

Gemeente Oudewater



Beeldkwaliteitsplan Oude Singel
Locatie
Immanuëlschool

VDG-Stedenbouw
Augustus 2011

Inhoud

1	Inleiding..... - Aanleiding beoogde ontwikkeling - Plangebied - Bestemmingsplan - Structuurvisie - Welstandscriteria	3
2	Cultuurhistorische context..... - Ontwikkeling - Archeologie - Bodem	7
3	Bestaande ruimtelijke structuur.....	9
4	Visie.....	12
5	Stedenbouwkundige uitgangspunten..... - Algemeen - Aansluiting op de omgeving - Buitenruimte - Architectuur - Oriëntatierichting - Bezonning - Openbare ruimte - Parkeren - Speelvoorziening	15
6	Architectuur..... - Referentiebeelden	20

1. Inleiding

Aanleiding beoogde ontwikkeling

Op 24 april 2008 hebben de gemeente en woningbouwvereniging Oudewater de zogeheten Allonge voor het IHO ondertekend. De Allonge is een aanhangsel bij het bestaande contract dat de splitsing van het oorspronkelijke IHO in een publiek en een privaat deel regelt. De gemeente realiseert het publieke deel: vier scholen en een nieuwe bibliotheek.

De woningbouwvereniging is verantwoordelijk voor het private deel: 99 appartementen en een gezondheidscentrum.

De 99 appartementen zijn onderverdeeld in 64 huur- en 35 koopappartementen.

De 64 huurappartementen worden vooral voor ouderen gebouwd. Deze kunnen daardoor in hun eigen wijk, in hun eigen sociale structuur, blijven wonen in levensloopbestendige woningen.

Door de verwachte doorstroming van ouderen naar deze woningen komen er woningen vrij voor starters. Door de aanwezigheid van zowel jongeren als ouderen verbetert ook de leefbaarheid.

Programma IHO (Integraal Huisvestingsplan Onderwijs)

Wijngaardstraat	32 huurappartementen	
Oude Singel	14 huurappartementen	+ gezondheidscentrum
Klein Hekendorp	18 huurappartementen	
St. Janstraat	<u>35 koopappartementen</u>	

Totaal	99 woningen	+ gezondheidscentrum
--------	-------------	----------------------

De bouw van totaal 99 woningen moet worden gezien als een hard gegeven. Te lang is er te weinig gebouwd in Oudewater.

In opdracht van de woningbouwvereniging Oudewater is nagegaan in welke vorm de bebouwing op de locatie Immanuëlschool het beste ontwikkeld kan worden.

Op basis van een analyse van de bestaande situatie, aangevuld met gegevens uit het structuurplan en het bestemmingsplan zijn de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden waaraan de toekomstige bebouwing moet voldoen bepaald.

De eisen waaraan de architectuur moet voldoen zijn met behulp van gebiedsgerichte criteria benoemd. Tevens zijn ter aanvulling op de gebiedsgerichte criteria de algemene welstandscriteria waaraan ieder bouwwerk moet voldoen verkort weergegeven. Met behulp van referentiebeelden wordt het ambitieniveau weergegeven.

De 'spelregels' in deze randvoorwaarden nota dienen als toetsingskader voor de bouwplan ontwikkeling op deze locatie.

De randvoorwaarden hebben een juridische status na vaststelling door de gemeenteraad. De randvoorwaarden beogen zowel houvast te bieden als creativiteit te stimuleren.



plangebied

Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Oude Singel aan de zuidzijde, de Hendrik van Viandenstraat aan de oostzijde, de R.S. van Rooyenstraat aan de noordzijde en de Gerard Davidstraat aan de westzijde

De Oude singel vormde in het verleden de grens van de historische stad. Ten noorden van de Oude Singel begon het landschap van weilanden en sloten. Pas in het midden van de vorige eeuw is dit gebied bebouwd.

Bestemmingsplan



Uitsnede plankaart bestemmingsplan

De locatie heeft de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M). Het bestemmingsplan geeft aan dat:

De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Het bestaande gebouw is als zodanig bestemd. De toegestane goothoogte is 8 meter

Het schoolplein heeft de bestemming Maatschappelijke doeleinden zonder bebouwing M(z).

Op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Structuurplan

Het structuurplan doet geen directe uitspraken over de locatie. Wel staat op de plankaart horende bij de structuurvisie aangegeven dat de Oude singel een belangrijke functie heeft als ontsluitingsweg voor de binnenstad. Tevens wordt voorgesteld om middels een bomenstructuur de grens van de historische binnenstad als zodanig te markeren

In het structuurplan staat aangegeven dat op deze locatie minimaal 14 en maximaal 25 woningen kunnen worden gebouwd.

Welstandscriteria

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden (beoordelingskader), waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst worden. Bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Welstandstoezicht is niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi, maar een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoembare criteria. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie. Voor de Woonwijk Brede Dijk geldt het regulier niveau van welstand. Hiervoor gelden de volgende welstandscriteria:

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige rooilijn en de toegepaste richting van bouwmassa's ten opzichte van deze rooilijn: doorgaans is deze recht of verspringend.

