SBM bouw- en vastgoedmanagers
studio Nuy van Noort

presentatie scholen
3 en 4 november

Even voorstellen

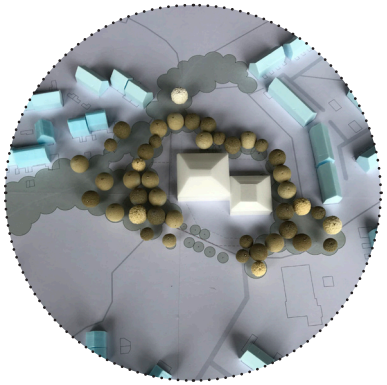
sbm BOUW- EN VASTGOEDMANAGERS

Studio Nuy van Noort

Stichtingskosten, exploitatiekosten, bouwheerschap

Creatieve sessies belanghebbenden

Samenstellen Programma van Eisen



Ruimtelijke variantenstudies

Informatieavond omwonenden

Toelichting onderzoek

raadsbesluit december 2020

nader onderzoek scholen, maatschappelijke voorzieningen en sport op locatie Bindelwijk

bestaande situatie

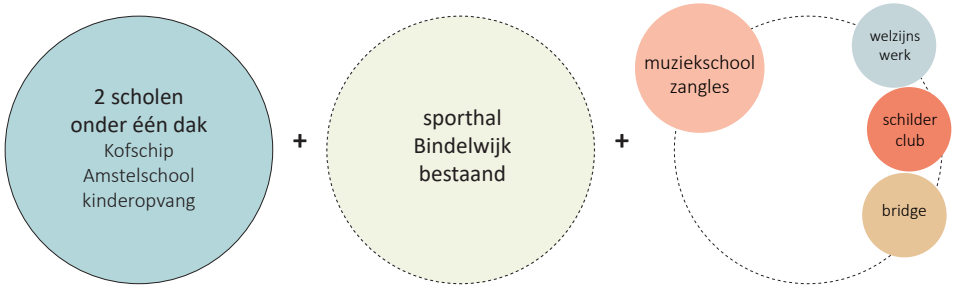
sporthal Bindelwijk & maatschappelijke voorzieningen

Toelichting onderzoek

routekaart verdiepend onderzoek

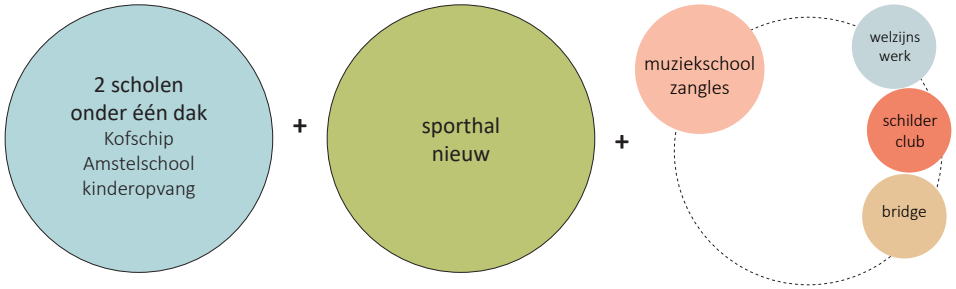
Factsheet: functies per variant

variant 1:

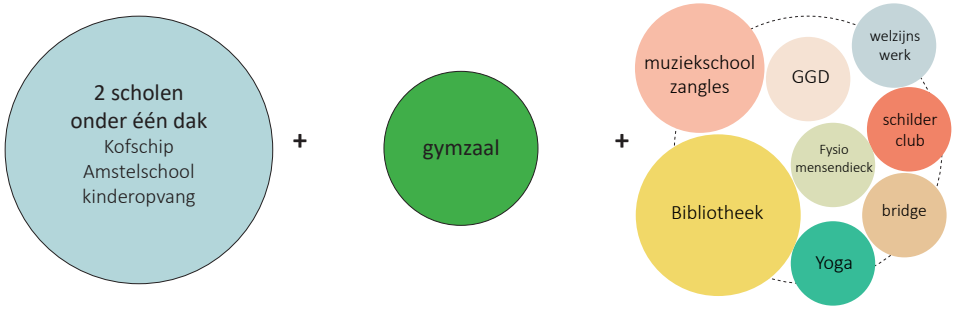


variant 2:

variant 2a:



variant 3:



Factsheet: uitgangspunten per functie

2 scholen:
200 + 200 leerlingen = 400 leerlingen

Buitenruimte 2 scholen:
600+600 = 1.200 m² buitenruimte

Kinderopvang:
64 kindplekken 0-4 jaar
BSO: multifuncioneel gebruik binnen school

Buitenruimte kinderopvang:
64 x 3 m² = 192 m² buitenruimte

Parkeren scholen + kinderopvang: 39 (totaal 50)
- kiss & ride en kinderopvang: 24 parkeerplaatsen
- personeel: 15 parkeerplaatsen

Aandachtspunten vanuit scholen:
- kleinschaligheid
- eigen identiteit en eigen ingang voor beide scholen
- wens: buitenruimte gelijk aan huidige buitenruimte (totaal ca. 3300 m²)
- verkeersveiligheid

Factsheet: aandachtspunten omwonenden

Aandachtspunten vanuit omwonenden:

Verkeersveiligheid

- Verkeersveiligheid Koningin Julianalaan
- Parkeerdruk Strandvlietlaan
- Toegangswegen fiets tot aan locatie Bindelwijk

