

Gemeente Steenwijkerland
[REDACTED]
Postbus 162
8330 AD Steenwijk

[REDACTED]
www.stec.nl
HR 10144762

Verzonden per e-mail: [REDACTED]@steenwijkerland.nl

Datum : 19 september 2017
Ons kenmerk : 17.250
Onderwerp : Ladder-toets fusieschool Giethoorn

Geachte [REDACTED]

Als gemeente hebt u het voornemen om een nieuwe fusieschool te realiseren in Giethoorn. Deze nieuwe fusieschool is een samenvoeging van de huidige twee basisscholen in Giethoorn, de Noorderschool en de Zuiderschool. Voor de ontwikkeling hebt u een gewenste locatie aangewezen, namelijk nabij de Beulakerweg 127, tussen Giethoorn-Noord en Giethoorn-Zuid. U hebt hiervoor voor het voorontwerpbestemmingsplan een onderbouwing op de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) opgesteld, waarmee de provincie akkoord is gegaan.

Op het voorontwerpbestemmingsplan hebt u nu een inspraakreactie ontvangen, die ingaat op de Ladder. Uw huisadvocaat, Nysingh, schat op basis van deze inspraakreactie in dat de huidige Ladder-motivering geen standhoudt bij een rechterlijke toets en heeft aanvullend een aantal punten geformuleerd waarop de toelichting aangepast zou moeten worden.

Tegen deze achtergrond wilt u graag dat wij de bestaande Ladder-motivering qua behoefte voor de fusieschool vanuit onze expertise herzien, en waar nodig te wijzigen of aan te scherpen.

In deze memo leest u onze bevindingen. We gaan achtereenvolgens in op:

1. De (nieuwe) Ladder voor duurzame verstedelijking
2. Ruimtelijk verzorgingsgebied fusieschool
3. Ruimtevrage fusieschool
4. Ligging en locatieafweging fusieschool
5. Ruimtelijke effecten
6. Conclusie

We vatten onze resultaten tot slot samen in een overzichtelijke conclusie.

1 De (nieuwe) Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de Rijksoverheid en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De huidige (geactualiseerde) wetstekst is per 1 juli 2017 van toepassing:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte van die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro wordt onder ‘stedelijke ontwikkeling’ verstaan:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

In de jurisprudentie zijn de begrippen nader ingevuld. Onder ‘bestaand stedelijk gebied’ worden bijvoorbeeld ook locaties verstaan die een stedelijke bestemming hebben, zoals ‘bedrijventerrein’, ongeacht of de locatie op dit moment nog in gebruik is als grasland of agrarische grond. Voor een toelichting op de relevante jurisprudentie en interpretatie hiervan verwijzen we naar de (nieuwe) handreiking van de Ladder, zie:

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>.

VERSCHILLEN LADDER- EN LOCATIEAFWEGING

De locatieafweging en de Ladder-afweging worden niet één-op-één op dezelfde gronden gemaakt. Het is dan ook mogelijk dat beide afwegingen tot verschillende ‘voorkeurslocaties’ leiden. Relevant is voornamelijk dat de Ladder-afweging, conform wetgeving en jurisprudentie, enkel gemaakt wordt op basis van ruimtelijke locatiecriteriën. Financiële en politieke argumenten zijn hiervoor, tenzij zeer zwaarwegend, in tegenstelling tot een reguliere locatieafweging, bijvoorbeeld niet van belang.

2 Ruimtelijk verzorgingsgebied fusieschool

Voor de Ladder-onderbouwing is het van belang om aan de voorkant het ruimtelijk verzorgingsgebied van de fusieschool te onderbouwen. Dit ruimtelijk verzorgingsgebied vormt de basis voor de behoeftebepaling en afweging van alternatieve locaties. De omvang van het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke- of COROP-regio.

Leerlingen Noorderschool en Zuiderschool hoofdzakelijk afkomstig uit Giethoorn

Voor onderwijsinstellingen is de herkomst van leerlingen een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio. De herkomst van de leerlingen bepaalt namelijk wat het 'voedingsgebied' van de school is. We constateren het volgende¹:

- De leerlingen van de Noorderschool komen voor 95% uit Giethoorn.
- De leerlingen van de Zuiderschool komen voor 75% uit Giethoorn; de overige leerlingen komen voornamelijk (23%) uit het naastgelegen Dwarsgracht, dat geen basisschool heeft.
- In totaal komt van beide scholen 86% van de leerlingen uit Giethoorn en 12% uit het naastgelegen Dwarsgracht, dat geen basisschool heeft.
- Slechts een totaal van 3 leerlingen (< 2%) komt niet uit Giethoorn of Dwarsgracht.

