leefbaarheid de echte belangrijke groene waarden. Het betreft groen van een dusdanig niveau en omvang, dat het van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid maar zeker ook voor de nieuwe aanpak op basis van het integraliteitsprincipe (biodiversiteit en klimaatadaptatie). Een goede bescherming van dit groen is dan ook zeer belangrijk.

De grote bomen langs de noordelijke tak van de Herptseweg zijn niet in het Groenstructuurplan opgenomen en dus niet beschermd. Wel zijn ze waardevol, net als het openbaar groen waar ze in staan. Deze bomen zijn zowel een kans voor de ontwikkeling (voegen waarde toe), als een belemmering (beperken de bruikbare ruimte).

Groen, onderdeel van de groenstructuur

Uitgangspunt is om gezien de waarde van het groen binnen de groenstructuur:

- de op de groenstructuurkaart opgenomen groenelementen te behouden;
- de elementen, die vallen onder de groenstructuur, waar mogelijk uit te breiden;
- groen, dat onderdeel is van de groenstructuur, niet te verkopen;
- illegaal grondgebruik binnen de groenstructuur per casus te bekijken en het college een besluit te laten nemen over dergelijke situaties;
- groen dat onderdeel is van de groenstructuur niet te verhuren. In geval van al verhuurde gronden die vallen binnen de groenstructuur, wordt een natuurlijk moment afgewacht. Op dat moment wordt een integrale afweging gemaakt, wat in dit specifieke geval te doen. In deze gevallen wordt een advies ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Verkoop groen uit groenstructuur

In beginsel worden alle onderdelen van de groenstructuren gehandhaafd en in stand gehouden. Alleen bij ontwikkelingen van groot maatschappelijk openbaar belang kan hiervan worden afgeweken. In deze gevallen kunnen deze ontwikkelingen doorgang vinden onder de voorwaarde, dat het verlies aan (groen)waarde(n) wordt gecompenseerd. Een uitzondering kan worden gemaakt voor die gevallen waar in het verleden al een deel van een groenstructuur aan particulieren is verkocht. Bij nieuwe verzoeken van direct aangrenzende percelen tot verkoop van groen uit de groenstructuur, kan in gevallen dat er een logische nieuwe eenduidige grens ontstaat, worden overwogen toch tot verkoop over te gaan. Hierbij geldt het uitgangspunt, dat de grens van het reeds verkochte aan het naburige perceel wordt aangehouden als grens voor het nieuw te verkopen deel van de groenstructuur. In alle andere gevallen blijft het uitgangspunt niet te verkopen.

Conclusie groenstructuur

De bomen langs de Kasteellaan en bomen langs de Herptseweg zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Gezien de locaties en standplaats, zullen de bomen naar verwachting de nieuwe ontwikkeling niet in de weg staan. Conform het door de raad vastgestelde groenstructuurplan, mag de hoofdgroenstructuur nieuwe ontwikkelingen zelfs niet in de weg staan. Het groen onderdeel van de groenstructuurplan dient wel zoveel als mogelijk te worden gehandhaafd.

Groene schoolpleinen en duurzaamheidsagenda

Wat is er mooier en beter dan de toekomstige generatie op een leuke, uitdagende manier met concreet resultaat op het schoolplein, zich bewust te laten worden van de gevolgen van klimaatadaptatie en het belang van groen. Belangrijker nog is om te ontdekken, wat je zelf aan een aantal zaken kunt doen en hoe je deze meerwaarde op de schoolpleinen, maar ook in de eigen woonomgeving kunt creëren. Het doel is om dit uiteindelijk 'een manier van doen' te laten zijn en de waarden hiervan niet alleen op scholen, maar ook aan de keukentafel terecht te laten komen. Het aanleggen van een groen schoolplein moet dan ook het uitgangspunt zijn. Mogelijk dat hier nog een

subsidie voor kan worden aangevraagd in het kader van het buurtfonds Noord-Brabant, "Schoolpleinen van de toekomst".

8.4 Ontsluiting

De huidige locatie is zowel voor voetgangers als fiets- en gemotoriseerd verkeer prima bereikbaar. Voor leerlingen vanuit Oudheusden ligt betreffende locatie centraal. Ook voor leerlingen vanuit bijvoorbeeld de vesting Heusden en Herpt is de school goed bereikbaar. Tevens is de school uitstekend met de bus bereikbaar. Een toegang tot de school vanaf de Kasteellaan is overzichtelijk en veilig inpasbaar.