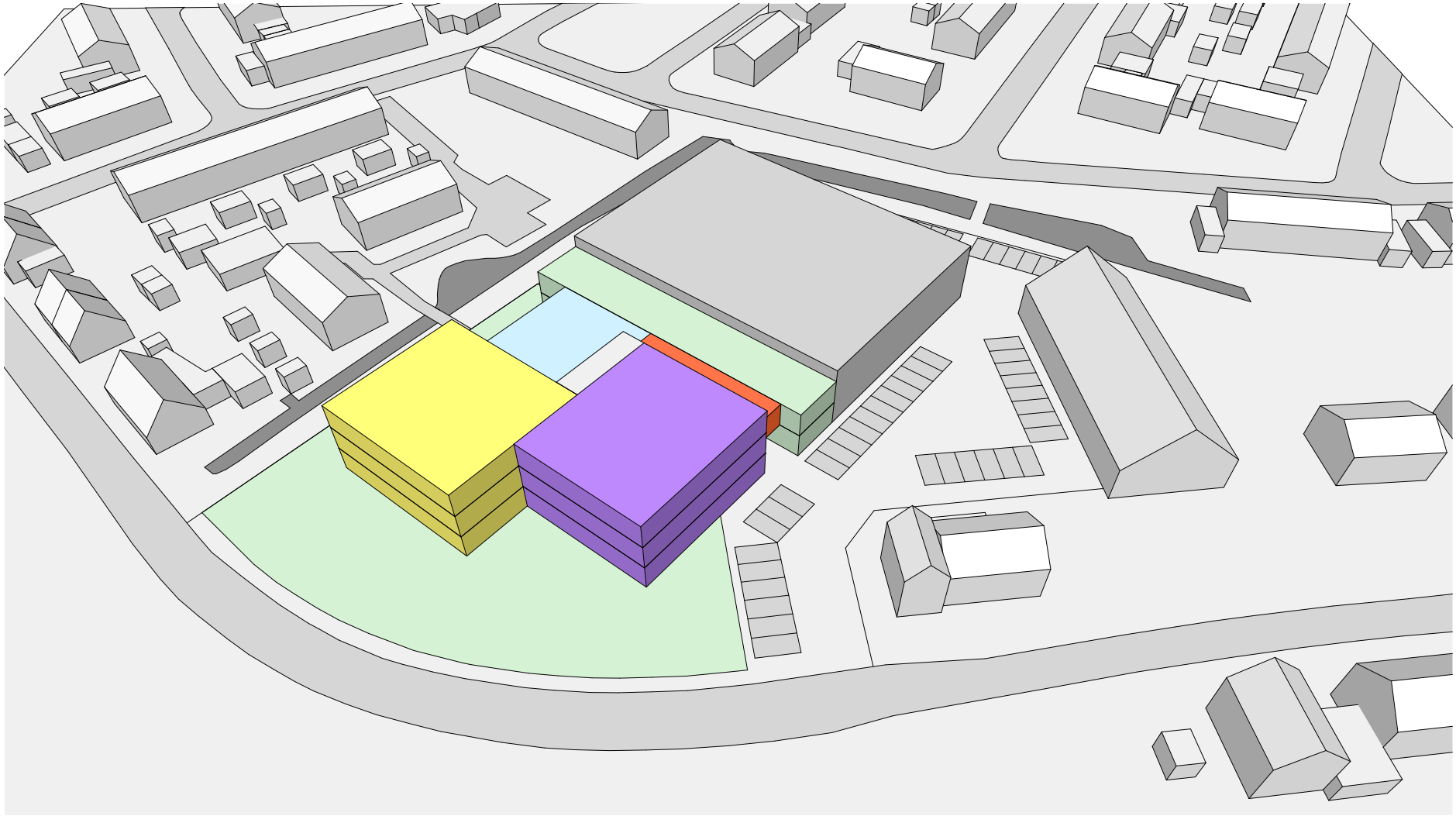
Woonkwaliteit

- Hoge bebouwing op locatie (bestemmingsplan: max. bouwhoogte 12 m)
- Behoud groen aan randen locatie
- Angst waardeverlies omliggende woningen door komst school
- Geluidsoverlast schoolplein
- Luchtvervuiling door toename autoverkeer

Overig

- Functie vrijgevallen locaties scholen? te kort aan buitenspeelruimte voor kinderen in het dorp wanneer op de vrijgevallen locaties woningen komen.

