

Bonifatiuslocatie te Spanbroek

stedebouwkundig plan

oprichten integraal kindcentrum Opmeer – Spanbroek



Buro Reikwijdte stedenbouw en planologie

22 maart 2022

Reikwijdte

Kennis van Ruimte



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - Bonifatiuslocatie te Spanbroek

stedenbouwkundig plan

de nieuwe gezamenlijke thuishaven van basisonderwijs, kindopvang,
muziekeducatie, bibliotheek en GGD

Veldstralaan 4 te Spanbroek

colofon

projectpartners en adviseurs

Gemeente Opmeer
SKO West-Friesland
SOPO Allure
Kinderopvang Berend Botje

stedenbouwkundig ontwerp

Buro Reikwijdte
auteur: Bart Schuitemaker

adviseurs

Els & Linde
Buro DB
Landview
Archeologie WF

versie 1.0

22 maart 2022



inhoud

0. samenvatting

1. inleiding

aanleiding
van plannen naar realisatie
scope van het stedenbouwkundige plan
interactie en open planproces
status van het stedenbouwkundig plan

2. opgave

gebiedsontwikkeling tot een eiland vol van functie
meer dan alleen een nieuw schoolgebouw

3. visie

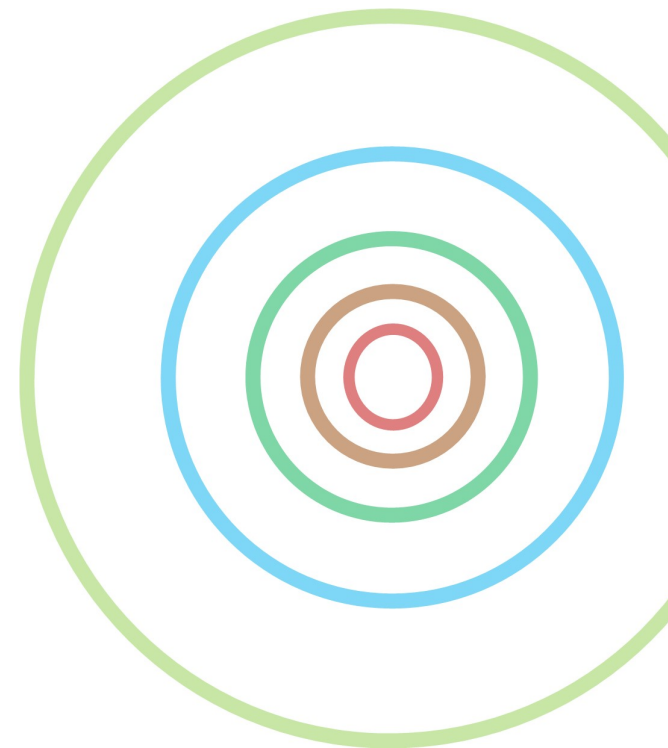
fysieke ruimte als vormgever

4. plan

organische proces
stedelijke maat en schaal van de bestaande dorpseigen structuur
ondergrond en netwerken, belemmeringen & wet milieubeheer
verkeer en parkeren
een nieuw elan
zorgvuldig inpassen van integrale functies
comfortabel en overzichtelijk Kiss & Ride
plankaart

5. verdieping

voorbeeldverkaveling
beeldregie
zonnestudie



0. samenvatting

inleiding:

Een nieuw thuis voor 3 basisscholen, kindopvang, muziekeducatie, GGD en bibliotheek. Een complexe opgave binnen een bestaande omgeving. Een omgeving welke reeds is ingericht rondom een school en een trapveld/speeltuin. Het plan omvat geen direct nieuwe functie binnen het gebied, maar eerder slechts een transitie van de bestaande functies naar zijn huidige maatstaven.

kader:

Een gebouw mogelijk maken dat van binnenuit rondom de gebruikers toekomstbestendig kan worden uitgewerkt door de architect, maar tevens zijn inpassing weet te vinden in zijn bestaande fysieke omgeving

context:

Binnen de locatie dient de aanwezige capaciteit aan parkeren ten behoeve van overloop uit de Blauwe zone te blijven gehandhaafd. In combinatie met de extra benodigde plekken voor de groei van de school en de toe te voegen extra functies levert dit een toename van het aantal benodigde plekken op. Om hierbinnen tot een meest optimaal gebruik te komen beveelt dit plan het inrichten van een Kiss+Ride strook aan direct nabij de Wuiver. Een meer strikte scheiding van gemotoriseerd verkeer en de fietsers/voetganger is hierbij de basis vereiste. Wij bevelen aan een deel van de Veldstralaan en Schoolstraat in te gaan richten als Fietsstraat (auto te gast). Om verder sturing te kunnen geven aan de meest gewenste mobiliteitsstroom dient de ingang van het nieuw op te richten Kindcentra aan de Wuiver te zijn gelegen. Op die wijze leidt dit automatisch tot de

meest gewenste sturing van de mobiliteitsstroom. Auto's aan de Wuiver zijde en de zwakkere verkeersdeelnemers er omheen op alle overige straten.

het plan:

Inrichting van het schoolplein aan de zuidwest zijde. Parkeren aan de noordoostzijde. Aanbeveling om volwassen bomen in het gebied waar mogelijk zoveel mogelijk te behouden. Deze geven een ruimtelijke inbedding en onderscheiden de aanwezige ruimtelijke zichtlijnen van dit deel van Spanbroek. De zone direct rondom het gebouw dient groen te worden ingericht ten behoeve van gebruik door de buurt en de directe omwonenden; Een toevoeging op het plaatselijk aanwezige profiel.

Dit plan positioneert slechts de belangrijkste ruimtelijke elementen en geeft richting aan de meest dringende vragen op dit gebied. Dit plan levert geen blauwdruk. Het levert ook geen impressie van hoe de vorm van het toekomstige gebouw er met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit gaat komen te zien. Dit plan levert de goede richting. Het levert de basis aan de architect waarmee deze het gebouw nader kan uit gaan definiëren richting zijn toekomstige gebruiker.

Een gebouw over 2 lagen met ruimte voor een duurzame toekomstgerichte invulling van de functies die er in zullen worden gehuisvest.

Voorop staat dat het gebouw en zijn directe omgeving een visitekaartje zal worden voor de gemeente Opmeer en dit deel van Spanbroek in het bijzonder.

stedebouwkundig plan



1. inleiding

aanleiding

De huidige schoolgebouwen binnen de kernen van Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek zijn aan vervanging toe. De gebouwen voldoen niet meer aan de huidige maatstaven. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om op 2 centrale plekken binnen de gemeente te komen tot Integrale Kindcentra. Dit plan gaat over de locatie voor Opmeer-Spanbroek.

van plannen naar realisatie

Bij raadsbesluit van 30 oktober 2020 is er besloten om de huidige locatie van de Bonifatiuschool aan te wijzen als nieuwe locatie voor het te bouwen Kindcentrum voor Spanbroek-Opmeer. Hiermee kwam een einde aan de zoektocht naar een passende plek binnen het dorp. Dit bracht een voorlopig rustpunt binnen een proces dat in november 2015 was begonnen.

Na eerder in 2017 nog de locatie van de Akker - 't Ruimteschip als potentiële locatie te hebben gehad werd in 2019 begonnen met een afweging van 5 mogelijke locaties binnen de kernen van Opmeer en Spanbroek. Bureau BRO heeft, in opdracht van de gemeente, het keuzetraject om te komen tot een definitieve keuze voor de meest passende locatie mogen begeleiden. Naast locaties waar reeds 1 van de scholen was gelegen werd ook gekeken naar plekken met vrije ruimte binnen de kernen, zoals bijvoorbeeld sportvelden en locaties van grote leegstaande gebouwen. Naast ruimtelijke belangen speelde hierbij ook sociaal maatschappelijke belangen een duidelijke rol. Lange tijd had hierbinnen de plek van de HOSV velden een populaire positie.

De plaatselijk gevestigde voetbalclub wenste uiteindelijk niet te verhuizen naar elders. Hiermee kwam de locatie van het Bonifatius als favoriet boven drijven.

Op 30 april 2021 sluiten de gezamenlijke partners een bouwheerovereenkomst. De gemeente Opmeer, stichting SKO Westfriesland, stichting Allure en kinderopvang Berend Botje geven hiermee het startsein aan het proces van ontwerpen en bouwen van het Kindcentrum.

In het Kindcentrum krijgen de basisscholen Bonifatius, De Akker en 't Ruimteschip samen met kinderopvang, muziekeducatie, de GGD en de bibliotheek een nieuw thuis. Gezamenlijk onder één dak. Gezamenlijk één veilige thuishaven.

