



ADVISEURS



Locatieonderzoek Professor Wassenberghskoalle

Opdrachtgever
Gemeente Leeuwarden en Proloog

Datum
3 maart 2023

Referentienummer
2210396/20220920BN01

Auteur(s)
Remco Bresser
Boukje Wijmans
Timon Bulten
Bram Treffers

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3		
1.1 Aanleiding en vraag	3		
1.2 Werkwijze	3		
1.3 Leeswijzer	3		
2. Uitgangssituatie	4		
3. Locaties	6		
4. Multicriteria-analyse	7		
4.1 Locatie 1	8		
4.1.1 Locatie 1a	9		
4.1.2 Locatie 1b	10		
4.1.3 Locatie 1c	10		
4.2 Locatie 2	11		
4.2.1 Locatie 2a	12		
4.2.2 Locatie 2b	13		
4.2.3 Locatie 2c	14		
4.3 Locatie 3	15		
4.4 Locatie 4	17		
		4.4.1 Locatie 4a	18
		4.4.2 Locatie 4b	19
		4.4.3 Locatie 4c	20
		4.5 Locatie 5	21
		4.5.1 Locatie 5a	22
		4.5.2 Locatie 5b	23
		4.5.3 Locatie 5c	24
		4.6 Locatie 6	26
		4.7 Locatie 6a	27
		4.8 Locatie 6b	28
		4.9 Locatie 7	29
		4.10 Locatie 8	30
		4.11 Conclusies ten aanzien van de multicriteria-analyse	32
		5. Financiële haalbaarheid	33
		5.1 Investeringskosten	34
		5.2 Overige kosten	34
		5.3 Kapitaallasten	34
		5.4 Conclusies ten aanzien van financiën	35
		6. Conclusies	36
		7. Bronnen	37

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICSadviseurs B.V.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en vraag

In de Voorzieningenplanning (ICSadviseurs, 2020) stellen de gemeente Leeuwarden en schoolbestuur Proloog dat er prioriteit moet worden gegeven aan een onderzoek naar nieuwbouw voor de Professor Wassenberghskoalle te Lekkum. De school kampt met een blijvend capaciteitstekort en op de huidige locatie is onvoldoende ruimte om uit te breiden. Het huidige gebouw is niet berekend op een verdieping; ook horizontale uitbreiding is niet mogelijk.

De gemeente Leeuwarden en schoolbestuur Proloog vragen om een locatieonderzoek waarbinnen diverse locaties worden beoordeeld, in samenspraak met de bewoners van Lekkum en ouders van kinderen van de Professor Wassenberghskoalle. ICSadviseurs is gevraagd dit onderzoek uit te voeren en advies te geven over de haalbaarheid en kansrijkheid van de inpassing van het ruimteprogramma op de verschillende locaties.

De Voorzieningenplanning (ICSadviseurs, 2020) geldt als vertrekpunt voor dit locatieonderzoek.

1.2 Werkwijze

Het onderzoek is vormgegeven in samenspraak met een projectgroep, bestaande uit medewerkers van de gemeente Leeuwarden, schoolbestuur Proloog, de Professor Wassenberghskoalle en ICSadviseurs. De tussentijdse resultaten zijn telkens met deze projectgroep besproken en getoetst.

Tezamen heeft de projectgroep bij aanvang breeduit zoekgebieden aangewezen. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de school binnen Lekkum blijft bestaan, goed bereikbaar moet zijn en binnen of direct grenzend aan de bestaande bebouwing moet worden gerealiseerd. Een open onderzoek, waarin belanghebbenden zijn betrokken, volgde. Tijdens een eerste meedenkavond met bewoners van Lekkum, ouders van leerlingen en andere betrokkenen – in coronatijd middels een digitale ontmoeting – zijn de ruimtelijke eigenschappen van alle zoekgebieden toegelicht. Hierop hebben aanwezigen tijdens de bijeenkomst kunnen reageren. Ook was het mogelijk

om via een online reactieformulier kansen en knelpunten voor de voorgestelde locaties kenbaar te maken. Dat resulteerde in een set van kansen en knelpunten per locatie, die vervolgens nader zijn onderzocht. Bijvoorbeeld op architectuur, stedenbouwkunde of verkeerskundige haalbaarheid. Zo zijn mogelijk deels subjectieve bevindingen getoetst en geobjectiveerd. Uit de resultaten van de toetsing heeft de projectgroep geconcludeerd dat een aantal locaties ongeschikt was. Dit is tijdens de tweede meedenkavond aan de betrokkenen voorgelegd. Naar aanleiding van de reacties en gesprekken op deze meedenkavond zijn twee locaties aan het onderzoek toegevoegd. Over een van deze locaties, nabij het kaatsveld, is een gesprek geweest met de Vereniging voor Volksvermaken (VVV), Kaatsvereniging Reitsje Him en stichting Dorpshuis, om de inpassing, mogelijkheden en gevolgen te bespreken.

Gedurende het onderzoek zijn de inpassingen inhoudelijk getoetst door een ambtelijke werkgroep van de gemeente Leeuwarden, vanuit cultuurhistorie, verkeer en stedenbouw.

De inbreng van zowel de bewoners, ouders, VVV, Kaatsvereniging, stichting Dorpshuis en de projectgroep zijn opgenomen in dit onderzoek.

Een heel aantal locaties is in particulier eigendom. Gedurende het onderzoek zijn gesprekken gevoerd tussen de gemeente Leeuwarden en de grondeigenaren. Het onderzoek is een verkennend onderzoek naar de mogelijkheden geweest. Nadat een principekeuze gemaakt is voor de nieuwe locatie van de Professor Wassenberghskoalle, moeten de gesprekken over de aankoop van grond mogelijk een vervolg krijgen.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport vat het locatieonderzoek naar een nieuwe locatie voor de Professor Wassenberghskoalle te Lekkum. In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijk uitgangssituatie en kaders beschreven. Vervolgens wordt een overzicht van de getoetste locaties gegeven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de locaties aan de hand van de multicriteria-analyse. De kansrijke locaties die daaruit voortvloeien worden in hoofdstuk 5 op financiën getoetst om vervolgens in hoofdstuk 6 conclusies te trekken ten aanzien van alle criteria.

2. Uitgangssituatie

Even ten noorden van Leeuwarden in het dorp Lekkum, op een steenworp afstand van de wijken Bilgaard, Vrijheidswijk en Blitsaerd, ligt de Professor Wassenberghskoalle. De school is hier als dorpsschool ontstaan en in de loop der jaren gegroeid tot een school met regionale functie. Vanuit de stad gezien ligt Lekkum aan een belangrijke verbindingsweg met het achterland in het noorden. Leerlingen komen onder meer uit de dorpen Wyns en Miedum, maar daarnaast ook uit Lekkum zelf en uit de voornoemde Leeuwarder wijken.

De Professor Wassenberghskoalle is een openbaar Educatief Kindcentrum. Het onderwijs is gebaseerd op de zes mondiale C's en gaat uit van aandacht voor individuele talenten, in relatie tot anderen en de omgeving daaromheen. Kinderen leren hun eigen identiteit te ontdekken en deze in relatie met andere leerlingen, medewerkers van het kindcentrum en hun ouders te ontwikkelen. In het verlengde daarvan is er een vergaande samenwerking met kinderopvangwerk, met aanbod voor peuters (peuterspeelzaal) en voor-, tussen- en naschoolse opvang (BSO).



Vanwege haar ligging, het voedingsgebied – de Professor Wassenberghskoalle biedt een plek aan leerlingen uit de noordelijke stadswijken alsook aan leerlingen uit de noordelijke dorpen – en de spreiding van scholen over het gehele grondgebied van de gemeente Leeuwarden (ICSadviseurs, 2020) blijft de school in Lekkum bestaan; een locatie voor een nieuw schoolgebouw wordt in of om Lekkum gevonden.

Het leerlinggerichte onderwijsconcept, de samenwerking met kinderopvang en de geografische ligging maken dat de school veel leerlingen trekt en groeiend is. In de leerlingenprognoses (Pronexus, 2021) is een groei te zien vanaf circa 185 leerlingen die de school nu heeft naar ongeveer 210 leerlingen rond 2037. Grofweg is er, gebaseerd op een leerlingaantal van 210 leerlingen behoefte aan en recht op 1.256 m² bvo. De school heeft een capaciteit van 707 m² bvo. Er ontstaat een tekort aan ruimte van 500 m² bvo.

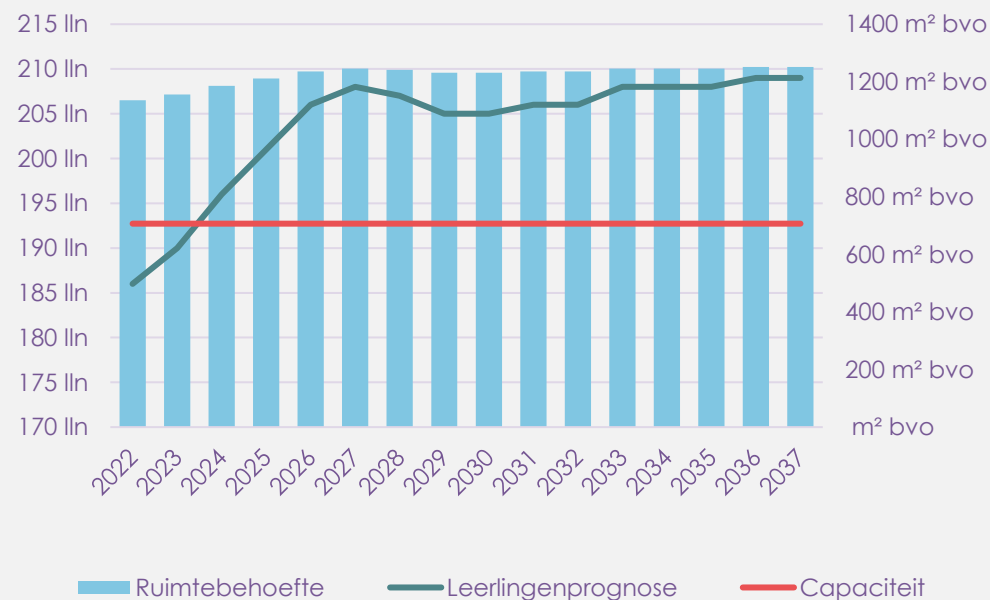
Daarnaast houden schoolbestuur Proloog en gemeente Leeuwarden in de ruimtereservering voor de nieuwe school rekening met een extra groei van de school tot maximaal 250 leerlingen. Dat betekent een extra ruimtebeslag van 202 m² bvo tot een maximale omvang van 1.458 m² bvo. In de inpassingsstudie wordt rekening gehouden met deze extra omvang, echter, in de financiële doorrekening en het bouwprogramma wordt initieel uitgegaan van 210 leerlingen en bijpassend 1.257 m² bvo.

Aanvullend op de normatieve ruimtebehoefte voor het onderwijs wordt voor het kinderdagverblijf en peuterspeelzaal rekening gehouden met 250 m² bvo aanvullende ruimte.

Onderdeel	Bruto vloeroppervlakte (bvo)
Professor Wassenberghskoalle	1.257 m ² bvo
Extra ruimte voor eventuele uitbreiding tot 250 leerlingen	+ 202 m ² bvo
Buitenruimte onderwijs (plein, parkeren, et cetera)	1.816 m ²
Kinderopvang (KDV en PSZ)	250 m ² bvo
Buitenruimte kinderopvang	286 m ²



Professor Wassenberghskoalle



3. Locaties

Aansluitend bij het algemene uitgangspunt om de Professor Wassenberghskoalle in Lekkum te behouden, is een drietal secundaire uitgangspunten benoemd. Deze aanvullende uitgangspunten betreffen:

- Aan of binnen de bestaande bebouwing van Lekkum, niet solitair in een veld;
- Goed bereikbaar voor fiets- en autoverkeer; en
- Ruimte op locatie tot groei van de school in de vorm van een aanbouw (van 210 naar maximaal 250 leerlingen).

Met deze uitgangspunten is in samenwerking met de gemeente Leeuwarden en schoolbestuur Proloog een achttal zoekgebieden geselecteerd die in dit onderzoek nader worden getoetst op geschiktheid.



4. Multicriteria-analyse

Aan de hand van meerdere criteria zijn de locaties nader onderzocht. Criteria zijn onderverdeeld in drie hoofdcategorieën met elk een aantal subcategorieën.

