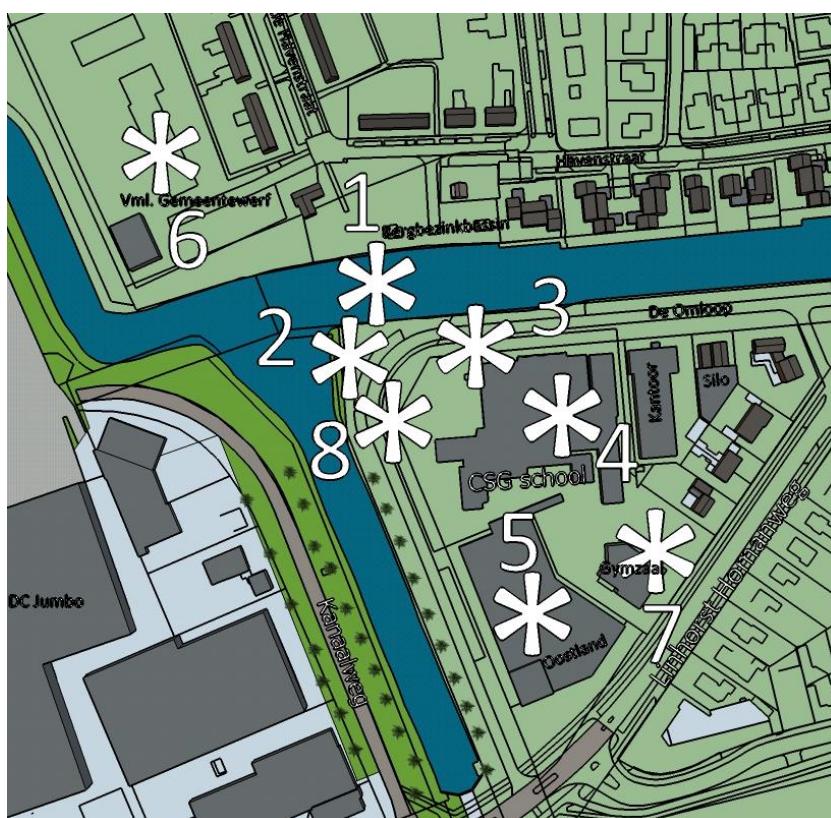


# Nieuwbouw Voortgezet Onderwijs Beilen



## **1. Algemeen**

Het CSVvG Beilen en Dr. Nassaucollege zijn een samenwerking aangegaan voor de nieuwbouw van een gezamenlijk schoolgebouw voor het Voortgezet Onderwijs. De nieuwbouw zal op een nieuwe locatie gerealiseerd worden, zodanig dat er een ruimtelijke en functionele meerwaarde tot stand komt, waarbij tevens aandacht is voor identiteit en kleinschaligheid. De huisvesting zal 'flexibel' van opzet zijn, dat wil zeggen dat er bij eventuele toekomstige leegstand delen van het gebouw aan de gemeente kunnen worden terug gegeven voor een andere bezetting en/of gebruiker.

Er is voor de woorden 'kunnen worden teruggegeven' gekozen, omdat de beide scholen juridisch eigenaar van het gebouw en derhalve verantwoordelijk voor de exploitatie zijn, ook bij leegstand.

### **1.1 Het gebouw**

In het schoolgebouw zullen beide scholen enerzijds zelfstandig blijven maar zullen zij naar verwachting anderzijds diverse vormen van samenwerking en aanvulling zoeken. Er zullen in elk geval gezamenlijke ruimtes zijn en er zullen indien noodzakelijk ruimtes van elkaar gebruikt worden. Vanwege de te verwachten krimp wordt uitgegaan van een voorziening voor maximaal 600 leerlingen. De totale ruimte behoefte bedraagt circa 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Dit is exclusief een voorziening voor bewegingsonderwijs (gymzaal). De nieuwbouw kan in twee lagen worden gerealiseerd. Daarnaast is ruimte nodig voor buitenontspanning en parkeren (zowel voor fiets en auto als brengen en halen "drop-off"). Om dit te realiseren is een locatie van minimaal 1 hectare nodig. Het huisvestingsconcept (functioneel en ruimtelijk programma van eisen, relatieschema e.d.) wordt verder uitgewerkt na de locatiekeuze.

### **1.2 Analyse gebied**

Het gebied Verlengde Havenstraat-Linthorst Homankanaal-De Omloop-Kanaalweg is verouderd en deels verpauperd. De bedrijfspanden van de voormalige gemeentewerkplaats aan De Verlengde Havenstraat zijn onlangs gesloopt. De huurwoningen van Woonservice eveneens aan de Verlengde Havenstraat worden vervangen door nieuwbouw. Het solitair staande gebouw van de postduivenvereniging draagt niet bij aan de gewenste uitstraling van de woonomgeving. Langs de Kanaalweg staan bedrijfspanden die ook gedateerd zijn. Op het terrein van de huidige CSVvG staan 2 gedateerde panden; het schoolgebouw en een gymzaal. Langs De Omloop staan een oude graansilo en het voormalige kantoorpand van Woonservice, dat nu nog in gebruik is door de school en Voedselbank. Het hele gebied is toe aan een kwaliteitsimpuls en/of aan een upgrading. Dit gebied is de entree van Beilen en oogt nu als een minder stukje van Beilen. Voor dit gebied, zal in navolging op de locatiekeuze, een visie worden opgesteld.

### **1.3 Financiën**

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 is het de bedoeling om het hele gebied Verlengde Havenstraat-Linthorst Homankanaal-De Omloop-Kanaalweg te upgraden. De eventuele kosten hiervoor worden niet meegerekend bij de kosten voor het schoolgebouw. Bij elke locatie is het wenselijk een fietsbrug te realiseren. Voor elke locatie gelden dezelfde basiskosten, zoals in de volgende tabel opgenomen.

|                                                   |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| Saneren bodem                                     | € 100.000           |
| Bouwrijp maken                                    | € 250.000           |
| Bouwkosten schoolgebouw                           | € 10.350.000        |
| <i>Extra bouwkosten ivm BENG-eis</i>              | <i>€ 1.005.510</i>  |
| Bouwkosten gymzaal                                | € 980.000           |
| Buitensportveld (bij gymzaal)                     | € 110.000           |
| Buiteninrichting                                  | € 1.135.000         |
| Fietsbrug                                         | € 60.000            |
| Groenvoorziening                                  | € 40.000            |
| Sloopkosten oude schoolgebouwen                   | € 320.000           |
| Boekwaarden oude gebouwen                         | € 980.000           |
| Onvoorzien                                        | € 500.000           |
| <b>Totale kosten voor elke locatie (afgerond)</b> | <b>€ 15.900.000</b> |

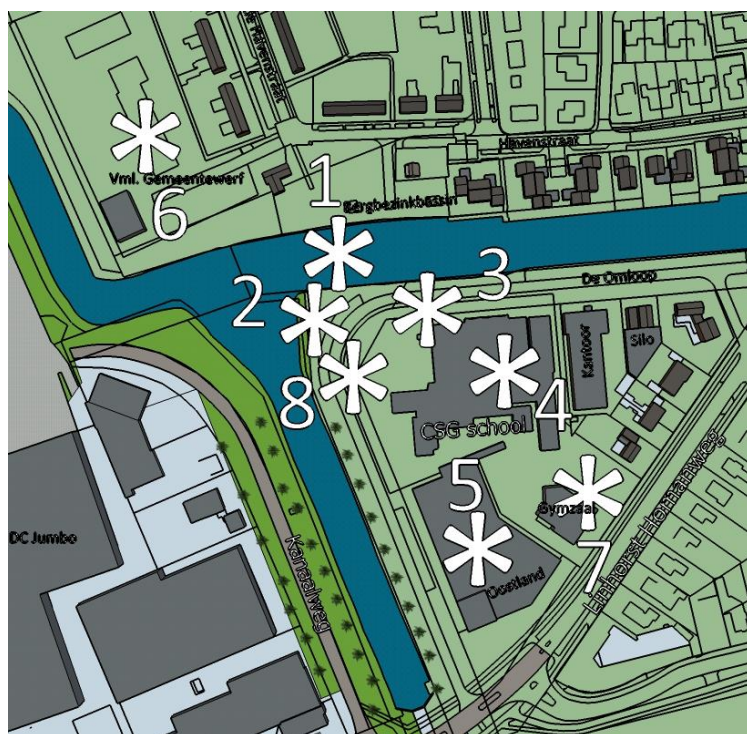
Op dit moment resteert nog een bedrag van € 8.100.000,- voor de bouw van het schoolgebouw. Uit de huidige gegevens blijkt dat er een hoger bedrag noodzakelijk is voor de van het schoolgebouw. Zodra er meer bekend is over de locatie en de daarbij behorende kosten zal de gemeenteraad een kredietbesluit nemen op basis van de dan actuele gegevens.

