



Ruimtelijke randvoorwaarden

Kindplein West – Ommen

informatie document

Zwolle, 17 juli 2019

Inhoudsopgave

Inleiding 4

Participatie 4

Modellen 6

Stedenbouwkundige randvoorwaarden 10

Randvoorwaarden verkeer 12

Beeldkwaliteit van gebouw 14

Beeldkwaliteit terreininrichting 16

Inloopavond bewoners. 19

Inleiding

In het najaar van 2018 is de start geweest van het proces om de realisatie van project Kindplein West te bewerkstelligen: het ontwikkelen van een scholencomplex waarin de scholen De Dennenkamp, Guido de Bres en Het Koroliet samen onder één dak komen. Het zijn drie scholen met verschillende achtergronden. Er komt ook een kinderdag opvang in het complex. Kindplein West wordt gebouwd op het huidige terrein van de Dennenkamp en Het Koroliet en het grasveld ertussen.

Het nieuwe complex biedt een mooie uitdaging om aan de ene kant de identiteit van de drie scholen te tonen en aan de andere kant juist een samenwerking tussen de scholen onderling te bewerkstellen. Zaken als duurzaamheid, verkeer, terrein inrichting en de relatie tussen omwonende en school zijn onder andere de uitdagingen van dit project.

Het doel is om een scholencomplex te maken dat de interactie aangaat met de woonbuurt en met het noordelijk gelegen park. Daarnaast is ook het doel om deze plek een fysieke verbinding te laten zijn tussen het park en de woonbuurt. We hebben getracht dit te bewerkstelligen door diverse schetsmodellen te ontwikkelen die inspelen op deze doelen.

Dit boekje is een informatiedocument dat bedoeld is voor de communicatie en informatie uitwisseling tussen gemeente en schoolbesturen, tussen schoolbesturen onderling, tussen de schoolbesturen en de inschrijvende partijen. Dit informatiedocument doet tevens recht aan het participatieproces.

De in dit document genoemde eisen en uitgangspunten dienen als uitgangspunt (niet vrijblijvend) voor de ontwikkeling van Kindplein West in Ommen. Deze eisen en uitgangspunten zijn onder andere middels een zorgvuldige participatieproces met de omwonenden en buurt tot stand gekomen. Het ontwerp van de nieuwe school dient dan ook aan deze randvoorwaarden te voldoen.

Participatie

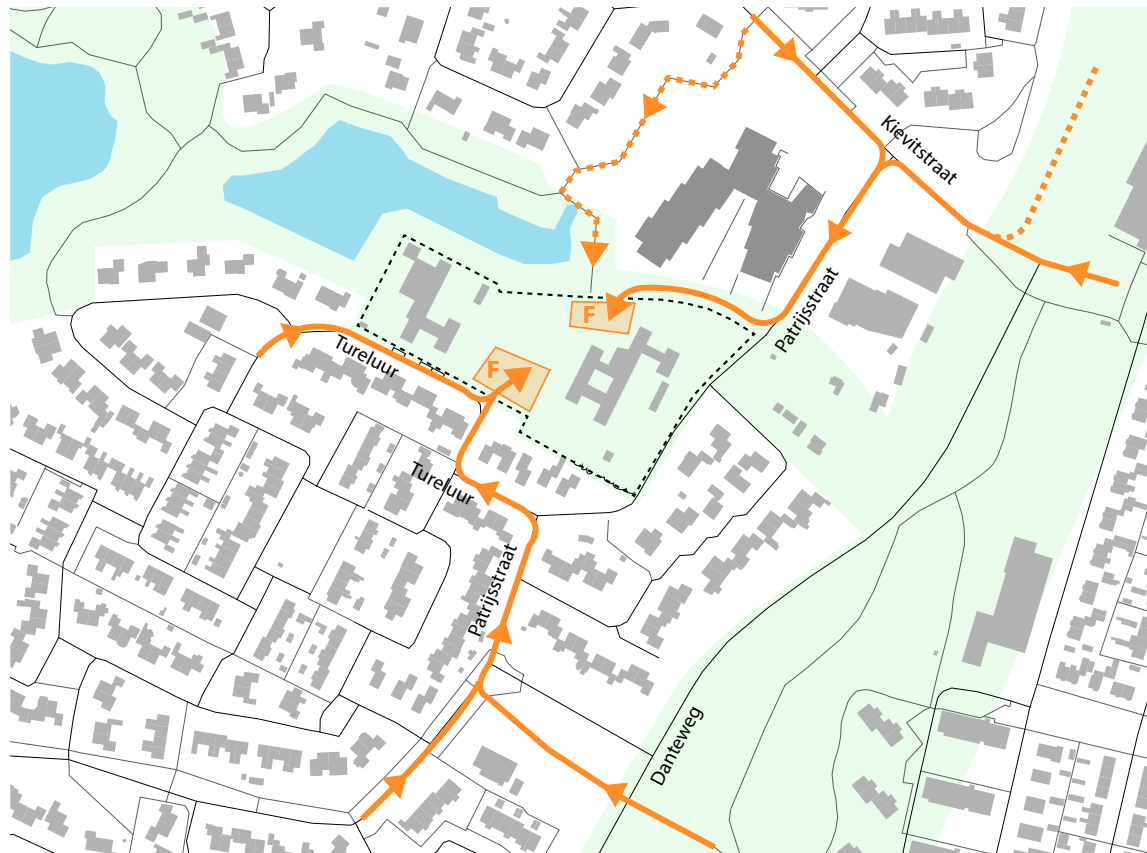
De buurtbewoners en omwonenden spelen een belangrijke rol in het ontwikkelproces. Een klankbordgroep vertegenwoordigd de buurt en had directe input in het proces en de stedenbouwkundige modellen. Zij had een zeer positieve rol in dit proces. Samen met de klankbordgroep, zijn een aantal modellen ontwikkeld, waaruit een voorkeurs model is gekozen. Tijdens het proces zijn diverse momenten geweest waarin de klankbordgroep reageerde op de plannen. Ze zijn als direct betrokken partij meegenomen en delen het voorkeursscenario wat er nu ligt. Het was een zeer leerzaam proces en is nog steeds gaande in relatie tot het verkeer en omgeving.