Variant 1: opbouw i.r.t. omgeving, functies per verdieping



sporthal, bestaand

sporthal, nieuwbouw

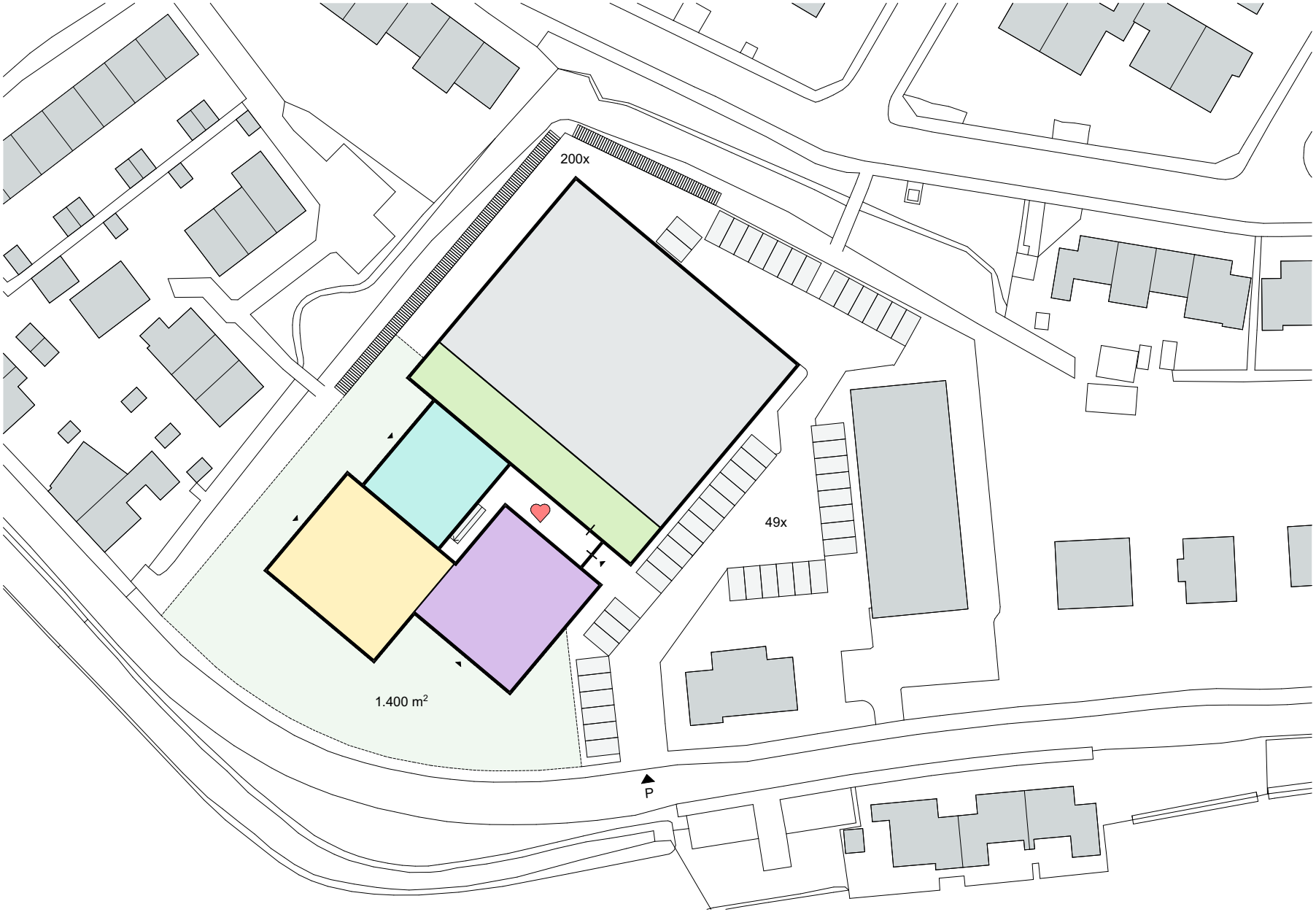
school 1

school 2

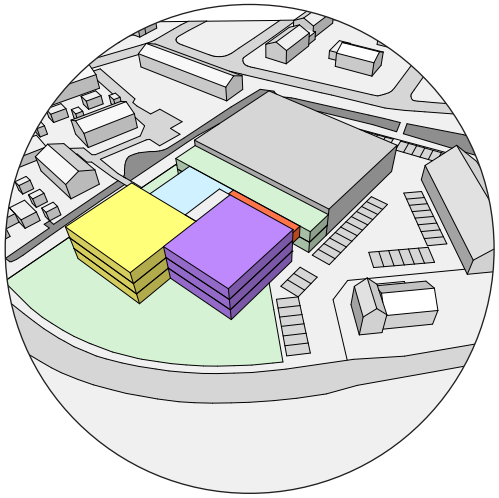
maatschappelijke voorzieningen (excl. bibliotheek)