### Boekwaarden

Op de huidige gebouwen van het CSVvG en het Nassaucollege zitten nog boekwaarden. De boekwaarde van het CSVvG, inclusief Jan Ligthartschool en noodlokalen is € 652.265. De boekwaarde van het Nassaucollege is € 323.100 De totale boekwaarde van de schoolgebouwen samen komt daarmee op ongeveer € 980.000

### 1.4 Besluit gebiedslocatie

In december van 2016 heeft de raad de keuze voor een gebiedslocatie voor een nieuw te bouwen VO school laten vallen op de locatie "Achter De Haven". Uit een QuickScan van 3 mogelijke gebiedslocaties had deze locatie de voorkeur gekregen. Naar aanleiding van bewonersbijeenkomsten over de locatiekeuze heeft het college besloten om in dit gebied ook alternatieve bouwlocaties nader te onderzoeken. De 8 bouwlocaties, die hiervoor in aanmerking komen zijn:



1. Over het water
2. Deels over het water
3. Langs het water
4. Huidige CSVvG
5. Oostland
6. Gemeentewerf
7. Huidige gymzaal (CSVvG)
8. In de bocht

## **2. Onderzoek 8 bouwlocaties**

Het locatieonderzoek is per locatie gespecificeerd aan de hand van de bovengenoemde ruimtebehoefte, zoals eerder in het onderzoek is beschreven en bepaald. Voor de specifieke locatie is dit mogelijk aangevuld met gewenste of onvermijdelijke eisen. De locaties zijn daarbij op de volgende aspecten beoordeeld:

### **1 Onderwijskundige functionaliteit**

- Is het mogelijk op de locatie het huisvestingsconcept te realiseren?
- Welke mogelijkheden zijn er tot uitbreiding van het programma?
- Is er sprake van een passende onderwijsomgeving?
- Wat zijn de gevolgen voor de realisatie van de gezamenlijke huisvesting Voortgezet Onderwijs?
- Is er sprake van tijdelijke huisvesting?

### **2 Ruimtelijke aspecten**

- Past het beoogde programma van eisen, stedenbouwkundig gezien, op de locatie?
- Hoe staat het met het vigerende bestemmingsplan?
- Wat dient er te gebeuren om het mogelijk wel passend te maken?
- Sluit het plan aan bij de stedenbouwkundige visie op het gebied?

### **3 Verkeerskundige aspecten**

- Hoe staat het met de bereikbaarheid van de locatie?
- Zijn er voldoende mogelijkheden voor fietsparkeren, parkeren van personeel, “drop-off”/“kiss and ride” stroken?
- Is de locatie veilig te bereiken voor langzaam en snel verkeer? En op welke wijze wordt hieraan tegemoet gekomen (bijv. aanleg fietsbrug)?
- Is er een goede wisselwerking mogelijk tussen (woon)omgeving en het toekomstige schoolterrein

### **4 financiële aspecten**

- Hoe is de eigendomssituatie van de locatie?
- Wat zijn de stichtingskosten
- Wat zijn de aanvullende kosten (verwerving locatie, infrastructuur)

### **5 Planning en voortgang**

- Wat zijn de verwachtingen omtrent het tijdstip van realisatie van het schoolgebouw en daarmee samenhangend de voortgang van het project?

### **6 Draagvlak**

- Wat is het draagvlak voor de locatie bij de betrokken scholen en omwonenden?

### 3. De Waarderingsmatrix

De 8 bouwlocaties zijn beoordeeld op 6 criteria beschreven in paragraaf 1.2 en 1.4. Aan de 6 beoordelingscriteria is een wegingspercentage toegekend zodanig dat het totaal 100% bedraagt. Aan de locatie is per criterium een waarderingcijfer gegeven van 2 t/m 10.

|           |    |
|-----------|----|
| Goed      | 10 |
| Voldoende | 8  |
| Redelijk  | 6  |
| Matig     | 4  |
| Slecht    | 2  |

De cijfers zijn vermenigvuldigd met het wegingspercentage (in de kleur ‘rood’). De gewogen uitkomsten zijn opgeteld tot een totaalscore. De locatie met de hoogste score lijkt het meest geschikt.

#### 3.1 Conclusie:

Uit de waarderingmatrix volgt de top 3 van meest geschikte locatie:

- 1. Locatie **Oostland**
- 2. Locatie **In de bocht**
- 3. Locatie **Deels over het water**

Uit de matrix blijkt verder dat vanuit het ruimtelijk perspectief en beschikbaarheid de locaties ‘Oostland’ en ‘In de bocht’ de hoogste score hebben. Daarop volgt als derde locatie ‘Deels over het water’.

#### Bijlage:

##### Waarderingsmatrix locatieonderzoek

| Locatie                          | waarderingspercentage | Oostland     | In de bocht  | Deels over het water | Over het water | Gymzaal      | Langs het water | CSVvG                                                             | Gemeentewerf                                    |
|----------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                  |                       |              |              |                      |                |              |                 |                                                                   |                                                 |
| Onderwijskundige functionaliteit | 15                    | 10           | 10           | 10                   | 10             | 8            | 10              | 10                                                                | 8                                               |
| Ruimtelijke aspecten             | 20                    | 8            | 10           | 10                   | 8              | 4            | 4               | 6                                                                 | 2                                               |
| Geluid                           | 15                    | 8            | 6            | 6                    | 6              | 8            | 6               | 10                                                                | 0                                               |
| Verkeerskundige aspecten         | 15                    | 8            | 4            | 4                    | 4              | 6            | 4               | 6                                                                 | 4                                               |
| Financiële aspecten              | 15                    | 6            | 10           | 8                    | 8              | 2            | 8               | 2                                                                 | 10                                              |
| Planning en voortgang            | 5                     | 6            | 8            | 8                    | 8              | 8            | 8               | 10                                                                | 8                                               |
| Draagvlak                        | 15                    | 10           | 6            | 4                    | 2              | 8            | 6               | 8                                                                 | 4                                               |
| Totaal Score                     | 100                   | 8,2          | 7,8          | 7,2                  | 6,5            | 6,0          | 6,3             | 7,1                                                               | 4,7                                             |
| Beoordeling                      |                       |              |              |                      |                |              |                 |                                                                   |                                                 |
| Goed: 10                         |                       | Voldoende: 8 | Redelijk: 6  | Matig: 4             | Slecht: 2      |              |                 |                                                                   |                                                 |
| ingeschatte afgeronde kosten     |                       | € 17.150.000 | € 15.900.000 | € 16.400.000         | € 16.400.000   | € 17.700.000 | € 16.650.000    | € 17.700.000                                                      | € 15.900.000                                    |
|                                  |                       |              |              |                      |                |              |                 | Niet wenselijk<br>ivm hoge<br>kosten<br>tijdelijke<br>huisvesting | Niet mogelijk<br>ivm<br>geluidscontour<br>Jumbo |

## 4. De 8 bouwlocaties in de omgeving van De Haven

### 4.1 locatie 1 : Over het water De Haven/ De Omloop

#### *4.1.1 Onderwijskundige functionaliteit*

Deze locatie biedt een goede mogelijkheid om een omgeving te realiseren waar meerdere aanverwante functies en overige maatschappelijk voorzieningen kunnen worden gehuisvest. De realisering van een VO school kan hierin een “katalyserende” rol vervullen. Ontwikkelen en leren vindt overal plaats. Niet alleen in de onderwijsvoorziening zelf maar ook daarbuiten. Voor onderwijsinstellingen wordt de directe omgeving dan ook steeds belangrijker voor de realisering van het onderwijsconcept. Biedt de directe omgeving mogelijkheden om ontdekkend te leren, is de centrale vraag. Deze locatie scoort hier goed in. Door de centrale ligging en in de nabijheid van reeds bestaande centrumfuncties en –voorzieningen zijn de mogelijkheden op deze locatie prima. Samengevat biedt onderwijskundig en functioneel gezien de locatie ‘Over het water’ uitstekende mogelijkheden voor de huisvesting van een VO school.