Verkeer (routes)

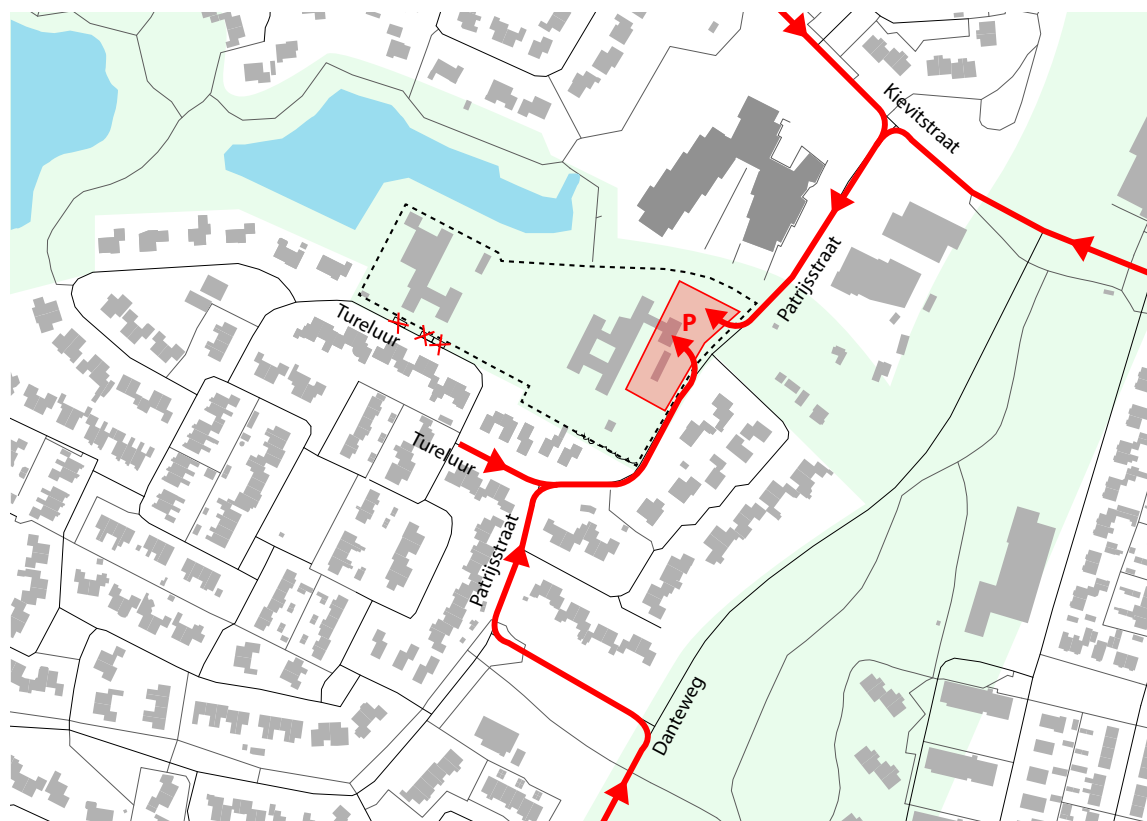
Voor de ontsluiting van het schoolcomplex is onderzoek gedaan wat de meeste ideale en passende aanrij routes zijn voor het fietsverkeer en auto verkeer. Voor die laatste het afgehandeld op de Patrijsstraat. Reden hiervoor is om het autoverkeer door de woonwijk te minimaliseren. Het parkeren wordt dus ook opgelost aan de oostzijde van het plangebied. De bestaande parkeerplaatsen langs de Tureluur worden opgeheven.

Voor het fietsverkeer is een keuze gemaakt voor twee routes namelijk vanuit het zuiden via de Tureluur en vanuit het noorden via de Patrijsstraat. Mocht dit laatste een te groot conflict opleveren met het autoverkeer dan is het mogelijk te onderzoeken om het fietsverkeer uit noordelijke richting via het park te leiden. Er zullen dus twee stallingvoorzieningen komen voor de fiets. Eén voor het fietsverkeer uit noordelijke richting, één voor het zuidelijke fietsverkeer.

De modellen die hierna volgen zijn “deels” gebaseerd op deze uitgangspunten.