kinderopvang 0-4 jaar

Variant 1: buitenruimte + parkeren, centraal hart en toegankelijkheid



Variant 1: aandachtspunten en dilemma's



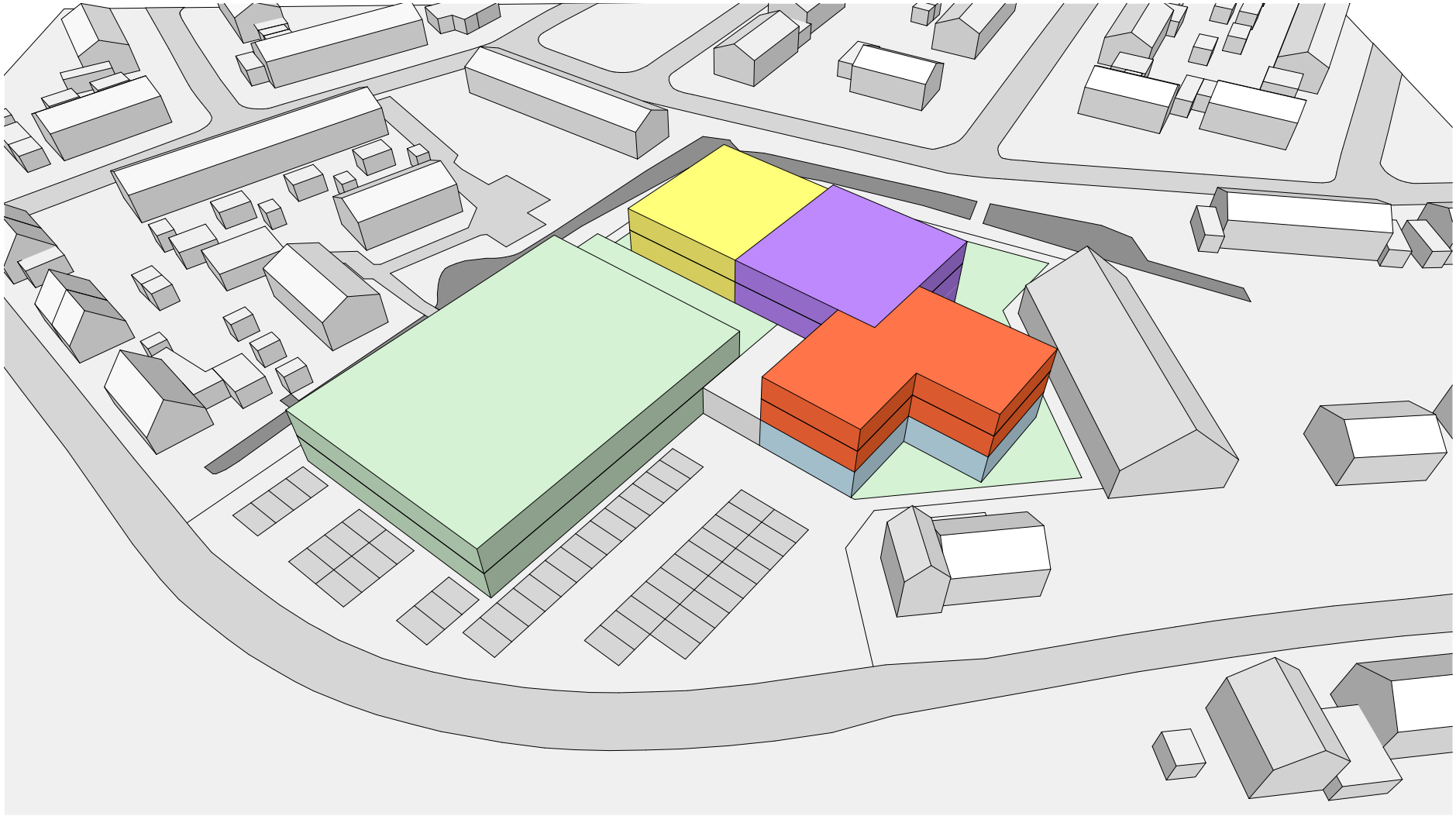
Aandachtspunten variant 1:

