



**3hoven**  
samensterkvoorkinderen

BOSHOVEN | VRAKKER | HUSHOVEN | LAARVELD

**Odaschool**  
basisonderwijs

**Humankind**  
kinderopvang

**Uitkijktoren**  
basisonderwijs

## Onderzoek locaties IKC Boshoven

Gemeente Weert

*Memo "eerste selectie en beoordeling locaties" d.d. 4-4-2023*

 **TEAM**  
**SYGMA**



---

# Inhoudsopgave

0	Voorwoord	1
1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond en vraagstelling	3
1.2	Werkwijze	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten en aanpak	5
2.1	Stakeholders	5
2.2	Opdracht aanpak / resultaten	5
2.3	Lijst met toetsingscriteria	7
2.4	Longlist en eerste selectie	9
2.5	Beoordeling selectie	9
3	Longlist locaties en eerste selectie – stap 1	11
3.1	Potentiële locaties	11
3.2	Criterium voldoende omvang terrein	11
3.3	Resultaten analyse criterium voldoende omvang	15
3.4	Overige argumenten bepalen shortlist	15
3.5	Conclusie	15
4	Aanpak beoordeling selectie -stap 2	17
4.1	Eerste beoordeling: projectgroep	17
4.2	Aanvullende beoordeling: deskundigen gemeente	17
4.3	Reflectie en aanvulling: participatiebijeenkomst	17

---



---

## 0 Voorwoord

Deze memo betreft een bijlage bij het B&W-voorstel DJ-1999933. In de memo wordt ingegaan op de aanpak en resultaten tot nu toe. Hiervoor is de opzet gebruikt van de in ontwikkeling zijnde conceptrapportage zoals die is opgesteld en die nader wordt in- en aangevuld met de resultaten uit vervolgstappen. Voor de volledigheid en zorgvuldigheid zijn ook de eerste hoofdstukken met opdracht en aanpak, en de reeds door u vastgestelde lijst van criteria, toegevoegd. Deze hoofdstukken worden gevolgd door de eerste selectie (van longlist naar shortlist) en de eerste beoordeling van de overige locaties.

NB. Ten behoeve van de rapportage is deels al beschreven hoe vervolgstappen zullen worden gemaakt; deze tekstgedeeltes zijn cursief opgenomen en vanzelfsprekend nog aan verandering onderhevig. 'PM' staat voor pro memorie en betreft een interne aantekening voor de auteur (ter herinnering).



---

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond en vraagstelling

De twee basisscholen van de wijk Boshoven in Weert zijn aan vervanging toe. Beide scholen zullen samen met kinderopvang binnen één nieuwbouw worden ondergebracht en samen een integraal kindcentrum (IKC) vormen, aansluitend bij het programma "Weert koerst op verbinding". De Odaschool, OBS De Uitkijktoren en Humankind kinderopvang en ontwikkeling werken al samen onder de naam 3Hoven met als motto "Samen sterk voor kinderen".

Voor de planning wordt uitgegaan van ingebruikname in 2026. Op dit moment is de maatschappelijke voorziening Het Kwintet gehuisvest in het gebouw van de Odaschool. Mogelijk zal Het Kwintet worden toegevoegd aan het programma voor het IKC; een en ander is afhankelijk van de uitwerking van de bestuursopdracht 'Herijking van de maatschappelijke voorzieningenstructuur'.

Op 18 mei 2022 heeft de gemeenteraad van Weert goedkeuring verleend en budget beschikbaar gesteld ten behoeve van planvorming voor het IKC, waaronder onder andere een locatiestudie en een programma van eisen vallen. Aan Team Sygma is gevraagd de gemeente en betrokkenen hierbij te ondersteunen. Voorliggend rapport betreft de locatiestudie.

## 1.2 Werkwijze

Bij de start van de studie was reeds een projectgroep en stuurgroep ingericht, met vertegenwoordigers van de betrokken partijen van het IKC en diverse afdelingen uit de gemeente. Ook de mogelijke locaties waren reeds in beeld. In de projectgroep is een lijst met criteria voor de locatiestudie opgesteld, die tevens ter goedkeuring zijn voorgelegd aan het College van B&W, en zijn de locaties gescoord. Daarnaast is met specialisten binnen de gemeente ingezoomd op aandachtspunten per locatie. Proces en tussenresultaten zijn steeds teruggekoppeld in het voor dit onderdeel samengestelde kernteam met vertegenwoordigers uit de projectgroep van de drie gebruikers en vanzelfsprekend ook aan de stuurgroep.

Op basis van de eerste resultaten wordt een eerste participatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden / inwoners van Boshoven, ouders en verenigingen. Er is hiervoor een communicatie- en participatieplan opgesteld dat eveneens is voorgelegd aan het College. *De resultaten van de eerste bijeenkomst zullen worden teruggekoppeld in kernteam en stuurgroep en vervolgens zal een tweede participatiebijeenkomst worden gehouden. Op basis hiervan zullen conclusies worden getrokken en wordt in de projectgroep gekomen tot een advies aan de stuurgroep respectievelijk de gemeenteraad in de vorm van voorliggende rapportage (PM).*

---

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de aanpak van het onderzoek beschreven. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt de selectie van mogelijke locaties, in twee fasen, beschreven.

*De resultaten van de beoordeling van de geselecteerde locaties volgen in de hoofdstukken 5 tot en met 8, waarbij elke locatie in een apart hoofdstuk wordt beschreven. Volgende hoofdstukken: verdere uitwerking laatste selectie locaties / conclusies & advies. PM*

---



---

## 2 Uitgangspunten en aanpak

### 2.1 Stakeholders

De stakeholders zijn de gebruikers van het gebouw, de ouders van de kinderen, omwonenden en inwoners van Boshoven in het algemeen.

De kernpartners werken reeds samen onder de naam Kindcentrum 3Hoven. Het betreft de Odaschool, OBS De Uitkijktoren en Humankind kinderopvang.

In het kader van de bestuursopdracht "Herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur" wordt onderzocht waar 't Kwintet in de toekomst gesitueerd zal worden. Een optie is deze voorziening in een multifunctionele accommodatie (MFA), samen met het IKC, onder te brengen. In de ruimtebehoefte voor voorliggend onderzoek is hiermee rekening gehouden.

De partners binnen 3Hoven zijn vertegenwoordigd in de projectgroep. 't Kwintet is betrokken via de participatiebijeenkomsten, evenals omwonenden, ouders en inwoners van Boshoven in het algemeen.

### 2.2 Opdracht aanpak / resultaten

De gemeenteraad van Weert heeft een ingediende motie aangenomen die van invloed is op de aanpak. In de motie is overwogen dat de huidige locatie van de Odaschool en De Uitkijktoren rond de Anjelierstraat naar verwachting een geschikte locatie is, en het de nadrukkelijke wens is het IKC in het hart van de wijk Boshoven te vestigen.