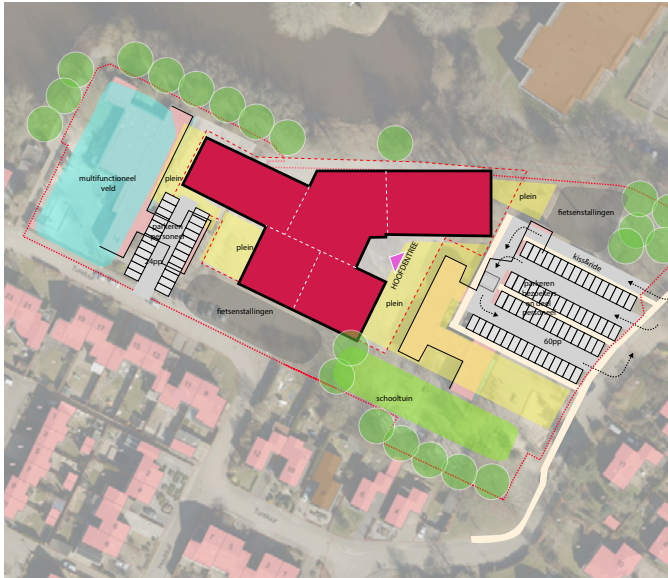
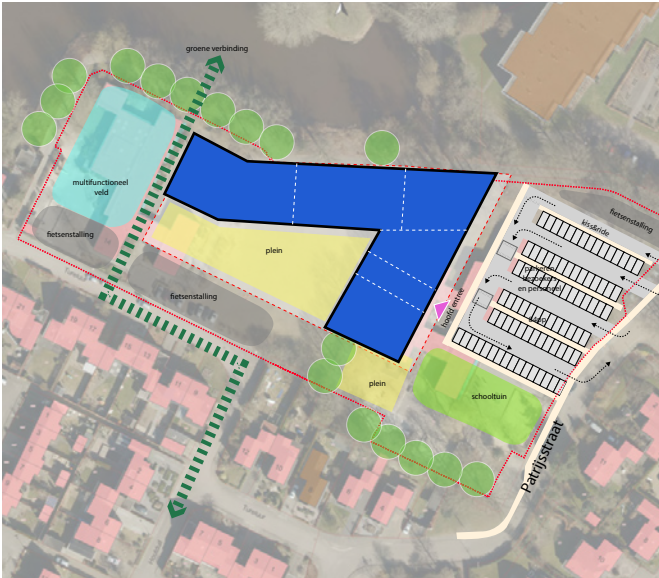
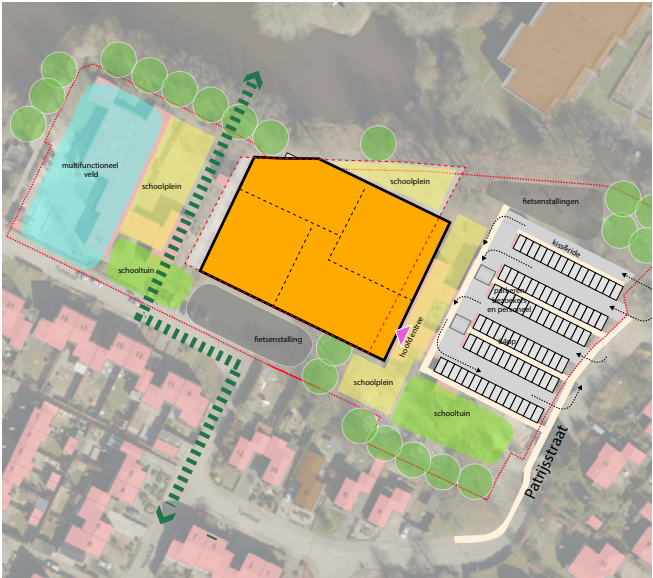
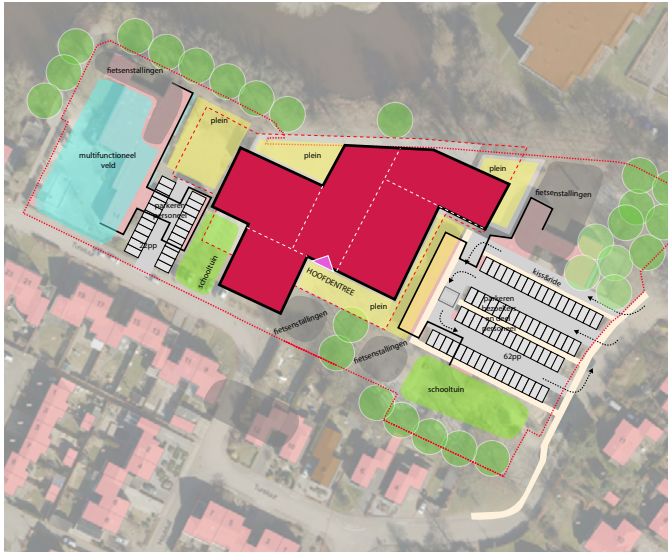
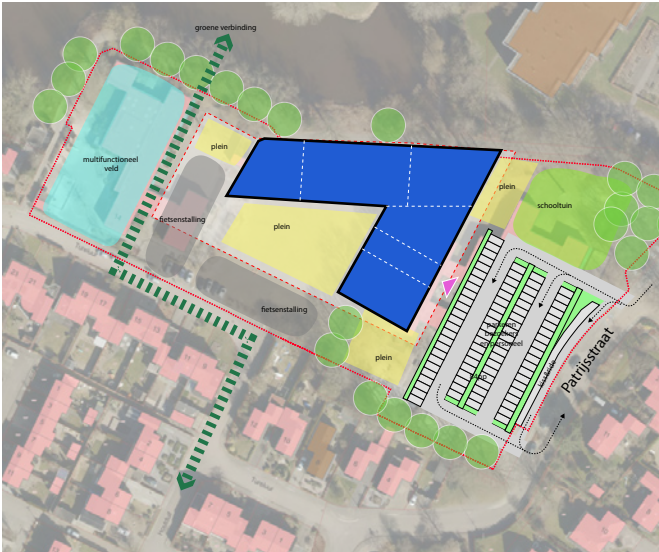
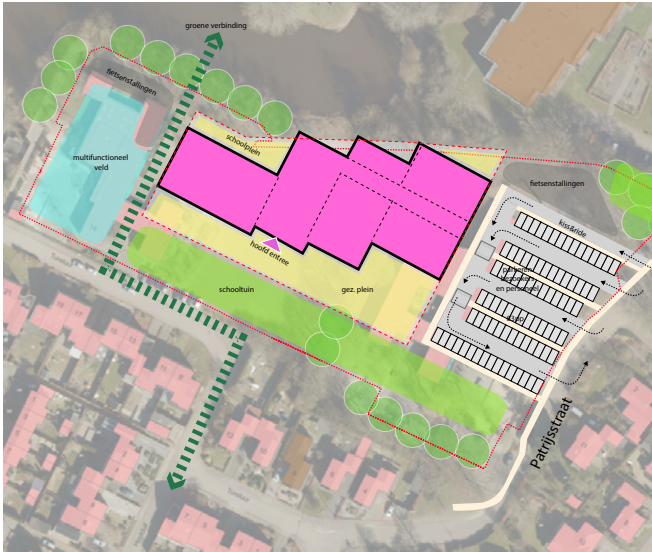
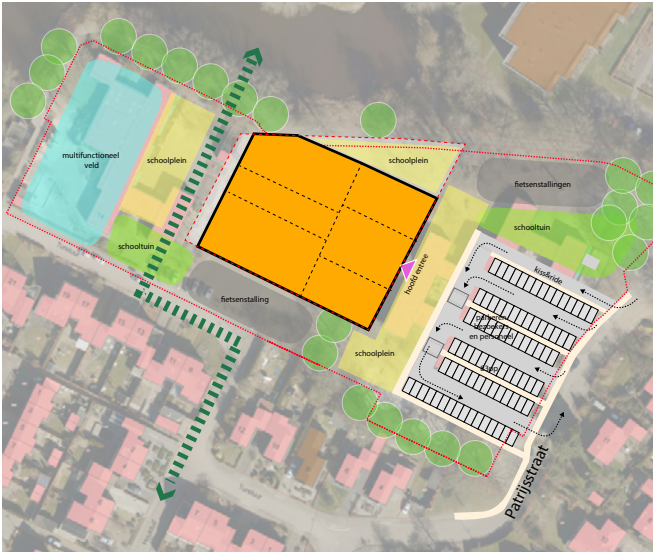


Uitgangspunten aanrij routes fiets



Uitgangspunten aanrij routes autoverkeer

Modellen



Model 0

Model I

Model 2

Model nieuw

Modellen

In circa een half jaar is er met een interdisciplinair team van ontwerpers, verkeerskundigen, bouwheer, gemeente en klankboordgroep een studie gedaan naar de mogelijke uitwerking van het toekomstige scholencomplex.

Daarbij zijn diverse modellen schetsmatig uitgewerkt en hierna getoond. De modellen verschillen in mate van compactheid, individuele expressie van de gebouwen, relatie met het groen, hoofdvorm en locatie van entree. Alle modellen gaan uit van maximaal 2 bouwlagen.

Model 0:

Dit model gaat uit van het meest compact mogelijke volume. Er is zo weinig mogelijk geveloppervlak. Dit is wat betreft duurzaamheid en kosten een gunstig model. Het is echter wel te betwijfelen of de drie verschillende scholen als eigen identiteit herkenbaar zijn. De scholen zullen vooral de expressie van de identiteit van de school van binnenuit kunnen zoeken.

Het compact volume zorgt ook voor een zo klein mogelijke footprint en een kansrijke verbinding tussen woonwijk en het noordelijk gelegen groen.

Model 1:

Dit model gaat uit van het minst compact mogelijke volume. Er is zo veel mogelijk geveloppervlak. Dit is wat betreft duurzaamheid en kosten een ongunstig model. Het voordeel is wel dat de scholen zich goed als eigen identiteit kunnen profileren.

Het vormt echter wel een wand tussen de noordelijk gelegen park en de woonwijk.

Het gebouw kan in zijn basisvorm een erg uniek en spannend uitstraling krijgen.

In dit model 1 zijn door langgerekte vorm de entrees moeilijker centraal te situeren en daardoor ontstaat er een grotere afstand tussen hoofdentree en parkeren.