Scholen / kinderopvang
- Beperkte buitenruimte: de norm wordt precies gehaald.
- Kleinschaligheid
- Architectonisch ensemble met bestaande sporthal
- KDV over twee lagen: wenselijk?
- Beide scholen hebben een eigen entree, naast de gemeenschappelijke entree.

Verkeersveiligheid
- Positie fietsenstalling i.r.t. aanfietsroute (bij voorkeur via Strandvlietlaan)
- Routing vanuit fietsenstalling naar entree
- Aantal benodigde parkeerplaatsen: 1 minder dan huidige situatie (50)

Regelgeving
- Bebouwd oppervlak valt buiten huidig bouwvlak: bestemmingsplanwijziging

Variant 2: opbouw i.r.t. omgeving, functies per verdieping



sporthal, nieuw

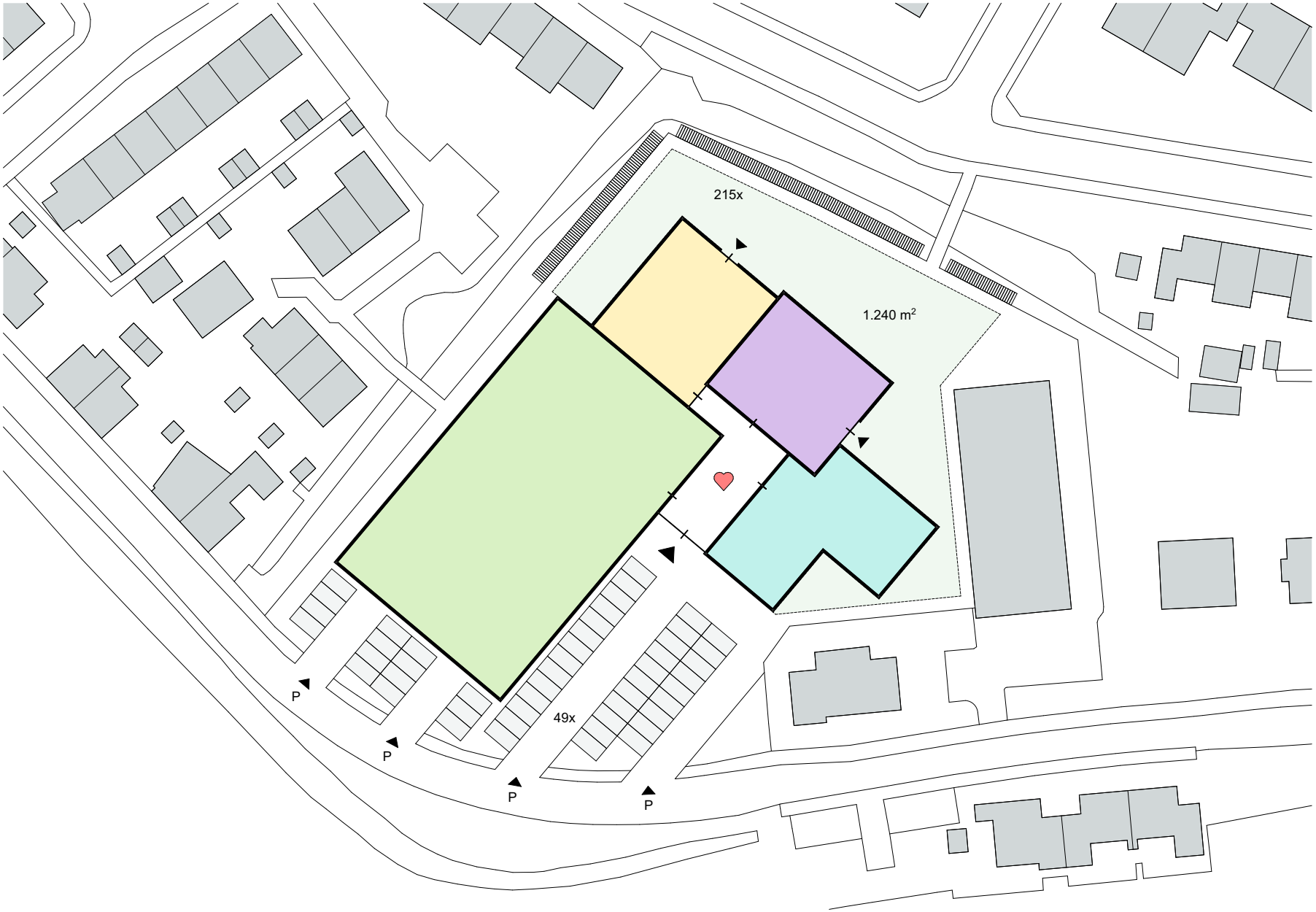
school 1

maatschappelijke voorzieningen (incl. bibliotheek)

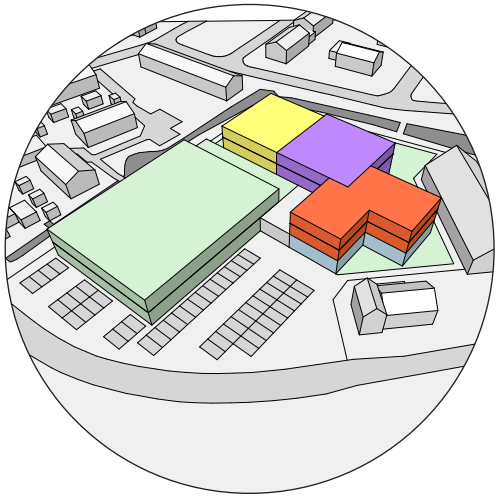
kinderopvang 0-4 jaar

school 2

Variant 2: buitenruimte + parkeren, centraal hart en toegankelijkheid



Variant 2: aandachtspunten en dilemma's



Aandachtspunten variant 2:

Scholen / kinderopvang

- Beperkte buitenruimte: de norm is alleen haalbaar in combinatie met een speelplaats op het dak voor kinderopvang.
- Kleinschaligheid
- Beide scholen hebben een eigen entree, naast de gemeenschappelijke entree.