In september 2021 volgde het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst door alle toekomstige gebruikers van hun nieuwe thuis. De samenwerkingsovereenkomst is ondertekend door de 3 partijen verenigd in 'de bouwheer' (SKO, Allure en Berend Botje) aangevuld met GGD Hollands Noorden, stichting Muziek Opmeer, en Westfriesse Bibliotheken. Hiermee werd het belang van een constructieve samenwerking nog verder benadrukt.

scope van het stedenbouwkundige plan

De Bonifatiuslocatie omvat huidig een ruimtelijk tussen woningbouw ingeklemde plek die ruimte biedt aan een school met schoolplein, een kleine gymzaal, een trapveld, een speeltuin, hangplek voor jongeren en parkeerveld ten behoeve van ontlasting van het centrum. Bouwen in een

bestaande omgeving kent als kader natuurlijke en fysieke barrières. Dit stedenbouwkundig plan richt zich op de uitwerking van het gehele gebied met een ligging afgebakend tussen de straten Wuiver, Veldstralaan, Van Balen Blankenstraat en Schoolstraat. Een complexe opgave waar veel belangen en functionaliteiten samenkomen.

interactie en open planproces

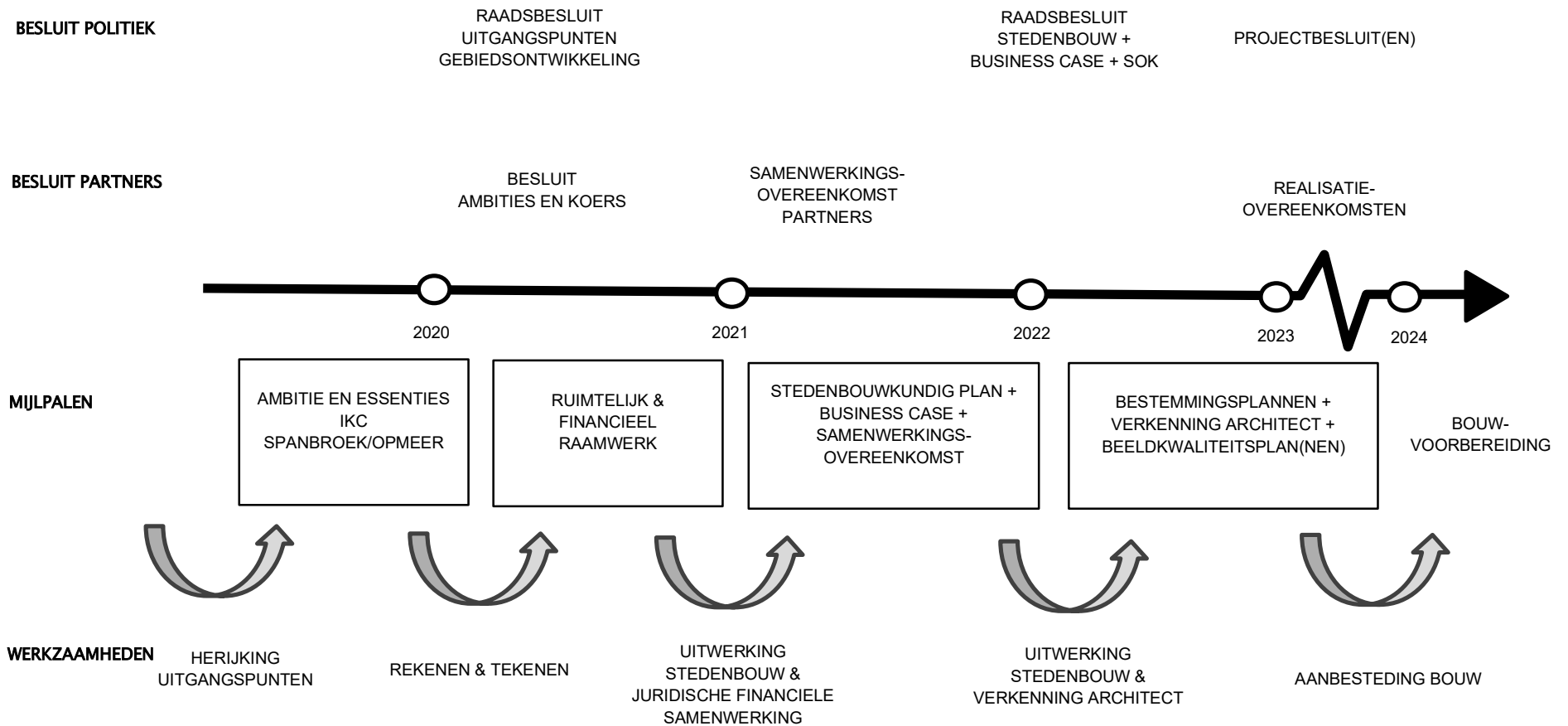
De afgelopen tijd is een intensief en interactief proces gevolgd. Door de coronamaatregelen heeft dit deels digitaal plaatsgevonden. Daarbij zijn veel waardevolle opmerkingen gemaakt en aandachtspunten benoemd. De ontvangen reacties zijn voor zover relevant verwerkt. Tussentijds zijn resultaten getoetst bij verschillende geledingen binnen de gemeente, welstandscommissie en bouwheer. Hierdoor is het stedenbouwkundig plan steeds geëvolueerd en rijker geworden.

Het vervolg zal zijn dat in verschillende sessies de stakeholders in het gebied, bewoners en raad zullen worden meegenomen. Waar nodig zullen in informele keukentafel-sessies belangrijke stappen worden voorgelegd aan afgevaardigden van de omwonenden. Middels een inloopavond zullen geïnteresseerden nader worden uitgenodigd om te praten over de planvorming.

status van het stedenbouwkundige plan

De basis van het stedenbouwkundige plan vormt een duurzaam ruimtelijk en functioneel organiserend principe. Wat als vanzelfsprekend past in zijn omgeving en wat de verknoping van de maatschappelijke functies en het leven in het dorp duidelijk structuur en vorm geeft. Met de nadruk op een kwalitatieve openbare ruimte en de nadruk op de voetganger, fietser, groen en functie leveren aan meerwaarde voor de omwonenden.

Het stedenbouwkundige plan vormt dan ook geen dichtgetimmerd blauwdrukplan, maar legt tegelijkertijd wel de cruciale structurerende lijnen vast. Het verbeeldt de sfeer, beeldkwaliteit, identiteit en samenhang op een wervende wijze. Er is duidelijk verbeeld welke elementen hard zijn en welke zacht, welke zeker en welke intentioneel. Waar unaniem overeenstemming over is en waar ruimte is voor andersoortige uitwerking. Dat maakt ook aan andere belanghebbenden en initiatiefnemers duidelijk wat het plan impliceert.



2. opgave

gebiedsontwikkeling tot een eiland vol van functie

De gemeente Opmeer is een dorpse gemeente met een sterk landelijk karakter. De ligging aan één van de regionale oost-west verbindingen tussen de centrumsteden Alkmaar en Hoorn maakt het een geliefde plek om suburbaan te wonen of te werken. Een aantrekkelijk woongebied en goed ontsloten werkgebieden. De van origine lintdorpen Spanbroek en Opmeer zijn aan de zuidzijde van provinciale weg N241 (A.C. de Graafweg) verworpen tot een ruimtelijke eenheid. De kernen delen samen hun voorzieningen. Dit deel van Opmeer groeit nog steeds. Het nieuwbouwplan 'Heerenweide' wordt tevens aan deze zijde van de provinciale weg toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit laatste leidt nog steeds tot een groei in het aantal leerlingen. Tot heden toe zitten de maatschappelijke voorzieningen en de basisscholen nog verspreidt over Opmeer en Spanbroek. Nu de bestaande opstallen van de meeste hiervan aan vervanging toe zijn, levert dit de uitgelezen kans om te komen tot een integraal kindcentrum. Dergelijke centra kunnen een effectieve bijdrage leveren om dit deel van de gemeente Opmeer levendig en vitaal te houden.

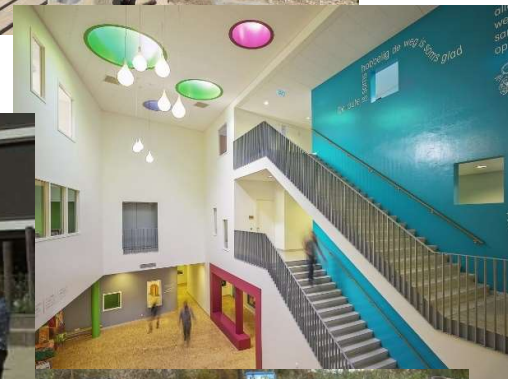
Binnen het gebied moeten diverse mobiliteitsvraagstukken (incl. parkeren) toekomstgericht opgelost worden. De benodigde parkeervoorzienende maatregelen domineren snel de ontwikkelrichting van het gebied. Er is besef dat het terrein van het huidige trapveld met speeltuin een van de laatste grote vrij beschikbare binnenstedelijke ontwikkelgebieden is. Daarom is het ontwikkelen van een duurzame kwaliteit des te meer essentieel.