#### *4.1.2 Ruimtelijke aspecten*

De school zal op een duidelijke en herkenbare locatie over het water komen te liggen. Met deze overbrugging ontstaat er een verbinding en een duidelijke relatie met het scholenterrein De Omloop en de woonomgeving Beilen West. Dit biedt zowel onderwijskundig als architectonisch kansen. De afstand tot het centrum is minimaal, de mogelijkheden om centrumfuncties onder te brengen in nieuwbouw zijn aanwezig. Om echter de zichtbaarheid, de herkenbaarheid, de bereikbaarheid en de presentatie van het gebouw te vergroten zou de ingang van de nieuwbouw aan De Omloop moeten plaatsvinden

Voor de nieuwbouw is bijna 1 ha nodig voor de onderwijsruimten, de buitenruimten, de fietsenstallingen, en een parkeervoorziening voor personeel/bezoekers. Voor de buitensportaccommodatie en de gymnastiekzaal zal het terrein van de gemeentewerkplaats geschikt worden gemaakt. De bereikbaarheid hiervan vindt plaats door de aanleg van een nieuwe fiets-/voetbrug die voor de verbinding zorgt tussen deze beide terreinen. Daarmee ontstaat er een versterking van de scholencampus met de bestaande woonomgeving. Voor beide scholen is tijdens de bouw geen tijdelijke huisvesting nodig.

Het verkeerslawaaï van de Linthorst Homanweg vormt geen belemmering voor deze locatie. Door het realiseren van het schoolgebouw op deze locatie ontstaat er een verkeersaantrekkende werking. Dit heeft gevolgen voor de geluidseffecten op de woning in de omgeving. Deze zijn echter niet ernstig en vormen geen belemmering voor het bouwen van het schoolgebouw.

De afstand van het schoolgebouw tot de woningen is gering, hierdoor ontstaat er een geluidsbelasting op de woningen. Door dit mee te nemen in het ontwerp van de school levert dit geen belemmeringen op.

Deze locatie valt net buiten de huidige geluidscontour van de Jumbo, dit levert geen belemmeringen op voor het schoolgebouw.

Voor deze locatie is al een bodemonderzoek uitgevoerd. In het grondwater is vervuiling aangetroffen. Er zal gesaneerd moeten worden, maar op welke schaal is nog niet bekend. Dit moet nader onderzocht worden.

Archeologisch is het gebied verstoord, echter het gebied is vrijgesteld van onderzoek. Nader onderzoek hoeft dus niet plaats te vinden.

De externe veiligheid, luchtkwaliteit en geurcontour zijn ook onderzocht voor deze locatie en leveren geen belemmeringen op.

Het bestemmingsplan Beilen dateert van 2013 en heeft de bestemming “Water”. Voor de realisatie van de nieuwbouw van de school zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. De ambitie om de scholencampus duidelijk zichtbaar en herkenbaar te maken voor de toekomst en met een goed gefundeerde onderbouwing op de Ladder Duurzame Verstedelijking is op deze locatie goed mogelijk te maken.

#### 4.1.3 Verkeerskundige aspecten

Bij deze variant zijn er knelpunten bij de oversteken met de Esweg en Linthorst Homanweg. Er zijn wel vrij liggende fietspaden aanwezig. De bereikbaarheid van deze locatie is niet goed, De Omloop wordt een doodlopende weg vanuit twee kanten waardoor er geen vluchtroutes meer zijn.

De huidige parkeergelegenheid voor het fiets- en autoparkeren heeft niet voldoende capaciteit, deze moet uitgebreid worden. De route tussen de school en de Drenthetal gaat via een niet al te veilige route. Een mogelijke alternatieve route zou door Beilen West kunnen gaan in combinatie met de aanleg van een fiets/voetverbinding over het kanaal.

Bij deze locatie is de wisselwerking tussen het centrum en de school prima in combinatie met een veilige oversteekmogelijkheid in de Linthorst Homanweg.

#### 4.1.4 Financiële aspecten

Het eigendom van de gronden en het water ligt bij de gemeente Midden-Drenthe. Op de locatie waar het gebouw komt te staan, staan geen gebouwen die verworven hoeven te worden. Het gebouw van de postduivenvereniging staat in deze situatie dusdanig dichtbij dat hiervoor een oplossing gezocht moet worden.

Beide scholen kunnen gedurende de bouw in hun eigen, huidige, gebouwen blijven zitten. Er zijn geen extra kosten voor tijdelijke huisvesting.

De basiskosten voor het schoolgebouw staan in het algemene deel, paragraaf 1.3. Bij deze locatie zijn er aanvullende kosten voor bouwen over het water. **En extra kosten voor sanering van De Haven.**

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Bouwen in/op het water | € 150.000        |
| <b>Sanering Haven</b>  | <b>€ 350.000</b> |

Bouwen op deze locatie, inclusief sloopkosten en boekwaarden oude gebouwen kost naar schatting afgerond **€ 16.400.000**

#### 4.1.5 Planning en voortgang

Deze locatie is per direct beschikbaar. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, hier is minimaal een jaar voor nodig. Na het definitieve besluit over de locatie kan direct begonnen worden met het opstellen van het programma van eisen. De werkzaamheden voordat met de bouw begonnen kan worden duren naar verwachting ongeveer 1,5 jaar. De realisatie van het gebouw vergt ongeveer 1,5 jaar zodat de scholen op zijn vroegst medio 2022 van het gebouw gebruik kunnen maken.

#### 4.1.6 Draagvlak

Uit de beide bijeenkomsten die in februari 2017 met de omwonenden zijn gehouden, is gebleken dat het draagvlak voor deze locatie minimaal aanwezig is.

## **4.2 locatie 2 : Deels over het water De Haven/ De Omloop**

### ***4.2.1 Onderwijskundige functionaliteit***

Deze locatie biedt een goede mogelijkheid om een omgeving te realiseren waar meerdere aanverwante functies en overige maatschappelijk voorzieningen kunnen worden gehuisvest. De realisering van een VO school kan hierin een “katalyserende” rol vervullen. Ontwikkelen en leren vindt overal plaats. Niet alleen in de onderwijsvoorziening zelf maar ook daarbuiten. Voor onderwijsinstellingen wordt de directe omgeving dan ook steeds belangrijker voor de realisering van het onderwijsconcept. Biedt de directe omgeving mogelijkheden om ontdekkend te leren, is de centrale vraag. Deze locatie scoort hier goed in. Door de centrale ligging en in de nabijheid van reeds bestaande centrumfuncties en -voorzieningen zijn de mogelijkheden op deze locatie prima. Samengevat biedt onderwijskundig en functioneel gezien de locatie ‘Deels over het water’ goede mogelijkheden voor de huisvesting van een VO school.



### ***4.2.2 Ruimtelijke aspecten***

Bij deze locatie moet een klein deel van het huidige gebouw van het CSVvG gesloopt worden. Door dalende leerlingenaantallen is naar verwachting geen tijdelijke huisvesting nodig. Door de nieuwbouw deels over het water te bouwen op de noordwest hoek vormt dit een beëindiging van de zichtlijnen Kanaalweg, De Omloop/Markt en Verlengde Havenstraat. Voorts zijn er kansen voor moderne architectuur in combinatie met een eyecatcher, met die beperking dat het functioneel moet zijn. De "haven", kade en kanaal, zijn hierbij idee-ontwerp-uitgangspunten voor zowel het schoolgebouw als het openbaar gebied.

Voor de buitensportaccommodatie en de gymnastiekzaal kan het terrein van de gemeentewerkplaats geschikt worden gemaakt. De bereikbaarheid hiervan vindt plaats door de aanleg van een nieuwe fiets-/voetbrug die voor de verbinding zorgt tussen deze beide terreinen.

De school komt op een duidelijke en herkenbare hoeklocatie bij het water te liggen. Dit biedt zowel onderwijskundig als architectonisch kansen. De afstand tot het centrum is minimaal, de mogelijkheden om centrumfuncties onder te brengen in nieuwbouw zijn aanwezig. Om echter de zichtbaarheid, de herkenbaarheid, de bereikbaarheid en de presentatie van het gebouw te vergroten zou de ingang van de nieuwbouw aan De Omloop moeten plaatsvinden.

Het bestemmingsplan Beilen dateert van 2013 en heeft de bestemming Verkeer, Groen, Maatschappelijk en Water. Voor de realisatie van de nieuwbouw van de school zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. De ambitie om de scholencampus duidelijk zichtbaar en herkenbaar te maken voor de toekomst is deze scenario goed in te passen.