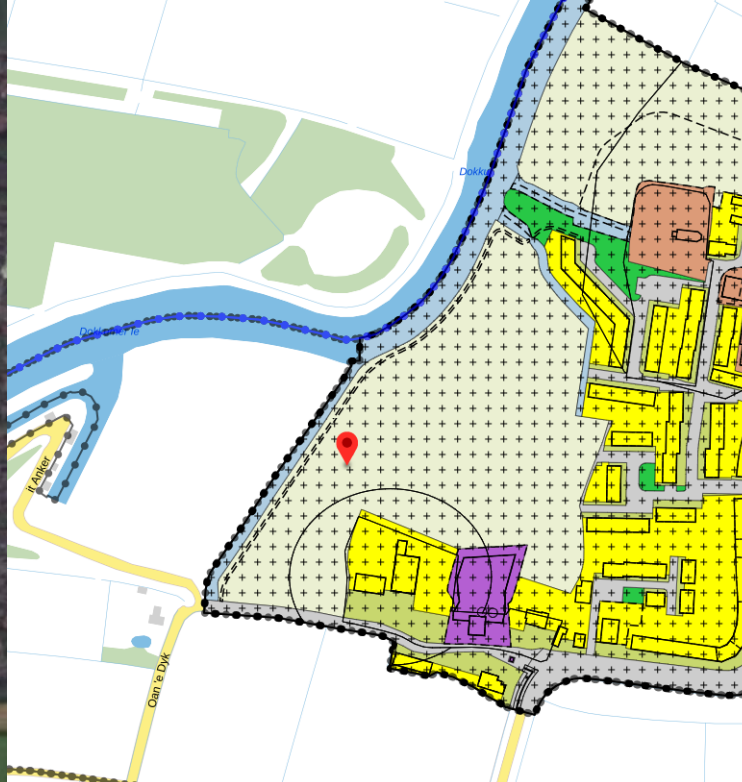
1. Ruimtelijke haalbaarheid:
 - a. Ruimtelijke inpassing: feitelijke inpassing van de benodigde bruto vloeroppervlakte op de kavel(s);
 - b. Ondergrondse infrastructuur: de aanwezigheid en beperkingen van mogelijke ondergrondse kabels en leidingen;
 - c. Stedenbouwkundige kwaliteit: gevolgen voor de gebouwmassa, rooilijn en het straatbeeld;
 - d. Architectonische kwaliteit: gevolgen voor het gebiedskarakter en de gewenste architectonische uitstraling;
 - e. Bestemmingsplan: is ontwikkeling mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan?;
 - f. Eigendomssituatie: eigendom van de betreffende locatie;
 - g. Archeologie: risico op aanwezigheid van archeologische vondsten;
 - h. Cultuurhistorie: richtlijnen volgens cultuurhistorisch beleid;
 - i. Centraal in het dorp: ligging ten opzichte van de kern van Lekkum;
2. Maatschappelijke haalbaarheid:
 - a. Multifunctioneel gebruik: de aanwezigheid van omliggende, elkaar versterkende functies;
 - b. Aantasting bestaande functies: gevolgen op huidige functie van de beoogde locatie;
 - c. Maatschappelijke belangen: op basis van de ontvangen reacties van de twee meedenkavonden;
3. Verkeerskundige haalbaarheid:
 - a. Bereikbaarheid voor autoverkeer;
 - b. Bereikbaarheid voor langzaam verkeer (voetgangers, fietsers);
 - c. Verkeerscirculatie in de directe omgeving: effecten op de verkeerscirculatie op de omgeving;
 - d. Parkeren: voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen (fiets en auto);
 - e. Kiss & Ride: voldoende ruimte om de benodigde K&R zone (brengen en halen) aan te leggen;

De criteria zijn volgordelijk; de ruimtelijke haalbaarheid biedt de basale voorwaarden waarbinnen het mogelijk moet zijn om het ruimteprogramma op een locatie te situeren. Wanneer die voorwaarden er niet zijn en niet aangepast kunnen worden, kan een locatie afvallen. Vervolgens is de maatschappelijke haalbaarheid van belang als toets op gewenste of ongewenste effecten van de plaatsing van een school op een betreffende locatie. Ook hier kunnen dusdanig ongewenste effecten optreden waardoor de locatie kan afvallen. Daarna worden de locaties beoordeeld op verkeerskundige haalbaarheid.

Beoordeling

Beoordeling van de locaties gebeurt per hoofdcriterium op een vijfpuntsschaal. De beoordeling wordt als volgt weergegeven.

Zeer slecht	Slecht	Neutraal	Goed	Zeer goed
				



Factsheet

Oppervlakte	> 10.000 m ²
Eigendom	Particulier
Bestemming	Agrarisch – cultuurgrond
Toegestane bouwhoogte	-
Bouwvlak	-
Archeologische waarden	Categorie 2, 3 en 5 (onderzoek nodig)
Cultuurhistorische waarden	Terpgebied en landschappelijk waardevolle samenhang
Overige beperkingen	

Locatie 1

Locatie 1 ligt ten westen van Lekkum, tussen de dorpskern en de Dokkumer Ee. Het gebied betreft een open veld, in gebruik voor landbouw. In het verleden zijn er plannen geweest om deze locatie te herontwikkelen als woongebied.

Binnen dit zoekgebied worden drie sublocaties als mogelijke plek aangewezen (A, B en C). Plek A ligt in het zuiden van het gebied en wordt ontsloten via het Mearsterpaed, waar plekken B en C tegen de bestaande woonwijk van Lekkum aan liggen.

Ruimtelijke eigenschappen

De locatie biedt voldoende ruimte voor de benodigde omvang. Het bestemmingsplan laat het bouwen van een school nog niet toe (bestemming, bouwhoogte en bouwvlak) en moet gewijzigd worden. Daarnaast is ook archeologisch onderzoek nodig op basis van de categorisering die voor deze locatie geldt; het is mogelijk dat hier archeologische vondsten gedaan worden. Op de locatie heeft vroeger een terp gelegen en de locatie wordt vanuit de provincie Fryslân als landschappelijk waardevol bestempeld. Voor deze locatie geldt dat nader onderzoek (archeologisch, bodem NEN 5725 en ecologie) nodig is.

Locatie 1 (A, B en C) is verder onderzocht als potentiële locatie voor de Professor Wassenberghskoalle.

4.1.1 Locatie 1a

Ruimtelijke haalbaarheid

Het ruimteprogramma is op locatie 1a goed inpasbaar. In het geval dat de school verder groeit naar 250 leerlingen, biedt deze locatie de ruimte voor uitbreiding van het gebouw. Een school ligt op deze plek fraai ten opzichte van het dorp; de grotere bebouwing van de school past bij de bebouwing – die doorgaans ook groter is – aan het Mearsterpaed. Dit biedt de mogelijkheid om hier een eigenstandige en karaktervolle architectonische vormgeving toe te passen. Het bouwvolume kan, aansluitend bij de bouwvolumes aan het Mearsterpaed, bestaan uit twee bouwlagen.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt heeft Lekkum zich altijd los van de Dokkumer Ee ontwikkeld. Grootschalige bebouwing, zoals een school, vanuit Lekkum richting de Ee is ongewenst (Visie Dokkumer Ee, Gemeente Leeuwarden).



Maatschappelijke haalbaarheid

De school bevindt zich buiten het dorp. Er is geen mogelijkheid om voorzieningen te delen met andere functies op deze locatie.

Juist door de ligging buiten Lekkum is er een goede verbinding met de school vanuit Snakkerburen. Er zijn geen direct omwonenden en de school staat verder van de bebouwing van Lekkum vandaan; er wordt weinig overlast verwacht en de school hoeft niet dicht op woningen gebouwd te worden op deze locatie. Daarnaast biedt de locatie voldoende buitenruimte, passend bij de visie van de school.

Daartegenover staat het verlies aan open ruimte tussen Lekkum en Snakkerburen. Het gebied wordt veel gebruikt door wandelaars en fietsers. Tegelijkertijd wordt de toenemende verkeersdruk op het Mearsterpaed, als gevolg van halen en brengen, als nadelig ervaren.

Verkeerskundige haalbaarheid

Het Mearsterpaed is een erg smalle weg. Het plaatsen van een school heeft gevolgen voor de verkeersintensiteit, vanwege het halen en brengen van kinderen. De weg is hier niet op berekend en dient verbreed te worden wanneer de school op deze locatie komt. Echter, daarvoor is geen ruimte. Daarnaast is eenrichtingsverkeer geen mogelijkheid; door (tijdens piekuren) de verkeersrichting te beperken tot één richting treden er in Snakkerburen ongewenste verkeersstromen op en ook hier is het wegprofiel te krap bemeten. Ouders rijden dan vanaf de Buorren het Mearsterpaed op om kinderen te halen of te brengen en moeten vervolgens via Snakkerburen de Buorren weer oprijden. Ook de Oan é Dyk zou verbreed moeten worden om deze verkeersintensiteit aan te kunnen. Ook hiervoor is geen ruimte.

Het parkeren en Kiss & Ride is op deze locatie veilig vorm te geven. Weliswaar moet een bruggetje worden aangelegd om de parkeerplaats van de school te bereiken. Het geniet de voorkeur om op het Mearsterpaed het auto- van het fietsverkeer te scheiden, om zodanig tot veilige verkeersstromen te komen, maar hiervoor is te weinig ruimte.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
✗	—	✗

De locatie valt af, gelet op de cultuurhistorische waarde tussen Lekkum en de Dokkumer Ee en de verkeerskundige situatie.

4.1.2 Locatie 1b

Ruimtelijke haalbaarheid

Het ruimteprogramma is op locatie 1b goed inpasbaar. Wanneer de school groeit biedt deze locatie ruimte-uitbreiding van het gebouw. De ligging van de school op deze locatie is erg fraai, er is volop buitenruimte en vanuit de school is zicht op de weilanden en op de Dokkumer Ee. De inpassing van de school gebeurt echter in een open ruimte, achter een woonwijk. De woonwijk bevat kleinschalige bebouwing. Daarnaast zijn de wegen in de woonwijk smal. Het schaalverschil tussen de woningen enerzijds en de school en de open ruimte anderzijds is onwenselijk; de school valt stedenbouwkundig en landschappelijk gezien uit de toon.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt heeft Lekkum zich altijd los van de Dokkumer Ee ontwikkeld. Grootschalige bebouwing, zoals een school, vanuit Lekkum richting de Ee is ongewenst (Gemeente Leeuwarden).



Maatschappelijke haalbaarheid

De school bevindt zich pal naast het dorp. Een combinatie met het dorpshuis, bijvoorbeeld door ruimtes uit te wisselen, is gezien de geringe afstand zeer goed mogelijk.

Op basis van de meedenkavonden is te concluderen dat de wegen naar de locatie toe erg smal zijn. De verkeersproblematiek, ten gevolge van het halen en brengen, die nu ook in Lekkum wordt ervaren, blijft bestaan wanneer de school op deze locatie ingepast wordt. De locatie is daardoor slecht bereikbaar. Daarnaast staat het verlies aan open ruimte tussen Lekkum en Snakkerburen. Het gebied wordt veel gebruikt door wandelaars en fietsers.

Verkeerskundige haalbaarheid

De locatie biedt voldoende ruimte voor inpassing van een parkeerplaats en Kiss & Ride. De ontsluiting voor het autoverkeer via de Cuperusstrjitte is kleinschalig en daarmee onwenselijk. De verkeersbelasting voor de woonwijk is aanzienlijk, de straten zijn hierop niet ingericht. Voor fietsverkeer geldt dat een aansluiting langs het Tsjerkelanspaed aangelegd moet worden. Echter, ook de fietsers gebruiken (deels) dezelfde route door de woonwijk als de auto's. De locatie moet worden ontsloten via meerdere bruggetjes om het eenrichtingsverkeer in Lekkum in stand te houden.

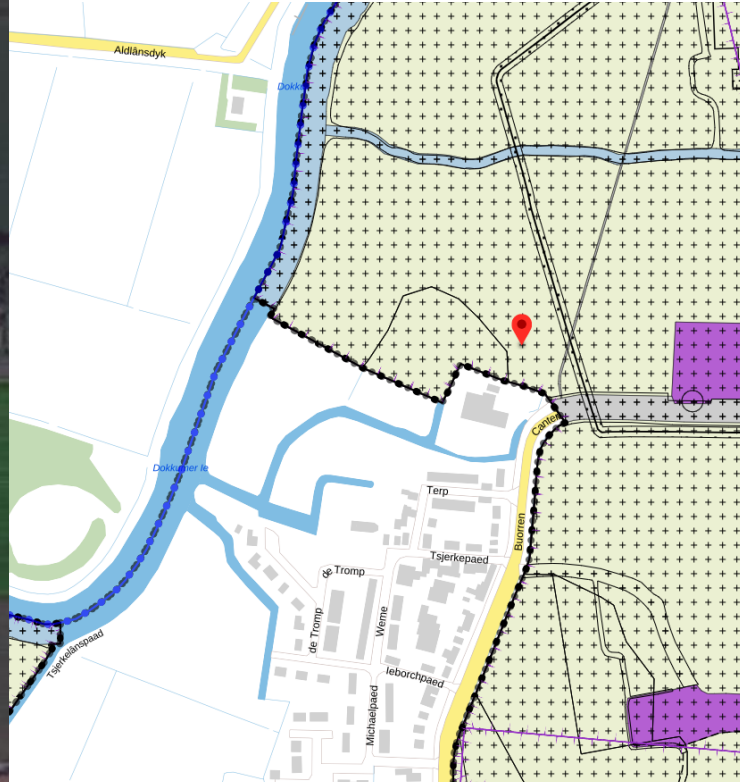
BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
✗	—	✗

De locatie valt af, gelet op de cultuurhistorische waarde tussen Lekkum en de Dokkumer Ee en de verkeerskundige situatie.

4.1.3 Locatie 1c

Locatie 1c is nagenoeg gelijk aan locatie 1b echter biedt deze betere mogelijkheden voor inpassing aansluitend op de dorpskern. Locatie 1c valt vanwege dezelfde redenen af als locatie 1b.



Factsheet

Oppervlakte	> 10.000 m ²
Eigendom	Particulier
Bestemming	Zuidelijk deel: Agrarisch – cultuurgrond Noordelijk deel: Agrarisch
Toegestane bouwhoogte	Beperking tot 31,2 m en 50 m in relatie tot vliegveld
Bouwvlak	-
Archeologische waarden	Categorie 3 en 5 (onderzoek nodig)
Cultuurhistorische waarden	Terpgebied Zichtlijn vanuit het noorden op de kerk
Overige beperkingen	IJsbahn ligt nabij de kerk. Er loopt een gasleiding vanuit het noorden en langs de Canterlânswai.