- Aaneengesloten of clusters twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande seriematige woningbouw;
- Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

- De op de straat gerichte oriëntatie handhaven.
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

- Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massaopbouw.
- In één bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen het bestaande beeld handhaven.

Bouwhoogte:

- Aansluiten op bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.
- Opbouwen op plat afgedekte woningen en aanbouwen per woningtype in hetzelfde model uitvoeren. De eerste op- of aanbouw in zijn soort dient zorgvuldig te worden ontworpen in samenhang met de bestaande bouwmassa en architectonische opzet.

Kapvorm en kaprichting:

- De kapvorm en –richting dient aan te sluiten bij de aanwezige kapvorm en –richting.
- Voor dakkapellen gelden de sneltoetscriteria. Hoofdregel is dat dakkapellen op bouwblokken qua vorm, doorsnede en plaatsing dienen aan te sluiten bij de op de betreffende bouwblokken al aanwezige dakkapellen.
- Dakopbouwen op kappen zijn niet toegestaan.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:

Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:

- De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige, vrijstaande of seriematige twee-onder-één-kap woningen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:

Materiaalkeuze en kleurgebruik

- Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.

Detaillering:

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel;
- Het aanbrengen van dakterrassen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op aan- en bijgebouwen is niet toegestaan.

Naast de toetsingscriteria zijn de volgende algemene welstandscriteria van toepassing

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hoge eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

- Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzing en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke realiteit.

- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door eenvoud verloren gaat.

- Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het ruimtelijke een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

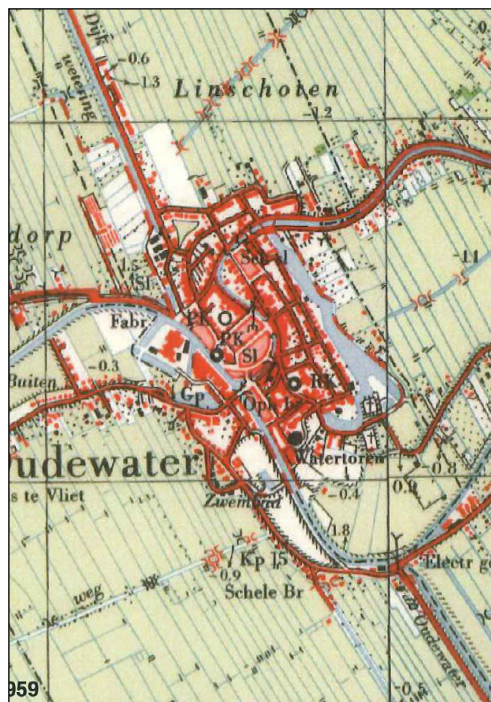
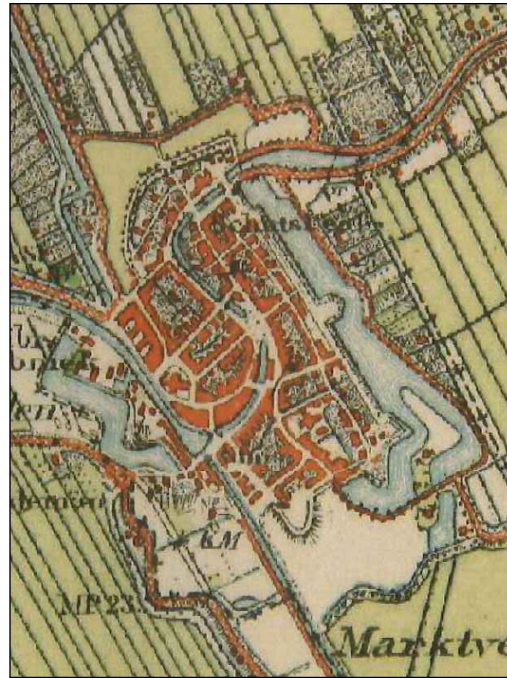
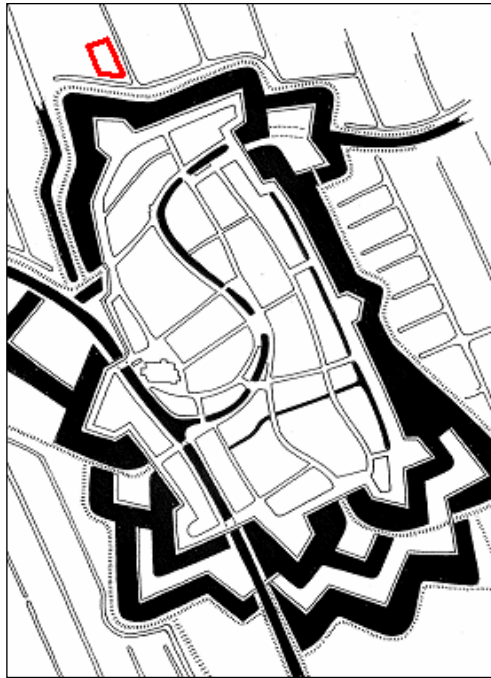
- Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