Het verkeerslawaai van de Linthorst Homanweg vormt geen belemmering voor deze locatie. Door het realiseren van het schoolgebouw op deze locatie ontstaat er een verkeersaantrekkende werking. Dit heeft gevolgen voor de geluidseffecten op de woning in de omgeving. Deze zijn echter niet ernstig en vormen geen belemmering voor het bouwen van het schoolgebouw. De afstand van het schoolgebouw tot de woningen is ruim voldoende, er is geen extra geluidsbelasting op de woningen. Deze locatie valt net buiten de huidige geluidscontour van de Jumbo, dit levert geen belemmeringen op voor het schoolgebouw.

Op grond van het bodeminformatiesysteem blijkt dat deze locatie al onderzocht is, er dient wel nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Archeologisch is het gebied verstoord, echter het gebied is vrijgesteld van onderzoek. Nader onderzoek hoeft dus niet plaats te vinden.

De externe veiligheid, luchtkwaliteit en geurcontour zijn ook onderzocht voor deze locatie en leveren geen belemmeringen op.

#### 4.2.3 Verkeerskundige aspecten

Bij deze variant zijn er knelpunten bij de oversteken met de Esweg en Linthorst Homanweg. Er zijn wel vrij liggende fietspaden aanwezig. De bereikbaarheid van deze locatie is niet goed, De Omloop wordt een doodlopende weg vanuit twee kanten waardoor er geen vluchtroutes meer zijn.

De huidige parkeergelegenheid voor het fiets- en autoparkeren heeft niet voldoende capaciteit, deze moet uitgebreid worden. De route tussen de school en de Drenthetal gaat via een niet al te veilige route. Een mogelijke alternatieve route zou door Beilen West kunnen gaan in combinatie met de aanleg van een fiets/voetverbinding over het kanaal.

Bij deze locatie is de wisselwerking tussen het centrum en de school prima in combinatie met een veilige oversteekmogelijkheid in de Linthorst Homanweg

#### 4.2.4 Financiële aspecten

Het eigendom van de gronden en het water ligt bij de gemeente Midden-Drenthe. Een klein deel van het gebouw komt op de locatie van de oude school. Door dalende leerlingenaantallen is naar verwachting geen tijdelijke huisvesting nodig. Op de locatie waar het gebouw komt te staan, staan geen gebouwen die verworven hoeven te worden.

De basiskosten voor het schoolgebouw staan in het algemene deel, paragraaf 1.3. Bij deze locatie zijn er aanvullende kosten voor bouwen over het water. **En extra kosten voor sanering van De Haven.**

Bouwen in/op het water                      € 150.000

**Sanering Haven                                € 350.000**

Bouwen op deze locatie, inclusief sloopkosten en boekwaarden oude gebouwen kost naar schatting afgerond **€ 16.400.000**

#### 4.2.5 Planning en voortgang

Deze locatie is per direct beschikbaar. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, hiervoor is minimaal een jaar nodig. Na het definitieve besluit over de locatie kan direct begonnen worden met het opstellen van de programma van eisen. De werkzaamheden voordat met de bouw begonnen kan worden duren naar verwachting ongeveer 1,5 jaar. De realisatie van het gebouw vergt ongeveer 1,5 jaar zodat de scholen op zijn vroegst medio 2022 van het gebouw gebruik kunnen maken.

#### 4.2.6 Draagvlak

Naar verwachting zal het verkrijgen van draagvlak voor deze locatie nog steeds lastig liggen gezien het feit er deels over het water gebouwd gaat worden.

### **4.3 locatie 3 : Langs het water De Haven/ De Omloop**

#### ***4.3.1 Onderwijskundige functionaliteit***

Deze locatie biedt een goede mogelijkheid om een omgeving te realiseren waar meerdere aanverwante functies en overige maatschappelijk voorzieningen kunnen worden gehuisvest. De realisering van een VO school kan hierin een “katalyserende” rol vervullen. Ontwikkelen en leren vindt overal plaats. Niet alleen in de onderwijsvoorziening zelf maar ook daarbuiten. Voor onderwijsinstellingen wordt de directe omgeving dan ook steeds belangrijker voor de realisering van het onderwijsconcept. Biedt de directe omgeving mogelijkheden om ontdekkend te leren, is de centrale vraag. Deze locatie scoort hier goed in. Door de centrale ligging en in de nabijheid van reeds bestaande centrumfuncties en – voorzieningen zijn de mogelijkheden op deze locatie prima. Samengevat biedt onderwijskundig en functioneel gezien de locatie ‘Langs het water’ goede mogelijkheden voor de huisvesting van een VO school.



#### ***4.3.2 Ruimtelijke aspecten***

Bij deze locatie wordt gebruik gemaakt van een deel van het openbaar gebied (De Omloop) langs het kanaal en een fors deel van het huidige CSVvG-schoolgebouw. Hiervoor moet gedeeltelijk tijdelijke huisvesting geregeld worden. Met de keuze om langs het water te bouwen vormt dit voorstel **alleen** een beëindiging van de zichtlijn vanaf het centrum en niet vanaf de woonomgeving en de entree van Beilen.

Daarnaast past een dergelijk concept niet in de stedenbouwkundige setting van de omgeving. De bebouwingsstructuur wordt aangetast vanwege de afwijking van de voorste bebouwingslijn en bebouwingsrichting als ook bebouwingsvolume.

De "haven", kade en kanaal behoud bij dit scenario wel zijn functie.

Bij deze locatie wordt eveneens uitgegaan van de aanleg van een fietsbrug over het water, omdat bij de herontwikkeling van het terrein gemeentewerkplaats dit gebied een recreatieve functie krijgt voor de school. Hiermee wordt ook relatie met woonomgeving en het centrum versterkt.

Voor de buitensportaccommodatie en de gymnastiekzaal kan het terrein van de gemeentewerkplaats geschikt worden gemaakt. De bereikbaarheid hiervan vindt plaats door de aanleg van een nieuwe fiets-/voetbrug die voor de verbinding zorgt tussen deze beide terreinen.

De locatie is niet vrij van beperkingen richting het ontwerp, hier zal bij het ontwerp rekening mee moeten worden gehouden.

De nieuwbouw komt op een locatie aan het water te liggen en in het verlengde van de huidige schoolgebouw. Door de situering en volume van de nieuwbouw past een dergelijke ontwikkeling niet in de stedenbouwkundige setting van het gebied. Er wordt inbreuk gedaan aan aspecten als situering, volume en vorm van dit gebied. Uit oogpunt van stedenbouw dragen de afwijkingen in dit voorstel niet bij aan de meerwaarde van het gebied van De Omloop/De Haven.

Het verkeerslawaaï van de Linthorst Homanweg vormt geen belemmering voor deze locatie. Door het realiseren van het schoolgebouw op deze locatie ontstaat er een licht verkeersaantrekkende werking. Dit heeft nagenoeg geen gevolgen voor de geluidseffecten op de woning in de omgeving. De afstand van het schoolgebouw tot de woningen is ruim voldoende, er is geen extra geluidsbelasting op de woningen. Deze locatie valt net buiten de huidige geluidscontour van de Jumbo, dit levert geen belemmeringen op voor het schoolgebouw.

Op grond van het bodeminformatiesysteem blijkt dat deze locatie al onderzocht is, er dient wel nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Archeologisch is het gebied verstoord, echter het gebied is vrijgesteld van onderzoek. Nader onderzoek hoeft dus niet plaats te vinden.

De externe veiligheid, luchtkwaliteit en geurcontour zijn ook onderzocht voor deze locatie en leveren geen belemmeringen op.

Het bestemmingsplan Beilen dateert van 2013 en heeft de bestemming Verkeer, Groen en Maatschappelijk. Voor de realisatie van de nieuwbouw van de school zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. Vanwege de afwijking in het bebouwingspatroon past dit scenario niet goed in de omgeving.

#### *4.3.3 Verkeerskundige aspecten*

Bij deze variant zijn er knelpunten bij de oversteken met de Esweg en Linthorst Homanweg. Er zijn wel vrij liggende fietspaden aanwezig. De bereikbaarheid van deze locatie is niet goed, De Omloop wordt een doodlopende weg vanuit twee kanten waardoor er geen vluchtroutes meer zijn.