Locatie 2

Locatie 2 ligt ten noorden van Lekkum. Rondom de kerk weeft de ijsbaan. Aan de noordzijde ligt een potentiële locatie (A) voor de school. Tevens liggen twee potentiële locaties (B en C) binnen dit gebied aan de Buorren / Kerkepaed.

Historisch gezien is er altijd een zichtlijn geweest vanaf de noordelijke velden op de kerk. Dit zicht is landschappelijk waardevol.

De drie locaties (A, B en C) worden gebruikt voor de landbouw.

Ruimtelijke eigenschappen

De locatie biedt voldoende ruimte voor de benodigde omvang. De bestemmingsplannen – in dit geval twee – laat het bouwen van een school nog niet toe (bestemming, bouwhoogte en bouwvlak) en moet gewijzigd worden. Er liggen twee grenswaarden op bouwhoogte vanuit het vliegveld, te weten 31,2 meter (ILS) en 50 meter (invliegfunnel). Deze grenswaarden zijn niet beperkend voor de bouw van een school. Daarnaast is ook archeologisch onderzoek nodig op basis van de categorisering die voor deze locatie geldt; het is mogelijk dat hier archeologische vondsten gedaan worden. De locatie wordt vanuit de provincie Fryslân als landschappelijk waardevol bestempeld. Voor deze locatie geldt dat nader onderzoek (archeologisch, bodem NEN 5725 en ecologie) hier nodig is.

Locatie 2 (A, B en C) is verder onderzocht als potentiële locatie voor de Professor Wassenberghskoalle.

4.2.1 Locatie 2a

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 2a is een ruime locatie. De weilanden ten noorden van de kerk en de ijsbaan die daaromheen ligt zijn groot. Het ruimteprogramma is hier goed inpasbaar en eveneens is er ruimte voor eventuele uitbreidingen van het gebouw. De ligging is fraai en biedt vrij uitzicht richting de Dokkumer Ee en de weilanden in het noorden. De inpassing belemmert hier echter het vrije zicht vanaf het noorden op de kerk van Lekkum; dit zicht is altijd kenmerkend geweest.

Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing is hier nodig. De verkavelingsvorm en bestaande bouwvolumes zijn grof en groot en bepalen het beeld op deze locatie. Het is wenselijk om hiermee rekening te houden in de architectonische vormgeving van de school, bijvoorbeeld door een kapboerderij als referentie voor het ontwerp te nemen.



Maatschappelijke haalbaarheid

De afstand tot het dorps huis en het dorp lijkt gering. Echter, ruimtelijk gezien is de loopafstand nog aanzienlijk. Het delen van ruimtes ligt hier vanwege deze afstand niet voor de hand. Wel wordt een combinatie met de ijsbaan en kinderboerderij gezien op deze locatie en er is ruimte voor buitenonderwijs.

De bereikbaarheid vormt hier een knelpunt, zowel vanuit Blitsaerd als vanuit het noorden.

Verkeerskundige haalbaarheid

De kavel is niet zonder aanpassingen te ontsluiten. Hiertoe zou een deel van de ijsbaan opgeofferd moeten worden en dan nog is de aantakking op bestaande wegen moeizaam; er is onvoldoende ruimte voor een toegangsweg die breed genoeg is. Ook is er onvoldoende ruimte om de parkeerzone te realiseren en nog een deugdelijke ruimtelijke inpassing aan te houden, waarbij de school vlakbij de bebouwing van Lekkum komt te staan.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
—	—	×

De locatie valt af, vanwege aantasting van de cultuurhistorische waarden, de bereikbaarheid en ontsluiting van de kavel. Verkennende gesprekken met de grondeigenaar wijzen uit dat deze kavel op dit moment niet beschikbaar is. De locatie valt eveneens af omdat de kavel niet beschikbaar is.

4.2.2 Locatie 2b

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 2b is eveneens een ruime locatie. In het verlengde van de Buorren en het Kerkepaed kan de school naast bestaande bebouwing worden ingepast. Het ruimteprogramma past op de kavel en er is ook hier ruimte voor uitbreiding van het gebouw. De ligging is fraai en biedt vrij uitzicht over de velden richting de Ee. Aansluitend bij de bestaande bebouwing belemmert de school de zichtlijn vanaf het noorden op de kerk niet, of gering.

Onder de kavel loopt een hogedruk gasleiding. Het is niet toegestaan om boven deze gasleiding (4 meter uit het hart van de leiding) een gebouw te realiseren. Een parkeerplaats realiseren boven de gasleiding is mogelijk, maar niet aan te raden omdat de gasleiding toegankelijk moet blijven voor onderhoud.. De leiding doorsnijdt de kavel slechts voor een deel, waardoor voldoende ruimte overblijft voor een deugdelijke inpassing.

Een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk. De bestaande bouwvolumes zijn grof en bepalen het landelijke beeld, zeker vanaf de Buorren richting het noorden langs het Kerkepaed. De architectonische vormgeving van de school dient aan te sluiten bij de architectuur van omliggende panden (bijvoorbeeld door een boerderij als referentie in het ontwerp te gebruiken), om zo het karakter van het gebied te versterken.



Maatschappelijke haalbaarheid

Er zijn geen functies in de aangrenzende omgeving die de uitwisseling van ruimtes of ander multifunctioneel gebruik mogelijk maken.

De locatie is ruim. Er wordt weinig directe overlast van de school op de omgeving verwacht. Ook verkeerskundig lijkt de ontsluiting goed. Wel is de route vanaf Blitsaerd langer. Het (auto)verkeer moet de Buorren helemaal af om bij de school te geraken. De school ligt daarmee niet centraal.

Verkeerskundige haalbaarheid

De ontsluiting voor auto- en fietsverkeer verloopt via de Buorren. Vanuit de bocht wordt de aansluiting op het Kerkepaed gemaakt. Het eerste deel van het pad moet worden aangepast, zodat auto's de parkeerplaats kunnen bereiken. Het verkeer blijft buiten de kern (bebouwing) van Lekkum en de huidige verkeersproblematiek wordt daarmee opgelost. De aansluiting op de bocht in de Buorren is verkeerskundig gezien echter lastig; er is beperkt overzicht voor automobilisten op het moment dat hier een derde verkeersstroom op aantakt. Echter, de verkeerskundige ontsluiting lijkt inpasbaar.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
✓	—	—

De locatie is ruimtelijk gezien kansrijk. Inpassing op deze locatie is mogelijk, maar vergt verkeerskundige aanpassingen om een verkeersveilige situatie te kunnen realiseren. De gesprekken met de grondeigenaar leiden er toe dat deze locatie afvalt.

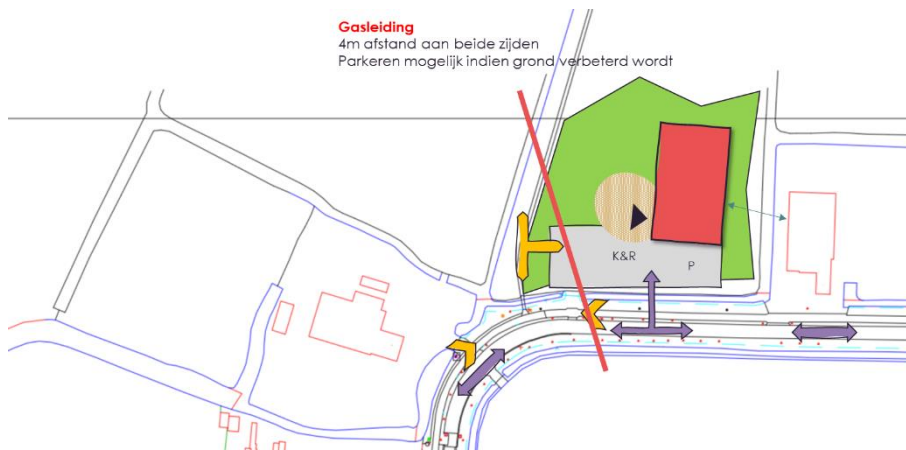
4.2.3 Locatie 2c

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 2c biedt voldoende ruimte voor inpassing van de school en een eventuele uitbreiding. Het ruimtprogramma is hier goed inpasbaar. De ligging is fraai; vanuit de school is vrij uitzicht over de velden in het noorden. Een school op deze plek laat de zichtlijn vanaf het noorden op de kerk van Lekkum bestaan. Eveneens is de zichtlijn vanaf de Buorren naar het noorden toe in stand te houden op het moment dat de school aan de oostzijde van de kavel wordt gerealiseerd.

Onder de kavel loopt een hogedruk gasleiding. Het is niet mogelijk om boven deze gasleiding (4 meter uit het hart van de leiding) een gebouw te realiseren. Een parkeerplaats realiseren boven de gasleiding is mogelijk, maar niet aan te raden omdat de gasleiding toegankelijk moet blijven voor onderhoud. Er is voldoende ruimte om hiermee om te gaan. De leiding snijdt de kavel slechts voor een deel, waardoor voldoende ruimte overblijft voor een deugdelijke inpassing.

De locatie sluit aan op de oostelijk gelegen boerderij. Stedenbouwkundig en cultuurhistorisch gezien past een school qua omvang en schaal niet in de omgeving in verband met de te korte afstand van de nieuwbouw tot de aangrenzende boerderij.



Maatschappelijke haalbaarheid

Er zijn geen functies in de aangrenzende omgeving die de uitwisseling van ruimtes of ander multifunctioneel gebruik mogelijk maken.

De locatie wordt als ruim gezien. Er wordt weinig directe overlast van de school op de omgeving ervaren. Ook verkeerskundig lijkt de ontsluiting goed. Daarentegen is de route vanaf Blitsaerd langer. Het (auto)verkeer moet de Buorren helemaal af om bij de school te geraken. De school ligt daarmee niet centraal.

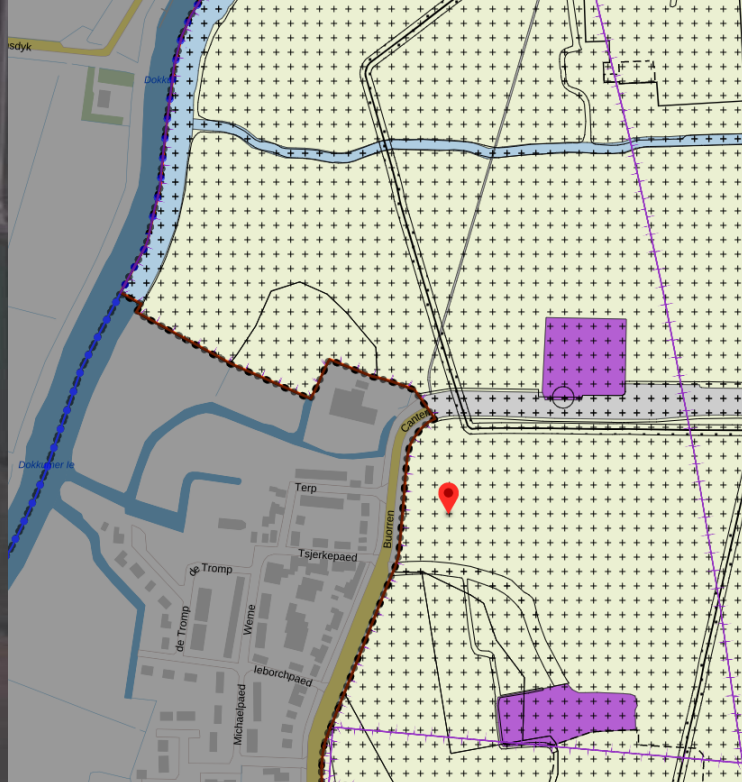
Verkeerskundige haalbaarheid

De ontsluiting van de kavel verloopt via de Buorren. Middels een bruggetje kan het autoverkeer zowel richting Blitsaerd als richting de noordelijke dorpen. Het fietsverkeer takt aan op het bestaande fietspad langs de Canterlanswei. Daarmee ontstaat een veilig knooppunt en de verkeersdruk op piekmomenten is hier netjes te organiseren. De locatie nodigt niet uit om lang te blijven staan. Ook hier blijft het autoverkeer buiten de bebouwde kern van Lekkum.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
✗	✓	✓

De locatie valt af omdat het niet mogelijk is op deze locatie een schoolgebouw van de beoogde omvang stedenbouwkundig goed in te passen.



Factsheet

Oppervlakte	> 10.000 m ²
Eigendom	Particulier en Gasunie (recht van opstal)
Bestemming	Agrarisch
Toegestane bouwhoogte	Beperking tot 31,2 m en 50 m in relatie tot vliegveld
Bouwvlak	-
Archeologische waarden	Categorie 5 (onderzoek nodig)
Cultuurhistorische waarden	Landschappelijk waardevolle samenhang
Overige beperkingen	

Locatie 3

Locatie 3 ligt ten oosten van Lekkum, in de binnenbocht van de Buorren. Deze locatie is onderdeel van een groter, open gebied, gebruikt voor landbouw.

Binnen locatie 3 wordt bij voorkeur de zuidwestelijke punt gebruikt als locatie voor een school, om zodanig het zicht door de bocht vrij te houden.