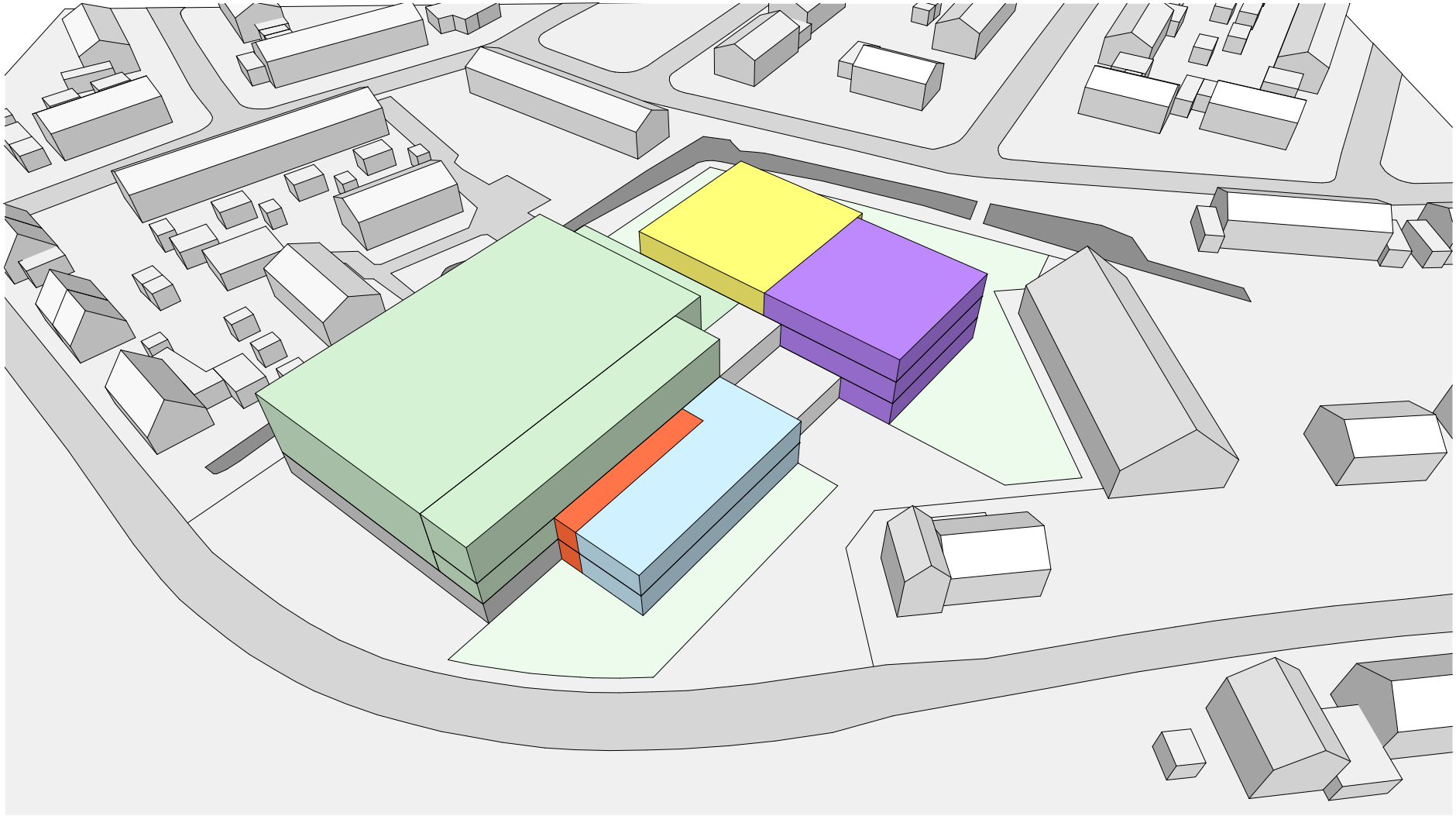
Verkeersveiligheid

- Aantal benodigde parkeerplaatsen: 1 minder dan huidige situatie (50)
- Toegang parkeerplaats: 4 entrees is niet optimaal
- Fietsparkeren is logisch georganiseerd t.o.v. de Strandvlietlaan, minder logisch voor maatschappelijke voorzieningen.

Regelgeving

- Bebouwd oppervlak valt net buiten huidig bouwvlak: kruimelregeling
- Afstand bebouwing t.o.v. de kerk is krap

Variant 2a: opbouw i.r.t. omgeving, functies per verdieping



sporthal, nieuw

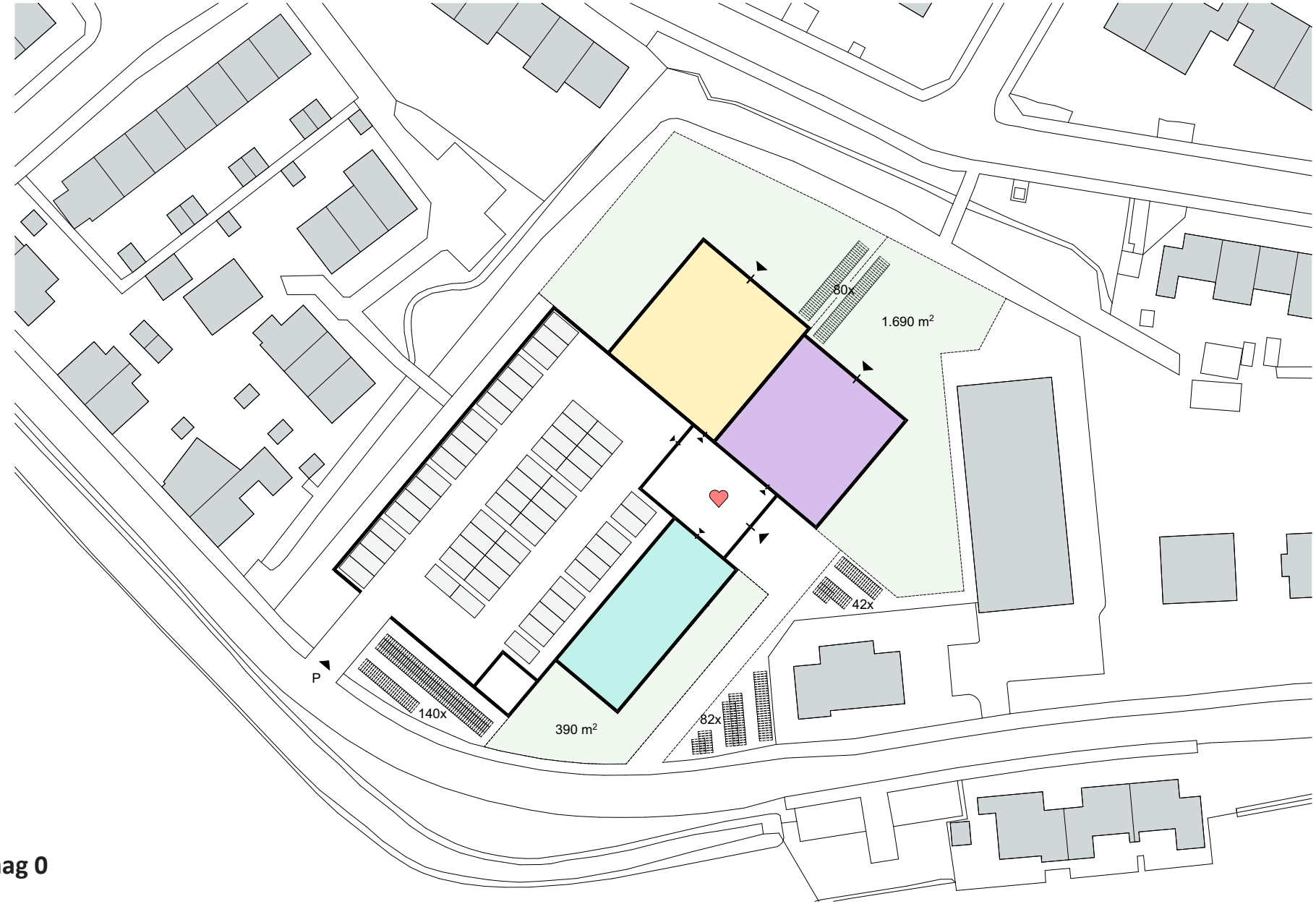
school 1

maatschappelijke voorzieningen (excl. bibliotheek)