De huidige parkeergelegenheid voor het fiets- en autoparkeren heeft niet voldoende capaciteit, deze moet uitgebreid worden. De route tussen de school en de Drenthetal gaat via een niet al te veilige route. Een mogelijke alternatieve route zou door Beilen West kunnen gaan in combinatie met de aanleg van een fiets/voetverbinding over het kanaal.

Bij deze locatie is de wisselwerking tussen het centrum en de school goed in combinatie met een veilige oversteekmogelijkheid in de Linthorst Homanweg.

#### *4.3.4 Financiële aspecten*

Het eigendom van de gronden ligt bij de gemeente Midden-Drenthe. Een deel van het gebouw komt op de locatie van de oude school. Hiervoor moet tijdelijke huisvesting geregeld worden. Op de locatie waar het gebouw komt te staan, staan geen gebouwen die verworven hoeven te worden.

De basiskosten voor het schoolgebouw staan in het algemene deel, paragraaf 1.3. Bij deze locatie zijn er aanvullende kosten voor het realiseren van tijdelijke huisvesting.

Tijdelijke huisvesting    € 750.000

Bouwen op deze locatie, inclusief sloopkosten en boekwaarden oude gebouwen kost naar schatting afgerond € 16.650.000

#### *4.3.5 Planning en voortgang*

Deze locatie is per direct beschikbaar. Het realiseren van tijdelijke huisvesting heeft geen gevolgen voor de planning. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, hiervoor is zeker een jaar nodig. Na het definitieve besluit over de locatie kan direct begonnen worden met het opstellen van de programma van eisen. De werkzaamheden voordat met de bouw begonnen kan worden duren naar verwachting ongeveer 1,5 jaar. De realisatie van het gebouw vergt ongeveer 1,5 jaar zodat de scholen op zijn vroegst medio 2022 van het gebouw gebruik kunnen maken

#### *4.3.6 Draagvlak*

De verwachting is dat het draagvlak voor deze locatie groter zal zijn dan voor locatie 1 en 2 aangezien er niet boven het water wordt gebouwd.

#### **4.4 locatie 4 : Huidige CSG-locatie aan De Omloop**

##### ***4.4.1 Onderwijskundige functionaliteit***

Deze locatie biedt een goede mogelijkheid om een omgeving te realiseren waar meerdere aanverwante functies en overige maatschappelijk voorzieningen kunnen worden gehuisvest. De realisering van een VO school kan hierin een “katalyserende” rol vervullen. Ontwikkelen en leren vindt overal plaats. Niet alleen in de onderwijsvoorziening zelf maar ook daarbuiten. Voor onderwijsinstellingen wordt de directe omgeving dan ook steeds belangrijker voor de realisering van het onderwijsconcept. Biedt de directe omgeving mogelijkheden om ontdekkend te leren, is de centrale vraag. Deze locatie scoort hier goed in. Door de centrale ligging en in de nabijheid van reeds bestaande centrumfuncties en – voorzieningen zijn de mogelijkheden op deze locatie prima. De locatie is minder goed zichtbaar en herkenbaar vanuit het centrum. Samengevat biedt onderwijskundig en functioneel gezien de locatie ‘Huidige CSVvG’ goede mogelijkheden voor de huisvesting van een VO school.



##### ***4.4.2 Ruimtelijke aspecten***

Voordat op deze locatie gebouwd kan gaan worden moet er tijdelijke huisvesting gerealiseerd worden voor het hele CSVvG. Om de aanwezige ruimte voor anderen (auto) parkeren te vergroten, zijn er mogelijkheden om (goedkoop) gebruik te maken van de openbare weg (De Omloop) die er langs loopt, samen komt dit op ongeveer 1,4 ha. Daarmee is echter de locatie niet vrij van beperkingen richting het ontwerp, er zal bij het ontwerp rekening gehouden moeten worden met locatiebeperkingen.

De school zal op een aangename locatie langs het water komen te liggen, vanwege de afstand van de nieuwbouw tot het kanaal. Dit biedt zowel onderwijskundig als architectonisch kansen. De afstand tot het centrum is minimaal, de mogelijkheden om centrumfuncties onder te brengen in nieuwbouw zijn aanwezig. Om echter de herkenbaarheid, de bereikbaarheid en de presentatie van het gebouw te vergroten zou de ingang van de nieuwbouw eigenlijk aan de Linthorst Homanweg moeten liggen. Hiervoor zou door het aankopen van panden aan de Linthorst Homanweg de ingang van de nieuwbouw hier aangelegd kunnen worden maar vanwege het kostenaspect niet realiseerbaar.

Het verkeerslawaaï van de Linthorst Homanweg vormt geen belemmering voor deze locatie. Door het realiseren van het schoolgebouw op deze locatie ontstaat er een lichte verkeersaantrekkende werking. Dit heeft nagenoeg geen gevolgen voor de geluidseffecten op de woning in de omgeving. De afstand van het schoolgebouw tot de woningen is ruim voldoende, er is geen extra geluidsbelasting op de woningen. Deze locatie valt ruim buiten de huidige geluidscontour van de Jumbo, dit levert geen belemmeringen op voor het schoolgebouw.

Op grond van het bodeminformatiesysteem blijkt dat deze locatie al onderzocht is, er dient wel nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Archeologisch is het gebied verstoord, echter het gebied is vrijgesteld van onderzoek. Nader onderzoek hoeft dus niet plaats te vinden.

De externe veiligheid, luchtkwaliteit en geurcontour zijn ook onderzocht voor deze locatie en leveren geen belemmeringen op.

Het bestemmingsplan Beilen dateert van 2013 en heeft de bestemming Maatschappelijk. Indien de nieuwbouw niet op de bestemming Verkeer plaatsvindt is een bestemmingsplanprocedure niet nodig.

#### *4.4.3 Verkeerskundige aspecten*

Bij deze variant zijn er knelpunten bij de oversteken met de Esweg en Linthorst Homanweg. Er zijn wel vrij liggende fietspaden aanwezig. De bereikbaarheid van deze locatie is goed, De Omloop is van twee kanten toegankelijk

De huidige parkeergelegenheid voor het fiets- en autoparkeren heeft niet voldoende capaciteit, deze moet uitgebreid worden. Zo goed als de herkenbaarheid en de relatie met het centrum wordt, zo slecht kan de mogelijkheid van parkeren worden vorm gegeven. De route tussen de school en de Drenthetal gaat via een niet al te veilige route. Een mogelijke alternatieve route zou door Beilen West kunnen gaan in combinatie met de aanleg van een fiets/voetverbinding over het kanaal.

De wisselwerking tussen het centrum en de school aan De Omloop is vanwege de verscholen ligging minder zichtbaar.

#### *4.4.4 Financiële aspecten*

Het eigendom van de gronden ligt bij de gemeente Midden-Drenthe. Het gehele gebouw komt op de locatie van de oude school. De oude school moet eerst gesloopt worden en er moet tijdelijke huisvesting geregeld worden.

De basiskosten voor het schoolgebouw staan in het algemene deel, paragraaf 1.3. Bij deze locatie zijn er aanvullende kosten voor het realiseren van tijdelijke huisvesting.

Tijdelijke huisvesting    € 1.800.000

Financieel is dit daarmee een erg dure en daarmee niet realistische variant.

Bouwen op deze locatie, inclusief sloopkosten en boekwaarden oude gebouwen kost naar schatting afgerond € 17.700.000

#### *4.4.5 Planning en voortgang*

Bij deze locatie moet eerst het oude schoolgebouw gesloopt worden. Ook is tijdelijke huisvesting nodig voor het CSVvG. Dit heeft nagenoeg geen gevolgen voor de planning. Na het definitieve besluit over de locatie kan direct begonnen worden met het opstellen van de programma van eisen. De werkzaamheden voordat met de bouw begonnen kan worden duren naar verwachting ongeveer 1,5 jaar. De realisatie van het gebouw vergt ongeveer 1,5 jaar zodat de scholen op zijn vroegst medio 2022 van het gebouw gebruik kunnen maken.

#### *4.4.6 Draagvlak*

Aangenomen mag worden dat het draagvlak voor deze locatie redelijk goed is. De locatie is ongewijzigd en het aantal direct omwonenden is relatief beperkt.