De motie draagt het College op het locatieonderzoek te beperken tot het uitgebreid uitwerken van maximaal twee locaties, waaronder in ieder geval de Anjelierstraat (locatie A) en de tweede in het hart van Boshoven.

In de aanpak heeft dit tot twee aandachtspunten geleid:

1. Welke locatie kunnen beschouwd worden als liggende in 'het hart van Boshoven'?
2. Hoe en wanneer in het proces te komen tot een selectie van twee locaties, waarbij een evenwicht is gezocht tussen enerzijds de zorgvuldige afweging van argumenten en participatie en anderzijds de mate van uitwerking.

Een en ander wordt nader toegelicht in het volgende hoofdstuk.



## 2.3 Lijst met toetsingscriteria

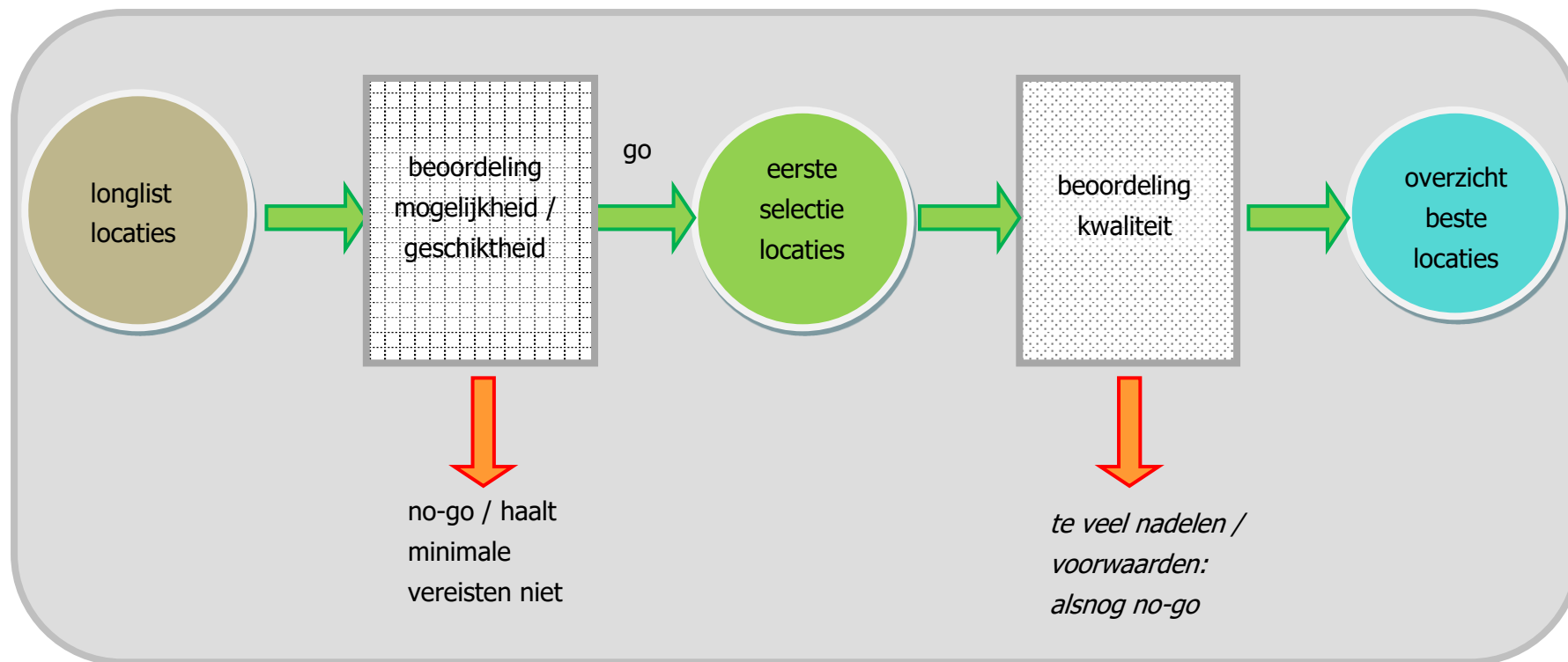
Bij de start van het project is in de projectopdracht en het memo "projectdefinitie en projectstructuur IKC Boshoven" aangegeven dat het College van de gemeente Weert de lijst met toetsingscriteria zal vaststellen, nadat de gezamenlijke Stuurgroep hiermee heeft ingestemd.

Er zijn negen toetsingscriteria geformuleerd en vastgesteld, waarvan acht kwalitatieve en één kwantitatief criterium. Bij deze criteria is een beschrijving gemaakt van mogelijke aspecten die er onder vallen, maar deze zijn niet limitatief. Zij geven een duiding van de inhoud van het criterium, opdat er een eenduidige manier van beoordeling kan plaatsvinden. Bij de beoordeling zijn ook andere argumenten benoemd.

0. Kwantitatief / past het (zie ook § 0)
1. Synergie, ontschotting & leefbaarheid
  - Groot genoeg voor MFA (= eerste criterium; valt hier af)
  - Ligging in hart / centrale ligging
2. Gebruik andere voorzieningen
  - Afstand tot sportzaal
  - Gebruik voorzieningen in de buurt (groen, spelen, tuin, andere voorzieningen....)
3. Veiligheid
  - Verkeer
  - Gezondheid / fijnstof / geluid
  - Water

4. Nabijheid voor kinderen:
  - 90% van de leerlingen kan te voet naar het IKC
  - Bereikbaarheid met de fiets
5. Verkeersinfrastructuur
  - Goed bereikbaar met de auto / toegangswegen (geen opstoppingen; verkeersinfrastructuur)
  - Parkeren mogelijk op eigen terrein / voorzieningen in de buurt, incl. kiss and ride
6. Draagvlak
  - (wijziging) huidige inrichting locatie kan leiden tot weerstand omwonenden
  - Draagvlak overige stakeholders
7. Tijd en geld
  - (on-)mogelijkheden (aanpassen) bestemmingsplan
  - Eigendom gemeente ja / nee; realiteit verwerving terrein
  - Inzet huidige gebouwen tijdens bouw (tijdelijke huisvesting nodig ja / nee / omvang)
8. Emotie: hoe voelt de locatie / past een IKC in de omgeving

Een eerder benoemd criterium, te weten (onderwijskundige) visie, is niet opgenomen omdat in overleg met de huisvestingsadviseur en directies en Humankind van de scholen is aangegeven dat de visie in nieuwbouw in elk geval kan worden vormgegeven, mits er voldoende ruimte aanwezig is. Het gaat onder andere om voldoende groen en ruimte voor bewegen. Dit thema is belangrijk maar komt eerder aan de orde bij het opstellen van een Programma van Eisen dan als onderscheidend criterium voor het beoordelen van de locaties.



Figuur 1 stappenplan beoordeling

---

## 2.4 Longlist en eerste selectie

In totaal zijn er zeven locaties geselecteerd voor een multidisciplinair onderzoek, elk vanuit een 'open ruimte' invalshoek, inclusief de twee bestaande onderwijslocaties. Alle locaties liggen in Boshoven.