In tabellen 1 en 2 is de herkomst van de leerlingen per basisschool weergegeven.

Tabel 1: Herkomst leerlingen Noorderschool

Kern	Aantal leerlingen	Aandeel
Giethoorn (Noord)	108	94%
Giethoorn (Zuid)	1	1%
Dwarsgracht	5	4%
Elders	1	1%
Totaal	115	100%

Bron: Pronexus (2015), bewerking Stec Groep (2017).

Tabel 2: Herkomst leerlingen Zuiderschool

Kern	Aantal leerlingen	Aandeel
Giethoorn (Noord)	1	1%
Giethoorn (Zuid)	57	74%
Dwarsgracht	19	23%
Elders	2	2%
Totaal	79	100%

Bron: Pronexus (2015), bewerking Stec Groep (2017).

Basisschool in de regel een wijk- of kernverzorgende voorziening

We constateren dat de gemiddelde afstand van een huishouden tot een basisschool in Nederland ca. 0,7 km bedraagt². Daarmee is een basisschool vaak een wijk- of kernverzorgende voorziening. Dat beeld herkennen we ook in Giethoorn, waar het gros van de leerlingen van de Noorderschool uit Giethoorn-Noord komt, en het gros van de leerlingen van de Zuiderschool uit Giethoorn-Zuid. Dat een deel van de leerlingen van een grotere afstand komt (Dwarsgracht) is niet vreemd; de afstand tot de dichtstbijzijnde basisschool is in het relatief dunbevolkte landelijk gebied inherent groter dan in de relatief dichtbevolkte stad.

De dichtstbijzijnde nabijgelegen basisscholen liggen voor Giethoorn in Steenwijk en Wanneperveen; allebei op relatief grote afstand voor in totaal 194 leerlingen.

¹ Pronexus (2015). *Leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs 2015*.

² CBS (2016)

Giethoorn voorziet als kern in voldoende bestaansrecht voor een eigen basisschool

Het is aannemelijk dat een kern met de omvang van Giethoorn - ca. 2.000 inwoners - een basisschoolvoorziening heeft. We zien dat terug in andere kernen in het land van vergelijkbare grootte, waar een basisschool prima functioneert en bijdraagt een goede leefbaarheid en samenhang van de kern. Bovendien ligt het aantal leerlingen van de beide basisscholen samen (194 leerlingen) ruim boven de door het Ministerie van OCW gestelde opheffingsnorm van 50 leerlingen. Ook op basis van normstelling is een basisschool als kernverzorgende functie dan ook een normaal gegeven.

TUSSENCONCLUSIE RUIMTELIJK VERZORGINGSGBIED

- Het verzorgingsgebied van een basisschool omvat hoofdzakelijk de kern Giethoorn, gezien de herkomst van de leerlingen op de huidige Noorder- en Zuiderschool en de te overbruggen afstanden.

3 Ruimte vraag basisschool

Voor de Ladder-onderbouwing is het van belang om vooraf de ruimte vraag van de fusieschool te onderbouwen. Deze is gebaseerd op een leerlingenprognose uitgevoerd door Pronexus en de VNG-norm voor onderwijshuisvesting.

Blijvende regionale behoefte aan een basisschool op basis van leerlingenprognose

De gemeente Steenwijkerland heeft door Pronexus de leerlingenaantallen voor de periode 2015 tot en met 2035 laten prognosticeren voor de Noorder- en Zuiderschool, zie tabel 3. De leerlingenprognose is opgesteld volgens het 'Programma van eisen voor het opstellen van leerlingenprognoses' van de VNG en is daarmee een gebruikelijke methode voor het ramen van leerlingenaantallen. In de ramingen van de leerlingenaantallen zijn twee ontwikkelingen verwerkt. Ten eerste de trends in de omvang van de basisgeneratie in de afzonderlijke herkomstgebieden van de gemeente Steenwijkerland. Ten tweede is de verwachte schoolkeuze meegenomen, door middel van de waargenomen belangstelling van de afzonderlijke basisscholen.

Het leerlingenaantal neemt de komende jaren lichtelijk af, met name op de Zuiderbasisschool, is de verwachting. Voor deze Ladder-toets kijken we één bestemmingsplanperiode (10 jr.) vooruit. We constateren dat er in die periode een totaal van 174 à 175 leerlingen op beide scholen wordt verwacht. Een samenvoeging van beide scholen zal, gezien de herkomst van de leerlingen en de afstand tot de andere dichtstbijzijnde basisscholen, geen wezenlijk verandering van het totaal aantal leerlingen met zich meebrengen, is onze verwachting.