## **4.5 locatie 5 : Huidige locatie Oostland aan De Omloop**

### *4.5.1 Onderwijskundige functionaliteit*

Bij deze locatie ook de locatie van de gymzaal betrekken. Dan biedt deze locatie een goede mogelijkheid om een omgeving te realiseren waar meerdere aanverwante functies en overige maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gehuisvest. De huisvesting van een VO-school kan hierin een “katalyserende” rol vervullen. Ontwikkelen en leren vindt overal plaats. Niet alleen in de onderwijsvoorziening zelf maar ook daarbuiten. Voor onderwijsinstellingen wordt de directe omgeving dan ook steeds belangrijker voor de realisering van het onderwijsconcept. Biedt de directe omgeving mogelijkheden om ontdekkend te leren, is de centrale vraag. Deze locatie scoort hier goed in. Door de centrale ligging en in de nabijheid van reeds bestaande centrumfuncties en –voorzieningen zijn de mogelijkheden op deze locatie prima.

Samengevat biedt onderwijskundig en functioneel de locatie Oostland inclusief locatie gymzaal goede mogelijkheden voor de huisvesting van de VO-school.



### *4.5.2 Ruimtelijke aspecten*

Op de hoek Linthorst Homanstraat/De Omloop heeft Oostland Woonland een detailhandel in meubels. Dit bedrijf heeft op het industrieterrein Ossebroeken eveneens een bedrijfspand voor opslag. In een informeel onderhoud heeft de eigenaar in 2017 laten doorschemeren dat hij zijn bedrijfsactiviteiten zou willen verplaatsen. Dat hield in dat zijn pand mogelijk op de markt zou komen, we komen daarop hieronder terug. Uit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt is dit een uitstekende locatie voor een school. Het kan gezien worden als de Entree van Beilen. De locatie biedt kansen om architectonisch een modern gebouw te realiseren. De locatie is niet vrij van beperkingen richting het ontwerp, er zal bij het ontwerp rekening gehouden moeten worden met locatiebeperkingen.

Door het realiseren van de VO-school op deze locatie ontstaat de mogelijkheid om op het noordelijke terreingedeelte van de huidige school woningen aan het water te bouwen, die aansluit op het ritme van de bestaande bebouwing. Ook indien de school niet op deze locatie gerealiseerd gaat worden is het wenselijk om deze locatie aan te kopen in verband met de gewenste kwaliteitsverbetering van het hele gebied. Bij een eventuele vertrek en/of bedrijfsverplaatsing van Oostland zou een mogelijke verpaupering van dit bedrijfspand geen positieve bijdrage leveren naast een nieuw geplande school. Ook wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden in dit bedrijfspand.

Aangezien deze locatie aan de Linthorst Homanweg ligt is de geluidbelasting op het gebouw hoger. Hiervoor een verzoek hogere waarde moeten worden aangevraagd, dit vormt echter geen belemmering voor deze locatie. Door het realiseren van het schoolgebouw op deze locatie ontstaat er een lichte verkeersaantrekkende werking. Dit heeft nagenoeg geen gevolgen voor de geluidseffecten op de woning in de omgeving. De afstand van het schoolgebouw tot de woningen is ruim voldoende, er is geen extra geluidsbelasting op de woningen. Deze locatie valt ruim buiten de huidige geluidscontour van de Jumbo, dit levert geen belemmeringen op voor het schoolgebouw.

Op grond van het bodeminformatiesysteem blijkt dat deze locatie nog niet onderzocht is. Er dient nog onderzoek uitgevoerd te worden waarbij de verwachting is dat er een lichte verontreiniging aangetroffen kan worden. Dit levert naar verwachting geen belemmeringen op.



Archeologisch is het gebied verstoord, echter het gebied is vrijgesteld van onderzoek. Nader onderzoek hoeft dus niet plaats te vinden.

Op de hoek van de Kanaalweg/Linthorst Homanweg zit een LPG vulpunt. In het kader van de Externe Veiligheid is hiervoor het groepsrisico berekend. Uit de risicokaart blijkt dat ongeveer de helft van de locatie Oostland valt binnen het invloedsgebied (150 m) van het LPG vulpunt.

Door de situering van de school op deze locatie en daardoor een toename van het aantal personen is er een toename van het groepsrisico. In zowel de huidige (Oostland) als de nieuwe (VO school) situatie overschrijdt het groepsrisico de oriënterende waarde. Wettelijk gezien zijn er geen belemmeringen, echter in de EV-beleidsvisie 2013-2017 van de gemeente Midden Drenthe staat vermeld dat overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wenselijk is. Een optie zou kunnen zijn het schoolgebouw naar achteren, buiten het invloedsgebied van het LPG vulpunt te plaatsen. Dit betekent dan wel dat locatie gymzaal hier ook bij meegenomen wordt.

De luchtkwaliteit en geurcontour zijn ook onderzocht voor deze locatie en leveren geen belemmeringen op.

Het bestemmingsplan Beilen dateert van 2013 en heeft de bestemming “Maatschappelijk”. Voor de functie wijziging van detailhandel in maatschappelijk is herziening van het bestemmingsplan nodig.

#### *4.5.3 Verkeerskundige aspecten*

Bij deze variant zijn er knelpunten bij de oversteken met de Esweg en Linthorst Homanweg. Er zijn wel vrij liggende fietspaden aanwezig. De bereikbaarheid van deze locatie is goed, De Omloop is van twee kanten toegankelijk

De huidige parkeergelegenheid voor het fiets- en autoparkeren heeft niet voldoende capaciteit, deze moet uitgebreid worden. De route tussen de school en de Drenthehal gaat via een niet al te veilige route. Een mogelijke alternatieve route zou door Beilen West kunnen gaan in combinatie met de aanleg van een fiets/voetverbinding over het kanaal.

Omdat er sprake is van een hoeklocatie zal de entree van de school uit verkeersveiligheids overwegingen langs de Omloop plaatsvinden.

De wisselwerking tussen het centrum en de school wordt verbeterd, in combinatie met de aanleg van twee veilige oversteekmogelijkheden in de Linthorst Homanweg.

#### *4.5.4 Financiële aspecten*

Deze locatie is nu in bezit van Oostland Woonland, voordat hier gebouwd kan gaan worden moet Oostland uitgekocht worden. Een makelaar buiten de regio heeft op afstand een taxatie van het pand uitgevoerd.

Door het bouwen van een school op deze locatie kunnen woningen aan het water gerealiseerd worden. Hierdoor is het mogelijk een deel van de uitgaven van de aankoop te compenseren. Tegelijkertijd krijgt het gebied een goede kwaliteitsimpuls.

Beide scholen kunnen gedurende de bouw in hun eigen, huidige, gebouwen blijven zitten. Er zijn geen extra kosten voor tijdelijke huisvesting.

De basiskosten voor het schoolgebouw staan in het algemene deel, paragraaf 1.3. Voor deze locatie zijn er aanvullende kosten voor de aankoop van het pand van Oostland. We hebben het pand Oostland intussen onder voorbehoud aangekocht. Het voorbehoud betreft het raadsbesluit voor de locatie van de school en de instemming met het aankoopbedrag.

Indien de school niet op deze locatie gerealiseerd wordt en/of de raad niet met het aankoopbedrag instemt, dan gaat de koop niet door.

Aankoop Oostland Woonland € 1.250.000

Bouwen op deze locatie, inclusief sloopkosten en boekwaarden oude gebouwen kost naar schatting afgerond € 17.150.000. Hierbij is nog niet gerekend met de compensatie bij het realiseren van woningen aan het water.

#### *4.5.5 Planning en voortgang*

Voor deze locatie zal eerst het pand van Oostland Woonland aangekocht moeten worden. Als het pand is aangekocht, zal het bestemmingsplan gewijzigd kunnen worden; hiervoor is minimaal een jaar nodig. Na de aankoop van het pand kan wel direct begonnen worden met het opstellen van een programma van eisen. De werkzaamheden voordat met de bouw begonnen kan worden duren naar verwachting ongeveer 1,5 jaar. De realisatie van het gebouw vergt ongeveer 1,5 jaar. Alles gerekend lijkt het er op dat de scholen op zijn vroegst medio 2022 van het gebouw gebruik kunnen maken

#### *4.5.6 Draagvlak*

De verwachting is dat het draagvlak voor deze locatie goed is. Tijdens de tweetal bijeenkomsten met de omwonenden in februari van dit jaar werd deze locatie met enige regelmaat aangedragen.