Model 2:

Dit model gaat uit van de vorm van een haak met één groot speelterrein of schoolplein. De scholen kunnen goed hun eigen identiteit tonen en de basisvorm is helder en overzichtelijk. Het centrale plein kan als overzichtelijke entree worden gezien. Dit model heeft de minste ruimtelijk impact op de bestaande bebouwing maar vormt wel een scheiding tussen park en woonwijk. Eén de opties van dit model (boven) is de realisatie van een gedeeltelijk derde bouwlaag.

Nadeel van dit model is de weerkaatsing van schoolgeluiden door gebouwworm naar de woonbuurt.

Model nieuw:

In dit model wordt de mogelijk beschikbare bouwruimte voor een toekomstige school maximaal benut. In alle modellen kan tijdens de bouw de twee bestaande scholen blijven bestaan. In dit model wordt de bestaande onbebouwde ruimte gemaximaliseerd. Het model gaat uit van een soort driepoot met één centrale gemeenschappelijke ruimte en in elke "poot" een school. Voordeel is de kans om elke school een eigen identiteit uit te stralen aan de buitenkant. Binnen kunnen de scholen samenwerking opzoeken door een centrale ruimte. Nadeel is het grote geveloppervlak.

Opmerkingen klankboordgroep op Modellen

Model 0:

Het komt over als blokkendoos en is niet speels. Wat duurzaamheid is het wel een gunstig model. Het compacte volume maakt het mogelijk om een sterke relatie met het park te maken. Dat is wenselijk

Model 1:

Het kan een speels en aantrekkelijk gebouw worden. Er is wel veel schaduw bij de schoolpleinen aan de noordzijde wat niet aantrekkelijk is voor de onderbouw. Het heeft de voorkeur om het gebouw meer naar de noordkant op te schuiven waardoor één schoolplein ontstaat en meer afstand ontstaat naar de woningen aan de Tureluur. De fietsenstalling kan in tweeën worden gesplitst.

Model 2:

Dit model is kansrijk met één groot centraal plein. Een derde bouwlaag zorgt voor een kleinere footprint dus meer openheid. Wat heeft de voorkeur voor de klankboord.

Model nieuw:

Is een kansrijk model maar wel enigszins dicht bij de bestaande bebouwing. De scholen hebben kans om eigen identiteit te hebben.