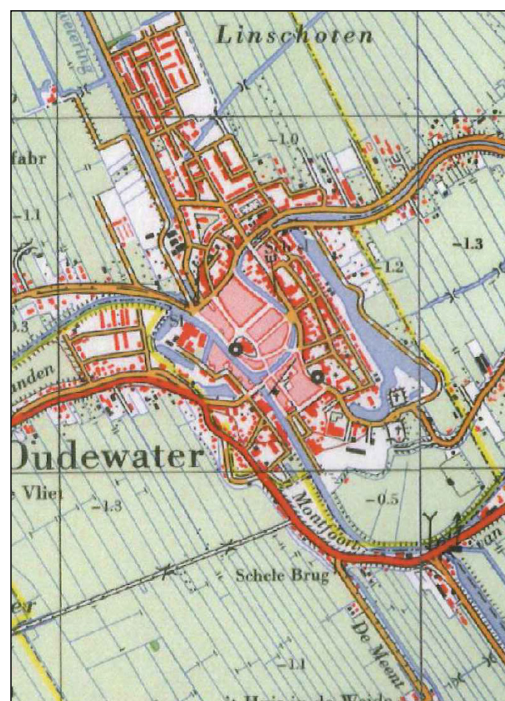
2. Cultuurhistorische context

Ontwikkeling

De locatie ligt direct ten noorden van de grens van de historische stad (op kaart links boven is in rood de locatie aangegeven). Vanwege het belang van het hebben van een vrij schootsveld begon direct buiten de omwalling van de stad het open polderlandschap. Door de wijze van ontginning spreekt men hier van een slagenlandschap. Kenmerkend voor het slagenlandschap zijn de opstreckende kavels (weilanden) gescheiden door sloten. Deze structuur is voor een deel nog herkenbaar in de hoofdopzet van de wijk waar de locatie deel van uitmaakt.



1959

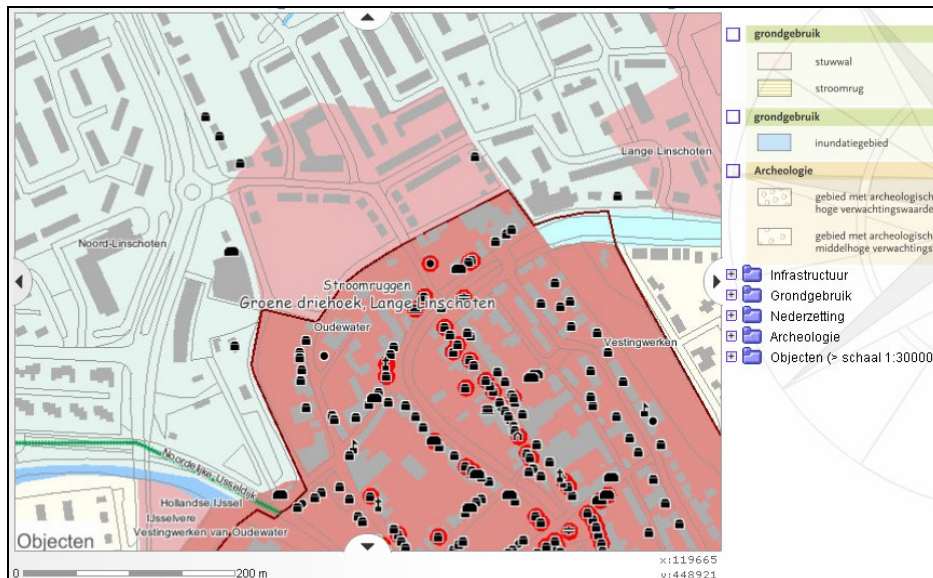


1969

Archeologie

De cultuurhistorische kaart van de provincie Utrecht geeft aan dat hier sprake is van een strokenverkaveling met een hoge waardering

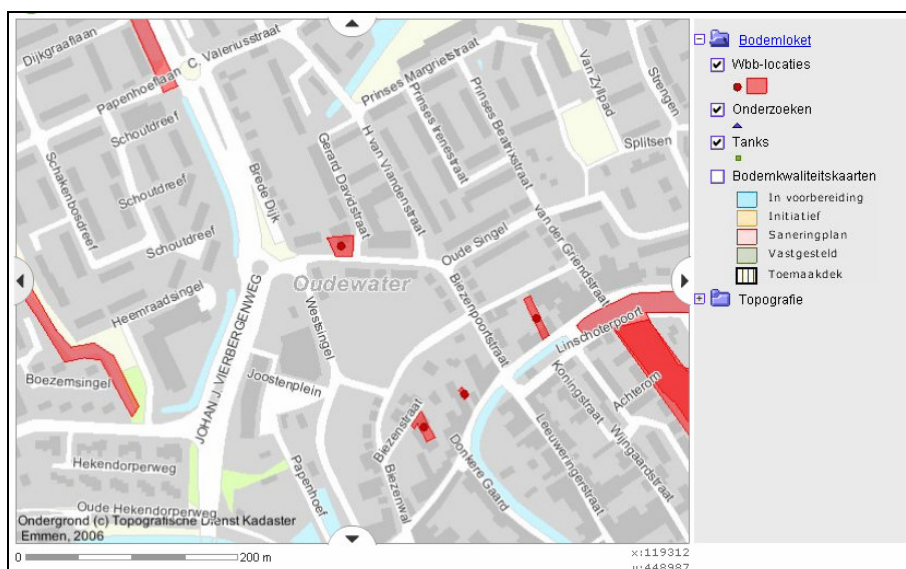
Het cultuurhistorisch beleid is gericht op het zoveel mogelijk veilig stellen van de aanwezige cultuurhistorische waarden.