De longlist die op deze manier verkregen is, is vervolgens eerst door een grove zeef en vervolgens nog eens door een fijnere zeef gedaan (zie Figuur 1).

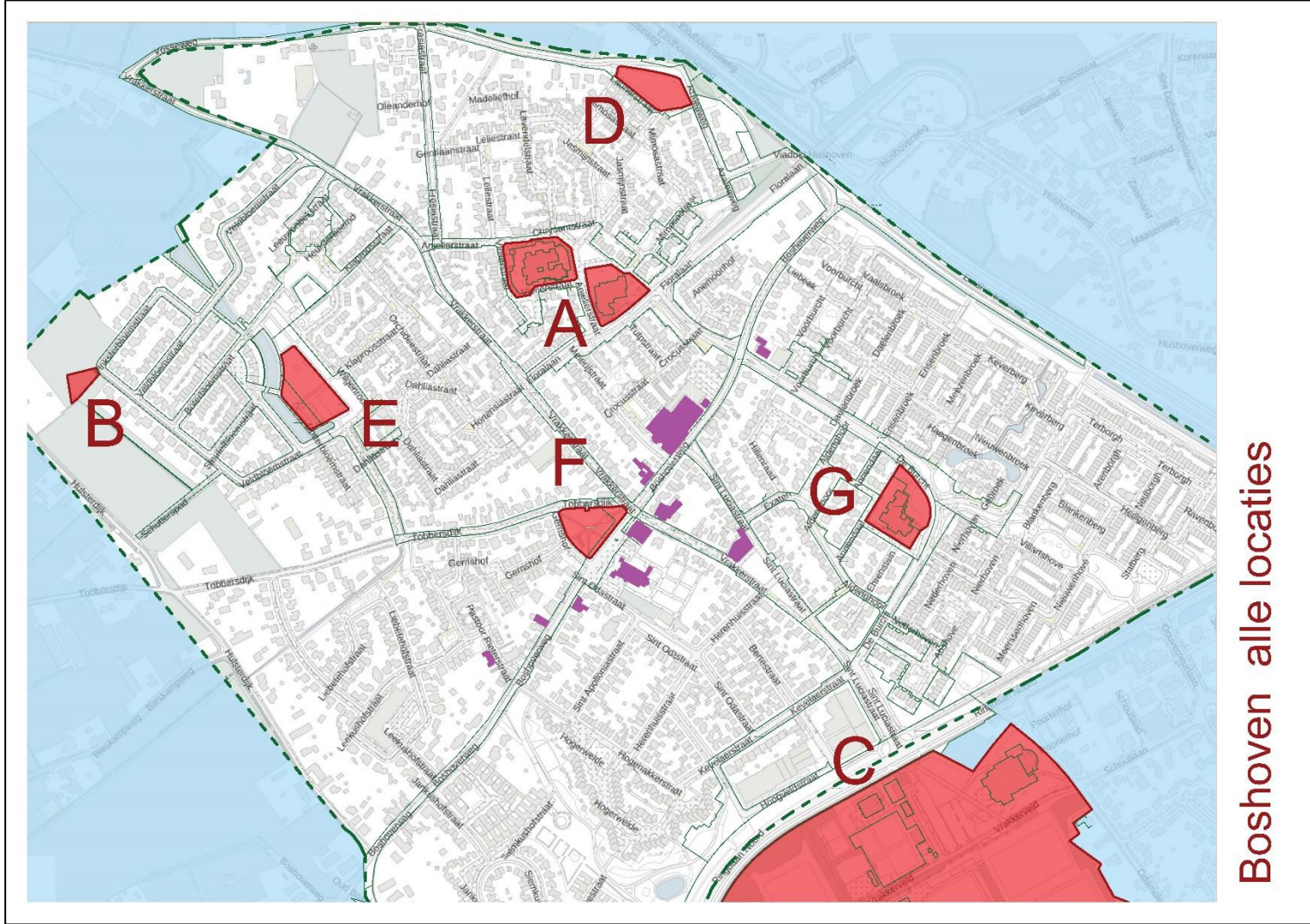
De eerste selectie wordt gevormd op basis van het al dan niet voldoen aan belangrijke eisen. Er is één direct uitsluitingscriterium genoemd. Dit is het niet voldoen aan het criterium: terrein voldoende omvang (kwantitatieve analyse). Hiervoor is eerst de ruimtebehoefte bepaald.

Daarnaast is van een aantal andere criteria bepaald dat deze zodanig belangrijk zijn, dat ook van andere locaties duidelijk kan zijn dat deze ongeschikt zijn en daarom niet verder beoordeeld en uitgewerkt hoeven te worden. De eerste selectie (tot een shortlist) is beschreven in hoofdstuk 3.

## 2.5 Beoordeling selectie

De selectie die de eerste toets wel heeft behaald, de shortlist, is vervolgens beoordeeld op de (kwalitatieve) toetsingscriteria. Op deze manier ontstaat een beeld van de kwaliteit van een locatie op basis van de criteria en zijn verschillen tussen locaties inzichtelijk gemaakt. In hoofdstuk 4 wordt de aanpak in meer detail beschreven.

*De beschrijving van de beoordeelde locaties en de beoordeling per locatie zijn opgenomen in de hoofdstukken 5 tot en met 8. PM*



Boshoven alle locaties

Figuur 2 potentiële locaties - longlist



## 3 Longlist locaties en eerste selectie – stap 1

### 3.1 Potentiële locaties

De volgende locaties zijn onderzocht (zie Figuur 2):

- A. Meidoornstraat / Anjelierstraat;
- B. Pinksterbloemstraat;
- C. Sportpark Boshoven;
- D. Laurierstraat;
- E. Wilgenroos / Klapproosstraat;
- F. Boshoverweg / Vrakkerplein;
- G. Annendaal / De Burcht.

De scholen maken momenteel gebruik van drie gebouwen op twee locaties, in bovenstaande lijst betreft dit de locatie A en G. De onderbouw en middenbouw zijn gehuisvest in twee gebouwen aan de Meidoornstraat en de Anjelierstraat (locatie A) , samen met de kinderdagopvang en buitenschoolse opvang van Humankind. Formeel betreft dit twee locaties, maar deze liggen naast elkaar en in het onderzoek worden beiden meegenomen als één locatie. De bovenbouw maakt gebruik van een schoolgebouw aan de Annendaal, tevens gelegen aan de ontsluitingsweg De Burcht (locatie G). In dit gebouw is ook de wijkaccommodatie 't Kwintet gehuisvest.

Binnen deze locaties is ook invulling gegeven aan de motie van de VVD, aangenomen door de gemeenteraad, waarin staat dat:

- Het de uitdrukkelijke wens is om het IKC Boshoven in het hart van de wijk Boshoven te vestigen;
- De huidige locatie van de Odaschool en De Uitkijktoren rond de Anjelierstraat naar verwachting een geschikte locatie is, die nadrukkelijk dient te worden onderzocht.