Ruimtelijke eigenschappen

De locatie biedt voldoende ruimte voor de benodigde omvang. De bestemming laat het bouwen van een school nog niet toe (bestemming, bouwhoogte en bouwvlak) en moet gewijzigd worden. Er liggen twee grenswaarden op bouwhoogte vanuit het vliegveld, te weten 31,2 meter (ILS) en 50 meter (invliegfunnel). Deze grenswaarden zijn niet beperkend voor de bouw van een school. Daarnaast is ook archeologisch onderzoek nodig op basis van de categorisering die voor deze locatie geldt; het is mogelijk dat hier archeologische vondsten gedaan worden. De locatie wordt vanuit de provincie Fryslân als landschappelijk waardevol bestempeld. Voor deze locatie geldt dat nader onderzoek (archeologisch, bodem NEN 5725 en ecologie) hier nodig is.

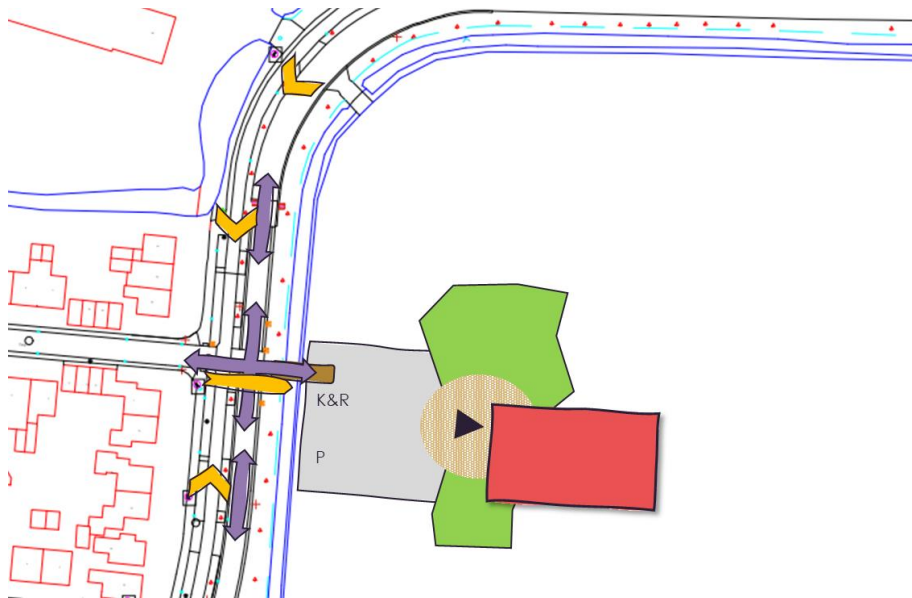
Locatie 3 is verder onderzocht als potentiële locatie voor de Professor Wassenberghskoalle.

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 3 biedt voldoende ruimte voor de inpassing van de school. Ook voor een eventuele uitbreiding is genoeg ruimte op deze locatie. De ligging is fraai, met uitzicht over de buitenruimte en de velden.

De inpassing van de school belemmert echter het vrije uitzicht van de woningen aan de Buorren over velden. Door de school in oost-westelijke richting in te passen wordt dit enigszins beperkt, echter gezien de benodigde footprint blijft de school ruimtelijk en cultuurhistorisch een belemmering van het zicht vormen. Daarbij is de school niet ingebed in het dorp, alhoewel de ligging erg centraal is.

Een zorgvuldige inpassing op deze locatie is nodig. Lekkum heeft zich ten westen van de Buorren ontwikkeld. De oostzijde bleef altijd vrij, met uitzondering van het kaatsveld. Een inpassing op deze locatie aan de oostzijde wordt ook mogelijk geacht, mits het gaat om een solitaire 'punt-bebouwing' (boerderij-achtig) en er een ruime afstand tot de Buorren wordt aangehouden, waarmee het gebouw op afstand van de bestaande bebouwing komt.



De school komt, op deze locatie, wel solitair in een open landschap te staan.

Maatschappelijke haalbaarheid

De locatie is ruim, een school past hier goed. Daarbij wordt de huidige verkeersproblematiek buiten de kern gehouden en dus opgelost. De locatie is bereikbaar, ook voor kinderen uit Blitsaerd.

Echter, de oversteek over de Buorren is nadelig voor fiets- en voetverkeer. Hier wordt snel gereden, een oversteek kan onveilig zijn.

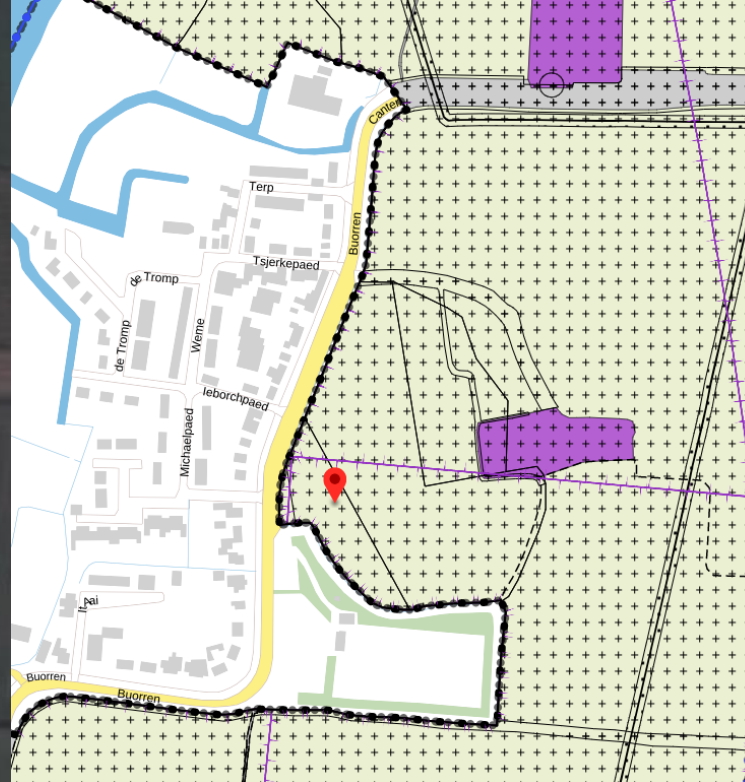
Verkeerskundige haalbaarheid

De ontsluiting voor zowel auto- als fietsverkeer verloopt via de Buorren. Het verkeer wordt buiten de kern gehouden en de huidige verkeersproblematiek wordt opgelost. De locatie bevindt zich echter aan de doorgaande route en 'onderbreekt' de verkeersstroom, doordat een oversteek en kruising gemaakt dienen te worden. Dit gebeurt ter hoogte van een reeds bestaande kruising. Fietzers en voetgangers moeten de Buorren oversteken, wat mogelijk gevaarlijke situaties kan opleveren. Veiligheidsmaatregelen dienen getroffen te worden.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
—	—	—

Inpassing aan de oostzijde van de Buorren is enkel onder architectonische en stedenbouwkundige voorwaarden mogelijk, maar is zeer onwenselijk. De Buorren is echter een barrière voor de bereikbaarheid vanuit het dorp en aantakking op de Buorren onderbreekt de verkeersstroom op de Buorren. Inpassing is daarom alleen mogelijk wanneer een veilige situatie kan worden gewaarborgd met te treffen verkeersmaatregelen.



Factsheet

Oppervlakte	> 10.000 m ²
Eigendom	Particulier
Bestemming	Agrarisch – cultuurgrond
Toegestane bouwhoogte	Beperking tot 31,2 m en 50 m in relatie tot vliegveld
Bouwvlak	-
Archeologische waarden	Categorie 2 en 3 (onderzoek nodig)
Cultuurhistorische waarden	Terpgebied en landschappelijk waardevolle samenhang
Overige beperkingen	Minimaal 50 meter afstand vanaf het sportveld (i.v.m. verlichting)

Locatie 4

Locatie 4 ligt ten oosten van Lekkum. Deze locatie is, net als locatie 3, onderdeel van een groter, open gebied, gebruikt voor landbouw.

Er worden drie plekken binnen het zoekgebied aangewezen als potentiële plek voor een nieuwe school. Locaties A en B liggen direct aan de Buorren, vlak boven de parkeerplaats. Locatie C ligt achter de parkeerplaats en de bosschages, nabij het kaatsveld.

Ruimtelijke eigenschappen

De locatie biedt voldoende ruimte voor de benodigde omvang. De bestemming laat het bouwen van een school nog niet toe (bestemming, bouwhoogte en bouwvlak) en moet gewijzigd worden. Daarnaast is ook archeologisch onderzoek nodig op basis van de categorisering die voor deze locatie geldt; het is mogelijk dat hier archeologische vondsten gedaan worden. Op de locatie heeft vroeger een terp gelegen en de locatie wordt vanuit de provincie Fryslân als landschappelijk waardevol bestempeld. Voor deze locatie geldt dat nader onderzoek (archeologisch, bodem NEN 5725 en ecologie) nodig is.

Locatie 4 (A, B en C) is verder onderzocht als potentiële locatie voor de Professor Wassenberghskoalle.

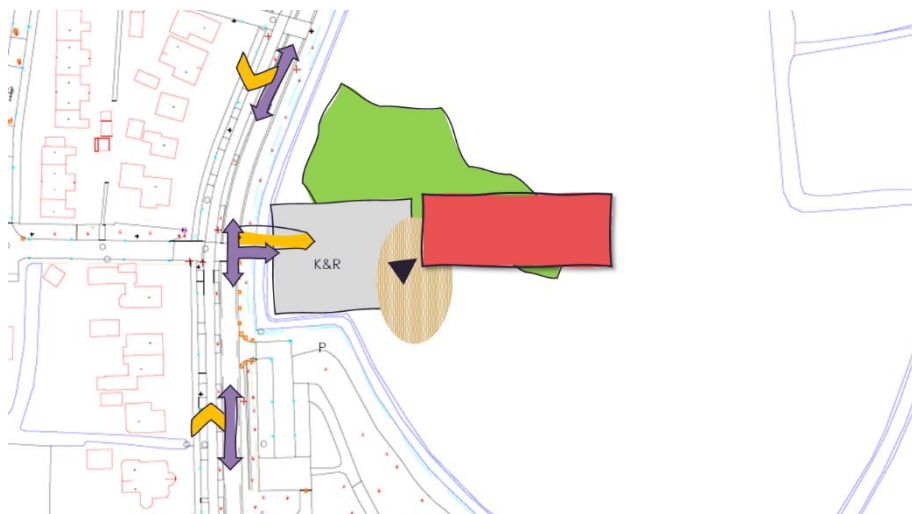
4.4.1 Locatie 4a

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 4a biedt voldoende ruimte voor de inpassing van de school. Ook voor een eventuele uitbreiding is genoeg ruimte op deze locatie. De ligging is fraai, met uitzicht over de buitenruimte en de velden.

De inpassing van de school belemmert echter het vrije uitzicht van de woningen aan de Buorren over velden. Door de school in oost-westelijke richting in te passen wordt dit enigszins beperkt, echter gezien de benodigde footprint blijft de school, ook cultuurhistorisch, een belemmering van het zicht vormen. Daarbij is de school niet ingebed in het dorp, alhoewel de ligging erg centraal is.

Een zorgvuldige inpassing op deze locatie is nodig. Lekkum heeft zich ten westen van de Buorren ontwikkeld. De oostzijde bleef altijd vrij, met uitzondering van het kaatsveld. Een inpassing op deze locatie aan de oostzijde wordt ook mogelijk geacht, mits het gaat om een solitaire 'punt-bebouwing' (boerderij-achtig) en er een ruime afstand tot de Buorren wordt aangehouden, waarmee het gebouw op afstand van de bestaande bebouwing komt. De school komt, op deze locatie, wel solitair in een open landschap te staan en is daardoor geen onderdeel van Lekkum.



Verder is nader archeologisch en milieutechnisch onderzoek vereist.

Maatschappelijke haalbaarheid

De locatie is ruim, een school past hier goed. Daarbij wordt de huidige verkeersproblematiek buiten de kern gehouden en dus opgelost. De locatie is bereikbaar, ook voor kinderen uit Blitsaerd.

Echter, de oversteek over de Buorren is nadelig voor fiets- en voetverkeer. Hier wordt snel gereden, een oversteek kan onveilig zijn.

Verkeerskundige haalbaarheid

De ontsluiting voor zowel auto- als fietsverkeer verloopt via de Buorren. Het verkeer wordt buiten de kern gehouden en de huidige verkeersproblematiek wordt opgelost. De locatie bevindt zich echter aan de doorgaande route en 'onderbreekt' de verkeersstroom, doordat een oversteek en kruising gemaakt dienen te worden. Dit gebeurt ter hoogte van een reeds bestaande kruising. Fietsers en voetgangers moeten de Buorren oversteken, wat mogelijk gevaarlijke situaties kan opleveren. Veiligheidsmaatregelen dienen getroffen te worden.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
—	—	—

Inpassing aan de oostzijde van de Buorren is enkel onder architectonische en stedenbouwkundige voorwaarden mogelijk, maar is zeer onwenselijk. De Buorren is echter een barrière voor de bereikbaarheid vanuit het dorp en aantakking op de Buorren onderbreekt de verkeersstroom op de Buorren. Inpassing is daarom alleen mogelijk wanneer een veilige situatie kan worden gewaarborgd met te treffen verkeersmaatregelen.