Uitsnede cultuurhistorische kaart provincie Utrecht

In gebieden met de aanduiding 'veilig stellen' is cultuurhistorie sturend voor de ontwikkeling. De herkenbaarheid van de oorspronkelijke structuur van het onderliggende landschap met behulp van het stratenpatroon vormt op deze locatie een van de uitgangspunten.

Bodem



Op de locatie Oude Singel 9 is volgens de kaart van de provincie sprake van ernstige verontreiniging (situatie van voor 2006). Of deze verontreiniging van invloed is op de bouwplanontwikkeling zal middels een bodemonderzoek na het amoveren van het bestaande schoolgebouw nader worden onderzocht.

3. Bestaande ruimtelijke structuur

Het schoolgebouw heeft een markante kap. De nok richting is evenwijdig aan de Oude Singel. Het is een belangrijk oriëntatiepunt die door zijn massa, situering en architectuur (rode baksteen, forse kap) stedenbouwkundig een hoofdrol speelt ten opzichte van de omringende woonbebouwing uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. Komende vanuit de binnenstad markeert het gebouw de begrenzing van de woonwijk achter het historische singellint op de hoek van de Viandenstraat.



Het schoolgebouw volgt de hoogteligging van de weg. Het hoogste deel staat aan de Oude Singel. Aan de R.S. van Rooyenstraat staat het laagste deel. De architectuur is kenmerkend voor die van de Delftse school.



Gerard Davidstraat
Het parkeren in deze straat vormt een knelpunt. Aan de zijde van het schoolgebouw staan de auto's half op de stoep geparkeerd



R.S. van Rooyenstraat.
Deze straat is ingericht als een verblijfsgebied (woonerf)



Schoolplein aan de Hendrik van Viandenstraat



Situatie tekening bestaande situatie

De Oude Singel heeft ten opzichte van de Gerard Davidstraat en de Hendrik van Viandenstraat een hogere hoogteligging. Vanwege de beschikbare ruimte wordt in de Hendrik van Viandenstraat onder een hoek van ca. 45 graden geparkeerd.

4. Visie

De locatie ligt op de grens van de historische stad en de uitbreidingswijken uit de tweede helft van de vorige eeuw.

Kenmerkend voor de historische stad is de individuele vormgeving van de panden. Bij de uitbreidingswijken zien we juist dat openbare gebouwen zoals scholen een belangrijke functie hebben als oriëntatiepunt in een omgeving van rijwoningen met een gelijkvormige architectuur.

Het bestaande hoofdgebouw aan de Oude Singel wordt door zijn vorm en situering ervaren als een beeldbepalend gebouw. In eerste instantie is gezocht naar een model waarbij het hoofdgebouw aan de Oude Singel behouden zou blijven.

Uit dit onderzoek blijkt dat verbouw van het (hoofd)gebouw aan de Oude Singel tot een gezondheidscentrum met 14 huurappartementen voor ouderen niet mogelijk is.

Het onderzoek toont aan dat:

- in het hoofdgebouw maximaal 5 appartementen met een woon en een slaapverdieping bij verbouw hier gerealiseerd kunnen worden. Deze appartementen zijn vanwege de trappen niet geschikt voor ouderen.
- de toegankelijkheid van een nieuw te bouwen gezondheidscentrum op maaiveldniveau belangrijk beter is, dan wanneer dit in het bestaande schoolgebouw wordt gerealiseerd. Het bestaande gebouw ligt namelijk ca. 1 meter boven het maaiveld. In de bestaande situatie moet het gebouw toegankelijk worden gemaakt met hellingbanen en toegangstrappen.

Tevens is een nieuw te bouwen gezondheidscentrum veel flexibeler in te delen en ontstaan er geen onbruikbare vierkante meters, omdat in de bestaande situatie rekening gehouden moet worden met de aanwezige bouwmuren en trappenhuizen.

Een nieuw gezondheidscentrum is daardoor toekomstbestendiger.

Vanuit het wensbeeld om hier een toekomstgericht, flexibel en efficiënt gezondheidscentrum met senioren woningen te ontwikkelen heeft de sloop nieuwbouwvariant de voorkeur.

Het nieuwe gebouw moet dan de functie van het bestaande gebouw, een belangrijk oriëntatiepunt die door zijn massa, situering en architectuur (rode baksteen, forse kap) stedenbouwkundig een hoofdrol speelt ten opzichte van de omringende woonbebouwing waar maken.

De toekomstige bebouwing bestaat uit een gezondheidscentrum (huisartsenpraktijk, fysiotherapie, apotheek en een centrum voor jeugd en gezin) met op de verdieping senioren woningen.