### 3.2 Criterium voldoende omvang terrein

Om te kunnen bepalen hoe groot het terrein minimaal moet zijn, is een globale ruimtebehoefte bepaald op basis van normen en kengetallen.

Het basisonderwijs kent een zogenaamde normatieve ruimtebehoefte voor het onderwijsgebouw, gebaseerd op het aantal leerlingen. Kinderopvang kent wel een minimale 'vrije speelruimte' binnen de verblijfsruimtes, maar geen norm voor de totale ruimtebehoefte. Hiervoor zijn wel kengetallen te gebruiken en in dit geval heeft Humankind zelf een ruimtebehoefte opgesteld. Voor het onderwijs geldt dat in eerste instantie wordt uitgegaan van 430 leerlingen. Humankind gaat uit van vijf groepen kinderdagopvang (inclusief één groep peuteropvang).





Voor de buitenschoolse opvang is één eigen ruimte aan het programma toegevoegd; de andere vier groepen maken gebruik van de groepsruimte voor peuteropvang en ruimtes binnen de onderwijsomgeving.

Naast bovenstaande minimale omvang is rekening gehouden met de volgende extra ruimtebehoefte voor het gebouw:

- Omdat de wijkvoorziening Kwintet mogelijk aansluit in de nieuwe huisvesting is hiervoor een extra ruimtebehoefte meegenomen ter grootte van de huidige in gebruik zijnde capaciteit;
- daarnaast is rekening gehouden met marge voor verdere groei van de scholen naar 550 leerlingen. Er is nog geen rekening gehouden met verdere groei van de kinderopvang die mogelijk dan ook optreedt; en ook niet met groei van de kinderopvang door nieuwe wetgeving die de kinderopvang voor ouders goedkoper maakt<sup>1</sup>;
- tenslotte is het mogelijk dat beide scholen autonoom blijven en daardoor recht hebben op elke een 'vaste voet' in de ruimtebehoefteberekening.

Ook voor het speelterrein zijn minimale normen en aanbevelingen beschikbaar. Er is gekozen voor een ruimere norm dan de minimale vereiste, mede gezien de sterke aanbevelingen die in opdracht van VNG, PO-Raad en VO-Raad door Ruimte-OK zijn opgesteld.

---

<sup>1</sup> Met ingang van 1 januari 2025 betaalt de overheid 96% van de kosten van de kinderopvang voor werkende ouders. Ouders gaan 4% van de kosten als eigen bijdrage betalen, ongeacht hun inkomen. Hierdoor wordt de kinderopvang voor veel ouders een stuk goedkoper.  
<https://www.gratiskinderopvang.nl/gratis-kinderopvang-in-2025/>

Bovendien willen de scholen de vereiste uren aan bewegingsonderwijs deels buiten geven.

Voor het terrein dient niet de totale oppervlakte van het gebouw te worden meegenomen, maar de zogenaamde footprint: het deel van de ruimtebehoefte dat op de Begane Grond zal komen. In de projectgroep is besproken dat in beginsel wordt uitgegaan van twee bouwlagen.

Voor de eerste selectie is zo gekomen tot een minimale omvang voor het terrein van 4.400 m<sup>2</sup>, doch exclusief buitenbergingen, fietsenstallingen en parkeren en kiss & ride. De aangehouden omvang van het speelterrein, gecombineerd met de marges in ruimtebehoefte, biedt mogelijk wel ruimte voor de eerste twee voorzieningen. Met name parkeren en kiss & ride vergen een grotere ruimtebehoefte, maar behoeven niet (volledig) op eigen terrein te worden verwezenlijkt, afhankelijk van de locatie, infrastructuur en aanwezige voorzieningen. Voor een eerste selectie is het uitgangspunten aldus een minimale terreingrootte van 4.400 m<sup>2</sup>.

De ruimtebehoefteberekening is toegevoegd in bijlage 1.



Figuur 3 locaties van beperkte omvang en locatie sportpark

---

### 3.3 Resultaten analyse criterium voldoende omvang

De locaties B (Pinksterbloemstraat), D (Laurierstraat) en F (Boshoverweg/Vrakkerplein) zijn kleiner dan de vereiste 4.400 m<sup>2</sup> (zie Figuur 3 voor de wijze van bepaling van terreingrootte). De locaties B en D vallen af.

Alhoewel de locatie Boshoverweg/Vrakkerplein (F) ook niet voldoet aan het criterium, is besloten om deze locatie toch mee te nemen voor verdere beoordeling en eventueel uitwerking om de volgende (samenhangende) redenen:

- Het is de meest centrale locatie in het 'hart' van Boshoven;
- De wijkvoorziening Kwintet kan hier mogelijk anders worden ingevuld;
- De centrumlocatie zou stedenbouwkundig deels een derde bouwlaag rechtvaardigen, waardoor de footprint kleiner zou kunnen worden;
- Het tekort is relatief beperkt.

De locatie kent voor- en nadelen die verder onderzoek vergen.

### 3.4 Overige argumenten bepalen shortlist

Alhoewel slechts één criterium direct tot uitsluiting leidt, is in de eerste analyse van locaties in de projectgroep van locatie C (sportpark) ook besloten dat deze afvalt daar deze te slecht scoort op (centrale) ligging en verkeersveiligheid (in combinatie met bereikbaarheid voor kinderen).

### 3.5 Conclusie

De volgende locaties zijn afgevallen:

- B. Locatie Pinksterbloemstraat;
- C. Locatie sportpark Boshoven;
- D. Locatie Laurierstraat;

De volgende locaties blijven over voor beoordeling door projectgroep en overige stakeholders:

- A. Locatie Meidoornstraat / Anjelierstraat;
- E. Locatie Wilgenroos / Klaproosstraat;
- F. Locatie Boshoverweg/Vrakkerplein;
- G. Locatie Annendaal / De Burcht.