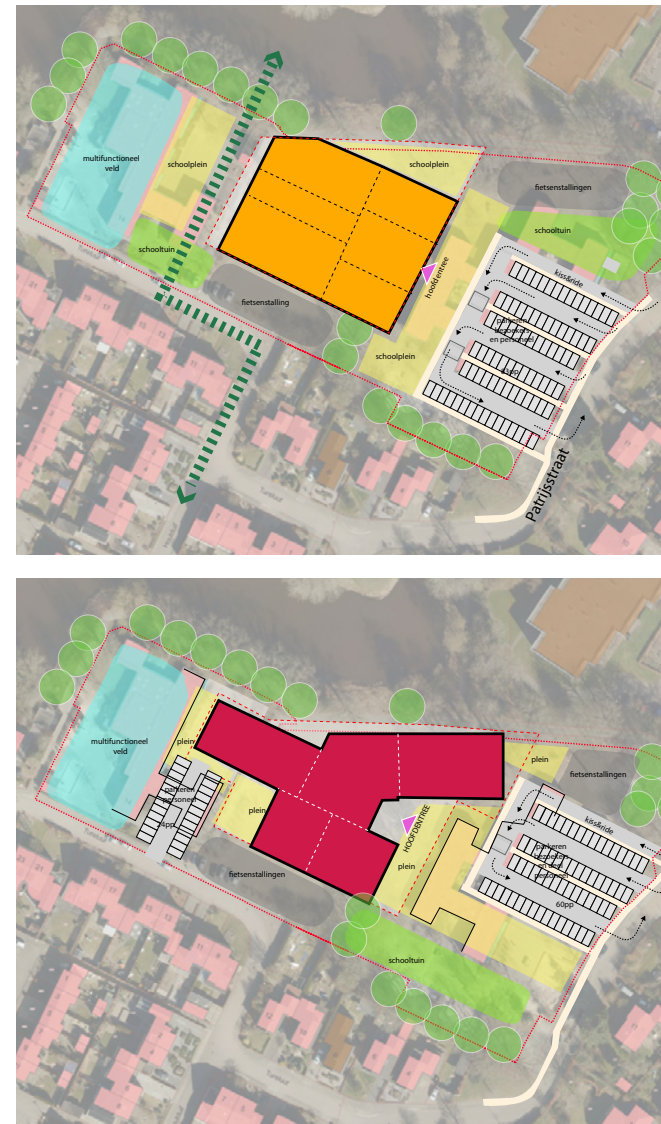
Modellen

Voorkeurs model

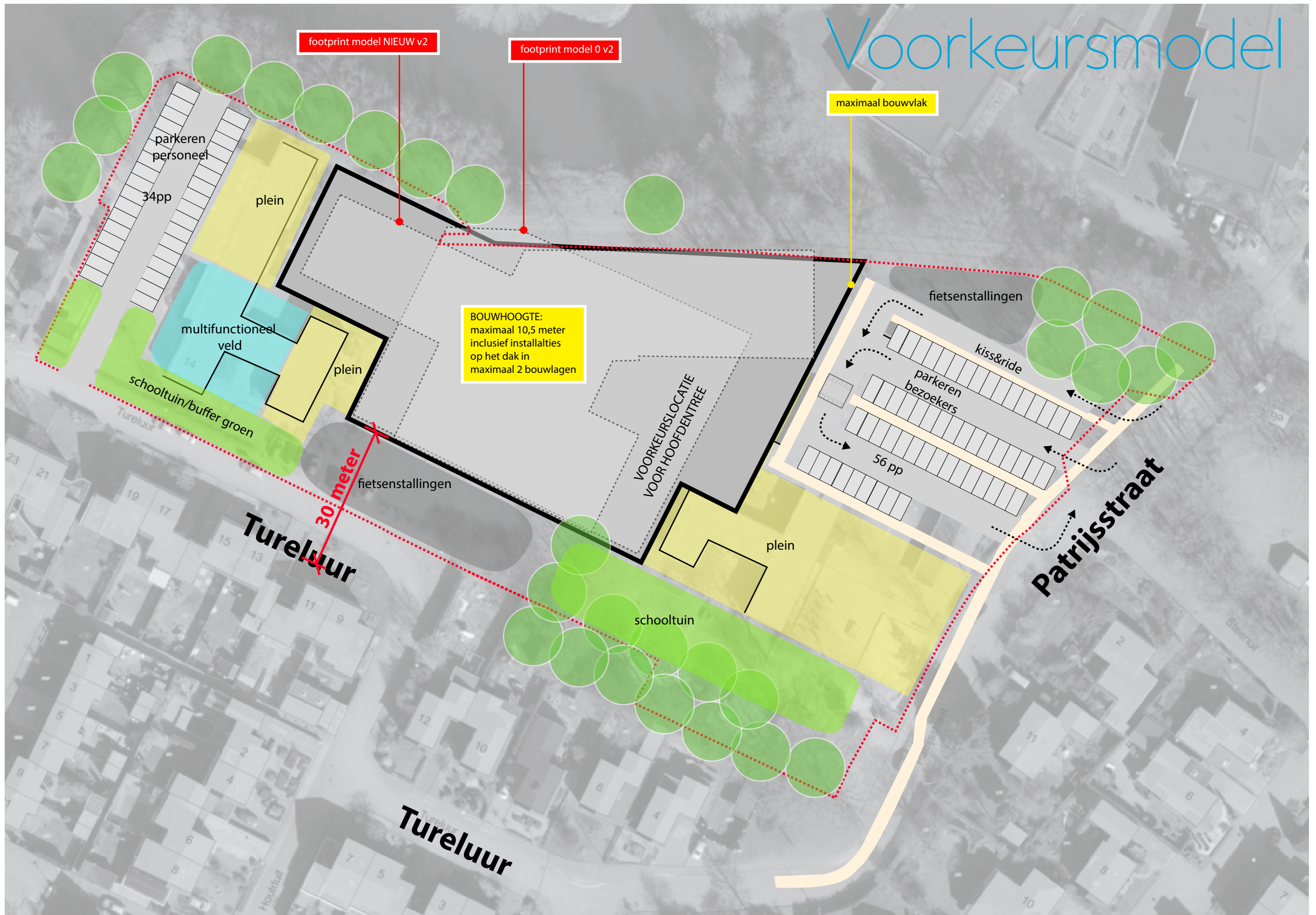
Uit de acht modellen heeft het klankbordgroep twee voorkeur modellen gekozen, namelijk model 0 links boven en model nieuw, rechts onder. Hiernaast zijn de modellen nog een keer te zien. Hierin is het parkeren zoveel mogelijk in de hoek geplaatst. Verschillende pleinen worden in beide modellen mogelijk maakt, voldoende ruimte tussen bewoners en school door groene randen en fietsparkeren kunnen op het terrein worden opgenomen. In model nieuw is er nog gekeken om het parkeren te verdelen tussen brengen en halen en kiss and ride voorzieningen voor ouders langs de Patrijsstraat. Aan de Tureluur is gekeken om hier het permanent verkeren voor personeel te plaatsen.

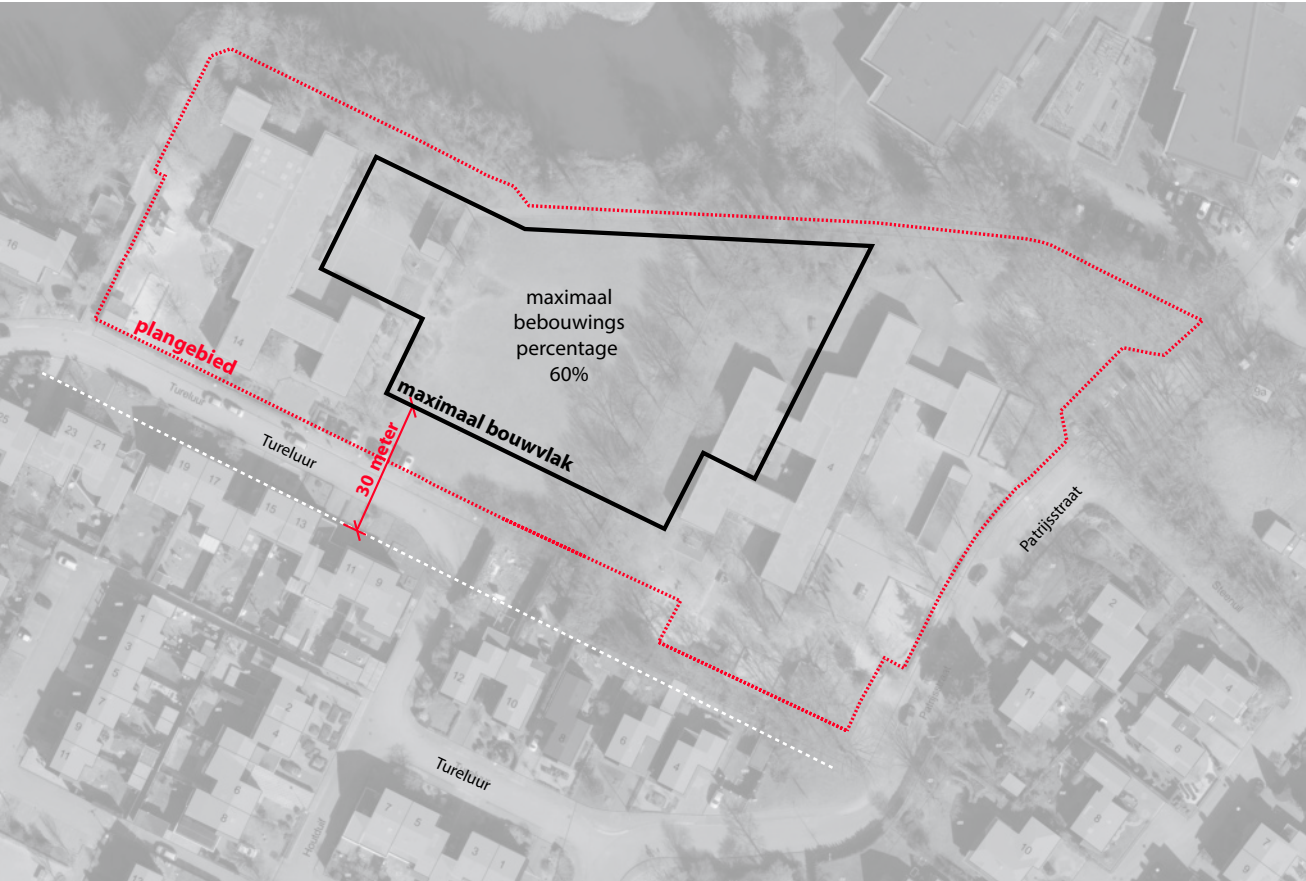
De twee modellen zijn over elkaar heen gelegd. Hier is een maximaal bouwvlak ontstaan waarin verdere modellen kunnen worden onderzocht in de volgende ontwerpfase.

Het voorkeursmodel wordt inbeginsel ook gebruikt voor het opstarten van de RO-procedure. Daarmee wordt in beginsel ook recht gedaan aan het eerder genoemde participatie proces.



Voorkeursmodel





kaart 1: plangrens, maximaal bouwvlak en maximaal bebouwingspercentage



kaart 2: plangrens bestemmingsplan



kaart 3: behouden van groen



kaart 4: positie entree

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

KAART 1:

Binnen het in kaart 1 aangegeven maximale bouwvlak mag maximaal 60% bebouwd worden voor de footprint van het gebouw.