Uitgangspunt bij sloop/nieuwbouw is dat:

- de toekomstige bebouwing als een beeldbepalend gebouw (oriëntatiepunt) in de buurt zal worden ervaren.
- het gebouw moet op een zorgvuldig uitgewerkte wijze aansluiten op de rijwoningen met kap.
- het hoofdvolume van de toekomstige bebouwing aansluit op de kenmerkende structuur van de aangrenzende bebouwing bestaande uit een langgerekt bouwvolume met langskap evenwijdig aan de straat.



Randvoorwaardenkaart

5. Stedenbouwkundige uitgangspunten

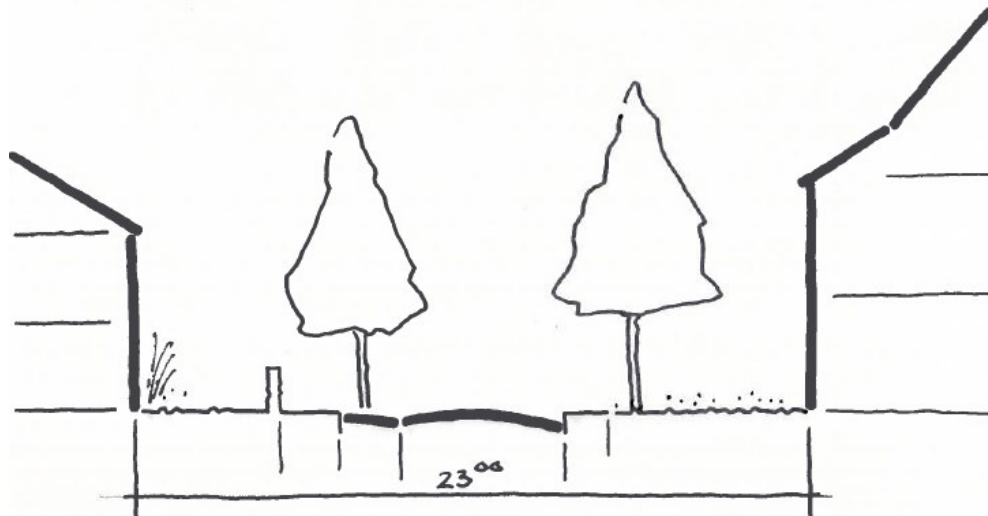
Algemeen

Op de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart staat, met behulp van een bouwvlak, aangegeven binnen welke contour het gebouw moet worden gerealiseerd. Kleiner mag groter is niet toegestaan.

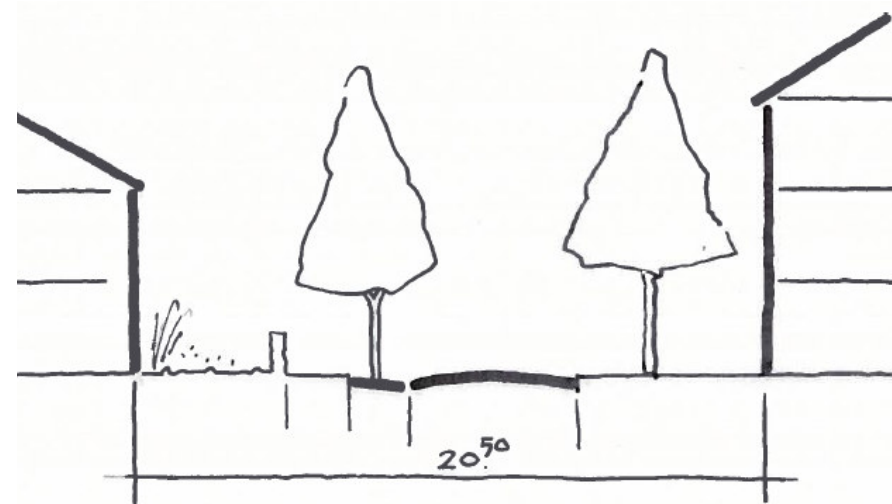
De maatvoering van de locatie maakt dat de architectonische uitwerking met zorg moet worden ingepast. De situering van de bebouwing moet dan ook met behulp van een Stedenbouwkundig MatenPlan (SMP) worden vastgelegd.

Aansluiting op de omgeving

Onderstaand zijn de verschillende profielen van de aangrenzende straten uitgewerkt. De bovenste tekening geeft het bestaande straatprofiel weer. De onderste tekening het toekomstige profiel. Tevens is het maximum aan bouwvolume ingetekend.