		A	B	C	D	E	F	G
		D. Laurierstraat	Pinksterbloem-straat	Sportpark Boshoven	Laurierstraat	Wilgenroos / Klaproosstraat	Boshoverweg/ Vrakkerplein	Annendaal/ De Burcht
1	Grootte	Terreingrootte en-mogelijkheden						
2	Ligging	a. Ligging in hart / centrale ligging						
		b. Mogelijkheden synergie (voor derden); leefbaarheid						
3	Nabijheid voor kinderen	a. 90% van de leerlingen kan te voet	n.t.b.			n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
		b. bereikbaarheid met de fiets	n.t.b.			n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
4	Gebruik andere voorzieningen	a. Afstand tot sportzaal						
		b. Inzet voorzieningen in de buurt voor IKC						
5	Verkeersinfrastructuur	a. Goed bereikbaar met de auto						
		b. Parkeren op eigen terrein e/o directe omgeving						
6	Veiligheid	a. Verkeer						
		b. Gezondheid / fijnstof / geluid	n.v.t.			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		c. Water	n.v.t.			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
7	Draagvlak	a. Wijziging huidige inrichting > verwachte weerstand						
		b. Draagvlak overige stakeholders (derden)						
8	Emotie	a. Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (derden)						
		b. Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (gebruikers)						
9	Tijd en geld	a. (on)mogelijkheden (aanpassen) bestemmingsplan						
		b. Eigendom gemeente / realiteit verwerving						
		c. Inzet huidige gebouwen (vs. tijdelijke huisvesting)						

Figuur 4 samenvatting beoordeling projectgroep en deskundigen gemeente

PM overige stakeholders: na participatie (witte velden)

NB. Punt 3a is onderzocht op basis van gemiddelde afstand van woonhuis tot locatie en percentages van wonen binnen 1 km over de weg van elke locatie, van de totale populatie, de populatie Boshoven / Laarveld en de populatie Boshoven. De resultaten worden nog besproken met de projectgroep en dan toegevoegd. Met de fiets voorstel alles groen (niet onderscheidend); te voet wordt van totale populatie 90% niet gehaald. Qua ligging scoort locatie F het hoogst, dan A, dan E en G. PM

## 4 Aanpak beoordeling selectie -step 2

### 4.1 Eerste beoordeling: projectgroep

De lijst met toetsingscriteria is in eerste instantie opgesteld in overleg met de projectgroep. Na vaststelling door het College is de lijst gebruikt om de overblijvende locaties verder te beoordelen. Om de scores aan elkaar te kunnen relateren en overzichtelijk te houden is gescoord met drie kleuren:

- rood: scoort slecht / onvoldoende: zorgpunt;
- geel: scoort matig / aandachtspunt;
- groen: scoort goed; voldoende mogelijkheden.

Er is geen weging toegepast, omdat de score op deze manier voldoende overzicht en onderscheiden vermogen opleverde. Weging is in de praktijk ook niet per definitie objectief. Wel is in de projectgroep geconstateerd dat met name verkeersveiligheid erg belangrijk is. Hiervoor geldt dat deze door herontwikkeling van een bepaalde locatie mogelijk ook nog verbeterd kan worden; vandaar dat dit ook niet als een onderscheidend criterium bij voorbaat is ingevuld.

De criteria zijn ten opzichte van de vastgestelde lijst door het college in een iets andere volgorde geplaatst, omdat daarmee de samenhang tussen criteria overzichtelijker is. De projectgroep heeft de (nieuw genummerde) criteria 1 tot en met 8 beoordeeld, waarbij geldt dat een aantal subcriteria in eerste instantie open is gelaten voor beoordeling door de inwoners / omwonenden / ouders / Kwintet (participatiebijeenkomsten).

### 4.2 Aanvullende beoordeling: deskundigen gemeente

Vanuit de afdelingen stedenbouw, verkeer en groen is criterium 9 ingevuld. Voor wat betreft het criterium '(on)mogelijkheden (aanpassen) bestemmingsplan' is hier vanuit de breedte van de genoemde afdelingen naar gekeken en niet sec vanuit het huidige bestemmingsplan.

### 4.3 Reflectie en aanvulling: participatiebijeenkomst

Zoals aangegeven in § 4.1 is een aantal criteria ingevuld door de overige stakeholders, niet zijnde directe gebruiker of betrokkene vanuit de gemeente.

Het betreft criterium 2b (mogelijkheden synergie), 7b (draagvlak overige stakeholders) en 8a (hoe voelt de locatie / past IKC in omgeving (volgens inwoners)).

In Figuur 4 is een overzicht gegeven van de scores (*witte velden PM na bijeenkomst 1*).

*In de volgende hoofdstukken wordt de beoordeling per locatie toegelicht. PM. NB al wel de matrices incl. toelichting scores voor nu in bijlage 2.*



# Bijlage 1 – ruimtebehoefte terrein

## Ruimtebehoefte gebouw scholen, kinderopvang en MFA functie

### schoolgebouw (bruto m<sup>2</sup>)

430 leerlingen: RB = 200 + 5,03\*430 = 2.363

Kinderopvanggebouw (eigen programma) = 700

**3.063**

### Marge:

• Groei naar 550 leerlingen, extra: = 604

• Evt. toch 2 vaste voeten = 200

• Kwintet / vervangende MFA = 400<sup>2</sup>

**1.204**

TOTAAL MAXIMAAL GEBOUW = **4.267**

Stel footprint 55% = **2.347**

> **2.350 m<sup>2</sup> gebouw**

*NB footprint o.b.v. 2 lagen*

## Ruimtebehoefte terrein / totaal:

### Onderwijs:

▪ Minimaal (absoluut minimum (verhard)) speelterrein: 600 m<sup>2</sup> (geldende Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Weert 2016) : absoluut onwenselijk<sup>3</sup>. Wij adviseren:

▪ Minimaal aan te houden: 430 \* 3 = 1.290 m<sup>2</sup> basisonderwijs speelterrein

▪ Maximaal aan te houden: 550 \* 5<sup>4</sup> = 2.750 m<sup>2</sup> speelterrein basisonderwijs.

▪ Tussenresultaten: 430 \* 5 = 2.150 m<sup>2</sup>; 550\* 3 = 1.650 m<sup>2</sup>

➢ Advies / besproken / uitgangspunt: **1.800 m<sup>2</sup>**

Kinderdagopvang<sup>5</sup>: (9+9+16+16+16 = 66 kindplaatsen? 66\*3 (minimaal) = 198 m<sup>2</sup>;