Binnen het maximaal bouwvlak mag de bebouwing niet hoger van 10,5 meter zijn en maximaal 2 bouwlagen.

De totale ontwikkeling van de 3 scholen en kinderopvang, inclusief alle bijbehorende zaken in de buitenruimte (parkeren auto's en fietsen, schoolpleinen, tuinen, overige verkeersruimten etc. dienen te worden geprojecteerd te worden binnen het plangebied (rode lijn).

Nieuwbouw aan de Tureluur dient minimaal 30 meter afstand te houden vanaf de dichtbijzijnde bestaande bebouwing. Aan de zijde van de achtertuinen aan de Tureluur dient de bebouwing zo laag mogelijk te zijn om ruimtelijk impact en privacy te minimaliseren. Dit kan door het gevelfront aan de Tureluurzijde zo minimaal mogelijk te houden. Dit is randvoorwaardelijk.

KAART 2:

De gele lijn is de grens van het bestemmingsplan. Het is iets groter dan de plangrens (zie kaart 1) omdat ook de omliggend delen functioneel gebruikt worden voor dit bestemmingsplan. Aan de Patrijsstraat zoekt de gele lijn de rand van de oostelijke rijbaan en aan Tureluur de zuidelijke rand van de rijbaan. In het park is de plangrens gelegd op de oeverrand van het park.

KAART 3:

Bestaande bomen aan de zijde van de Patrijsstraat dienen

behouden te blijven, zie de zone met groene omranden. Dat geldt ook voor de bomen tussen de school en de bestaande bebouwing aan de zuidzijde. Dit vormt een stevige groene barrière.

Parallel aan de Patrijsstraat wordt een groene zone gemaakt die zorgt als visuele afscherming, maar ook voor sociale (controle) veiligheid. Op deze wijze wordt het parkeren deels verstoepd achter het groen gezien vanaf de Patrijsstraat. Er dient ook een groenstrook te komen parallel aan de Tureluur. Een stevige (groen) barrière. Het bestaande groen dient uitgebreid te worden ter hoogte van de achtertuinen van de woningen aan de Tureluur grenzend aan het plangebied.

KAART 4:

De hoofdentree van het schoolgebouw is gepositioneerd aan de oostzijde van het gebouw/complex zodat de afstand van de zone voor brengen/halen en kiss&ride naar de hoofdentree op korte afstand te lopen is. De hoofdentree is herkenbaar en goed zichtbaar.

OVERIGE RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN:

- Om te voorkomen dat de buurt last heeft van de verlichting van de school en schoolplein dient het direct licht op de gevel zoveel mogelijk indirect zijn.
- Het gebouw/complex dient een duidelijke centrale ruimte te hebben. (zie functioneel PvE).
- De overlast van het gebouw op de omgeving dient zo minimaal mogelijk te zijn. Denk daarbij aanschaduwwerking, privacyverlies en ruimtelijke impact.

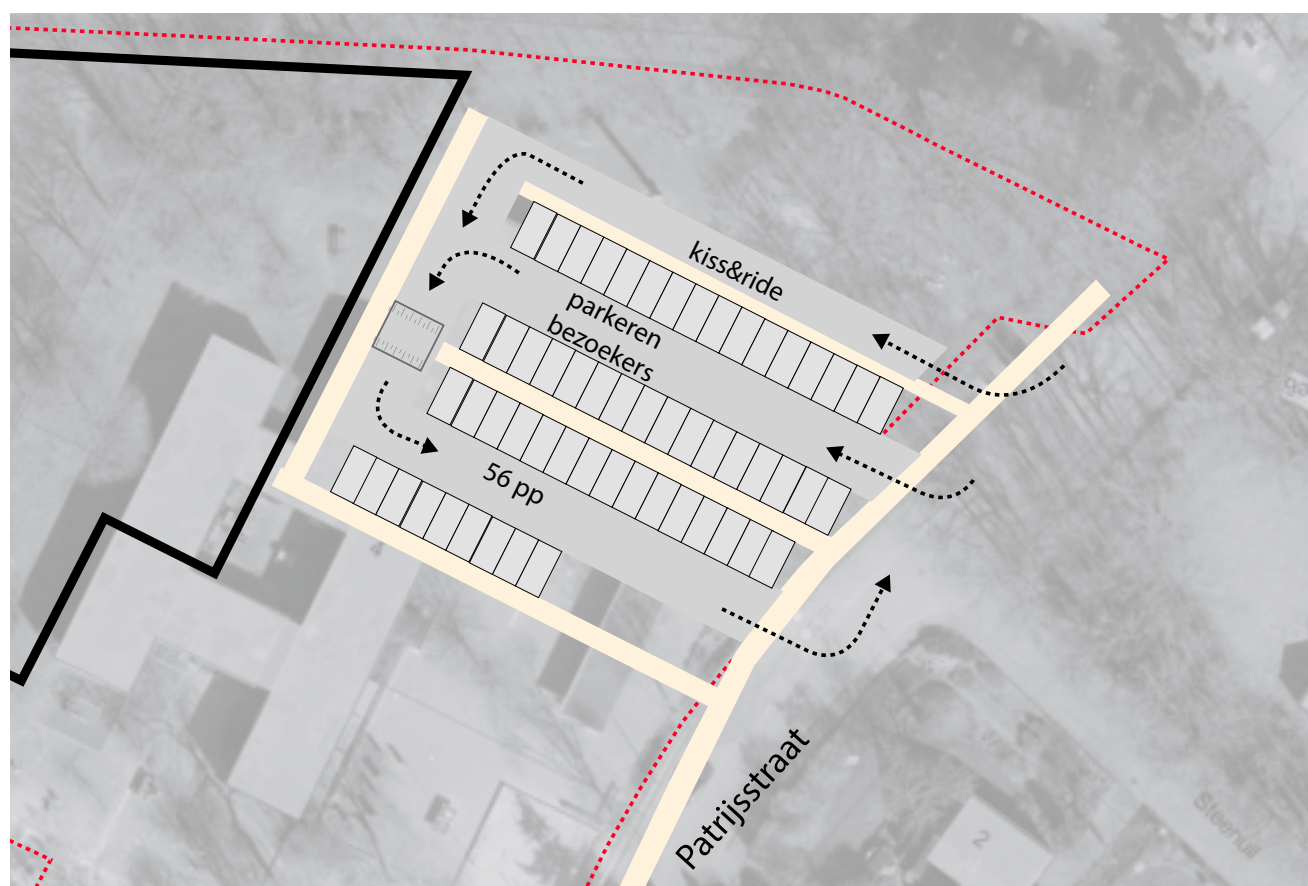
- Het gebouw dient herkenbaar te zijn als school (Kindplein) maar ook de identiteit van de scholen moet herkenbaar zijn.
- De leerlingenentree van het gebouw/complex ligt aan de zonzijde en zijn zodanig gepositioneerd dat er logische looplijnen ontstaan vanaf fietsparkeren en waar de ouders de kinderen brengen en halen.
- Het gebouw dient een bepaalde mate van compactheid te hebben zodat er een fysieke en visuele verbeelding kan worden gemaakt tussen de woonwijk en het park.
- Er dient geen ingang voor ouders/kinderen met de auto(bus) aan de Tureluurzijde gesitueerd te worden.
- Het spelen voor de onderbouw dient in aan zonzijde te liggen en zeker niet aan de noordkant.



kaart 5:positionering parkeren auto's en kiss en ride



kaart 6:positionering fietsenstalling



kaart 7:concept veilige route van auto naar entree

Randvoorwaarden verkeer

KAART 5:

De oranje vlek geeft de maximale ruimte aan waarbinnen het auto parkeren opgelost kan worden. Randvoorwaarde is dat het overgrote deel ervan wordt gerealiseerd aan de zijde van de Patrijsstraat. Randvoorwaardelijk is ook dat het parkeren in dit gebied zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de woningen aan de Patrijsstraat wordt gerealiseerd door bijvoorbeeld het afschermen met een groen afscheiding.