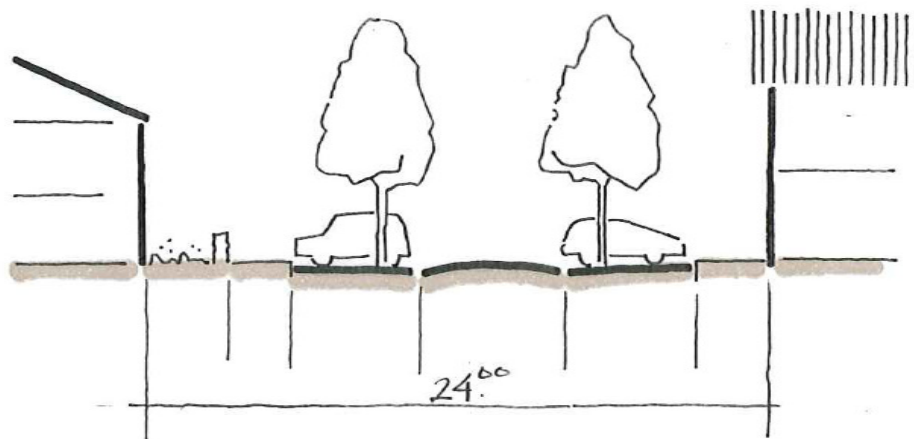
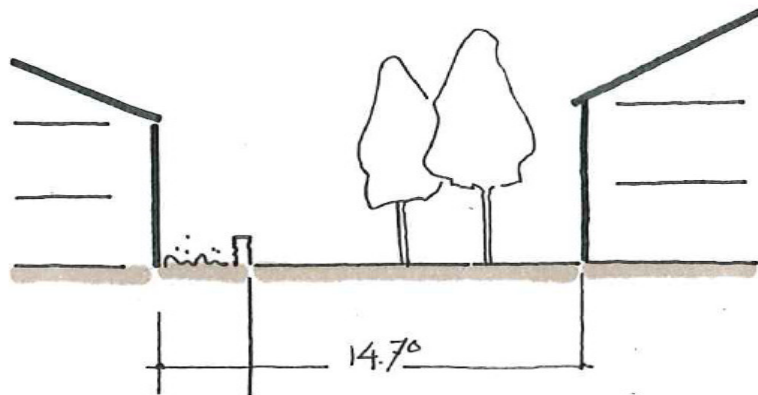
Profiel Oude Singel (bestaand)



Profiel Oude Singel Nieuw

Het wegprofiel van de Oude Singel wordt niet aangepast. De bestaande bomen zijn als zodanig in het profiel opgenomen. De maximum hoogte van de bebouwing is drie lagen met een kap. Het maken van een kap is niet verplicht. Een plat dak met een terug liggende bovenste laag is eveneens mogelijk. Dit moet met behulp van een maquette in beeld worden gebracht.

Bestaand profiel R.S. van Rooyenstraat



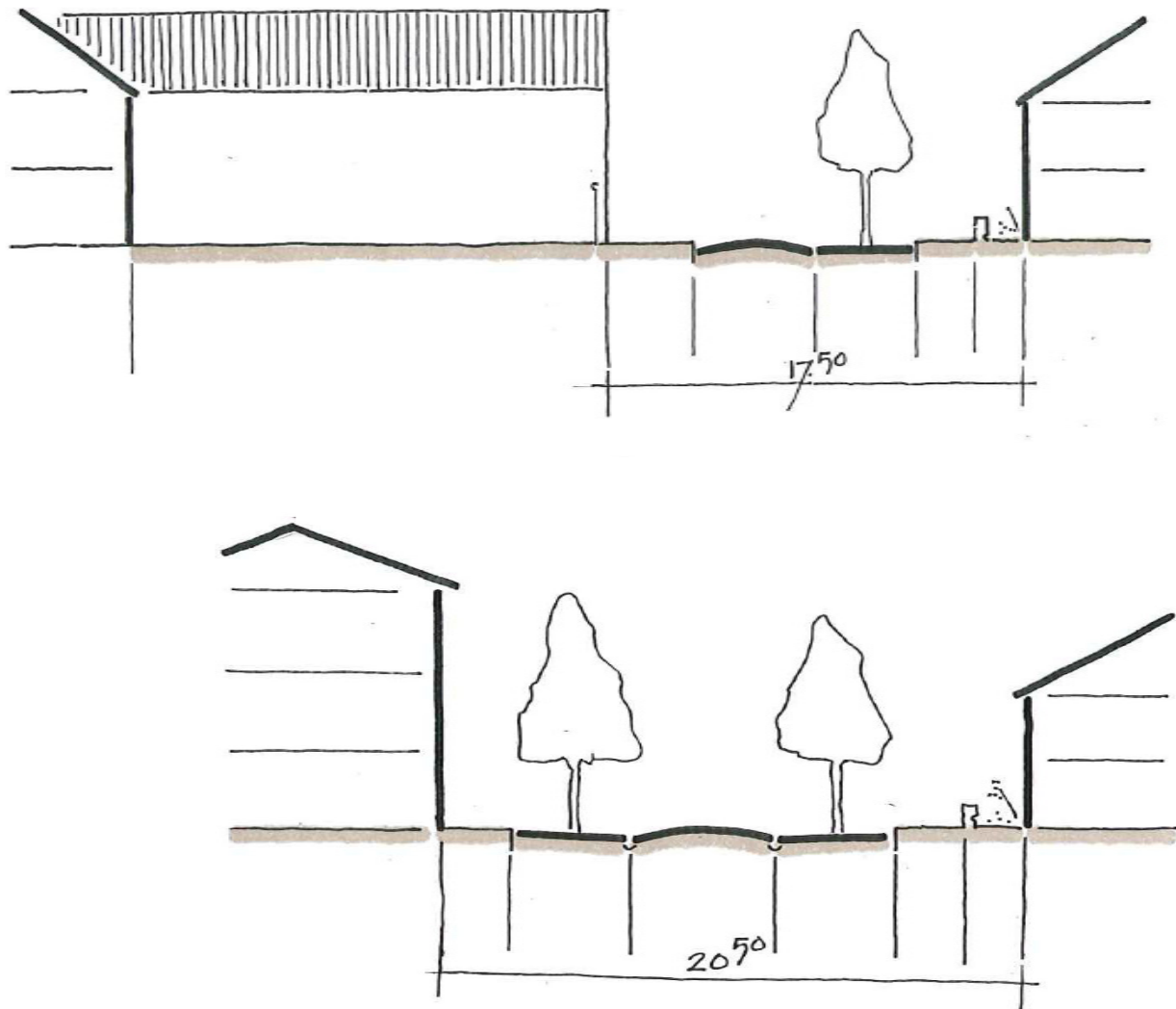
Toekomstig profiel R.S. van Rooyenstraat