#### **4.6 locatie 6 : Voormalige gemeentewerkplaats aan de Verlengde Havenstraat**

##### ***3.6.1 Onderwijskundige functionaliteit***

Deze locatie biedt in haar afmetingen onvoldoende ruimte voor de huisvesting van beide VO scholen ook zijn er onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden. Op deze locatie zal een gebouw van minimaal drie bouwlagen gerealiseerd moeten worden, ook dan zijn er echter nog weinig uitbreidingsmogelijkheden.

Samengevat biedt deze locatie onderwijskundig en functioneel geen goede mogelijkheden voor de huisvesting van een VO school.



##### ***4.6.2 Ruimtelijke aspecten***

Aan de zuidzijde in Beilen-West ligt momenteel de niet meer gebruikte voormalige gemeentewerkplaats. Het gebied is circa 1 ha groot. Het gebied is voor de helft omsloten door water en ligt aan het einde van de Verlengde Havenstraat. De bereikbaarheid voor de leerlingen is goed. Door de aanleg van een brug over de haven, is de bereikbaarheid met auto en fiets sterk te verbeteren. De locatie ligt ietwat verscholen en is daardoor geen zichtlocatie. De breedte van het terrein is circa 60 meter. Rekening houdende met de afstandsnorm tot woningen is bouwen in twee lagen onvoldoende en zal er een schoolgebouw moeten komen van minimaal drie bouwlagen. Vanwege de beperkte ruimte voor uitbreiding zijn er ook onvoldoende mogelijkheden om het (auto)parkeren op te lossen.

Gezien de woningbouw in de directe nabijheid van deze locatie leent deze locatie zich meer als locatie voor recreatieve voorzieningen voor de buurt of school.

Het verkeerslawaaï van de Linthorst Homanweg vormt geen belemmering voor deze locatie. Door het realiseren van het schoolgebouw op deze locatie ontstaat er een grote verkeersaantrekkende werking. Dit heeft gevolgen voor de geluidseffecten op de woning in de omgeving. De afstand van het schoolgebouw tot de woningen is gering, er is extra geluidsbelasting op de woningen. Deze locatie valt binnen de huidige geluidscontour van de Jumbo, dit levert grote belemmeringen op voor het schoolgebouw.

Op deze locatie moet rekening worden gehouden met een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er moet naar verwachting een bodemsanering worden uitgevoerd.

Archeologisch is het gebied verstoord, er moet mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

De externe veiligheid, luchtkwaliteit en geurcontour zijn ook onderzocht voor deze locatie en leveren geen belemmeringen op.

Het bestemmingsplan Beilen dateert van 2013 en heeft de bestemming Bedrijf. Voor de functie wijziging van bedrijf in groen of sport is herziening van het bestemmingsplan nodig.

##### ***4.6.3 Verkeerskundige aspecten***

Bij deze variant gaan de fietsers door de woonwijk Beilen-West. De afstand tot de Drenthetal is dusdanig, dat de fietsroute naar de Drenthetal niet al te veilig is en ook slingerend door Beilen-West loopt. Dit levert daarnaast wel tijdverlies op voor de leerlingen. En voor de woonwijk kan dit voor enige problemen (overlast) zorgen. De bereikbaarheid van de locatie gemeentewerkplaats is minder goed maar er is wel een vluchtroute die echter door het woongebied gaat.

De huidige parkeergelegenheid voor het fiets- en autoparkeren heeft niet voldoende capaciteit, deze moet uitgebreid worden. De route tussen de school en de Drenthetal gaat via een niet al te veilige route. Een mogelijke alternatieve route zou door Beilen West kunnen gaan in combinatie met de aanleg van een fiets/voetverbinding over het kanaal.

Er is weinig tot geen wisselwerking tussen het centrum en de school vanwege de verscholen ligging.

#### *4.6.4 Financiële aspecten*

Het eigendom van de gronden ligt bij de gemeente Midden-Drenthe. Op de locatie waar het gebouw komt te staan, staan geen gebouwen die verworven hoeven te worden. Het gebouw van de postduivenvereniging staat in deze situatie dusdanig dichtbij de school dat hiervoor een oplossing gezocht moet worden.

Beide scholen kunnen gedurende de bouw in hun eigen, huidige, gebouwen blijven zitten. Er zijn geen extra kosten voor tijdelijke huisvesting.

De basiskosten voor het schoolgebouw staan in het algemene deel, paragraaf 1.5.

Bouwen op deze locatie, inclusief sloopkosten en boekwaarden oude gebouwen kost naar schatting afgerond € 15.900.000

#### *4.6.5 Planning en voortgang*

Deze locatie is per direct beschikbaar. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, hiervoor is minimaal een jaar nodig. Na het definitieve besluit over de locatie kan direct begonnen worden met het opstellen van de programma van eisen. De werkzaamheden voordat met de bouw begonnen kan worden duren naar verwachting ongeveer 1,5 jaar. De realisatie van het gebouw vergt ongeveer 1,5 jaar zodat de scholen op zijn vroegst medio 2022 van het gebouw gebruik kunnen maken.

#### *4.6.6 Draagvlak*

Of draagvlak voor deze locatie aanwezig is, is moeilijk in te schatten. De locatie is tijdens de bijeenkomst wel genoemd. De locatie zal naar verwachting beter scoren dan locatie 1 of 2.

#### **4.7 locatie 7 : Huidige gymzaal CSGvG aan de Linthorst Homanweg**



##### ***4.7.1 Onderwijskundige functionaliteit***

Deze locatie biedt in haar kavelvorm en afmetingen onvoldoende ruimte voor de huisvesting van de VO-school. De huidige locatie van het CSVvG moet hier ook bij betrokken worden. Op deze locatie zal een gebouw van minimaal drie bouwlagen gerealiseerd moeten worden. Ook dan zal er een smal schoolgebouw gerealiseerd moeten worden. Hierdoor wordt de indeling van schoolgebouw erg lastig. Samengevat biedt deze locatie onderwijskundig en functioneel minder goede mogelijkheden voor de huisvesting van een VO school.

##### ***4.7.2 Ruimtelijke aspecten***

De vorm en smallere breedte van deze kavel en de te hanteren afstandsnorm tot woningen noopt het ontwerp tot het bouwen in minimaal drie en wellicht vier bouwlagen. Er ontstaat een ongewenste straatbeeld in bebouwingsstructuur met aan de ene kant een gebouw in één laag en aan de andere kant een woning in twee lagen met kap met daartussen een schoolgebouw in 3 of 4 lagen. Daarnaast is met een dergelijke invulling sprake van een situatie die ietwat 'gepropt' oogt. Uit stedenbouwkundig oogpunt is een dergelijke bouwvolume een minder gewenste ontwikkeling. Als er langs de Linthorst Homanweg gekozen wordt voor concept dat aansluit op de bestaande bebouwing en daarmee een langer gebouw ontstaat in twee bouwlagen zal voor beide opties er een probleem zijn om een duidelijke en veilige entree tot de nieuwbouw te creëren. Voor beide opties zal het huidige CSVvG gebouw gesloopt moeten worden. Tijdelijke huisvesting is noodzakelijk bij deze locatie.

Aangezien deze locatie aan de Linthorst Homanweg ligt is de geluidbelasting op het gebouw hoger. Hiervoor een verzoek hogere waarde moeten worden aangevraagd, dit vormt echter geen belemmering voor deze locatie. Door het realiseren van het schoolgebouw op deze locatie ontstaat er een verkeersaantrekkende werking. Dit heeft gevolgen voor de geluidseffecten op de woning in de omgeving. Deze zijn echter niet ernstig en vormen geen belemmering voor het bouwen van het schoolgebouw. De afstand van het schoolgebouw tot de woningen is gering, er is extra geluidsbelasting op de woningen. Deze locatie valt ruim buiten de huidige geluidscontour van de Jumbo, dit levert geen belemmeringen op voor het schoolgebouw.

Op grond van het bodeminformatiesysteem blijkt dat deze locatie al onderzocht is, er dient wel nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Archeologisch is het gebied verstoord, echter het gebied is vrijgesteld van onderzoek. Nader onderzoek hoeft dus niet plaats te vinden.

De externe veiligheid, luchtkwaliteit en geurcontour zijn ook onderzocht voor deze locatie en leveren geen belemmeringen op.