kinderopvang 0-4 jaar

school 2

Variant 2a: buitenruimte + parkeren, centraal hart en toegankelijkheid

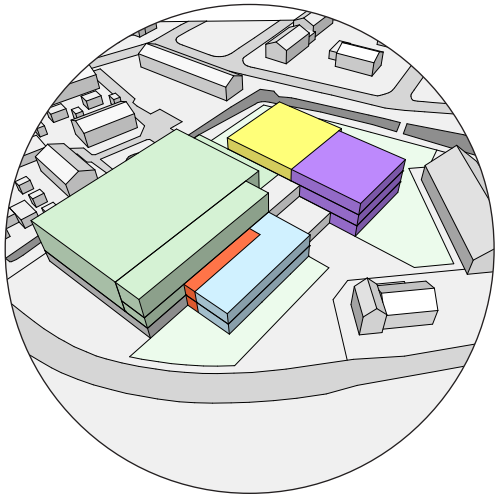


laag 0

Variant 2a: buitenruimte + parkeren, centraal hart en toegankelijkheid

laag 1

Variant 2a: aandachtspunten en dilemma's



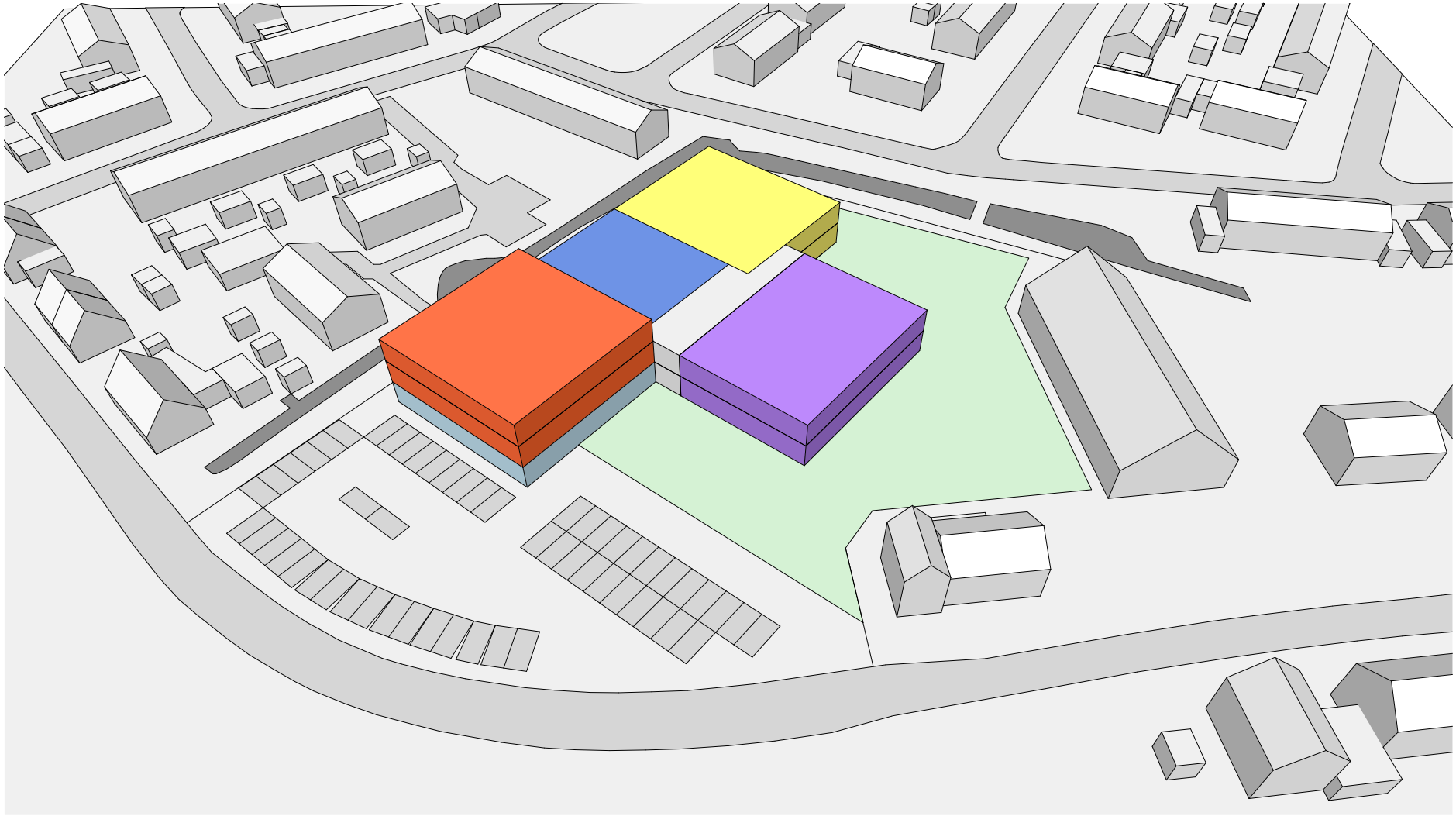
Aandachtspunten variant 2a:

Scholen / kinderopvang
- Buitenruimte is boven de wettelijke norm
- Kleinschaligheid
- KDV over twee lagen: wenselijk?
- Beide scholen hebben een eigen entree, naast de gemeenschappelijke entree.