De van R.S. van Rooyenstraat wordt verbreed zodat hier een straat met aan twee zijden parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd. De inrichting van de straat zal door de situering van bomen het karakter van een verblijfsgebied behouden.

Profiel Gerard Davidstraat

Het profiel van de Gerard Davidstraat wordt minimaal aangepast. Aan de zijde van het schoolgebouw waar nu de auto's half op de stoep staan komen parkeervakken voor langsparkeren. (zie situatie tekening). Voor het overige vinden hier geen aanpassingen plaats.

Bestaand profiel Hendrik van Viandenstraat



Hendrik van Viandenstraat in de nieuwe situatie

In de nieuwe situatie komen er aan weerszijden parkeerplaatsen. De straat wordt verbreed tot een maat van minimaal 20,5 meter gemeten van gevel tot gevel. (uitgaande van schuin parkeren)

Het nieuw te bouwen gezondheidscentrum met woningen krijgt hier een hoogte van deels drie lagen met een kap en deels twee lagen met een kap. Vanwege de aansluiting op de aangrenzende bebouwing heeft een kap ruimtelijk gezien de voorkeur.

Het maken van een kap is niet verplicht. Een plat dak met een terug-liggende bovenste laag is mogelijk mits er sprake is van een vergelijkbare ruimtelijke kwaliteit. Dit moet met behulp van een maquette worden aangetoond.

Op de kaart stedenbouwkundige randvoorwaarden staat aangegeven waar de verschillende hoogtes zijn toegestaan.

Buitenruimte

De inrichting en het materiaalgebruik van de buitenruimte moet aansluiten op de aanwezige structuur / materialen.

Architectuur

Markant gebouw met een vormgeving die aansluit op de jaren '50 en '60 architectuur uit de vorige eeuw van de aangrenzende woonbebouwing (rode baksteen, zadeldak).

Oriëntatie

Het gebouw wordt aan alle zijden begrensd door een straat. Aan de straatzijde komt altijd een voorgevel. Uitgangspunt is dat hier een alzijdig gebouw zonder achterkanten wordt gerealiseerd.

Bezonnin

In tegenstelling tot bijvoorbeeld de Engelse wetgeving zijn er in ons land geen wettelijk normen voor bezonnin. Wel zijn er door TNO bezonningsnormen opgesteld die overeen komen met die van de Engelse wetgeving. Aanbevolen wordt om de normen van TNO aan te houden.

Bezonningsnormen

Minimum norm.....Op 19 februari (23 oktober) 2 uur zon in de woonkamer.

Streefnorm.....Op 20 januari (23 november) 3 uur zon in de woonkamer.

Openbare ruimte

Om een zorgvuldige afstemming te waarborgen moet het ontwerp voor de buitenruimte gelijktijdig met het ontwerp voor de bebouwing worden ingediend.

Parkeren

In opdracht van de gemeente Oudewater is door het bedrijf Royal Haskoning een berekening gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

(Rapport Scholenprogramma en woningbouwprogramma, Verkeerskundige effecten en uitgangspunten Projectnummer 9T6488.A0)

Uit deze berekening blijkt dat voor het gezondheidscentrum met een bruto vloeroppervlak (bvo) van ca. 1650 m2 totaal 24 parkeerplaatsen nodig zijn.

Voor de 14 seniorenwoningen zijn 16 parkeerplaatsen nodig.

Totaal zijn er voor het gezondheidscentrum en de seniorenwoningen 40 parkeerplaatsen nodig.

De vraag is opgebouwd uit de parkeervraag voor elk van de gehuisveste functies binnen dit gezondheidscentrum.

Voor de seniorenwoningen wordt uitgegaan van 1.1 parkeerplaats per woning. Bij dit type woningen wordt geen rekening gehouden met mogelijk dubbelgebruik van parkeervoorzieningen. Hiervoor is gekozen omdat senioren overdag thuis zijn.

Parkeernormen

Apotheek.....	2.2 pp per 100 m2 bvo
Fysiotherapeuten.....	1,7 pp per behandelkamer
Zuwe zorg.....	1,7 pp per behandelkamer
Huisartsenpraktijk.....	1,7 pp per behandelkamer
Reductie factor (i.v.m. dezelfde bezoeker) 25 %	
Gezondheidscentrum (gemiddeld).....	1.5 pp per 100 m2 bvo
Appartementen senioren	1.1 parkeerplaats per woning

Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen horende bij de aangrenzende woningen is mogelijk. Bezoekers van het gezondheidscentrum kunnen overdag voor een deel gebruik maken van deze parkeerplaatsen. Omgekeerd zal in de avonden gebeuren.