Concentreren van functies leidt tot mobiliteitsvraagstukken. Bereikbaarheid en veiligheid van de meest kwetsbare gebruikers is hierbij een rode draad binnen ruimtelijke keuzes. Deze keuzes draaien om het functioneren van de ruimte voor alle verkeersgebruikers zonder hiervoor direct een bonte verzameling van paaltjes en borden bij nodig te hebben. De voorkeur gaat uit naar een model die binnen de automatisen van de mens past. Daarnaast blijft het vraagstuk om de gewenste Kiss & Ride een goede en logische plek te kunnen geven. Een vraagstuk waar de nieuwe ingang van het multifunctionele gebouw komt te liggen is mede onderdeel van deze discussie. Omdat de locatie ligt ingeklemd tussen een 4-tal straten is het zaak aan alle zijdes een eigen dynamiek en karakter mee te kunnen geven.

meer dan alleen een nieuw schoolgebouw

De gemeente Opmeer en de samenwerkingspartners staan achter een ambitiesprong in het aanbieden van een onderwijsomgeving binnen de gemeente Opmeer. Deze ambitiesprong moet Opmeer als gemeente op een duurzame wijze sterker maken voor de volgende generatie. Kindcentra vormen 1 van de pijlers waarmee de ambitiesprong concreet wordt gemaakt; Een kwaliteitssprong.

De ambities als bepaald in het voortraject binnen de zoektocht naar een geschikte locatie zijn terecht hoog en gaan over een aantrekkelijke bestemming en verblijfsmilieu, een visitekaartje voor de kern Spanbroek/Opmeer. Een multi-sociaal knooppunt, een hetrotopia van maatschappelijke functies. Het stedenbouwkundige plan is dan ook opgebouwd aan de hand van deze uitgesproken ambities.



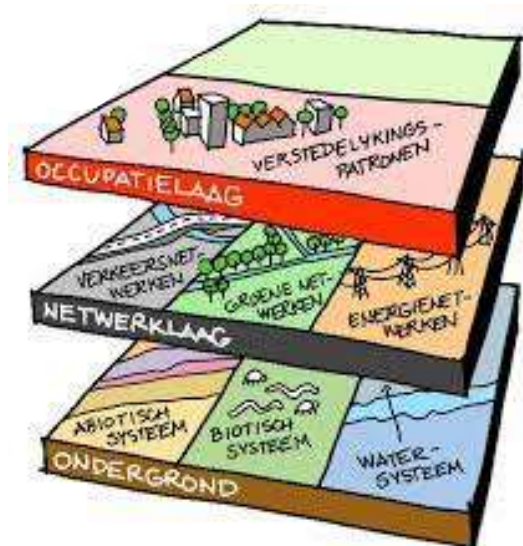
3. visie

fysieke ruimte als vormgever

De directe omgeving van een gebouw met maatschappelijke functie is gebaat bij een goede mix aan functies, een menselijke maat en naast een hoge mate van passantenopenbaarheid ook enige mate van verblijfskwaliteit. Daarbij gaat het over meer dan de puzzel oplossen. Het gaat over het maken van een prettige plek waar het voor mensen goed werken, wonen en ontmoeten is. Waar voorzieningen voor het dorp bereikbaar zijn en een natuurlijke logica wordt gecreëerd waardoor gebruikers en bezoekers zonder bewegwijzering hun weg kunnen vinden. Waar de gemeenschapszin van het dorp wordt beleefd en versterkt.

Vraag die hierbij altijd centraal staat is: Wat ervaar ik op ooghoogte? Hoe ervaar ik de ruimte? Hoe krijgen wij een complexe opgave met een volle wensenlijst op die wijze op zijn plek, dat het resultaat nog wel dorps blijft voelen? Maar ook, hoe benader ik de functies logisch met de fiets? Waar kan ik prettig wachten om te worden opgehaald uit school? Waar parkeer ik de auto?

Kortom: een basis vanuit werken met het principe van eerst de ondergrond, dan de netwerken en pas als laatste de occupatie (*de zogenoemde lagenmethode van Dirk F. Sijmons*)





4. plan

Ons stedenbouwkundig plan levert een visie voor een gebied welke een voorzet levert op een organisch proces. De ruimte zal zich op deze plek de komende jaren dienen te gaan transformeren naar een nieuw thuis voor alle partijen die een plaats gaan krijgen in het nieuwe pand, maar ook voor de omwonenden van de buurt er direct omheen. Huidig kent het Eiland reeds verschillende functies die zeker na schooltijd ook door de buurt worden benut. Denk hierbij aan het schoolplein, het trapveld, de speeltuin en de jongeren hangplek. Het zijn hierbij met name die onderdelen van het plangebied die niet op voorhand voor één functie zijn ontworpen, die hierbinnen een creatieve invulling krijgen van de kinderen uit de buurt om heerlijk te kunnen ravotten.

14

Het stedenbouwkundig plan vormt geen blauwdruk, maar geeft de noodzakelijke concretisering van ambities en visie. Het legt daarom hoofdlijnen vast en maakt een gefaseerde flexibele doorontwikkeling mogelijk. In het stedenbouwkundig plan wordt zodoende een helder openbaar raamwerk geboden voor ontwikkeling.

Duurzaamheid is een breed thema en gaat zowel over sociale, fysieke als organisatorische elementen. Het stedenbouwkundig plan geeft hier fysiek uiting aan door het plan op te bouwen vanuit zijn omgeving enerzijds en vanuit zijn gebruikers anderzijds. Op de volgende pagina's wordt het stedenbouwkundige plan aan de hand van deze factoren en ambities uiteengezet.



bestaande
stedenbouwkundige
structuur

15



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - Bonifatiuslocatie te Spanbroek



Boven: Projectlocatie gezien vanaf de Wuiver

Onder: bebouwingsbeeld langs de Wuiver

Inzet: straatprofiel Wuiver & bushalte





Boven: de Veldstralaan
Onder: kruising met Van Roozendaalstraat
Inzet: straatprofielen Veldstralaan





18



Boven: Veldstralaan-West

Onder rechts: straatprofiel Veldstralaan-West

Onder links: Dokter van Balen Blankenstraat -West

STEDENBOUWKUNDIG PLAN - Bonifatiuslocatie te Spanbroek





Boven: De doodlopende appendix van de Schoolstraat

Midden: bebouwingsbeeld Schoolstraat

Onder: zicht op trapveld vanaf Schoolstraat





Beeld van de huidige
Bonifatiuschool.

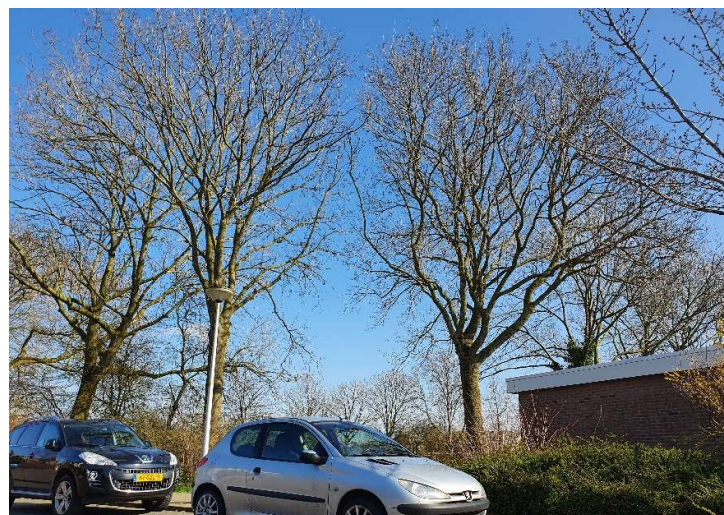
Een breed uitgesmeerde
massa bestaande uit
permanent en semi-
permanente opstellen.

Overwegend 1 laag met
plaatselijk piramidevormige
dakdelen en het hoger
doorsteken van de gymzaal.





Beeld van het
huidige
trapveld,
speeltuin en
hangplek





Rondom ontsloten

Woningen zijn rondom met hun voorgevels richting het plangebied georiënteerd, behalve ter hoogte van de Schoolstraat en het nabij hiervan gelegen deel van de Dr. Van Balen Blankenstraat. Hier is de oriëntatie van de voorgevels naar binnengekeerd.

Het plangebied kent huidig geen sloten, greppels of vaarten.

Het huidige schoolterrein omvat ruim 6.000m² verhard oppervlak (daken en bestrating).

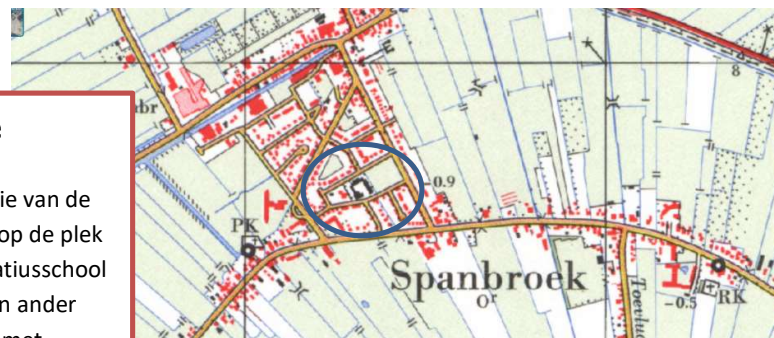
Rondom het trapveld staan volwassen gebiedseigen bomen van een en hetzelfde soort (Es)

Aan de achterzijde van het huidige schoolgebouw staat een diversiteit aan gebiedseigen boomsoorten (wilg, berk, eik, beuk e.d.).