Het parkeerterrein aan de Tureluur is exclusief voor het personeel.

Uiteraard dient het parkeren te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid en parkeernota. Het aantal dat gerealiseerd gaat worden is 34 plaatsen voor personeel en 50 voor halen en brengen.

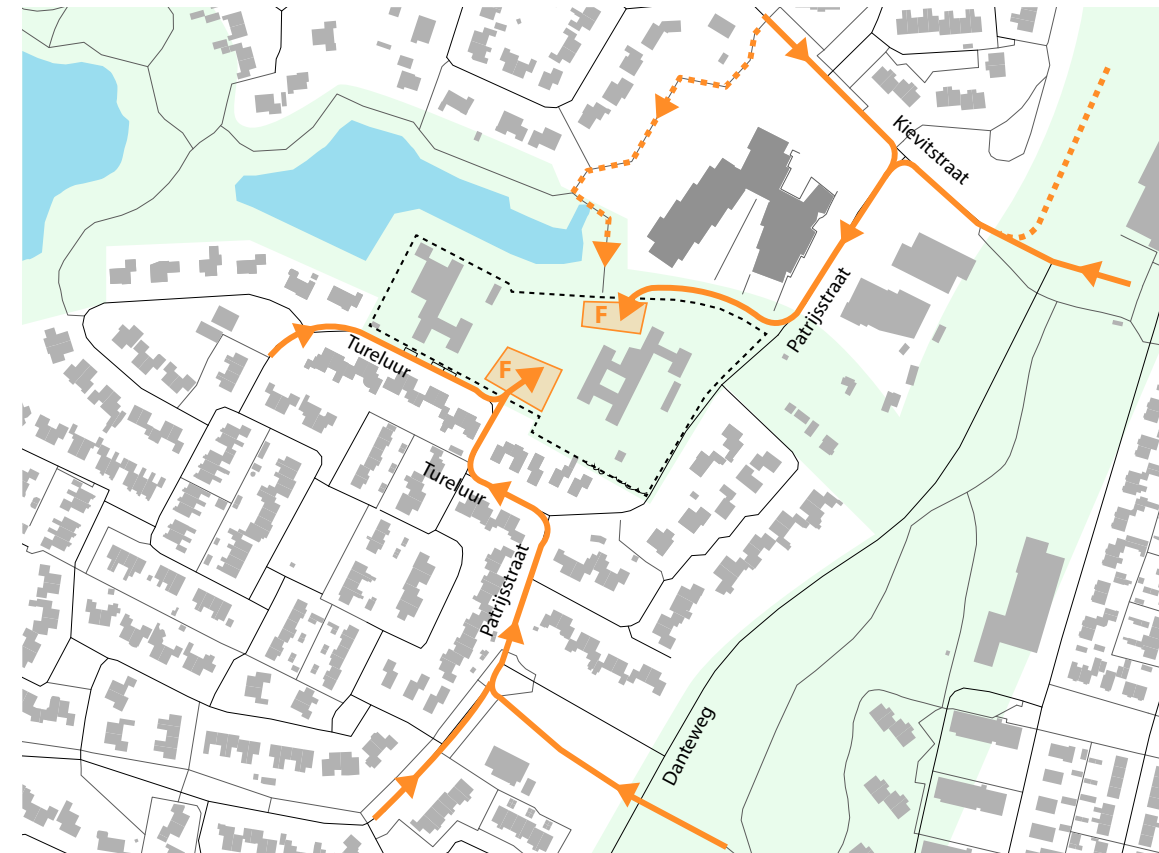
Een deel van de oranje vlek aan de zijde van de Patrijsstraat is gereserveerd voor Kiss&Ride (6 stuks).

KAART 6:

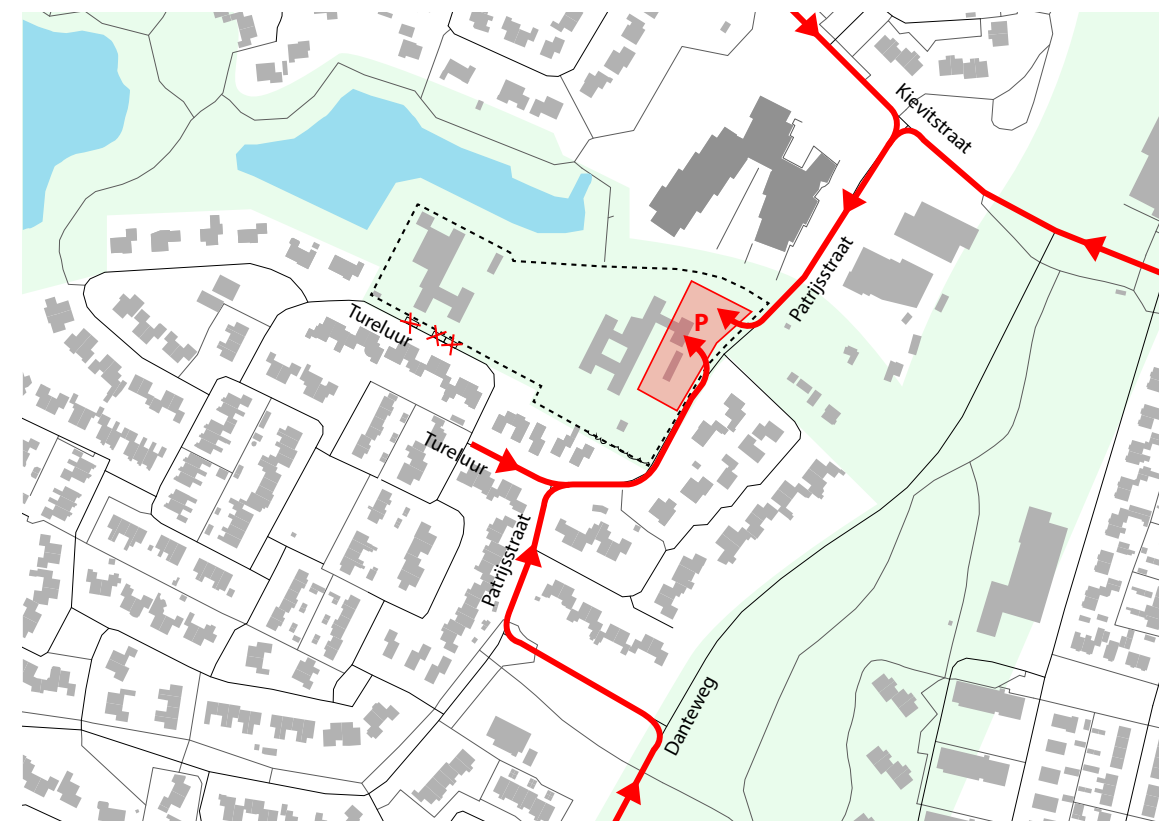
De gele vlek geeft de maximale ruimte aan waarbinnen het fietsenstalling kan worden opgelost. opgelost kan worden. Er is gekozen voor twee zones omdat de fietsende leerlingen vooral uit noordelijke en zuidelijke richting komen. Uiteraard dient het aantal plaatsen te voldoen aan het gemeentelijk stallingsbeleid.