Grenzend aan de locatie zijn de volgende parkeerplaatsen aanwezig:

Oostzijde H.van Viandenstraat.....	11 parkeerplaatsen	
Zuidzijde R.S. van Rooyenstraat.....	5 parkeerplaatsen	
Oostzijde Gerard Davidstraat.....	5 parkeerplaatsen +	1 invalide parkeerplaats
Zuidzijde Oude Singel.....	<u>9 parkeerplaatsen +</u>	<u>1 invalide parkeerplaats</u>
Totaal	30 parkeerplaatsen +	2 invalide parkeerplaatsen

De bezettingsgraad overdag is buiten het moment van halen en brengen van de schoolkinderen 50%.

In theorie zijn er 15 parkeerplaatsen (50% van 30 parkeerplaatsen) beschikbaar voor dubbelgebruik. Vanwege een mogelijke toename van het autoverkeer is het noodzakelijk om enige marge aan te houden.

Om die reden is ervoor gekozen om maximaal 10 parkeerplaatsen voor dubbelgebruik mee te tellen

Parkeerbalans

Nodig 40 parkeerplaatsen

Nieuw aan te leggen..... 30 parkeerplaatsen (in rood op de kaart aangegeven)

Dubbelgebruik..... 10 parkeerplaatsen

Totaal aanwezig 40 parkeerplaatsen



De maatvoering van de parkeerplaatsen moet voldoen aan de eisen zoals staan aangegeven in de ASVV. Voor het plangebied moet in samenhang met het parkeren voor de aangrenzende woningen een parkeerbalans worden uitgewerkt. De parkeerbalans moet ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

Fietsparkeren

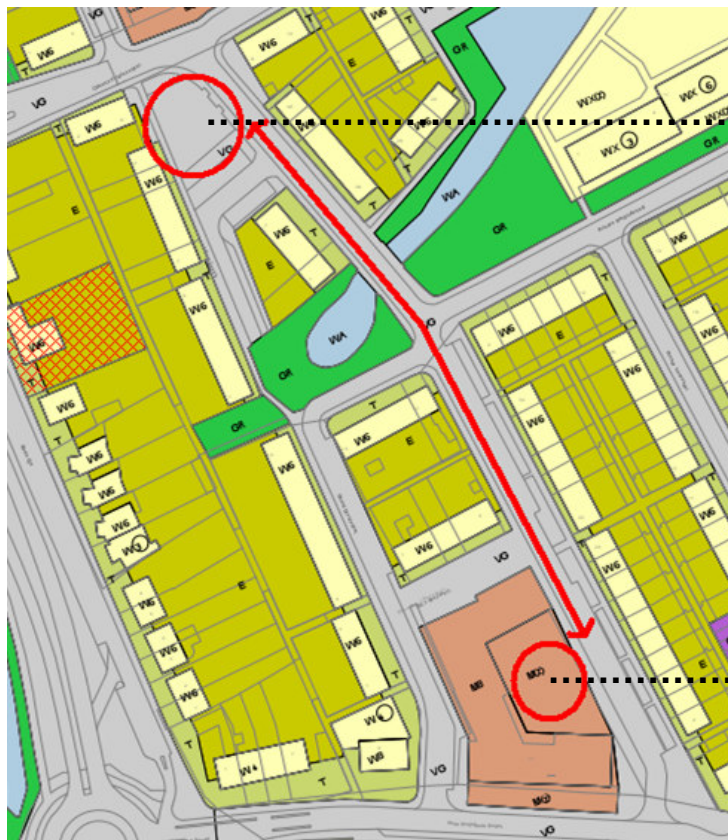
Bij een gezondheidscentrum van ca 1650 m² bvo moet rekening worden gehouden met 26 fietsparkeerplaatsen (gemiddeld 1.6 fietsparkeerplaats per 100 m² bvo). Het fietsparkeren moet bij de entree van het gezondheidscentrum worden gesitueerd.

Speelvoorzieningen

Het schoolplein wordt ook buiten de schooluren gebruikt door kinderen uit de aangrenzende woningen. Dit wordt gedoogd door het schoolbestuur. Door de bebouwing van het gezondheidscentrum raken de kinderen deze voorziening kwijt. Op geringe afstand, op de hoek Cornelius Valeriusstraat / Hendrik van Viandenstraat ligt een openbare speelplaats. In het speelruimtebeleid van de gemeente zal worden meegewogen of en in hoeverre de speeltuin geoptimaliseerd kan worden om het verlies van het schoolplein te compenseren.



estaande speelplaats op de
hoek Cornelius Valeriusstraat/ Hendrik van Viandenstraat



Speelplaats

Schoolplein

5. Architectuur

Referentiebeelden



Beeldbepalende kap in combinatie met een plat dak



Karakteristieke kap als beëindiging.



Herkenbare volumes door materiaal en kleurgebruik



Zorgvuldige detaillering.