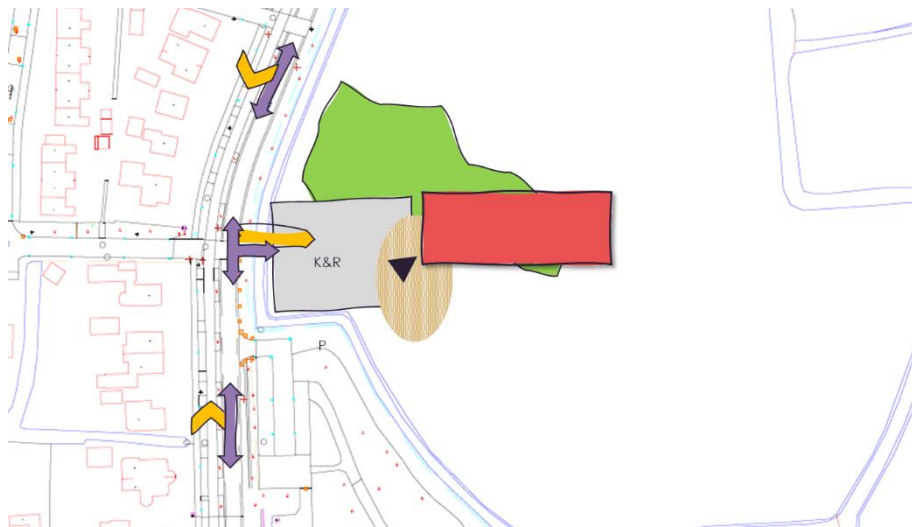
4.4.2 Locatie 4b

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 4a biedt voldoende ruimte voor de inpassing van de school. Ook voor een eventuele uitbreiding is genoeg ruimte op deze locatie. De ligging is fraai, met uitzicht over de buitenruimte en de velden.

De inpassing van de school belemmert echter het vrije uitzicht van de woningen aan de Buorren over velden. Door de school in oost-westelijke richting in te passen wordt dit enigszins beperkt, echter gezien de benodigde footprint blijft de school een belemmering van het zicht vormen. Daarbij is de school niet ingebed in het dorp, alhoewel de ligging erg centraal is.

Een zorgvuldige inpassing op deze locatie is nodig. Lekkum heeft zich ten westen van de Buorren ontwikkeld. De oostzijde bleef altijd vrij, met uitzondering van het kaatsveld. Een inpassing op deze locatie aan de oostzijde wordt ook mogelijk geacht, mits het gaat om een solitaire 'punt-bebouwing' (boerderij-achtig) en er een ruime afstand tot de Buorren wordt aangehouden, waarmee het gebouw op afstand van de bestaande bebouwing komt. De school komt, op deze locatie, wel solitair in een open landschap te staan en is daardoor geen onderdeel van Lekkum.



Verder is nader archeologisch en milieutechnisch onderzoek vereist.

Maatschappelijke haalbaarheid

De locatie is ruim, een school past hier goed. Daarbij wordt de huidige verkeersproblematiek buiten de kern gehouden en dus opgelost. De locatie is bereikbaar, ook voor kinderen uit Blitsaerd.

Echter, de oversteek over de Buorren is nadelig voor fiets- en voetverkeer. Hier wordt snel gereden, een oversteek kan onveilig zijn.

Verkeerskundige haalbaarheid

De ontsluiting voor zowel auto- als fietsverkeer verloopt via de Buorren. Het verkeer wordt buiten de kern gehouden en de huidige verkeersproblematiek wordt opgelost. De locatie bevindt zich echter aan de doorgaande route en 'onderbreekt' de verkeersstroom, doordat een oversteek en kruising gemaakt dienen te worden. Dit gebeurt ter hoogte van een reeds bestaande kruising. Fietzers en voetgangers moeten de Buorren oversteken, wat mogelijk gevaarlijke situaties kan opleveren. Veiligheidsmaatregelen dienen getroffen te worden.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
—	—	—

Inpassing aan de oostzijde van de Buorren is enkel onder architectonische voorwaarden mogelijk, maar is zeer onwenselijk. De Buorren is echter een barrière voor de bereikbaarheid vanuit het dorp en aantakking op de Buorren onderbreekt de verkeersstroom op de Buorren. Inpassing is daarom alleen mogelijk wanneer een veilige situatie kan worden gewaarborgd met te treffen verkeersmaatregelen.

4.4.3 Locatie 4c

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 4c beschikt over voldoende ruimte voor de inpassing en eventuele uitbreiding van de school. De locatie bestaat uit een open veld. Lekkum heeft zich vanuit de historie aan de andere zijde van de Buorren ontwikkeld, met uitzondering van één functie; het kaatsveld 'steekt uit' in het gebied dat van origine vrij lag. Door de school aan dit gebied in te passen wordt aangesloten bij deze bestaande uitzonderingssituatie. De landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten worden niet onevenredig aangetast; het open veld blijft zoveel als mogelijk behouden. De school ligt achter de bestaande bosschages en ligt daarmee op afstand en vrijwel uit het zicht van bewoners van de Buorren.

Een inpassing op deze locatie aan de oostzijde wordt ook mogelijk geacht, mits het gaat om een solitaire 'punt-bebouwung' (boerderij-achtig). In dit gebied lag vroeger een terp, echter op afstand van de positie die voor de school is aangehouden. De cultuurhistorische waarde wordt niet aangetast.



Maatschappelijke haalbaarheid

De gymzaal is in de buurt en ook de sportvelden van de kaatsvereniging zijn nabij. Hier liggen kansen om met de kinderen te sporten, tijdens én na schooltijd.

De school maakt deel uit van Lekkum en mag zichtbaar aanwezig zijn, echter wordt de school op deze locatie achter bosschages gepositioneerd. Bewoners aan de Buorren ondervinden in dit geval geen hinder, mits de school niet te dicht op de bebouwing komt te staan. De locatie is goed bereikbaar per auto en fiets en de verkeersdrukke in het dorp wordt ontlast.

Anderzijds is een oversteek over de drukke Buorren nodig en verdient deze weg de aandacht als het gaat om verkeersveiligheid. Daarnaast wordt agrarisch gebied aangetast.

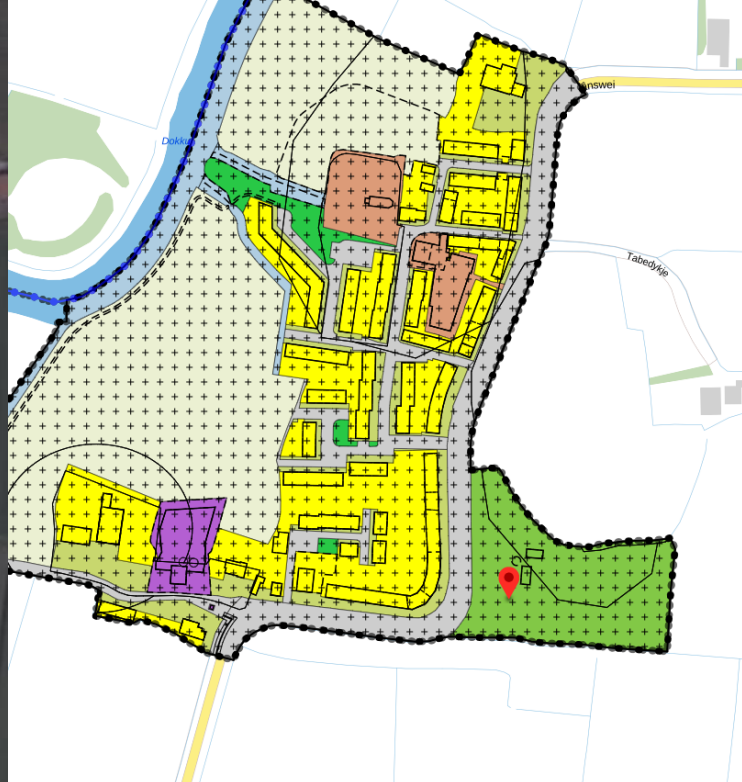
Verkeerskundige haalbaarheid

Veel van de benodigde infrastructuur is al aanwezig. De bestaande parkeerplaats kan worden gebruikt – en zo nodig worden uitgebreid – door de school. Dubbelgebruik van de parkeerplaats lijkt mogelijk. Ook de ontsluiting naar de Buorren voor het autoverkeer is voorzien. Voor fietsverkeer dient een oversteek naar de parkeerplaats gemaakt te worden, wat mogelijk tot gevaarlijke situaties kan leiden. De routes voor langzaam verkeer en autoverkeer kunnen gescheiden blijven. Als vanzelfsprekend blijft het verkeer buiten de kern van Lekkum.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
✓	✓	✓

Locatie 4 is kansrijk, gezien de geringe impact op cultuurhistorische waarde en de positionering op afstand van woonhuizen. Ook de combinatie met sport is waardevol. Infrastructuur voor verkeer en parkeren is grotendeels aanwezig.



Factsheet

Oppervlakte	Kermisterrein ca. 2.500 m ² Kaatsveld > 10.000 m ²
Eigendom	Gemeente en Vitens (recht van opstal)
Bestemming	Sport
Toegestane bouwhoogte	-
Bouwvlak	-
Archeologische waarden	Categorie 5 (onderzoek nodig)
Cultuurhistorische waarden	
Overige beperkingen	Licht verontreinigde grond verwacht. Er ligt een bergbezinkbassin onder de locatie.

Locatie 5

Locatie 5 ligt ten oosten van Lekkum. De locatie bestaat uit de parkeerplaats, het kermisterrein en het kaatsveld. In overleg met de VVV, kaatsvereniging en stichting Dorpshuis Lekkum is deze locatie onderzocht.

Op locatie 5 wordt een drietal plekken (A, B en C) gedefinieerd. Plek A ligt aan de Buorren, op het kermisterrein. Plek B ligt op de westzijde van het kaatsveld en plek C is daarop een variant, waarbij de school meer in de bosschages aan de zuidzijde staat.

Ruimtelijke eigenschappen

De locatie bestaat uit drie onderdelen, te weten de parkeerplaats, het kermisterrein aan de Buorren en het achterliggende kaatssterrein. Zowel het kermisterrein als het kaatsveld bieden voldoende ruimte voor de school, alhoewel de inpassing op het kermisterrein krap is, gezien de benodigde oppervlakte.

De bestemming laat het bouwen van een school nog niet toe (bestemming, bouwhoogte en bouwvlak) en moet gewijzigd worden. Daarnaast is de grond mogelijk licht verontreinigd – daar zal onderzoek naar gedaan moeten worden – en ligt er een bergbezinkbassin onder de locatie. Dit kan voor stankoverlast zorgen; hiertoe zijn maatregelen te nemen in de bouwfase, mocht deze locatie kansrijk blijken. De inpassing met de aanwezige sportfunctie biedt kansen voor onderwijs en sport, om voor Lekkum één levendig hart voor het dorp te realiseren. Voor deze locatie geldt dat nader onderzoek (archeologisch, bodem NEN 5725 en ecologie) nodig is.

Locatie 5 (A, B en C) is verder onderzocht als potentiële locatie voor de Professor Wassenberghskoalle.

4.5.1 Locatie 5a

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 5a betreft het kermisterrein. Alhoewel de locatie voldoende ruimte biedt voor de school in haar huidige omvang, is er beperkte ruimte voor eventuele uitbreidingen. Dit vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing. Daarnaast komt de school erg dicht op de woningen aan de overzijde te staan; bij voorkeur wordt de school op ruimere afstand van de Buorren gesitueerd.

De inpassing vindt in dit geval plaats te midden van woonhuizen, sport en verblijfsfuncties. De dorpsschool staat daarmee midden in de samenleving, alhoewel de school niet centraal binnen de kern van Lekkum wordt geplaatst.

Qua architectuur kan de school aansluiten bij de bebouwingsstructuur in de omgeving; een langskap (punt) aan de weg, bestaande uit twee bouwlagen waarvan de goothoogte aansluit bij bebouwing in de omgeving. De landschappelijke kwaliteit blijft gehandhaafd.



De bestaande parkeerplaats kan, indien nodig, worden uitgebreid.

Onder deze locatie ligt een bergbezinkbassin. Mogelijk ontstaat hierdoor stankoverlast. Bij de nieuwbouw van de school moeten hier maatregelen voor getroffen worden.

Maatschappelijke haalbaarheid

De school wordt aan het kaatsveld ingepast; een samenwerking tussen onderwijs en sport ligt voor de hand.

De gronden zijn reeds in eigendom van de gemeente, waardoor de grond niet hoeft te worden aangekocht. Er lijkt voldoende ruimte op de locatie en er is een samenhang tussen onderwijs en het dorpsleven (kermis, kaatsen, dorpsactiviteiten, sportactiviteiten) tot stand te brengen. Hier liggen kansen om één multifunctioneel (sport)hart te maken voor Lekkum. De locatie is goed bereikbaar en parkeervoorzieningen bestaan al. Daarnaast is er geen grote impact op de historische vorm van Lekkum.

Echter, aantasting van het kermisterrein is ongewenst. De kermis zou daarmee een andere plek moeten krijgen. Bewoners aan de overzijde van de Buorren verwachten geluidsoverlast, onder andere bij het brengen en ophalen van kinderen. Daarnaast is de afstand tussen de school en de woningen klein.

Verkeerskundige haalbaarheid

Veel van de benodigde infrastructuur is al aanwezig. De bestaande parkeerplaats kan worden gebruikt – en zo nodig worden uitgebreid – door de school. Dubbelgebruik van de parkeerplaats lijkt mogelijk. Ook de ontsluiting naar de Buorren voor het autoverkeer is al voorzien. Voor fietsverkeer dient een oversteek gemaakt te worden, het kermisterrein op richting de school. De routes voor langzaam verkeer en autoverkeer kunnen gescheiden blijven en zijn daarmee veilig. Als vanzelfsprekend blijft het verkeer buiten de kern van Lekkum.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
–	–	✓

De locatie valt af, gelet op de aantasting van het kermisterrein en de geringe afstand tot woonhuizen aan de overzijde van de Buorren.