Het bestemmingsplan Beilen dateert van 2013 en heeft de bestemming Maatschappelijk. Voor de realisatie van de nieuwbouw van de school zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden

##### ***4.7.3 Verkeerskundige aspecten***

Bij deze variant zijn er knelpunten bij de oversteken met de Esweg en Linthorst Homanweg. Vooral bij de keuze voor een hoofdentree vanaf de Linthorst Homanweg. Er zijn wel vrij liggende fietspaden aanwezig. De bereikbaarheid van deze locatie is goed, mits deze plaatsvindt vanaf de Omloop. De Omloop is van twee kanten toegankelijk. De hoofdentree vanaf de Linthorst Homanweg is ongewenst.

De huidige parkeergelegenheid voor het fiets- en autoparkeren heeft niet voldoende capaciteit, deze moet uitgebreid worden. De route tussen de school en de Drenthetal gaat via een niet al te veilige route. Een mogelijke alternatieve route zou door Beilen West kunnen gaan in combinatie met de aanleg van een fiets/voetverbinding over het kanaal.

De wisselwerking tussen het centrum en de school is minder aanwezig, omdat een duidelijke en veilige oversteekmogelijkheid ontbreekt.

#### *4.7.4 Financiële aspecten*

Het eigendom van de gronden ligt bij de gemeente Midden-Drenthe. Een deel van het gebouw komt op de locatie van de oude school. Hiervoor moet tijdelijke huisvesting geregeld worden. Op de locatie waar het gebouw komt te staan, staan geen gebouwen die verworven hoeven te worden.

De basiskosten voor het schoolgebouw staan in het algemene deel, paragraaf 1.5. Voor deze locatie zijn er aanvullende kosten voor het realiseren van tijdelijke huisvesting.

Tijdelijke huisvesting    € 1.800.000

Wel moet vooraf het gymlokaal gesloopt worden, hiervoor zal gedurende de bouw een tijdelijke oplossing voor gezocht moeten worden. Als wordt begonnen met de bouw van een nieuw gymlokaal levert huisvesting naar verwachting geen problemen op.

Bouwen op deze locatie, inclusief sloopkosten en boekwaarden oude gebouwen kost naar schatting afgerond € 17.700.000.

#### *4.7.5 Planning en voortgang*

Deze locatie is per direct beschikbaar. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk passend maar moet ook deels worden herzien, hiervoor is minimaal een jaar nodig. Na het definitieve besluit over de locatie kan direct begonnen worden met het opstellen van de programma van eisen. De werkzaamheden voordat met de bouw begonnen kan worden duren naar verwachting ongeveer 1,5 jaar. De realisatie van het gebouw vergt ongeveer 1,5 jaar zodat de scholen op zijn vroegst medio 2022 van het gebouw gebruik kunnen maken.

#### *4.7.6 Draagvlak*

De verwachting is dat het draagvlak voor deze locatie goed is. Tijdens de tweetal bijeenkomsten met de omwonenden in februari van dit jaar werd deze locatie ook genoemd als mogelijke locatie. Bij de direct naastliggende woning kan dit wel op bezwaren stuiten.

## **4.8 locatie 8 : In de bocht**



### ***4.8.1 Onderwijskundige functionaliteit***

Deze locatie biedt goede mogelijkheden om een omgeving te realiseren waar meerdere aanverwante functies en overige maatschappelijk voorzieningen kunnen worden gehuisvest. De huisvesting van een VO school kan hierin een “katalyserende” rol vervullen. Deze locatie scoort hier goed in. Door de centrale ligging en in de nabijheid van reeds bestaande centrumfuncties en –voorzieningen zijn de mogelijkheden op deze locatie ook prima. Samengevat biedt onderwijskundig en functioneel gezien de locatie ‘In de bocht’ goede mogelijkheden voor de huisvesting van een VO school.

### ***4.8.2 Ruimtelijke aspecten***

Bij deze hoeklocatie moet een klein deel van het huidige gebouw van het CSVvG gesloopt worden. Door dalende leerlingenaantallen is naar verwachting geen tijdelijke huisvesting nodig. Door de nieuwbouw in de bocht te bouwen vormt dit op de noordwest hoek een beëindiging van de zichtlijnen De Omloop en de Markt. Voorts zijn er kansen voor moderne architectuur in combinatie met een eyecatcher, met die beperking dat het functioneel moet zijn. De "haven", kade en kanaal, zijn hierbij idee-ontwerp-uitgangspunten voor zowel het schoolgebouw als het openbaar gebied.

Voor de buitensportaccommodatie en de gymnastiekzaal kan het terrein van de gemeentewerkplaats geschikt worden gemaakt. De bereikbaarheid hiervan vindt plaats door de aanleg van een nieuwe fiets-/voetbrug die voor de verbinding zorgt tussen deze beide terreinen.

De school komt op een duidelijke en herkenbare hoeklocatie bij het water te liggen. Dit biedt zowel onderwijskundig als architectonisch kansen. De afstand tot het centrum is minimaal, de mogelijkheden om centrumfuncties onder te brengen in nieuwbouw zijn aanwezig. Om echter de zichtbaarheid, de herkenbaarheid, de bereikbaarheid en de presentatie van het gebouw te vergroten zou de ingang van de nieuwbouw aan De Omloop moeten plaatsvinden.

Het bestemmingsplan Beilen dateert van 2013 en heeft de bestemming Verkeer, Groen, Maatschappelijk en Water. Voor de realisatie van de nieuwbouw van de school zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. De ambitie om de scholencampus duidelijk zichtbaar en herkenbaar te maken voor de toekomst is deze scenario goed in te passen.

Het verkeerslawaaï van de Linthorst Homanweg vormt geen belemmering voor deze locatie. Door het realiseren van het schoolgebouw op deze locatie ontstaat er een verkeersaantrekkende werking. Dit heeft gevolgen voor de geluidseffecten op de woning in de omgeving. Deze zijn echter niet ernstig en vormen geen belemmering voor het bouwen van het schoolgebouw. De afstand van het schoolgebouw tot de woningen is ruim voldoende, er is geen extra geluidsbelasting op de woningen. Deze locatie valt net buiten de huidige geluidscontour van de Jumbo, dit levert geen belemmeringen op voor het schoolgebouw.

Op grond van het bodeminformatiesysteem blijkt dat deze locatie al onderzocht is, er dient wel nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Archeologisch is het gebied verstoord, echter het gebied is vrijgesteld van onderzoek. Nader onderzoek hoeft dus niet plaats te vinden.

De externe veiligheid, luchtkwaliteit en geurcontour zijn ook onderzocht voor deze locatie en leveren geen belemmeringen op.

#### *4.8.3 Verkeerskundige aspecten*

Bij deze variant zijn er knelpunten bij de oversteken met de Esweg en Linthorst Homanweg. Er zijn wel vrij liggende fietspaden aanwezig. De bereikbaarheid van deze locatie is niet goed, De Omloop wordt een doodlopende weg vanuit twee kanten waardoor er geen vluchtroutes meer zijn.

De huidige parkeergelegenheid voor het fiets- en autoparkeren heeft niet voldoende capaciteit, deze moet uitgebreid worden. De route tussen de school en de Drenthehal gaat via een niet al te veilige route. Een mogelijke alternatieve route zou door Beilen West kunnen gaan in combinatie met de aanleg van een fiets/voetverbinding over het kanaal.

Bij deze locatie is de wisselwerking tussen het centrum en de school prima.

#### *4.8.4 Financiële aspecten*

Het eigendom van de gronden en het water ligt bij de gemeente Midden-Drenthe. Een klein deel van het gebouw komt op de locatie van de oude school. Door dalende leerlingenaantallen is naar verwachting geen tijdelijke huisvesting nodig. Op de locatie waar het gebouw komt te staan, staan geen gebouwen die verworven hoeven te worden.

De basiskosten voor het schoolgebouw staan in het algemene deel, paragraaf 1.3.

Bouwen op deze locatie, inclusief sloopkosten en boekwaarden oude gebouwen kost naar schatting afgerond € 15.900.000

#### *4.8.5 Planning en voortgang*

Deze locatie is per direct beschikbaar. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, hiervoor is minimaal een jaar nodig. Na het definitieve besluit over de locatie kan direct begonnen worden met het opstellen van de programma van eisen. De werkzaamheden voordat met de bouw begonnen kan worden duren naar verwachting ongeveer 1,5 jaar. De realisatie van het gebouw vergt ongeveer 1,5 jaar zodat de scholen op zijn vroegst januari 2022 van het gebouw gebruik kunnen maken.

#### *4.8.6 Draagvlak*

De verwachting is dat het draagvlak voor deze locatie groter zal zijn dan voor locatie 1 en 2 aangezien er niet boven het water wordt gebouwd.