KAART 7:

Deze kaart geeft het concept weer van een veilige wandelroute van de parkeerplaats naar het schoolplein. Na het parkeren van de auto kunnen ouder met kind bijna conflictloos naar de school wandelen.



Uitgangspunten aanrij routes fiets



Uitgangspunten aanrij routes autoverkeer

Beeldkwaliteit van gebouw



BINNENRUIMTES



INDIVIDUELE VOLUMES



**VERBINDING TUSSEN
DELEN**



NATUURLIJKE MATERIALEN



TRANSPARANT



NATUURLIJKE MATERIALEN



ENTREE VAN GEBOUW



ORGANISCHE VORM



**INTERACTIE BINNEN
- BUITEN**

Beeldkwaliteit van gebouw



BEELDKWALITEIT EN VORM VAN GEBOUW

- Het gebouw/complex heeft een transparant en uitnodigende uitstraling met veel licht en kleur. Het straalt de publieke en openbare functie uit.
- Het gebouw/complex heeft een herkenbare vorm, is beheersbaar, onderhoudsvriendelijk/-arm, doelmatig en energieneutraal.
- Gebruik van vriendelijke, rustige, warme en natuurlijke materialen en kleur. Denk daarbij een gebruik van bijvoorbeeld hout en glas.
- Het gebouw/complex is passend ingebed in het groen van de schoolpleinen gaat op in het groen.
- Het gebouw/complex kan uit verschillende volume's bestaan maar zijn wat betreft uitstraling, materialisatie, hoofdvorm en kleur wel familie van elkaar.
- Het gebouw/complex is passend in de woonomgeving en sluit aan bij en reageert op de groene parkzone ten noorden ervan.
- De hoofdentree heeft een inspirerende uitstraling passend bij de functie van het gebouw.
- Het gebouw/complex gaat een interactie aan met de schoolpleinen die eromheen zijn gelegen.
- Een duurzaam ontworpen gebouw zowel in gebruik als verbruik. Een compact gebouw kan daaraan bijdragen.



Beeldkwaliteit terreininrichting

- Elke school krijgt ook een aantal kleinere schoolpleinen zodat onderbouw en bovenbouw gescheiden kunnen worden. De pleinen zijn overzichtelijk en hebben een natuurlijke integraal samenhang die in elkaar overlopen (dus geen harde grenzen) en hebben interactie met elkaar. Buitenruimte stimuleert samen spelen (ook scholen onderling). Dus niet volledig gescheiden en individuele pleinen.
- De scheiding van de schoolpleinen voor onder- en bovenbouw dient een groen element te zijn. De delen dienen verbonden te zijn met een kleine fysieke doorgang.
- De schoolpleinen worden voor een deel verhard maar hebben ook een significante groene inrichting zodat de leerlingen kunnen spelen in het groen en natuur. Het terrein heeft een groene en natuurlijke uitstraling.
- De speelterreinen nodigen uit tot onderzoek, fantasie en ontwikkeling.
- Het gehele plangebied krijgt een eenduidige, vriendelijke, lage en groene erfafscheiding. Buiten schooltijden kan het plein ook gebruikt worden. Daarom is de erfafscheiding zoveel mogelijk laag.
- Er dienen schooltuinen te worden aangelegd zodat leerlingen kunnen leren over bloemen, planten en bomen. Bijvoorbeeld moestuinen.
- Het spelen dient op een natuurlijke wijze worden gefaciliteerd. Niet persé speeltoestellen maar bijvoorbeeld elementen voor spelaanleiding.
- In het (terrein) ontwerp dient op een goede manier nagedacht te worden om het geluid van spelende kinderen voor de buurt te beperken. Dit kan onder andere door gebruik van groen en bomen.
- Er dienen goede (natuurlijke) looplijnen vanaf de parkeerplaats en/of breng en haalvoorzieningen en/of kiss en ride te worden gerealiseerd, zodat het aantrekkelijk wordt om juist daar te parkeren en juist onaantrekkelijk gemaakt te worden om met de auto in de buurt te parkeren.
- De buitenruimte dient zo te worden ingericht dat er zo weinig mogelijk conflicten zijn tussen de verschillende verkeersstromen, spelen, fietsers, ouders met kinderen, leveranciers, personeel, bezoekers etc.
- De schoolpleinen dienen grotendeels in de zon te liggen.
- Het terrein en de bergingen zijn vandalisme bestendig en hangjeugd onvriendelijk.
- De schoolpleinen en buitenruimte voor de Kinderopvang dienen op het beschikbare plangebied te worden gerealiseerd en hebben aansluiting met het nieuwe gebouw.
- Het terrein dient ingericht te worden met slimme (groene) oplossingen om geluidsoverlast van de school in de woonwijk te reduceren. Hiermee wordt onder andere het geluid van spelende kinderen.
- De fietsenstallingen dient zo te worden gepositioneerd dat het aansluit op de twee fietsroutes komende uit het noorden via het park en het zuiden via de Tureluur.
- Bestaande bomen binnen het bouwvlak zoveel mogelijk inpassen waar mogelijk?
- Het terrein moet uitwisselbaar zijn met de buurt. Na schooltijd kunnen de “poorten” bijvoorbeeld open om het open karakter rondom de randen van de school te stimuleren. De inrichting dient daar rekening mee te houden.
- In de inrichting kan de combinatie met zorgcentrum Nijmegen worden gezocht, zoals een beleef of beweegtuin.

Colofon

Titel

Ruimtelijke randvoorwaarden Kindplein West Ommen

Opdrachtgever

Gemeente Ommen

Samenstelling

[REDACTED]
[REDACTED]

Redactie

[REDACTED]
[REDACTED]

Contactgegevens

Naam: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@hetoversticht.nl
Telefoon: [REDACTED]

Datum

17 juli 2019