Verkeersveiligheid
- 56 parkeerplaatsen overdekt: aandacht voor sociale veiligheid
- fietsplekken verdeeld over locatie: aanrijdroute scholen eenduidig

Regelgeving
- Bebouwd oppervlak valt buiten huidig bouwvlak: bestemmingsplanwijziging
- Afstand bebouwing t.o.v. de kerk is krap

Variant 3: opbouw i.r.t. omgeving, functies per verdieping



gymzaal, nieuw

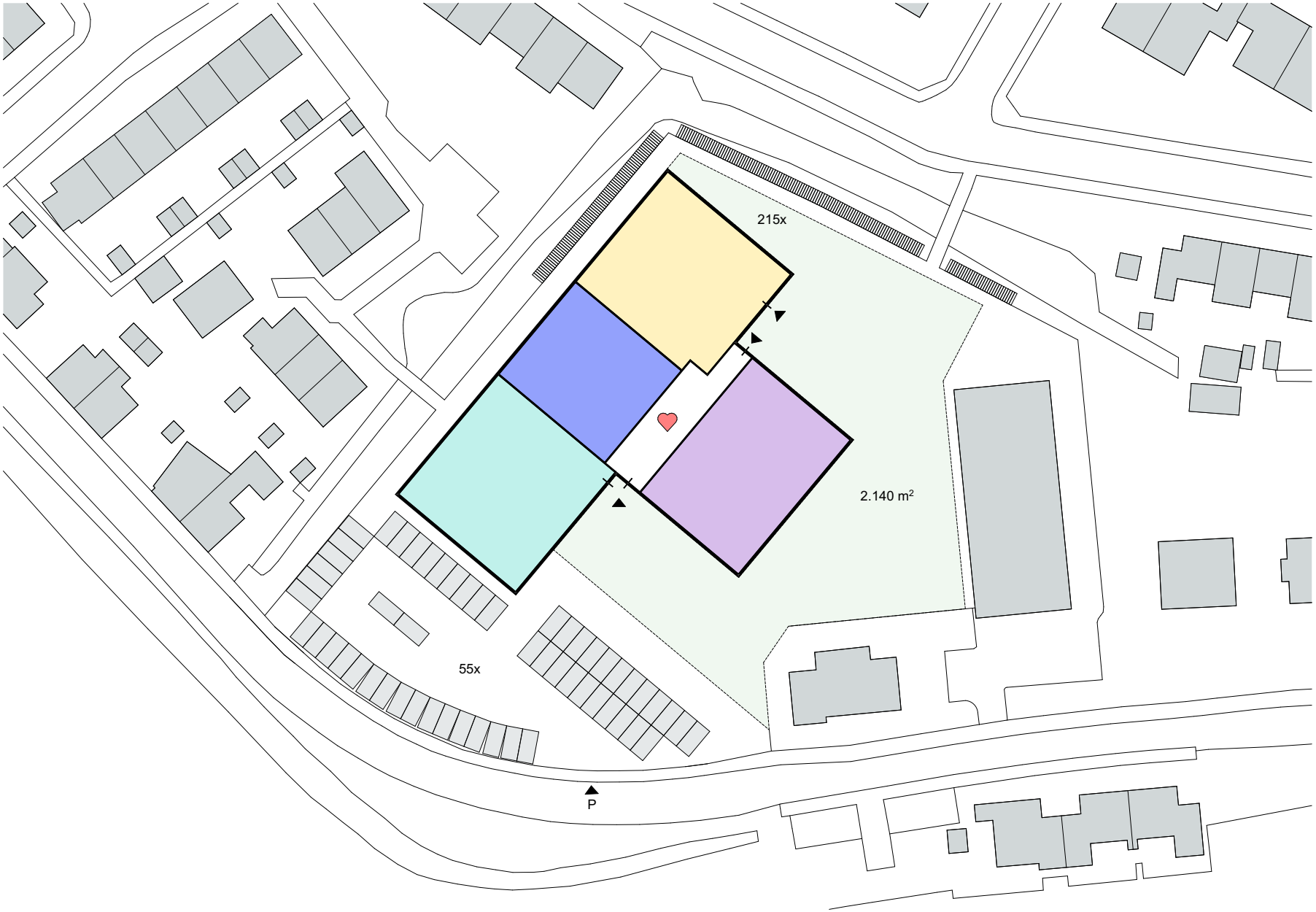
kinderopvang 0-4 jaar

school 1

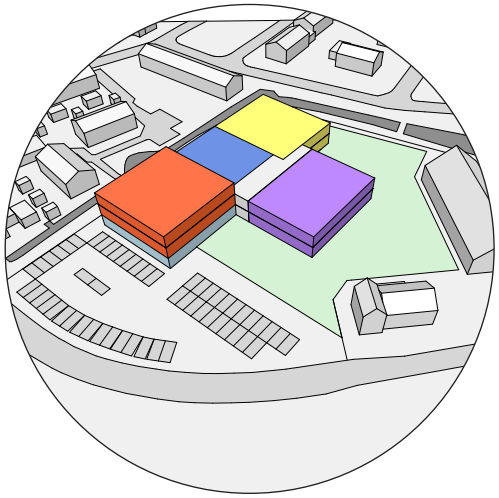
school 2

maatschappelijke voorzieningen (incl. bibliotheek)

Variant 3: buitenruimte + parkeren, centraal hart en toegankelijkheid



Variant 3: aandachtspunten en dilemma’s



Aandachtspunten variant 3:

Scholen / kinderopvang
- Buitenruimte is ruim boven de wettelijke norm
- kleinschalig gebouw goed oplosbaar door geleding van het gebouw.
- Beide scholen hebben een eigen entree, naast de gemeenschappelijke entree.

Verkeersveiligheid
- 5 parkeerplaatsen extra t.o.v. de huidige situatie (50).
- eenduidige toegang tot parkeerplaats.
- Fietsparkeren is logisch georganiseerd t.o.v. de Strandvlietlaan, minder logisch voor maatschappelijke voorzieningen.

Regelgeving
- Het gebouw valt binnen bestemmingsplan.
- Gebouw staat op ruime afstand van omliggende gebouwen.

Modelijke uitwerkingen - architectonische modellen 2-laagse school

Modelijke uitwerkingen - architectonische modellen 3-laagse school

Modelijke uitwerkingen - speelpleinen in bebouwde omgeving

SBM bouw- en vastgoedmanagers
studio Nuy van Noort