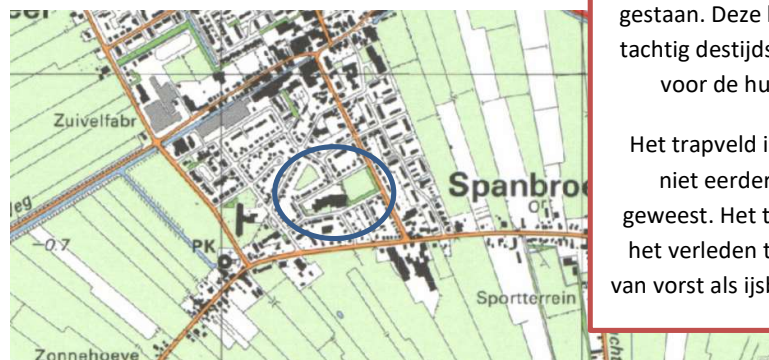
ondergrond en netwerken



1945



1970



1985

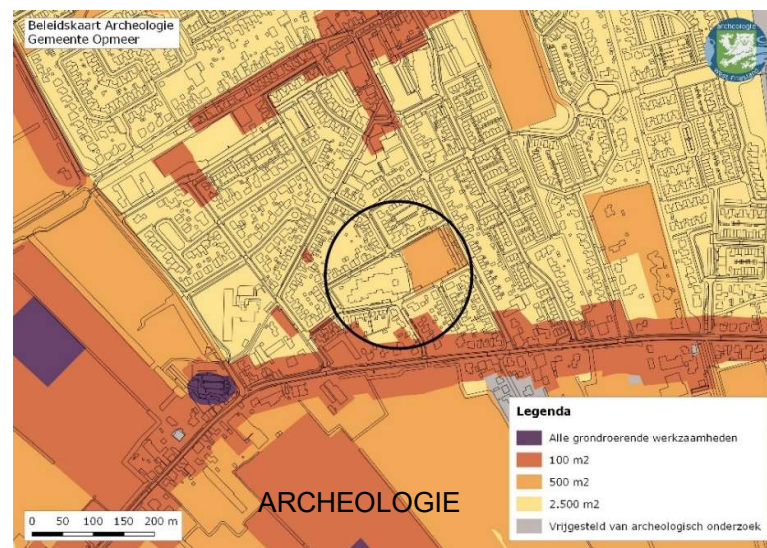
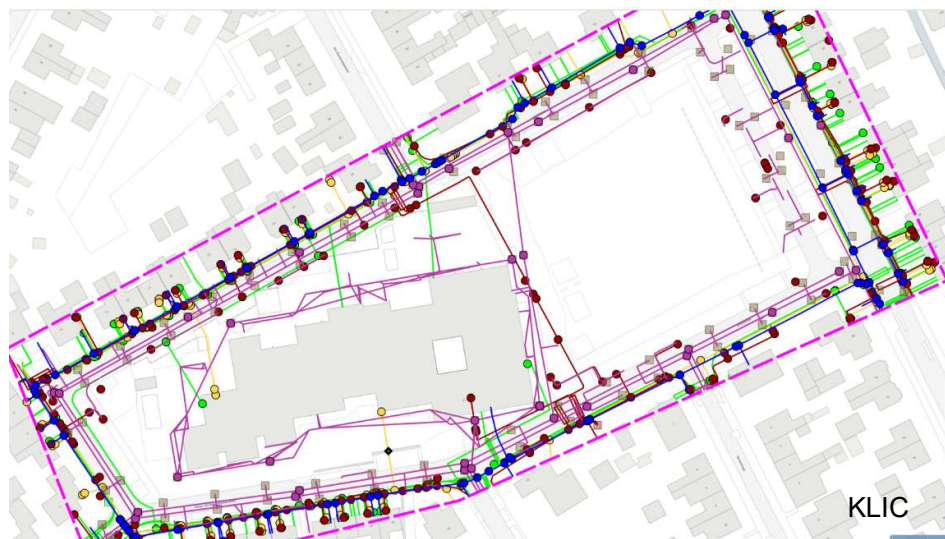


2020

Historie

Een kijk in de historie van de locatie leert ons dat op de plek van de huidige Bonifatiuschool voordien reeds een ander schoolgebouw met hoofdonderwijzerwoning heeft gestaan. Deze heeft in de jaren tachtig destijds plaats gemaakt voor de huidige opstal.

Het trapveld is grond die nog niet eerder bebouwd is geweest. Het trapveld heeft in het verleden tijdens periodes van vorst als ijsbaan gefungeerd.



Belemmeringen

Vanuit de KLIC-registers (Kabels en Leidingen Informatie Centrum) komen er geen directe belemmeringen binnen de locatie naar voren.

Vanuit de Risicokaart zijn er in de nabijheid van de projectlocatie geen factoren die direct invloed op de locatie uitoefenen op grond van de wet Milieubeheer.

Archeologisch is met name het trapveld/speeltuin mogelijk interessant met het oog op de Bronstijd. Nader in te stellen proefsleuven onderzoek zal hier nader helderheid in gaan verschaffen.



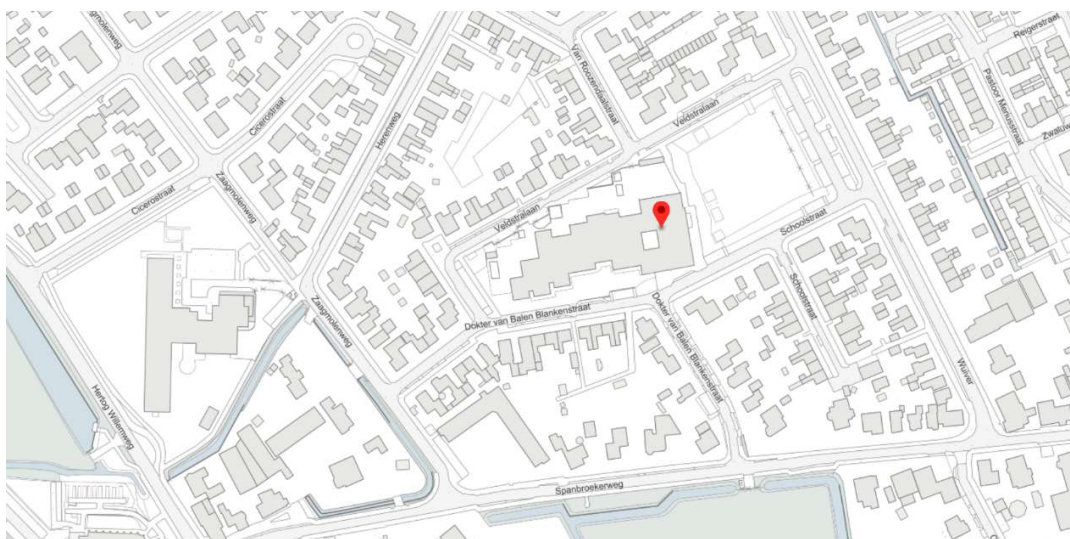
Wet Milieubeheer

Weergave van de VNG norm bij nieuw vestigen in een gebied van 'Scholen voor basis-en algemeen voorgezet onderwijs'. Op basis van geluidshinder richting de omgeving is hierbij het advies een afstandscriteria van 30 m1 te hanteren. Op de afbeelding weergegeven in groen. Binnen deze afstand tot woningbouw geldt in basis geen noodzaak tot treffen van enige mitigerende maatregelen.

Afstandscriteria gaat over de geluidsuitstraling van een schoolfunctie.

Locatie omvat evenwel géén nieuw vestiging van een school, maar een voortzetting-herbouw-uitbreiding-functieverbreiding van een school.

Op zo'n moment gelden de huidige inrichtingsgrenzen in de basis als afstandsnorm. Deze zijn weergegeven als wat technisch het *Rechtens verkregen niveau* van de locatie wordt genoemd. De bestemmingscontour van de huidige Bonifatiuschool hierbij in blauw en deze van het trapveld/speelveld in paars. Deze ligt voor deze locatie in de praktijk om en nabij de 10 m1.