➢ Advies / besproken / uitgangspunt: **250 m<sup>2</sup>**

➢ **Samen: 1.800+250=2.050 m<sup>2</sup> speelterrein**

**TOTAAL terrein** footprint + speelterrein: 2.350+2.050 = **4.400 m<sup>2</sup>**, evt.

wel incl. bergingen,

maar **exclusief:**

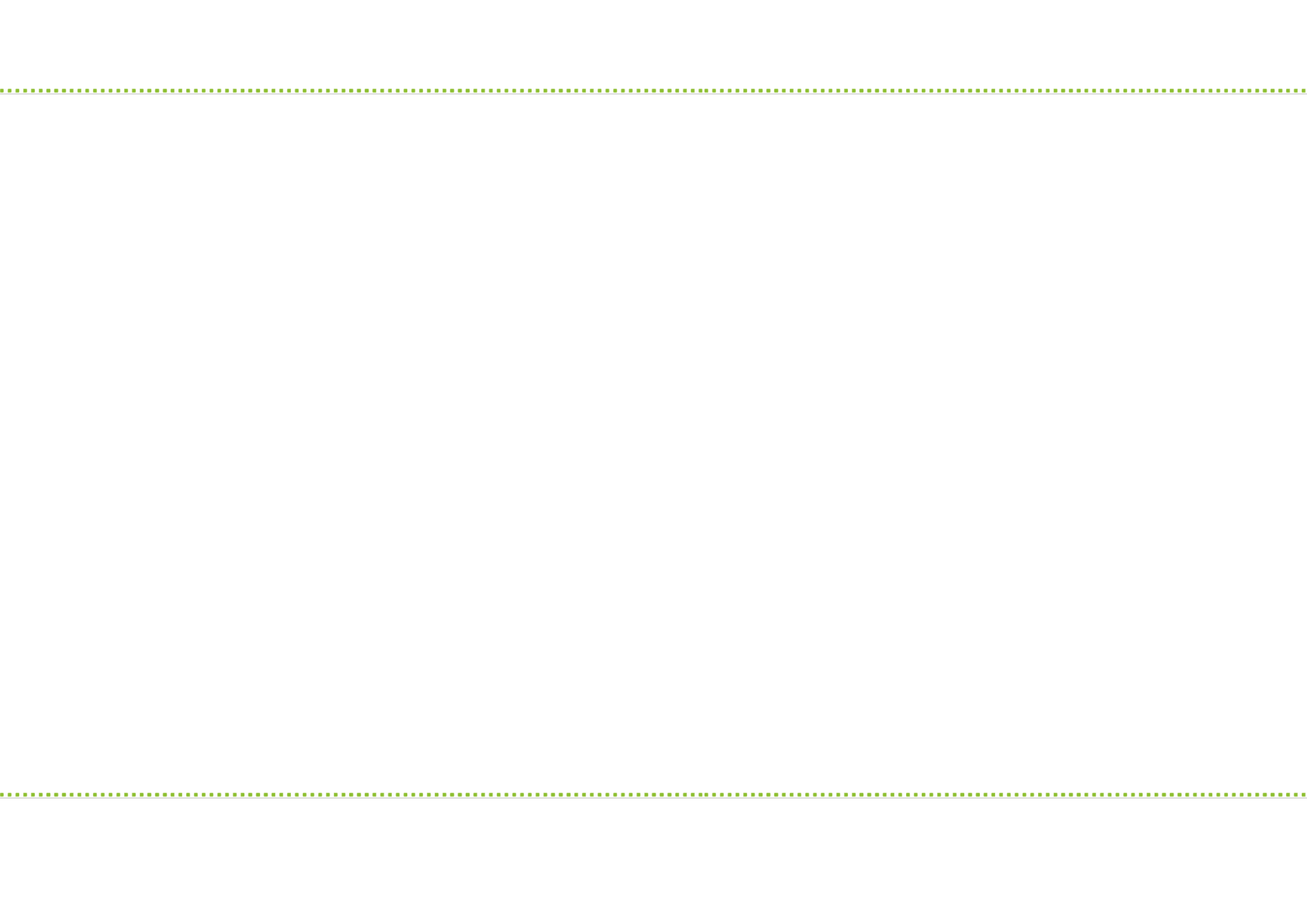
*fietsenstallingen, eigen parkeerplaatsen en evt. extra groen en logistiek op het terrein.*

<sup>2</sup> Betreft met huidig aantal m<sup>2</sup> in gebruik in het gebouw 't Kwintet. Het gewenste aantal m<sup>2</sup> vervangende ruimte is nog niet nader bepaald.

<sup>3</sup> NB. de huidige modelverordening van de VNG gaat uit van minimaal 600 m<sup>2</sup> vanaf 200 kinderen, en aanvullend weer 3 m<sup>2</sup> per kind vanaf 400 leerlingen. Dit zou bij 430 leerlingen uitkomen op 690 m<sup>2</sup> (minimum verhard speelterrein) en bij 550 leerlingen op 1.050 m<sup>2</sup>;

<sup>4</sup> De oppervlakte van 5 m<sup>2</sup> per kind is gebaseerd op aanbevelingen uit het Kwaliteitskader Onderwijshuisvesting van RuimteOK, samengesteld op verzoek van de PO-raad, de VO-raad en de VNG;

<sup>5</sup> Voor buitenschoolse opvang wordt uitgegaan van dubbelgebruik van het schoolterrein. Voor kinderdagopvang wordt uitgegaan van eigen terrein direct aan de groepsruimtes.