4.5.2 Locatie 5b

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 5b betreft het gehele sport- en kermisterrein. Door de school nagenoeg op de grens tussen kermisterrein en sportvelden te plaatsen blijft voldoende ruimte voor de kermis én voor uitoefening van de sport bestaan. De kaatsvereniging heeft behoefte aan twee kaatsvelden. Twee velden kunnen worden ingepast met daarnaast een school en schoolplein. Mogelijk is het schoolplein buiten schooltijd als derde werpveld te gebruiken voor de kaatsvereniging.

Met deze inpassing komt de school verder van de weg – na consultatie tijdens de tweede meedenkavond is de inpassing hierop aangepast – en daarmee ook op grotere afstand van de woningen te staan. Achter de bestaande bosschages is de school zorgvuldig ingepast. Het kermisterrein blijft behouden voor evenementen. Aan of in de school zijn ook de kantine en kleedruimte van de kaatsvereniging te realiseren; een Programma van Eisen dient duidelijkheid te geven over de regels van gedeeld gebruik van ruimtes. Ook moeten afspraken worden gemaakt over de toerekening van investerings- en exploitatielasten.

Qua architectuur kan de school aansluiten bij de bebouwingsstructuur in de omgeving; een langskap (punt) aan de weg, bestaande uit twee bouwlagen waarvan de goothoogte aansluit bij bebouwing in de omgeving. De landschappelijke kwaliteit blijft gehandhaafd.



De bestaande parkeerplaats kan, indien nodig, worden uitgebreid.

Onder het kermisterrein ligt een bergbezinkbassin. Mogelijk ontstaat hierdoor stankoverlast. Bij de nieuwbouw van de school moeten hier maatregelen voor getroffen worden.

Maatschappelijke haalbaarheid

De school wordt op het kaatsveld ingepast; een samenwerking tussen onderwijs en sport ligt voor de hand. Dit vraagt wel om nader onderzoek.

De gronden zijn reeds in eigendom van de gemeente, waardoor de grond niet hoeft te worden aangekocht. Er is voldoende ruimte op de locatie en er is een samenhang tussen onderwijs en het dorpsleven (kermis, kaatsen, dorpsactiviteiten, sportactiviteiten) tot stand te brengen. Hier liggen kansen om één multifunctioneel (sport)hart te maken voor Lekkum. De locatie is goed bereikbaar en parkeervoorzieningen bestaan al. Daarnaast is er geen grote impact op de historische vorm van Lekkum.

Echter, grootschalige aantasting van het kermisterrein is ongewenst. Daarnaast verwachten bewoners aan de overzijde van de Buorren geluidsoverlast, onder andere bij het afzetten en ophalen van kinderen.

Verkeerskundige haalbaarheid

Veel van de benodigde infrastructuur is al aanwezig. De bestaande parkeerplaats kan worden gebruikt – en zo nodig worden uitgebreid – door de school. Dubbelgebruik van de parkeerplaats lijkt mogelijk. Ook de ontsluiting naar de Buorren voor het autoverkeer is voorzien. Voor fietsverkeer dient een oversteek gemaakt te worden, het kermisterrein op richting de school. De routes voor langzaam verkeer en autoverkeer kunnen gescheiden blijven en zijn daarmee veilig. Als vanzelfsprekend blijft het verkeer buiten de kern van Lekkum.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
✓	–	✓

De locatie is ruimtelijk, maatschappelijk en verkeerskundig gezien kansrijk. Inpassing verdient nader onderzoek met de VVV, dorpshuis (opstallen) en kaatsvereniging.

4.5.3 Locatie 5c

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 5c is nagenoeg gelijk aan locatie 5b; de school wordt ongeveer op de scheidslijn tussen kaatsveld en kermisterrein geplaatst, echter meer richting de noord- dan wel zuidrand van de kavel. Er zijn twee mogelijke situaties ingetekend. Hierdoor ontstaat meer ruimte op de kavel voor de inpassing van een schoolplein én een derde kaatsveld (trainingsveld).

Met beide situaties ontstaat echter een ongewenste inpassing; de zonering tussen kermisterrein, schoolplein en kaatsveld vervalt, doordat er een open ruimte ontstaat. Daarnaast wordt de school tussen de bosschages gesitueerd en lijkt het daarmee geen integraal onderdeel van deze kavel. Voor de optie aan de zuidzijde geldt dat de school de bufferzone tussen Leeuwarden en Lekkum aantast; de school komt volledig in het zicht vanaf Leeuwarden.



Met deze inpassing komt de school verder van de weg en daarmee ook op grotere afstand van de woningen te staan. Het kermisterrein blijft behouden voor evenementen. Aan of in de school zijn ook de kantine en kleedruimte van de kaatsvereniging te realiseren; een Programma van Eisen dient duidelijkheid te geven over de regels van gedeeld gebruik van ruimtes. Ook moeten afspraken worden gemaakt over de toerekening van investerings- en exploitatielasten.

De bestaande parkeerplaats kan, indien nodig, worden uitgebreid.

Onder het kermisterrein ligt een bergbezinkbassin. Mogelijk ontstaat hierdoor stankoverlast. Bij de nieuwbouw van de school moeten hier maatregelen voor getroffen worden.

Maatschappelijke haalbaarheid

De school wordt op het kaatsveld ingepast; een samenwerking tussen onderwijs en sport ligt voor de hand. Voor de VVV en Kaatsvereniging ontstaat met deze inpassing veel ruimte om alle activiteiten doorgang te laten vinden.

De gronden zijn reeds in eigendom van de gemeente, waardoor de grond niet hoeft te worden aangekocht. Er is voldoende ruimte op de locatie en er is een samenhang tussen onderwijs en het dorpsleven (kermis, kaatsen, dorpsactiviteiten, sportactiviteiten) tot stand te brengen. Hier liggen kansen om één multifunctioneel (sport)hart te maken voor Lekkum. De locatie is goed bereikbaar en parkeervoorzieningen bestaan al. Daarnaast is er geen grote impact op de historische vorm van Lekkum.

Bewoners aan de overzijde van de Buorren verwachten geluidsoverlast, onder andere bij het afzetten en ophalen van kinderen.

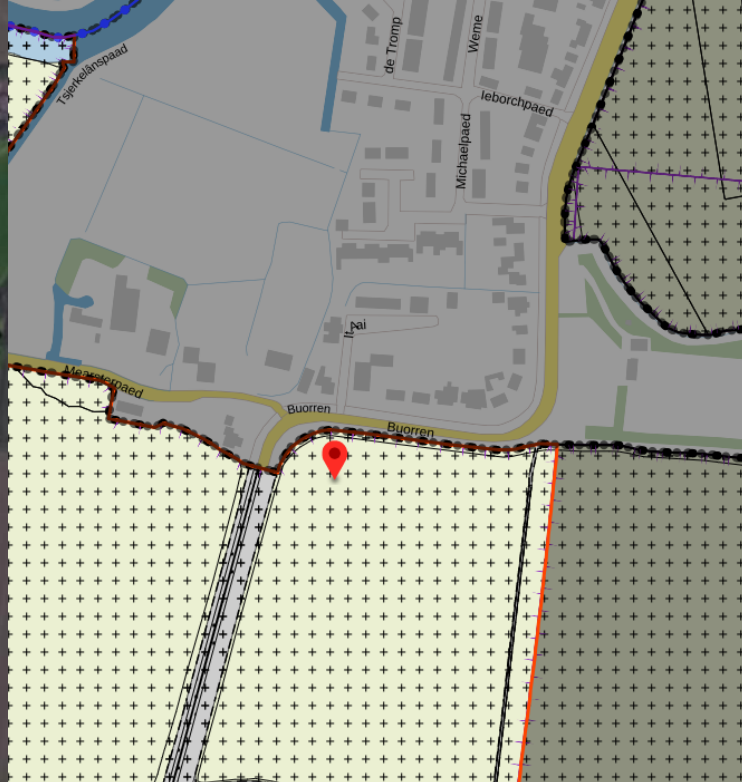
Verkeerskundige haalbaarheid

Veel van de benodigde infrastructuur is al aanwezig. De bestaande parkeerplaats kan worden gebruikt – en zo nodig worden uitgebreid – door de school. Dubbelgebruik van de parkeerplaats lijkt mogelijk. Ook de ontsluiting naar de Buorren voor het autoverkeer is voorzien. Voor fietsverkeer dient een oversteek gemaakt te worden, het kermisterrein op richting de school. De routes voor langzaam verkeer en autoverkeer kunnen gescheiden blijven en zijn daarmee veilig. Als vanzelfsprekend blijft het verkeer buiten de kern van Lekkum.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
		

De locatie valt af vanwege de ongewenste inpassing en aantasting van de vrije zone tussen Leeuwarden en Lekkum (zicht).



Factsheet

Oppervlakte	> 10.000 m ²
Eigendom	Particulier
Bestemming	Agrarisch
Toegestane bouwhoogte	Beperking tot 31,2 m en 50 m in relatie tot vliegveld
Bouwvlak	-
Archeologische waarden	Categorie 5 (onderzoek nodig)
Cultuurhistorische waarden	-
Overige beperkingen	Bufferzone tussen Leeuwarden en Lekkum; bouwen is uitgesloten

Locatie 6

Locatie 6 bevindt zich ten zuiden van Lekkum, aan de Buorren. Ook deze locatie bestaat uit weilanden, bedoeld voor agrarisch gebruik. Voor dit gebied geldt echter dat het de zogeheten 'bufferzone' tussen Leeuwarden en Lekkum betreft. Het beleid is erop gericht om deze zone vrij van bebouwing te houden.

Binnen dit zoekgebied worden twee plekken aangeduid. Plek A bevindt zich aan de westzijde van het gebied, alwaar de Lekkumerweg in de Buorren overgaat. Plek B bevindt zich in de bocht bij het kaatsveld.

Ruimtelijke eigenschappen

De locatie biedt voldoende ruimte voor de benodigde omvang. De bestemming laat het bouwen van een school nog niet toe (bestemming, bouwhoogte en bouwvlak) en moet gewijzigd worden. Daarnaast is ook archeologisch onderzoek nodig op basis van de categorisering die voor deze locatie geldt; het is mogelijk dat hier archeologische vondsten gedaan worden. Voor deze locatie geldt dat nader onderzoek (archeologisch, bodem NEN 5725 en ecologie) nodig is.

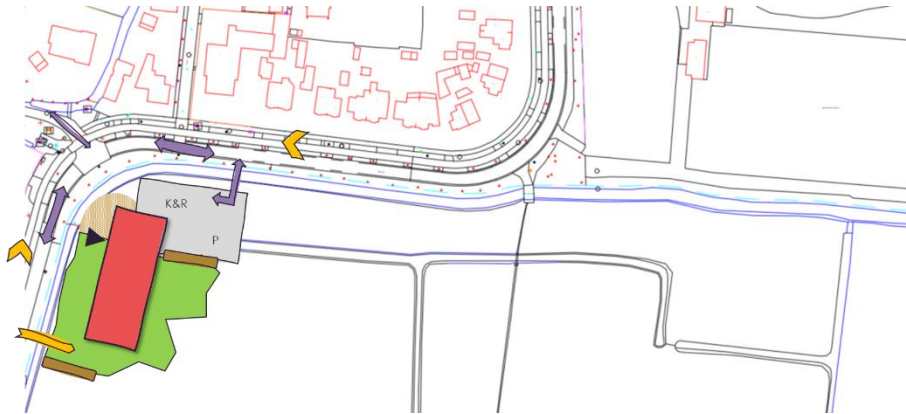
Locatie 6 (A en B) is, ondanks de bufferzone, verder onderzocht als potentiële locatie voor de Professor Wassenberghskoalle.

4.7 Locatie 6a

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 6a biedt voldoende ruimte voor de school en voor een eventuele uitbreiding in de toekomst. De locatie bestaat uit agrarische gronden die worden aangetast.

De school wordt op deze locatie ingepast aan de entree van Lekkum; daarmee is de school beeldbepalend. Echter, de zogeheten bufferzone tussen Leeuwarden en Lekkum dient onbebouwd te blijven om stad en dorp als zodanig apart te houden.



Maatschappelijke haalbaarheid

De locatie lijkt logisch voor leerlingen vanuit Blitsaerd. Er zijn goede ontsluitingsmogelijkheden en voldoende ruimte. Voor omwonenden wordt weinig overlast verwacht. Daarnaast hoeft het verkeer niet helemaal door het dorp om de school te bereiken. Uitzondering hierop zijn de leerlingen die uit het noorden/oosten komen.

De inpassing tast echter agrarisch gebied en de bufferzone tussen Leeuwarden en Lekkum aan. Het uitzicht vanaf de Buorren wordt verstoord en de school staat niet in de kern of centraal in Lekkum. Daarnaast lijkt de oversteek in de bocht bij binnenkomst van Lekkum erg gevaarlijk.