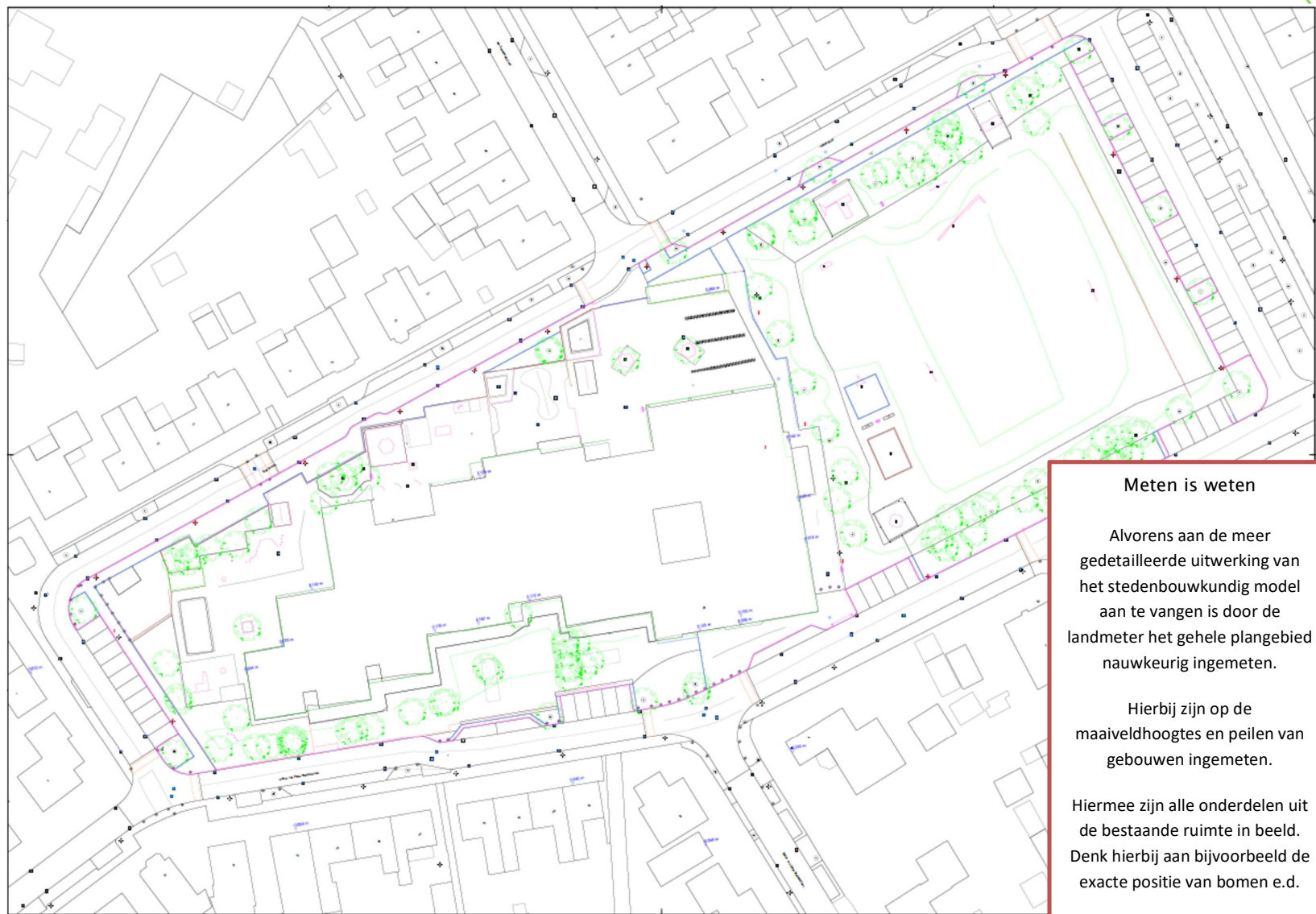


Huidige bestemmingen binnen bestemmingsplan
Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017 is
Maatschappelijk-1 (bestaand perceel
Bonifatiuschool), **Groen** (trapveld/speeltuin) en
Verkeer-Verblijfsgebied (parkeervakken rondom en
parkeerveld aan Wuiver). Binnen deze bestemming kent
alleen het gebouw (en fietsenhok) van de huidige opstal
van de Bonifatiuschool een bouwvlak. Het bouwvlak
volgt hierbij nagenoeg slaafs de contour van de huidige
opstal.

De huidige positie en ligging van het bouwvlak zijn te
beperkt om het gehele gewenste programma een plaats
te kunnen geven. De huidige goot- en nokhoogtes binnen
het bouwblok voldoen wel reeds aan de mogelijkheid van
het toelaten van een 2^e volwaardige bouwlaag. De
bestemming **Maatschappelijk-1** zal worden
uitgebreid in oostelijke richting ten kostte van de daar
aanwezige bestemming **Groen**.

Perceel is gelegen ten zuiden van het centrum van
Opmeer/Spanbroek, ingeklemd tussen de Veldstralaan,
de Dokter van Balen Blankenstraat, de Schoolstraat en de
Wuiver. De ligging kent een gemêleerd omgeving. De
Wuiver kent een bijzondere structuur van Wonen –
[met specifieke functieaanduiding] historisch lint

Perceel valt met zijn ligging binnen het bebouwde
komgebied van de gemeente Opmeer als idem binnen
het Bestaand Stedelijk Gebied van de provincie Noord-
Holland.



Metten is weten

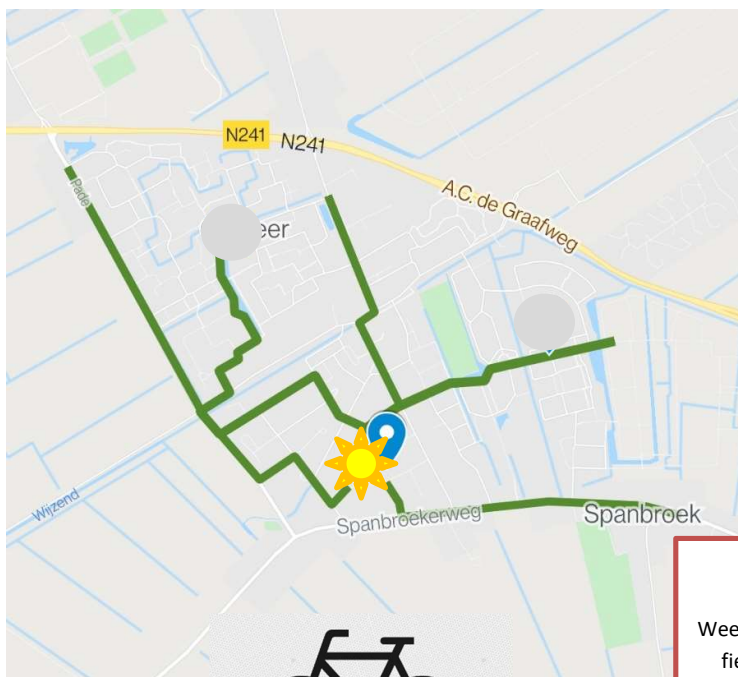
Alvorens aan de meer gedetailleerde uitwerking van het stedenbouwkundig model aan te vangen is door de landmeter het gehele plangebied nauwkeurig ingemeten.

Hierbij zijn op de maaiveldhoogtes en peilen van gebouwen ingemeten.

Hiermee zijn alle onderdelen uit de bestaande ruimte in beeld. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de exacte positie van bomen e.d.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN - Bonifatiuslocatie te Spanbroek

verkeer en parkeren



Routing

Weergave van de routing van het fietsverkeer in groene lijnen richting de huidige basisschool volgens opgave van de school en op basis van waarneming voorjaar 2021.

In rode lijnen de routing van het autoverkeer.





bestaande stedenbouwkundige structuur, kort samengevat

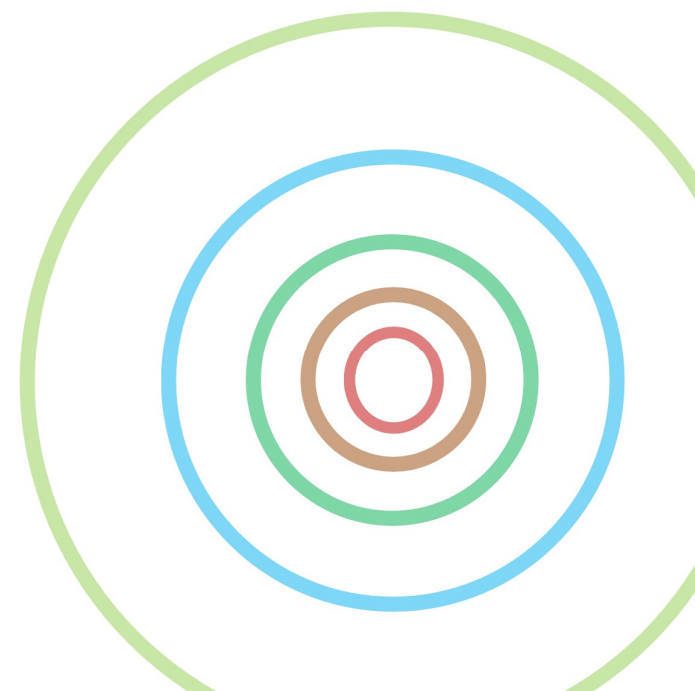
Reeds voorkomende basisgegevens:

- binnen het bestemmingsplan kent de locatie huidig reeds ruime mogelijkheden. Binnen het huidige bouwvlak van de Bonifatiuschool mag reeds over het volle oppervlak 8,5 m1 hoog worden gebouwd;
- het bestaande schoolplein is huidig bestemd als belende functie bij de aanwezige basisschool;
- het bestaande schoolplein ligt huidig op een afstand van om en nabij de 10 m1 uit de voorgevels van de omliggende woningen;
- het trapveld kent reeds in zijn omschrijving het doel als speeltuin;
- de speeltoestellen staan plaatselijk op nog geen 15 m1 uit de voorgevels van de omliggende woningen;