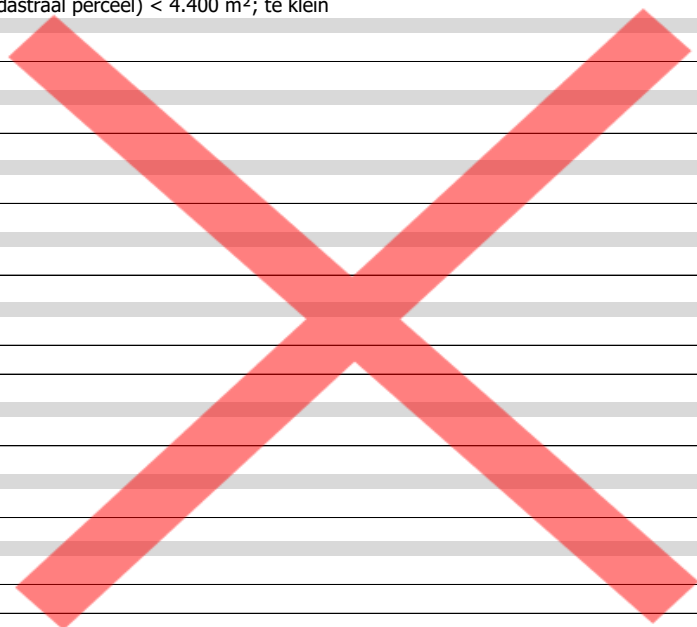


---

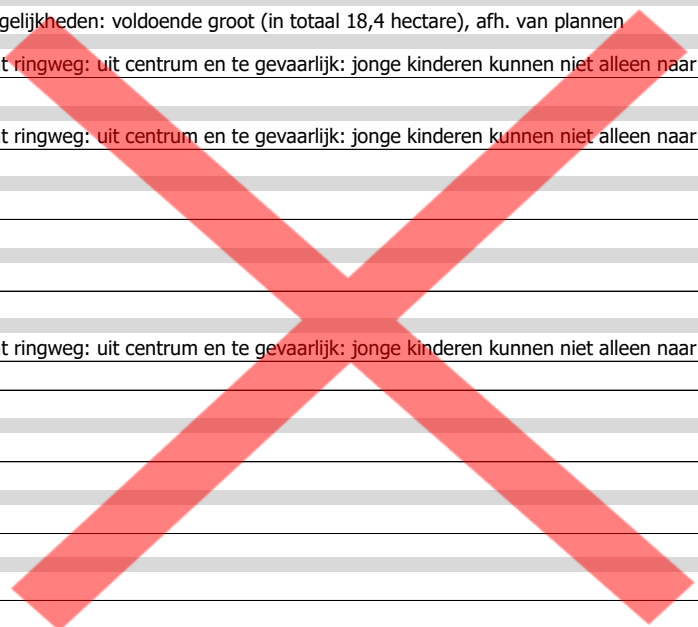
## Bijlage 2 – beoordeling per locatie

A. Meidoornstraat / Anjelierstraat			
1	Grootte	Terreingrootte en-mogelijkheden	9.082 m <sup>2</sup> (beide schoollocaties binnen kadastrale grenzen / hekwerk, plus groene wig) > 4.400 m <sup>2</sup>
2	Ligging	Ligging in hart / centrale ligging	
		Mogelijkheden synergie (voor derden); leefbaarheid	voldoende ruimte
3	Nabijheid voor kinderen	90% van de leerlingen kan te voet bereikbaarheid met de fiets	
4	Gebruik andere voorzieningen	Afstand tot sportzaal	
		Inzet voorzieningen in de buurt voor IKC	veel speelplekken, voor buitengym locatie Wilgenroos / Klapproos goed bereikbaar; hart ook redelijk dichtbij
5	Verkeersinfrastructuur	Goed bereikbaar met de auto	
		Parkeren op eigen terrein e/o directe omgeving	door grootte terrein mogelijkheden, maar aandachtspunt: meer verkeer en meer parkeren nodig dan nu maar
6	Veiligheid	Verkeer	op dit moment druk met verkeer en parkeerbewegingen; mogelijkheden tot wijzigen wel aanwezig
		Gezondheid / fijnstof / geluid	n.v.t.
		Water	n.v.t.
7	Draagvlak	Wijziging huidige inrichting > verwachte weerstand	verbeteren huidige infrastructuur mogelijk; is al schoollocatie (wordt wel drukker, aandacht voor inrichting)
		Draagvlak overige stakeholders (derden)	
8	Emotie	Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (derden)	
		Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (gebruikers)	tal van mogelijkheden; buurt kent school; centraal in voedingsgebied
9	Tijd en geld	(on)mogelijkheden (aanpassen) bestemmingsplan	kansen tot verbeteren inrichting plek en ontsluiting: groen, parkeren, infrastructuur: win-win-kansen
		Eigendom gemeente / realiteit verwerving	
		Inzet huidige gebouwen (vs. tijdelijke huisvesting)	Er is hier ca. 2/3e van het aantal leerlingen gehuisvest: tijdelijke huisvesting nodig; denk ook aan GGD

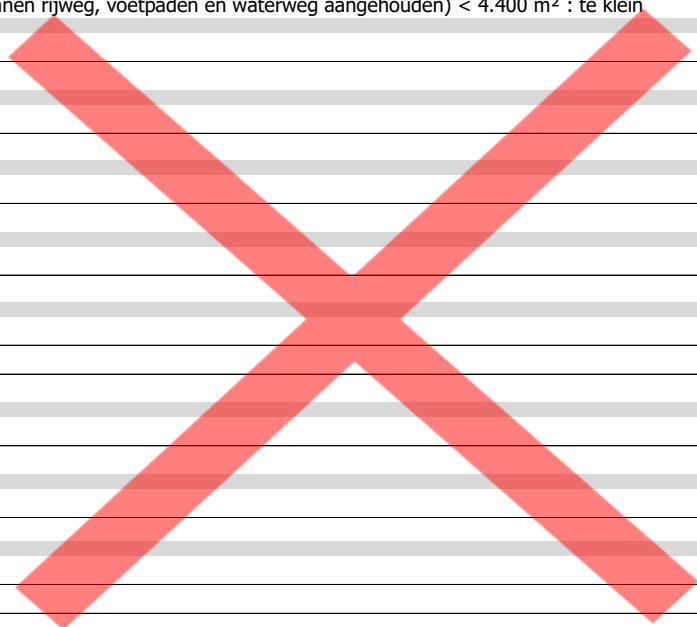
			D. Pinksterbloemstraat
1	Grootte	Terreingrootte en-mogelijkheden	1.118 m <sup>2</sup> (kadastraal perceel) < 4.400 m <sup>2</sup> ; te klein
2	Ligging	Ligging in hart / centrale ligging	
		Mogelijkheden synergie (voor derden); leefbaarheid	
3	Nabijheid voor kinderen	90% van de leerlingen kan te voet bereikbaarheid met de fiets	
4	Gebruik andere voorzieningen	Afstand tot sportzaal Inzet voorzieningen in de buurt voor IKC	
5	Verkeersinfrastructuur	Goed bereikbaar met de auto Parkeren op eigen terrein e/o directe omgeving	
6	Veiligheid	Verkeer Gezondheid / fijnstof / geluid Water	
7	Draagvlak	Wijziging huidige inrichting > verwachte weerstand Draagvlak overige stakeholders (derden)	
8	Emotie	Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (derden) Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (gebruikers)	
9	Tijd en geld	(on)mogelijkheden (aanpassen) bestemmingsplan Eigendom gemeente / realiteit verwerving Inzet huidige gebouwen (vs. tijdelijke huisvesting)	



		<b>C. Sportpark Boshoven</b>	
1	Grootte	Terreingrootte en-mogelijkheden	diverse mogelijkheden: voldoende groot (in totaal 18,4 hectare), afh. van plannen
2	Ligging	Ligging in hart / centrale ligging	andere kant ringweg: uit centrum en te gevaarlijk: jonge kinderen kunnen niet alleen naar school
		Mogelijkheden synergie (voor derden); leefbaarheid	
3	Nabijheid voor kinderen	90% van de leerlingen kan te voet bereikbaarheid met de fiets	andere kant ringweg: uit centrum en te gevaarlijk: jonge kinderen kunnen niet alleen naar school
4	Gebruik andere voorzieningen	Afstand tot sportzaal Inzet voorzieningen in de buurt voor IKC	
5	Verkeersinfrastructuur	Goed bereikbaar met de auto Parkeren op eigen terrein e/o directe omgeving	
6	Veiligheid	Verkeer Gezondheid / fijnstof / geluid Water	andere kant ringweg: uit centrum en te gevaarlijk: jonge kinderen kunnen niet alleen naar school
7	Draagvlak	Wijziging huidige inrichting > verwachte weerstand Draagvlak overige stakeholders (derden)	
8	Emotie	Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (derden) Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (gebruikers)	
9	Tijd en geld	(on)mogelijkheden (aanpassen) bestemmingsplan Eigendom gemeente / realiteit verwerving Inzet huidige gebouwen (vs. tijdelijke huisvesting)	



		D. Laurierstraat	
1	Grootte	Terreingrootte en-mogelijkheden	3.832 m <sup>2</sup> (binnen rijweg, voetpaden en waterweg aangehouden) < 4.400 m <sup>2</sup> : te klein
2	Ligging	Ligging in hart / centrale ligging	
		Mogelijkheden synergie (voor derden); leefbaarheid	
3	Nabijheid voor kinderen	90% van de leerlingen kan te voet bereikbaarheid met de fiets	
4	Gebruik andere voorzieningen	Afstand tot sportzaal Inzet voorzieningen in de buurt voor IKC	
5	Verkeersinfrastructuur	Goed bereikbaar met de auto Parkeren op eigen terrein e/o directe omgeving	
6	Veiligheid	Verkeer Gezondheid / fijnstof / geluid Water	
7	Draagvlak	Wijziging huidige inrichting > verwachte weerstand Draagvlak overige stakeholders (derden)	
8	Emotie	Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (derden) Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (gebruikers)	
9	Tijd en geld	(on)mogelijkheden (aanpassen) bestemmingsplan Eigendom gemeente / realiteit verwerving Inzet huidige gebouwen (vs. tijdelijke huisvesting)	