Verkeerskundige haalbaarheid

De bereikbaarheid van deze locatie is goed van alle kanten. Het verkeer hoeft niet helemaal de Buorren over, waarmee de verkeersdruk afneemt. Echter, de aansluiting vanaf de parkeerplaats op de Buorren, net na de bocht, is gevaarlijk. Daarnaast is ook een oversteek voor voetgangers en fietsers nodig.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
✗	—	—

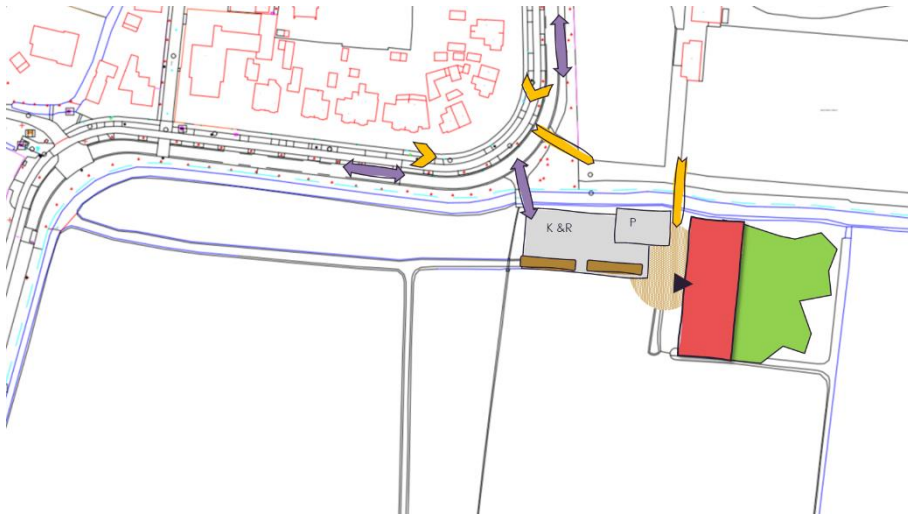
Deze locatie valt af, gezien de aantasting van cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden (bufferzone) en daarmee ook aantasting van vrij uitzicht over deze zone.

4.8 Locatie 6b

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 6b biedt eveneens voldoende ruimte voor de school en voor een eventuele uitbreiding in de toekomst. De locatie bestaat uit agrarische gronden die worden aangetast.

De school wordt op deze locatie ingepast ten zuiden van het kaatsveld. Daarmee is een combinatie denkbaar tussen de sport en het onderwijs. Echter, de zogeheten bufferzone tussen Leeuwarden en Lekkum dient onbebouwd te blijven om stad en dorp als zodanig apart te houden. Het plaatsen van een school op deze locatie is stedenbouwkundig en cultuurhistorisch niet aanvaardbaar.



Maatschappelijke haalbaarheid

De locatie lijkt logisch voor leerlingen vanuit Blitsaerd. Er zijn goede ontsluitingsmogelijkheden, ook via het pad door de velden, en voldoende ruimte. Voor omwonenden wordt weinig overlast verwacht, mede doordat de locatie verder achter de bosjes ligt. Daarnaast hoeft het verkeer niet helemaal door het dorp om de school te bereiken.

De inpassing tast echter agrarisch gebied en de bufferzone tussen Leeuwarden en Lekkum aan. Het uitzicht vanaf Blitsaerd op Lekkum wordt verstoord en de school staat niet in de kern of centraal in Lekkum. Daarnaast lijkt de oversteek in de bocht bij het kaatsveld erg gevaarlijk.

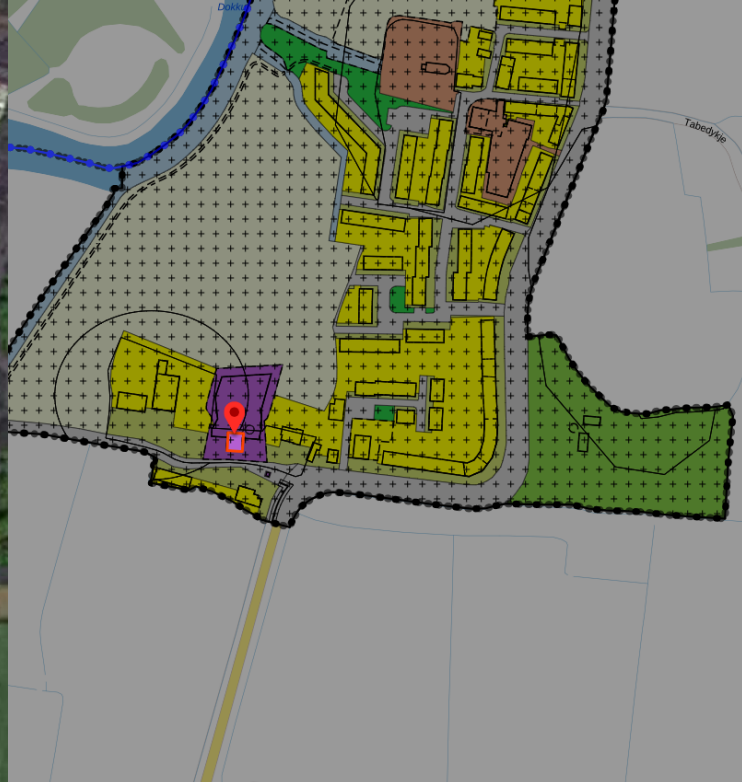
Verkeerskundige haalbaarheid

De bereikbaarheid van deze locatie is goed van alle kanten. Het verkeer hoeft niet helemaal de Buorren over, waarmee de verkeersdruk afneemt. Echter, de aansluiting vanaf de parkeerplaats op de Buorren, net na de bocht, is gevaarlijk. Daarnaast is ook een oversteek voor voetgangers en fietsers nodig.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
✗	—	✓

Deze locatie valt af, gezien de aantasting van stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden (bufferzone) en daarmee ook aantasting van vrij uitzicht over deze zone.



Factsheet

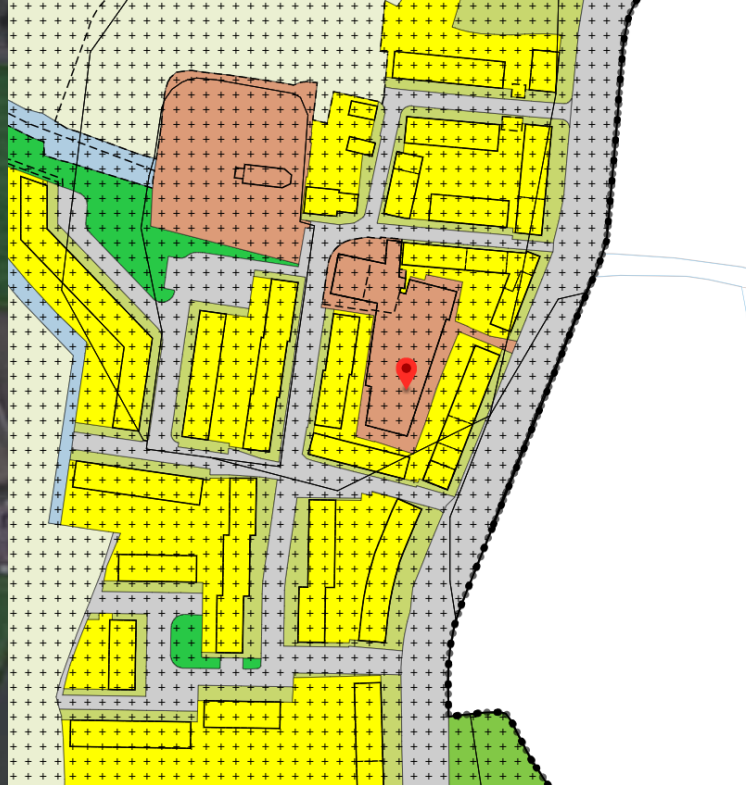
Oppervlakte	Circa 4.785 m ²
Eigendom	Particulier
Bestemming	Bedrijf
Toegestane bouwhoogte	8 meter
Bouwvlak	2.091 m ²
Archeologische waarden	Categorie 2 en 3 (onderzoek nodig)
Cultuurhistorische waarden	Terpgebied
Overige beperkingen	Maximum bebouwingspercentage 40%. Specifieke vorm van bedrijf: grondwerken.

Locatie 7

Locatie 7 ligt eveneens in het zuiden van Lekkum, nog binnen de bestaande bebouwing. De verbinding met de stad is goed, waar deze locatie nagenoeg direct via de Lekkumerweg is ontsloten. Op deze locatie is een camperplaats gevestigd. Er is vanuit dit bedrijf geen aanleiding voor het stopzetten van de activiteiten.

Ruimtelijke eigenschappen

De locatie wordt niet verder onderzocht als potentiële locatie voor de Professor Wassenberghskoalle. Er is geen aanleiding voor de camperplaats om deze locatie op te geven en onteigening is voor de gemeente Leeuwarden geen middel voor een nieuwe schoollocatie. Daarnaast lijkt de inpassing binnen het bestaande bouwvlak, vanwege de beperkte ruimte nagenoeg onmogelijk.



Factsheet	
Oppervlakte	School + gymzaal: 1.723 m ²
Eigendom	Gemeente
Bestemming	Maatschappelijk
Toegestane bouwhoogte	8 m
Bouwvlak	Zie oppervlakte, maximum bebouwingspercentage 90%
Archeologische waarden	Categorie 3 en 5 (onderzoek nodig)
Cultuurhistorische waarden	-
Overige beperkingen	

Locatie 8

Locatie 8 is de huidige locatie van de Professor Wassenberghskoalle. De locatie bevindt zich te midden van de bebouwing van Lekkum. Woonhuizen omsluiten de school als een bouwblok.

Ruimtelijke eigenschappen

Het bestemmingsplan laat een maatschappelijke functie (onderwijs) toe en werpt in die zin geen belemmeringen op. Gezien de centrale ligging sluit de locatie goed aan bij de term 'dorpsschool'.

De kavel wordt grotendeels door woonhuizen omsloten. In de noordwestelijke hoek ligt het dorps huis, waarvan de school momenteel ruimtes voor onderwijs benut. Wanneer de school op deze locatie gerealiseerd wordt blijft uitwisseling van ruimtes – en optimalisatie daarin – mogelijk.

De combinatie van school en woningen is minder gunstig; een schoolplein kan voor geluidsoverlast zorgen. De woningen staan vrij dicht op de school; er is op de kavel te weinig ruimte voor een deugdelijke inpassing waarbij alle belangen (school en bureu) gehoord kunnen worden.

Locatie 8 is niet optimaal maar wordt verder onderzocht als potentiële locatie voor de Professor Wassenberghskoalle.

Ruimtelijke haalbaarheid

Locatie 8 betreft de huidige locatie van de Professor Wassenberghskoalle. De locatie biedt onvoldoende ruimte voor een zorgvuldige inpassing. De school komt ofwel (te) dicht op de omliggende woningen te staan, ofwel wordt ruimte gewonnen met meer bouwlagen. Dat misstaat in het beeld van de woonwijk. Eveneens wordt de daglichttoetreding in de omliggende woningen in dat geval aangetast. Daarnaast is er beperkte ruimte voor een fatsoenlijk schoolplein.



Inpassing van de school op deze locatie is enkel mogelijk wanneer ook de kavel van het dorps huis betrokken kan worden bij het onderzoek en de gymzaal elders gerealiseerd kan worden.

Maatschappelijke haalbaarheid

Er zijn kansen voor een verdere samenwerking tussen dorps huis en school.

De school blijft in Lekkum en wordt als 'dorpsschool' behouden. Het dorpsaanzicht blijft daarmee. Omwonenden ervaren buiten schooltijden rust.

Anderzijds zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden, is er te weinig speelruimte en wordt wél overlast in het dorp verwacht. De ontsluiting is slecht en de parkeerproblematieken blijven bestaan.

Verkeerskundige haalbaarheid

Parkeren moet buiten de kavel worden opgelost. De verkeersproblematiek die nu al bestaat in Lekkum blijft bestaan, de situatie verandert niet.

BEOORDELING

Ruimtelijk	Maatschappelijk	Verkeerskundig
✗	—	—

Deze locatie valt af, gezien de te krappe kavel, waardoor het programma niet past en de school te dicht op omliggende woningen komt te staan. Ook verkeerskundig blijven de knelpunten bestaan.

4.11 Conclusies ten aanzien van de Multi criteria-analyse

Op basis van de locatieverkenning en de Multi criteria-analyse is te concluderen dat een aantal locaties niet kansrijk zijn als plek voor het nieuwe schoolgebouw. In de meeste gevallen is dat vanwege de bestaande cultuurhistorische waarden die worden aangetast of vanwege de grote impact op woningen of andere functies in de omgeving. Daarnaast is voor een aantal locaties de ontsluiting niet goed of veilig op te lossen. Locaties 3, 4a en 4b vallen af, aangezien locatie 4c een beter alternatief aan de oostzijde van de Buorren. Locatie 7 is niet kansrijk, omdat daar een actief bedrijf gevestigd is. Van onteigening is geen sprake voor de verwerving van de nieuwe schoollocatie. Locatie 8 is simpelweg te krap voor de realisatie van een nieuw schoolgebouw.

	1			2			3	4			5			6		7	8
	A	B	C	A	B	C		A	B	C	A	B	C	A	B		
Ruimtelijk	✗	✗	-	—	✓	✗	—	—	—	✓	—	✓	✗	✗	✗	-	✗
Maatschappelijk	—	—	-	—	—	✓	—	—	—	✓	—	—	—	—	—	-	—
Verkeer	✗	✗	-	✗	—	✓	—	—	—	✓	✓	✓	✓	—	✓	-	—

Gezien de ruimtelijke, maatschappelijke en verkeerskundige argumentatie zijn locaties 2b, 4c en 5b kansrijk voor verder onderzoek.