- het gebied kent een opstelling met volwassen loofbomen rondom het trapveld/speeltuin als idem de achtertuin van het schoolgebouw. De hoogte van de bomen overstijgt de nokhoogte van de aangrenzende huizen ruimschoots;
- volwassen bomen dienen in de verder uitwerking waar mogelijk te worden behouden. Zij leveren beschutting voor het nieuwe gebouw, dragen bij aan het leefklimaat en vormen tevens een nuttige buffer tussen het nieuw op te richten pand en de directe omgeving;
- de oriëntatie van de huizen ten zuiden van het plangebied rondom de Schoolstraat is overwegend niet richting het plangebied gericht. Dit kan als gunstig worden betiteld. Immers deze mensen kijken van alle omwonenden niet direct tegen het nieuw op te richten pand aan. Maar ook de ligging ten opzichte van de zonstand is voor deze huizen hierbij als gunstig te omschrijven;
- dit maakt deze hoek van het plangebied meer geschikt voor meerlaags bouwen;

- er liggen geen kabels, leidingen of andere ondergrondse transportbuizen binnen het plangebied anders dan de voeding van de lantaarnpalen aldaar;
- het plangebied kent geen invloeden van milieucirkels van omliggende bedrijvigheid e/o functies;
- de archeologische verwachtingskans is laag, doch aanwezig ter plaatse van het trapveld;

- helft van de huidige 75 plaatsen komt toe aan de Blauwe zone en dient in de uitwerking qua capaciteit terug te keren. Overige plekken kennen een functie jegens huidig gebouw en huidig gebruik. Door toevoegen van extra functie en uitbreiding van het aantal leerlingen zijn drastisch meer parkeerplaatsen nodig.



een nieuw elan

De stedenbouwkundige uitwerking vertrekt vanuit de bestaande fysieke kwaliteiten van het gebied. Ondanks een functionele inrichting van het gebied, geven verschillende zichtbare en verborgen kwaliteiten een basis voor nieuwe ontwikkelingen. Het geeft karakter en eigenheid. Tezamen met nieuwe kwaliteiten geeft het plan zo uiting aan een warm thuis voor alle gebruikers en omwonenden.

Op basis van de bestaande kwaliteiten vormt een robuuste groene structuur de drager in het gebied. Het groene karakter en sfeer komt op verschillende schaalniveaus tot uiting. Tegelijkertijd vormt dit houvast om een klimaatbestendig en natuur inclusief gebied na te streven.

Om de Bonifatius locatie aansluiting te laten houden met zijn directe fysieke omgeving is een fijnmazig stedelijke weefsel van verbindingen en verblijfsplekken essentieel. De voetganger en de fietser krijgen op de omliggende erftoegangswegen voorrang. De openbare ruimte definieert hiermee het bebouwingsvlak. In de groene zoom rondom de functies op het 'Eiland' is (gelijk het nu ook is) volop ruimte voor het plaatsen van speeltoestellen, compacte panna-kooien, laag afgehekte speelplekken voor de allerjongste buurtbewoners, snipperpaden e.d. Deze allen tussen bestaande volwassen bomen en nieuw aangeplante nieuwe bomen. Bij de keuze voor nieuwe aanplant gaat de voorkeur uit naar soorten welke gezamenlijk gedurende de jaarkalender met hun bladkleur voor een wisselend palet aan kleuren per seizoen kan zorgen. Op strategische plekken kan hierbij zelfs gekozen worden voor bladhoudende en/of groenblijvende heesters.

De ruimte wordt er zo op ingericht dat het voor gemotoriseerd (snel-) verkeer het minder voor de handliggend wordt om de Van Balen Blankenstraat te gebruiken om snel en makkelijk kinderen af te zetten of op te pikken. Deze belangrijke functie

om piekbelasting van de infrastructuur te voorkomen wordt verplaatst richting de Wuiver. Hier wordt ruimte geboden aan het zogenoemde Kiss&Ride (slechts stoppen om het kind te laten uitstappen, zonder hierbij zelf uit de bestuurdersstoel te komen om daarna dadelijk weer door te rijden). De Schoolstraat en het eerste deel van de Veldstralaan kunnen hierbij worden ingericht als 'Fietsstraat – auto te gast'. Op die wijze komt alle langzaamverkeer vanuit de Roozendaalstraat en de Van Balen Blankenstraat rondom het Kindcentra in een zone waar overwegend fietsers en voetgangers de weg met elkaar hoeven delen. De positie van de fietsenstalling kent in het stedenbouwkundige plan dan ook een positie nabij de kruising Van Balen Blankenstraat – Veldstralaan.

Het parkeren ten behoeve van het centrum wat huidig reeds is ingericht langs de Wuiver dient qua capaciteit terug te keren in de nieuwe plannen. Door de nieuw benodigde plekken voor het Kindcentrum hierbij aan te leggen wordt een situatie gecreëerd waarbij het parkeren bijdraagt aan het versterken van beide capaciteiten. In de weekenden levert het extra plaatsen ten behoeve van het winkelpubliek. Tijdens schooldagen geeft het extra rust en ruimte voor de pieken tijdens het brengen en halen van kinderen. Er dient te worden voorkomen dat er één groot parkeerplein ontstaat. De ruimtelijke neveneffecten (de zogenoemde 'behendigheidsproeven' met auto's en scooters) van een dergelijke grote verharde plaat zijn op een plek tussen de huizen onwenselijk. Vakken dienen te worden uitgevoerd in grastegels en parkeerkoffers dienen van elkaar te worden gescheiden door hagen en nieuw aan te planten bomen. De verkeersrouting van de voetganger tussen de Kiss+Ride en de bushalte dient hierbij op alle fronten ruimtelijk voorrang te krijgen, middels inzet van ruime tussenliggende trottoirstroken. Aan de voorzijde van het pand dient vervolgens voor de bezoekers van muzieeducatie, de GGD en de bibliotheek ruimte worden ingericht om direct nabij de entree een fiets, booster of rollator te kunnen parkeren.

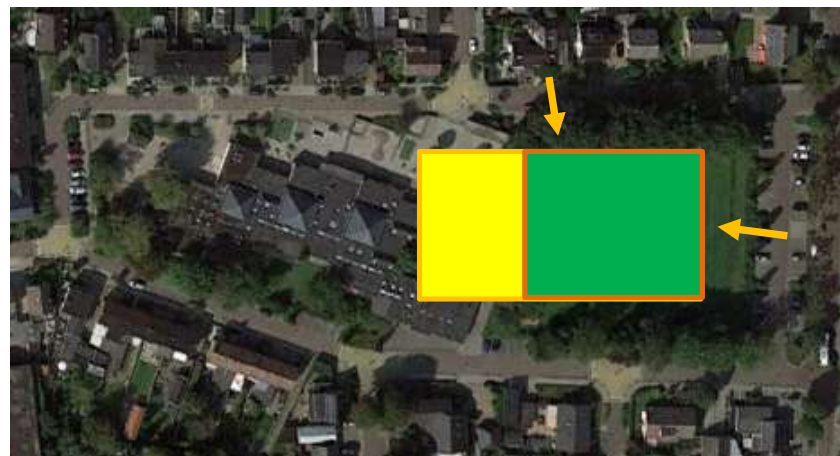
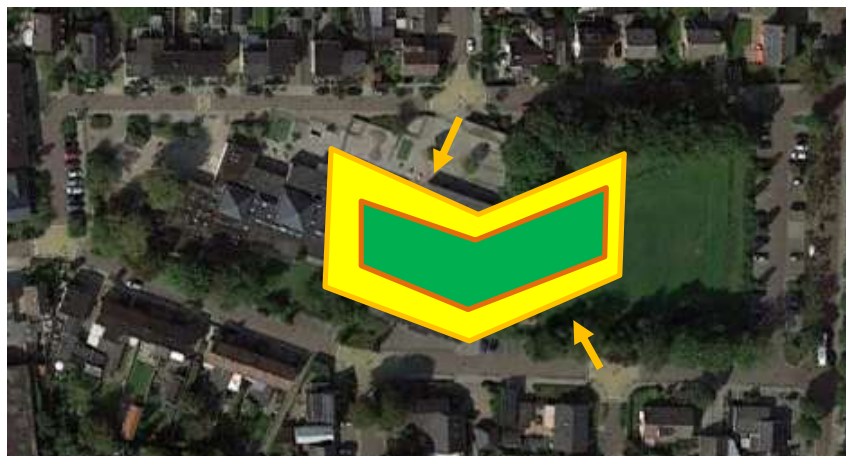
Het stedenbouwkundige plan toont een raamwerk van de beoogde ruimtelijke hoofdstructuur van routes en plekken die de basis vormen voor de samenhang in het plangebied. De bouwvlek in het stedenbouwkundige plan levert een aangewezen ruimte voor een gevarieerd en samengesteld bouwblok. Hierdoor wordt een divers en dorpseigen straatbeeld bereikt en wordt op natuurlijke wijze aangesloten bij de bestaande bebouwing. Zo ontstaat een levendig gebied van hoge maatschappelijke kwaliteit, waarbij het beeld en ervaring vanaf ooghoogte leidend is.