			E. Wilgenroos / Klaproosstraat
1	Grootte	Terreingrootte en-mogelijkheden	5.868 m <sup>2</sup> > 4.400 m <sup>2</sup> : voldoende groot
2	Ligging	Ligging in hart / centrale ligging	
		Mogelijkheden synergie (voor derden); leefbaarheid	te grote (loop-)afstand vanuit hart Boshoven
3	Nabijheid voor kinderen	90% van de leerlingen kan te voet bereikbaarheid met de fiets	
4	Gebruik andere voorzieningen	Afstand tot sportzaal	
		Inzet voorzieningen in de buurt voor IKC	veel mogelijkheden
5	Verkeersinfrastructuur	Goed bereikbaar met de auto	
		Parkeren op eigen terrein e/o directe omgeving	
6	Veiligheid	Verkeer	
		Gezondheid / fijnstof / geluid	n.v.t.
		Water	n.v.t.
7	Draagvlak	Wijziging huidige inrichting > verwachte weerstand	bestaande groenvoorziening, park, veel weerstand te verwachten van omwonenden
		Draagvlak overige stakeholders (derden)	
8	Emotie	Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (derden)	
		Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (gebruikers)	mooie locatie, veel openheid
9	Tijd en geld	(on)mogelijkheden (aanpassen) bestemmingsplan	stedenbouwkundig niet logisch, bewust groene structuur, geen doorgaande ontsluiting, hogedrukgasleiding
		Eigendom gemeente / realiteit verwerving	ja
		Inzet huidige gebouwen (vs. tijdelijke huisvesting)	ja

F. Boshoverweg / Vrakkerplein			
1	Grootte	Terreingrootte en-mogelijkheden	4.198 m <sup>2</sup> < 4.400 m <sup>2</sup> - te klein, als uitzondering verder beoordeeld vanwege ligging in hart+ optie hier hoger
2	Ligging	Ligging in hart / centrale ligging	
		Mogelijkheden synergie (voor derden); leefbaarheid	
3	Nabijheid voor kinderen	90% van de leerlingen kan te voet bereikbaarheid met de fiets	
4	Gebruik andere voorzieningen	Afstand tot sportzaal	
		Inzet voorzieningen in de buurt voor IKC	vlakbij zaal Don Bosco
5	Verkeersinfrastructuur	Goed bereikbaar met de auto	verwachting 'verkeersinfarcten', geen ruimte voor oplossingen (zoals kiss and ride)
		Parkeren op eigen terrein e/o directe omgeving	terrein zelf al (te) klein (grotere school dan voorheen)
6	Veiligheid	Verkeer	vlakbij twee redelijk drukke wegen en verkeersdrukte door andere voorzieningen
		Gezondheid / fijnstof / geluid	n.v.t.
		Water	n.v.t.
7	Draagvlak	Wijziging huidige inrichting > verwachte weerstand	wijziging bestemmingsplan; huidige groene inrichting en vrij uitzicht op kerk, verkeerstoename
		Draagvlak overige stakeholders (derden)	
8	Emotie	Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (derden)	
		Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (gebruikers)	dicht 'bevolkt', druk, bebouwd; wel historisch gezien schoollocatie geweest
9	Tijd en geld	(on)mogelijkheden (aanpassen) bestemmingsplan	verder uit te werken o.b.v. deel 2, deel 3 lagen (mag landmark zijn); maar bomen, parkeren, waterberging?
		Eigendom gemeente / realiteit verwerving	waarschijnlijk parkeren in omgeving nodig; kiss and ride: herinrichting Tobbersdijk
		Inzet huidige gebouwen (vs. tijdelijke huisvesting)	ja

G. Annendaal / De Burcht			
1	Grootte	Terreingrootte en-mogelijkheden	5.814 m <sup>2</sup> (grenzen deels bepaald door hekwerk, deels 4 m. binnen rijweg > 4.400 m <sup>2</sup> : voldoende groot)
2	Ligging	Ligging in hart / centrale ligging	
		Mogelijkheden synergie (voor derden); leefbaarheid	
3	Nabijheid voor kinderen	90% van de leerlingen kan te voet bereikbaarheid met de fiets	
4	Gebruik andere voorzieningen	Afstand tot sportzaal	als enige volledige leerlingpopulatie te voet
		Inzet voorzieningen in de buurt voor IKC	relatief dicht bij hart Boshoven en sporthal; minder in de directe omgeving
5	Verkeersinfrastructuur	Goed bereikbaar met de auto	enerzijds woonerf, smalle wegen; anderzijds liggend aan doorgaande weg in bocht: aandacht
		Parkeren op eigen terrein e/o directe omgeving	evt. op eigen terrein ; mogelijkheden onderzoeken
6	Veiligheid	Verkeer	onveilige toegangsweg; in bocht weinig zicht en er wordt hard gereden.
		Gezondheid / fijnstof / geluid	n.v.t.
		Water	n.v.t.
7	Draagvlak	Wijziging huidige inrichting > verwachte weerstand	Is al school gehuisvest: al vaak weerstand tegen overlast / geluid / ballen, maar mogelijk wel verbeteropties
		Draagvlak overige stakeholders (derden)	
8	Emotie	Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (derden)	
		Hoe voelt locatie / past IKC in omgeving (gebruikers)	niet passend in wijk; te dicht op kleinschalige bebouwing
9	Tijd en geld	(on)mogelijkheden (aanpassen) bestemmingsplan	mogelijkheden en ruimte voor aanpassingen; wel aandachtspunt ontsluiting en veiligheid verkeer / zichtlijnen
		Eigendom gemeente / realiteit verwerving	
		Inzet huidige gebouwen (vs. tijdelijke huisvesting)	Op dit moment is hier ca. 1/3e van het aantal leerlingen gehuisvest: tijdelijke oplossing nodig



---

# Colofon

Project

Locatiestudie en PVE KC Boshoven

Projectnummer

02112B

Opdrachtgever

Gemeente Weert

Referentienummer

2303281511MR1-EvW

Datum

4 april 2023

Status

Concept t.b.v. memo

Auteur(s)

██████████

██████████

Projectleider

██████████

## **Team Sygma BV**

Kastanjelaan 500

5616 LZ Eindhoven

T +31 (0)40 258 7788

post@sygma.nl

www.sygma.nl

## **Auteursrecht**

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door print-outs, kopieën of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Team Sygma BV.

---