5. Financiële haalbaarheid

De kansrijke locaties worden op financiële haalbaarheid onderzocht. Daarbinnen worden de benodigde investeringskosten en de bijkomende kosten die nodig zijn voor de realisatie onderzocht en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten berekend.

De volgende uitgangspunten worden voor alle locaties gebruikt.

- Prijspeil januari 2022;
- Alle bedragen zijn inclusief 21% btw, tenzij anders vermeld;
- Indicatieve investeringssom: € 3.150,- inclusief btw per m² bvo. Dit bedrag is op basis van een bijna energieneutraal gebouw (BENG) en bevat de bouwkosten, inclusief kosten voor terreininrichting, bijkomende kosten, honoraria en een post voor onvoorziene kosten;
- Wijze van afschrijven: lineair;
- Afschrijving voor gebouw en terrein geschiedt over 40 jaar;
- Afschrijving van installaties geschiedt over 20 jaar;
- De verhouding gebouw – installaties is respectievelijk 75% en 25%;
- Rekenrente: 2%;
- Indexering 1,5%;
- Sloopkosten huidig gebouw: € 110.000,-;
- Archeologisch onderzoek: € 6.100,-;
- Bouwrijp maken: € 3,50 per m² bvo;
- Aanleg parkeerterrein: € 150,- per m²;
- Voor het bepalen van de investeringskosten wordt uitgegaan van een omvang van 210 leerlingen en de daarbij passende normatieve ruimtebehoefte. Een mogelijke uitbreiding naar 250 leerlingen wordt vooralsnog niet begroot.

De berekening van de investering per variant is indicatief en dient ter vergelijking van de verschillende varianten. Het is noodzakelijk om voorafgaand aan de ontwikkeling van het IKC een gedetailleerdere budgetraming op te stellen, afgestemd op het specifieke Programma van Eisen voor de nieuwbouw.

Het nevenstaande overzicht toont de financiële resultaten per locatie.

Scenario's

Prijspeil januari 2022

	Locatie 2b	Locatie 4c	Locatie 5b	
Ruimteprogramma				Opm erkingen
Professor Wassenberghskoalle	1256 m ² bvo	1256 m ² bvo	1256 m ² bvo	
Kinderopvang	250 m ² bvo	250 m ² bvo	250 m ² bvo	
Terrein PWS	1816 m ²	1816 m ²	1816 m ²	
Terrein kinderopvang	286 m ²	286 m ²	286 m ²	
Terrein inpassingsverlies (20%)	650 m ²	520 m ²	476 m ²	Inclusief scenariospecifieke behoefte
Totaal (1 bouwlaag)	4259 m² bvo	4129 m² bvo	4085 m² bvo	
Totaal (2 bouwlagen, verhouding 60/40)	3657 m² bvo	3527 m² bvo	3483 m² bvo	
Losse footprint school & kinderopvang	904 m ² bvo	904 m ² bvo	904 m ² bvo	
Extra ruimtebehoefte terrein ontsluiting	1150 m ²	500 m ²	280 m ²	Kengetal (kosten per m ²) € 115 per m ²
Investering				
Professor Wassenberghskoalle	€ 3.958.000,00	€ 3.958.000,00	€ 3.958.000,00	Inclusief terreininrichting
Kinderopvang	€ 788.000,00	€ 788.000,00	€ 788.000,00	Inclusief terreininrichting
Totaal	€ 4.746.000,00	€ 4.746.000,00	€ 4.746.000,00	
Overige kosten				
Sloopkosten	€ 110.000,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00	
Archeologisch onderzoek	€ 6.100,00	€ 6.100,00	€ 6.100,00	
Bouwrijp maken	€ 15.000,00	€ 14.500,00	€ 14.300,00	
Aanleg parkeerterrein	€ 168.000,00	€ 57.000,00	€ 57.000,00	
Overige en bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	
Huur tijdelijke huisvesting	€ -	€ -	€ -	
Totaal	€ 299.100,00	€ 187.600,00	€ 187.400,00	
Afschrijving resterende boekwaarde				
PWS huidige locatie	€ 552.000,00	€ 552.000,00	€ 552.000,00	
Gebouw kaatsvereniging			Onbekend	
Totaal	€ 552.000,00	€ 552.000,00	€ 552.000,00	
Extra posten scenario's				
2b & 2c: complexiteit gasleiding	€ 79.160,00			
Boorpalen ipv heipalen				
Grondverbetering parkeerplaats				
Ontsluiting	€ 132.250,00	€ 57.500,00	€ 32.200,00	
Filters tbv stankoverlast bergbezinkbassin			€ 20.000,00	
Totaal	€ 211.410,00	€ 57.500,00	€ 52.200,00	
Opbrengsten				
Herontwikkeling	€ -	€ -	€ -	
Resultaat (k-o)	€ 5.808.510,00	€ 5.543.100,00	€ 5.537.600,00	
Gemiddelde kapitaallasten/jaar	€ 187.000,00	€ 179.000,00	€ 179.000,00	
Afschrijvingswijze:	Lineair			

5.1 Investeringskosten

De investeringskosten voor het gebouw en de onderwijs- en opvanggebonden buitenruimten zijn voor alle locaties gelijk; het ruimtprogramma bevat de Professor Wassenberghskoolle en de kinderopvang en verschilt niet tussen de locaties.

5.2 Overige kosten

Betreffende de overige kosten zijn enige verschillen zichtbaar.

- Sloopkosten: voor alle locaties geldt dat het huidige gebouw gesloopt wordt. De kosten komen ten laste van dit project. Voor locatie 5b worden de sloopkosten voor de opstallen van de kaatsvereniging ook geraamd.
- Archeologisch onderzoek is voor iedere locatie, ongeacht de categorisering, nodig.
- Bouwrijp maken: bouwrijp maken is voor iedere locatie nodig en verschilt afhankelijk van de omvang van de locatie en het ruimtprogramma. Het verschil is te verklaren voor de marge inpassingsverlies.
- Parkeerterrein: voor iedere locatie dient een parkeerterrein te worden aangelegd, dan wel te worden uitgebreid (locaties 4 en 5).
- Huur tijdelijke huisvesting is niet noodzakelijk. De school blijft in gebruik tijdens de realisatiefase.
- Gasleiding: op locatie 2 (a en b) ligt een gasleiding. Er zijn aanvullende maatregelen nodig voor de realisatie van een school en parkeerterrein.
- Ontsluiting: de verkeerskundige ontsluiting is bij locatie 2b verreweg het duurst. Voor zowel fiets- als autoverkeer moet een forse ingreep worden gepleegd om de school te ontsluiten en op de bestaande weg aan te takken. Bij de overige locaties is dit minder ingrijpend, met name bij locatie 5b, waar de infrastructuur grotendeels aanwezig is.
- Nieuwbouw kaatsvereniging: bij de nieuwbouw van de school op deze locatie zal mogelijk ook het gebouw van de kaatsvereniging opnieuw gebouwd moeten worden. Omdat hier een andere dekking tegenover staat is deze investering in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.
- Stankoverlast: om stankoverlast op locatie 5, vanuit het bergbezinkbassin, tegen te gaan zijn filters nodig.

Wat betreft overige kosten is locatie 5b het meest voordelig, aangezien kan worden aangesloten op de bestaande parkeervoorziening. Locatie 4c volgt, hier is enkel ontsluiting van de school noodzakelijk. Voor locatie 2c moet rekening worden gehouden met maatregelen omtrent de gasleiding. Locatie 2b kent de hoogste kosten gezien de moeilijke ontsluiting.

5.3 Kapitaallasten

Vanuit de investeringskosten zijn ook de bijbehorende kapitaallasten berekend aan de hand van enkele uitgangspunten van de gemeente.

- De boekwaarde van de huidige schoollocatie per einde 2021 betrof € 602.361 inclusief een voorbereidingskrediet van € 50.000 voor de nieuwbouw. In de berekening wordt daarom € 552.000 volledig in jaar 1 afgeschreven.
- Nieuwbouw wordt in 40 jaar afgeschreven. De installaties in 5 tot 20 jaar, in de berekening is 20 jaar aangehouden. Over de totale investeringssom is 75% aangehouden voor gebouwkosten en 25% voor installaties.
- Afschrijvingsmethode is lineair.
- Rentepercentage is 1,0%.
- Overige kosten zijn ook onderdeel van de vervaardigingsprijs van de accommodatie en kunnen daarom geactiveerd worden. Deze kosten maken daardoor ook onderdeel uit van de kapitaallasten.
- Het pand van de kaatsvereniging is geen eigendom van de gemeente, de eventuele afschrijving in het geval er op locatie 5 nieuwbouw komt, is daardoor niet meegenomen.

Wat betreft de gemiddelde kapitaallasten zijn locaties 4c en 5b het meest voordelig met gemiddeld € 179.000 per jaar. Relatief zijn de verschillen in jaarlasten met scenario 2b echter klein.

5.4 Conclusies ten aanzien van financiën

De kansrijke locaties zijn in hoofdstuk 5 doorerekend op investeringskosten, overige kosten en kapitaallasten. Te concluderen valt:

- De investeringskosten zijn voor alle locaties gelijk;
- Het verschil tussen locaties wordt gemaakt op overige kosten, waarbij de aanleg van het parkeerterrein de grootste verandering teweeg brengt. Het parkeerterrein is bij locaties 4c en 5b (deels) beschikbaar. Locatie 2b valt duurder uit.
- Eveneens zijn bij locatie 2b aanzienlijk meer kosten benodigd in relatie tot de gasleiding en ontsluiting van de locatie.
- De gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten zijn nagenoeg gelijk voor de drie locaties, waar locatie 4c en 5b het meest voordelig uitvallen.
- Een onvoorziene post is de aankoop van de gronden. Hierop is geen raming of doorrekening gemaakt, aangezien dit afhangt van gesprekken tussen initiatiefnemer en grondeigenaar. In het geval van locaties 2b en 4c zijn de gronden aan te kopen. De gronden onder locatie 5b zijn reeds in eigendom van de gemeente. In de eenmalige kosten kan dit aanzienlijk schelen.

	Locatie 2b	Locatie 4c	Locatie 5b
Investeringskosten	—	—	—
Overige kosten	—	✓	✓
Kapitaallasten	—	✓	✓
Aankoop grond	—	—	✓
Conclusie t.a.v. financiën	—	—	✓

6. Conclusies

Betreft de drie kansrijke locaties zijn de volgende conclusies te trekken.

Locatie 2b: de ontsluiting van de school is verkeerskundig gezien een complexe opgave; de verkeersveiligheid speelt een rol bij aansluiting van de parkeerplaats in de bocht van de Buorren. Ook moeten leerlingen (en ouders) uit Blitsaerd eerst over de Buorren door Lekkum heen om de school te bereiken. Dat kan tot ongewenste verkeersstromen leiden. De ontsluiting heeft ook een negatieve invloed op de investeringskosten. De locatie vraagt om zorgvuldige stedenbouwkundige en architectonische inpassing, aansluitend bij de volumes en het karakter van de omgeving.

Locaties 4c en 5b zijn zowel ruimtelijk als verkeerskundig nagenoeg gelijk aan elkaar. Maatschappelijk gezien is onderscheid te maken tussen locatie 5a en 5b; de school werd op locatie 5a ingepast aan de Buorren, waar bewoners aan de overzijde overlast door halen en brengen van kinderen verwachten. Op locatie 5b is derhalve rekening gehouden met dit argument en is de school verder van de Buorren ingepast. Op locatie 4c staat de school achter bosschages; de locatie vraagt om een zorgvuldige architectonische inpassing passend bij het karakter van de omgeving.

Anderzijds is er op locatie 5b de meeste kans op inhoudelijke samenwerking tussen sport en onderwijs. Het verdient de aandacht de kansen en voordelen van eventueel samenhuizen nader met de kaatsvereniging en VVV te verkennen.

Locatie 5b vraagt om een zorgvuldig ontwerp, om zodoende het kermisterrein zoveel mogelijk intact te houden. Financieel gezien zijn locatie 4c en 5b op investeringskosten nagenoeg gelijk. Op locatie 4c zijn de kosten voor aankoop echter een variabele; deze zijn vooralsnog onbekend, waar de grond van locatie 5b al in eigendom van de gemeente is.

	Locatie 2b	Locatie 4c	Locatie 5b
Ruimtelijk	✓	✓	✓
Maatschappelijk	—	✓	—
Verkeerskundig	—	✓	✓
Financieel	—	—	✓
Advies	—	✓	✓

Conclusie

Locaties 4c en 5b passen het best binnen de ruimtelijke, maatschappelijke, verkeerskundige en financiële kaders. Geadviseerd wordt om de grondaankoop van locatie 4c te onderzoeken en deze locatie als voorkeurslocatie te markeren, gezien de afstand tot woningen en in stand houden van maatschappelijke functies (kermis- en kaatssterrein). Locatie 5b wordt als terugval-locatie geadviseerd.

7. Bronnen

Gemeente Leeuwarden. (sd). *Visie Dokkumer Ee*.

ICSadviseurs. (2020). *Duurzaam realisme - Voorzieningenplanning Onderwijs gemeente Leeuwarden 2021 - 2030*.

Pronexus. (2021). *Ontwikkeling Prof. Wassenberghskoalle te Lekkum*.

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 3 maart 2023
Auteur(s): Remco Bresser
Boukje Wijmans
Timon Bulten
Bram Treffers

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