In basis geldt als uitgangspunt een bouwmassa van 2 bouwlagen. Dit hoeft voor deze plek expliciet niet als één grote massieve verdiepingslaag. Verschillende opstellingen van verdieping(en) boven op de begane grondlaag worden stedenbouwkundig aangemoedigd. Het gebruik hierbij van meerdere zadelpakjes of meerdere piramidevorm(en) zou hierbij een welkome verwijzing zijn richting het dorpse karakter van de direct aanliggende omgeving. Dit behoud licht, lucht, ruimte en doorzichten. Ook zal dit de aansluiting op de meer kleinschalig van karakter zijnde omgeving stedenbouwkundig direct ten goede komen. Voor een eventueel architectonisch gewenst hoogte accent of doorlopende hoge daklijst (bijvoorbeeld om duurzaamheidsvoorzieningen op het dak architectonisch op juiste wijze te kunnen plaatsen) is aan de Wuiver zijde en de zijde van de Schoolstraat binnen dit plan ruimte voorzien. Een eventueel heterotopisch toevoegen van het dak boven de begane grond aan de openbare ruimte zou hierbij een overweging kunnen zijn. Over de exacte ligging van de trappen hiernaar toe dient door de architect dan vervolgens nader te worden nagedacht. Op die wijze voegt het gebouw zich in zijn omgeving.

zorgvuldige inpassing integrale functies

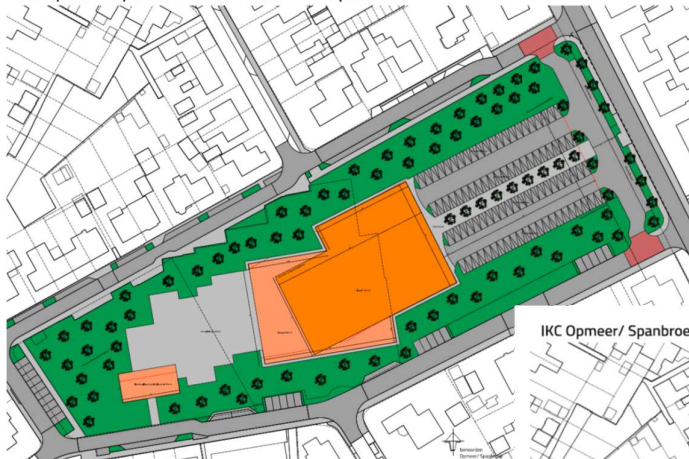
weergave studiebladen uit de stedenbouwkundige verkenningen

34



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - Bonifatiuslocatie te Spanbroek

IKC Opmeer/ Spanbroek - Veldstralaan 4 te Spanbroek



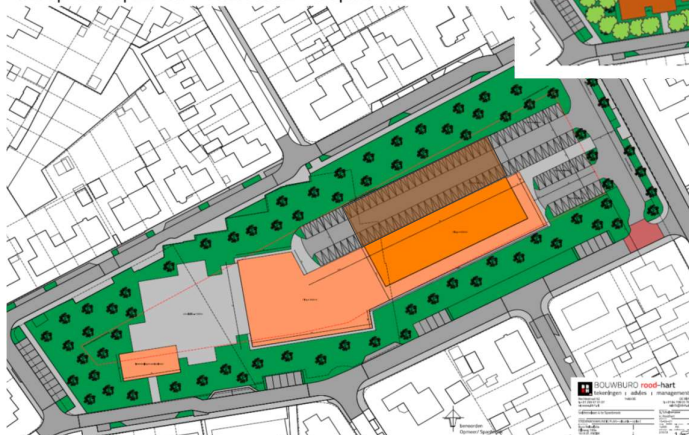
IKC Opmeer/ Spanbroek - Veldstralaan 4 te Spanbroek



IKC Opmeer/ Spanbroek - Veldstralaan 4 te Spanbroek



IKC Opmeer/ Spanbroek - Veldstralaan 4 te Spanbroek



IKC Opmeer/ Spanbroek - Veldstralaan 4 te Spanbroek



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - Bonifatiuslocatie te Spanbroek

modellering

Uit de stedenbouwkundige verkenning van d.d. 30 maart 2021 kwam op basis van de eerder getoonde modellen naar voren dat onder de betrokkenen de voorkeur heerste voor een model anders dan op de exacte huidige locatie van het Bonifatius.

Bij voorkeur in een soort combinatie van beiden, omschreven als: *“De knik in het gebouw met deels de oude contour van het huidige pand in combinatie met een verdieping zo ver als mogelijk richting de Wuiver geplaatst”*. Aan de stedenbouwkundige hierbij de eer om dit nader in te kaderen.

kader

Ontwerpen zijn allen gebaseerd op de kaders als vastgesteld door de raad van 6 oktober 2020.

Het programma dat is ingepast omvat een gebouw van 4.100 m² bvo voorzien van een gymzaalaccommodatie van 455 m² bvo. In totaal omvat de ingepaste ruimtevrage in deze dus minimaal een 4.555 m² bvo. Om de architect hierbij niet met een wringend keurslijf op te zadelen, omvat de opgave stedenbouwkundig in basis ca. 5.000 m² bvo. Er is binnen het ontwerp gewerkt met een schoolplein behoefte van 900 m² (onderwijs) plus een 200 m² (dagopvang). Totaal hierbij dus een opgave van minimaal 1.100 m². In een gedegen stedenbouwkundig plan is daarnaast ook ruimte voor eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

De wens van de raad ging uit van een voorkeur van 30 m1 tussen het IKC (en belenden) en de gevels van de bestaande woonhuizen. Binnen de uitwerking is hier aanvankelijk strikt mee omgegaan. Op dat moment dat dit belemmering opwierp binnen de stedenbouwkundige verkenning is in goed overleg met betrokkenen besloten hier waar nodig gemotiveerd van af te wijken. Planologisch juridisch vormt een kleinere maat dan 30m1 op deze locatie geen enkel beletsel. Daar waar in de modellering de 30 m1 wordt doorkruist, omvat dit in basis de stedenbouwkundige toepassing van “nieuw gebouw buiten de 30 m1 norm, doch binnen de contour van het oude pand” c.q. “nieuw schoolplein buiten de 30 m1 norm doch binnen de contour van het oude schoolplein of speeltuin”. Vanuit de interne gebruiksfunctie van het pand (logische breedte maten van de hal en de aanliggende lokalen/gymzaal) dient hierbij een bepaalde mate van vrijheid te worden gegund aan de architect. De gebruikswaarde van een kindcentrum zit in de praktijk in de breedte. Je wilt immers zoveel mogelijk functies rondom je centrale hal kunnen concentreren. Dit geldt evenzo voor de mate van dubbelgelaagdheid van het pand. Wil je voorkomen dat het pand verplicht een massieve vierkante blokkendoos wordt dien je in dit stadium ruimte open te laten om de architect in zijn verkenningen (als bijvoorbeeld studie naar een meer gedifferentieerd en open karakter van de verdieping) naar behoren te kunnen laten uitvoeren. Dit op die wijze dat de architect het gebouw om zijn gebruikers, meest toekomstgericht kan schetsen. De stelregel hierbij is dat het meeste compacte en gebruiksvriendelijke gebouw in de praktijk nagenoeg vierkant van grondplaat is. Wij willen deze ruimte richting het architectonisch ontwerp graag openhouden. Uit participatie met de omwonenden moet blijken of voor een dergelijke insteek in de praktijk ook daadwerkelijk draagkracht is te vergaren.

verkeer en parkeren

Het uitgangspunt stedenbouwkundig is om alle gemotoriseerde verkeer zoveel als mogelijk aan de kant van de Wuiver te houden en deze waar mogelijk buiten de aangrenzende woonstraten te houden. Dit levert automatisch ruimte op voor de zwakkere verkeersdeelnemers om en in de straten nabij de school. De bestaande 40 plekken van het parkeerveld aan de Wuiver diende te beschikbaar te blijven. Aan de kant van de Wuiver lag hier bovenop een opgave voor 52 extra parkeerplaatsen ten behoeve van het op te richten IKC (hiervan kon in de uitwerking een ruimtebeslag van 12 plaatsen toegekend worden als K+R strook).

In basis levert dit stedenbouwkundig 2 inpassingsmogelijkheden van de parkeerplaatsen op. Een vorm binnen de kaderlijnen van het 30 m1 criteria (de modellen van 21 april) en een vorm buiten de kaderlijn van het 30 1m criteria (de modellen 12 mei en later).

Stedenbouwkundig is de insteek om de hele westzijde van de planlocatie te benutten ten behoeve van schoolplein, fietsenstalling en groen met een functie daarin ten behoeve van de buurt.

groen

Alle modellen gaan uit van het streven naar behoud van zoveel mogelijk volwassen bomen welke in hun opstelling parallel staan opgesteld aan de Veldstralaan en de Schoolstraat. De volwassenbomenrij welke huidig tussen de school en het trapveld in staan zullen in alle modellen worden gekapt. Alle volwassenbomen in de tuin van het Bonifatius lang de Dr. Van Balen Blankenstraat en de Velstralaan-West kunnen in de modellen worden behouden. Voor alle bomen die worden gekapt geldt in basis een herplantplicht binnen de projectlocatie.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN - Bonifatiuslocatie te Spanbroek



Comfortabele en overzichtelijke Kiss + Ride

Met het oog op het voorkomen van kruisende verschillende verkeersdisciplines komt direct langs de Wuiver een lange uitvoegstrook met 'uitstapperron'. Met hierbij tussen de rijbaan en uitvoegstrook een trottoir en groenstrook ter eerste afscherming. De bestaande bomen in plantvakken worden hierbij opgenomen en gehandhaafd.

De situatie aan de Wuiver, de bushalte en de routing van Connexxion blijven hierbij ongewijzigd en vormen samen met de K+R een halte-eiland.

Het bestaande parkeerveld wordt gerooid. Deze komt terug als onderdeel van de parkeervoorziening. Het nieuwe parkeerveld wordt zo ingericht dat aan de gebruiker duidelijk is dat hij te gast is in een voetgangerszone.

Deze ingreep kost geen parkeerplaatsen.

De kruispunten Veldstralaan/Wuiver en Schoolstraat/Wuiver worden bijpassend aan de K+R ingericht bijvoorbeeld middels een optische plateau of soortgelijke.



IKC Opmeer/ Spanbroek - Veldstralaan 4 te Spanbroek

Op basis van de kaders gevormd binnen de stedenbouwkundige verkenning is het stedenbouwkundig plan gevormd tot het hier getoonde model.

De basis aangaande de situering van parkeren, schoolplein, fietsenstalling, entreegebied hebben hierbinnen heel duidelijk een uitwerkingsrichting gekregen.

In getoonde opstelling gaat het nieuw te bouwen pand aan de Schoolstraat 4 m1 door de 30 m1 lijn en aan de Veldstralaan 3m1. De verdieping is aan de Veldstralaanzijde hierbij evenwel 3 m1 terugliggend van de 30 m1 lijn gemaakt.

Let wel, een stedenbouwkundige weergave als deze vormt een ontwikkelkader en niet de weergave van een geplande gebouwmassa.



Bomen

Alle in lichtgroen getoonde bomen zijn bestaande volwassen exemplaren die behouden kunnen blijven.

Alle in donkergroen getoonde bomen omvat voorgestelde herplant van jonge bomen. Deze herplant komt 1 op 1 overeen met het aantal omwille van de planuitwerking in deze te kappen bomen.

Noot: een groot deel van de volwassen bomen rondom het trapveld zijn huidig in verminderde conditie.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN - Bonifatiuslocatie te Spanbroek

IKC Opmeer/ Spanbroek - Veldstralaan 4 te Spanbroek

Blijven wij binnen de kaders van de gewenste 30 m1 ziet de stedenbouwkundige uitwerking er als volgt uit.

De basis aangaande de situering van parkeren, schoolplein, fietsenstalling, entreegebied kennen dan de volgende uitwerkingsrichting.

In getoonde opstelling blijft het pand en zijn belenden keurig binnen de 30 m1 lijn uit omliggende woningen.

Het fietsenhok daarentegen valt hier reeds buiten genoemde contour. Wel volgt deze de contour van de huidige bebouwing van het Bonifatius.

Let wel, een stedenbouwkundige weergave als deze vormt een ontwikkelkader en niet de weergave van een geplande gebouwmassa.



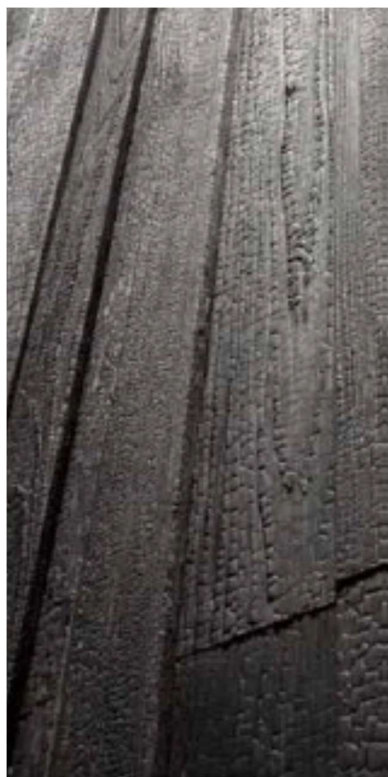
STEDENBOUWKUNDIG PLAN - Bonifatiuslocatie te Spanbroek

5. verdieping

voorbeelduitwerking bouwmassa



beeldkwaliteit



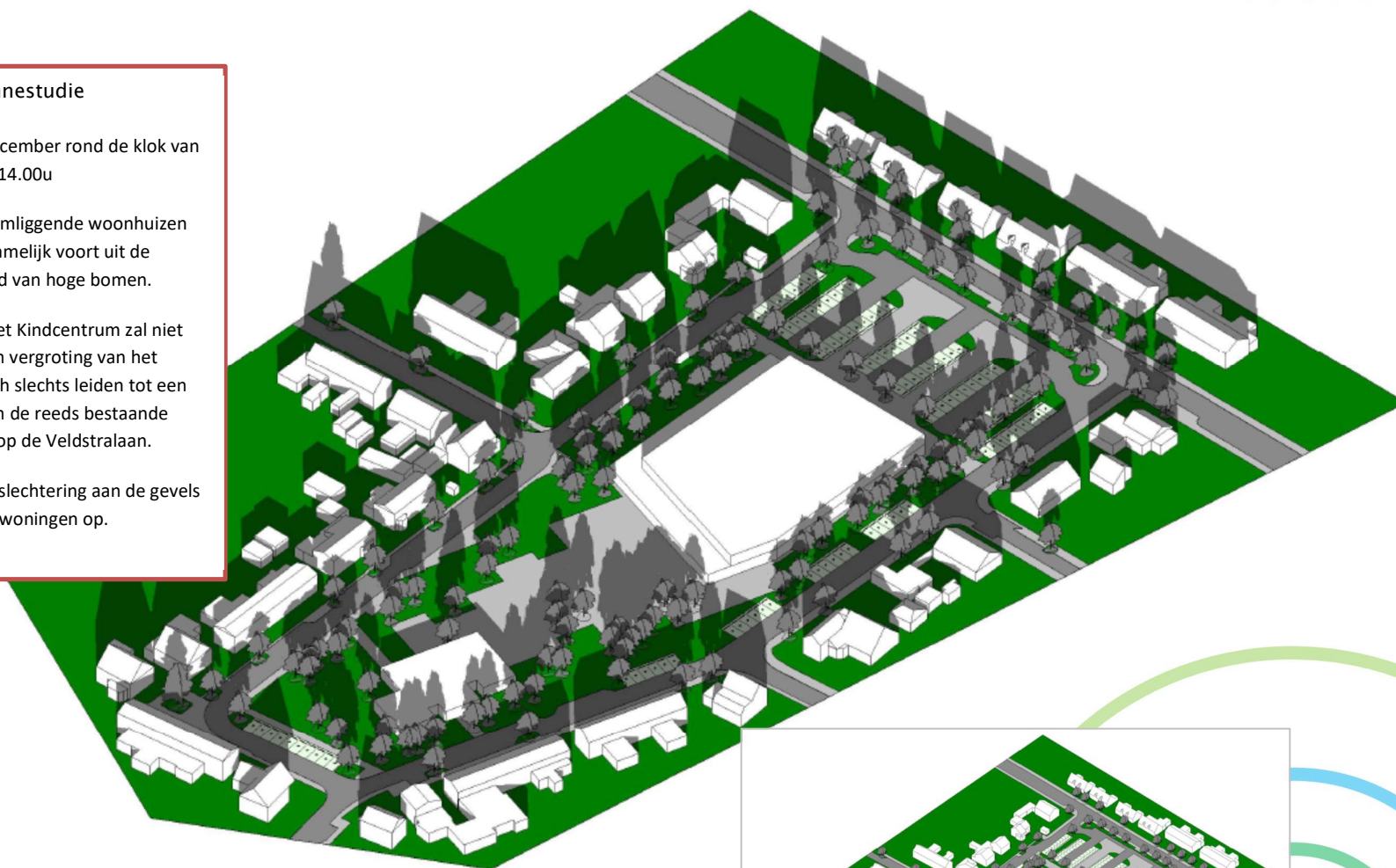
Zonnestudie

Zonstand op 14 december rond de klok van
14.00u

Schaduw op de omliggende woonhuizen
komt voornamelijk voort uit de
aanwezigheid van hoge bomen.

Oprichten van het Kindcentrum zal niet
leiden tot een vergroting van het
schaduwvlak doch slechts leiden tot een
verdichting van de reeds bestaande
schaduwval op de Veldstralaan.

Dit levert geen verslechtering aan de gevels
van de woningen op.



Zonstand op 1 juli 14.00u



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - Bonifatiuslocatie te Spanbroek