Tabel 3: Leerlingenprognose basisonderwijs Giethoorn 2015 – 2035

School	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035
Noord	114	110	115	115	112	115	113	112	111
Zuid	95	86	79	78	68	63	62	62	61
Totaal	209	196	194	193	180	178	175	174	172

Bron: Pronexus (2015), bewerking Stec Groep (2017).

Minimaal benodigde ruimte ca. 3.380 m²

Om de leerlingenprognose te vertalen naar de (minimale) ruimtevraag worden voor zover beschikbaar gestandaardiseerde methoden gehanteerd:

- Voor het schoolgebouw hanteren we de VNG-methodiek voor onderwijshuisvesting, die is overgenomen in de gemeentelijke 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Steenwijkerland 2015'. Dit is de gangbare methodiek om de minimumomvang van een basisschool te bepalen. In de VNG-methodiek wordt de basis ruimtebehoefte (B) berekend met de formule: $B = 200 + L * 5,03 \text{ m}^2$. Hierbij wordt B uitgedrukt in m² bvo en staat L voor het aantal leerlingen.
- Voor het verharde deel van het speelterrein hanteren we de norm van het Ministerie van OCW, die is overgenomen in de gemeentelijke 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Steenwijkerland 2015', namelijk 3 m² per leerling.

Dat levert de volgende ruimtevraag op. De ruimtevraag betreft een minimumomvang voor de basisschool. Vanuit bijvoorbeeld de bouwschetsen, de vorm van de kavel of een behoefte aan meer ruimte kan hier eventueel positief van afgeweken worden.

Object	Omvang	Toelichting
Schoolgebouw	1.080 m ²	Conform de VNG-methodiek en gemeentelijke 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Steenwijkerland 2015': $200 + 175 \text{ ll.} * 5,03 \text{ m}^2$.
Verhard speelterrein	525 m ²	Conform de Ministerie van OCW-norm en gemeentelijke 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Steenwijkerland 2015': $175 \text{ ll.} * 3 \text{ m}^2$.
Onverhard speelterrein	525 m ²	Door de gemeente wordt in ieder geval een 1:1 verhouding met het verharde speelterrein wenselijk gevonden voor de school.
Fietsenstalling	250 m ²	Op basis van gemeentelijke inschatting
Parkeerruimte, inclusief toegangswegen	1.500 m ²	Op basis van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2015' is een minimumaantal van 20 parkeerplaatsen gewenst. Op basis van het actuele verkeersonderzoek ³ is een aantal van 20 tot 41 parkeerplaatsen wenselijk voor de nieuwe fusieschool. De huidige gemeentelijke inschatting is een ruimtebehoefte voor de parkeerplaatsen van minimaal 1.500 m ² .
Gymzaal	450 m ²	Zie toelichting hieronder.
Wateropgave	300 m ²	Zie toelichting hieronder.
Totaal	3.880 m ² + 450 m ² + 300 m ²	-

Wanneer de fusieschool op grotere afstand (> ca. 1.000 m) van het Kulturhus gerealiseerd wordt, komt daar een aanvullende ruimtebehoefte bij van ca. 450 m² voor een gymzaal. Dat lichten we toe:

³ Roelofs (2016). *Geactualiseerd verkeersonderzoek centrale onderwijsvoorziening Giethoorn*.

stec groep

- Het Kulturhus beschikt over een voorziening voor gymonderwijs, waar beide basisscholen op dit moment gebruik van maken.
- Voor de huidige Noorderschool ligt het Kulturhus echter op dermate grote afstand, dat leerlingenvervoer moet worden georganiseerd om, met name de leerlingen van de lagere groepen, op een veilige wijze naar het gymonderwijs in het Kulturhus te vervoeren. Dat is op de lange termijn een onwenselijke situatie; leerlingenvervoer kost op jaarbasis minimaal € 40.000 en drukt daarmee onnodig op de exploitatielasten van de basisschool.
- Bij ontwikkeling op grotere afstand van het Kulturhus is de realisatie van een gymzaal gewenst. Het extra ruimtebeslag bedraagt ca. 450 m².

Op de voorkeurslocatie geldt dat er ook compensatie moet plaatsvinden in verband met de wateropgave. Deze compensatie bedraagt 10% van het bebouwd en verhard oppervlak, dus ca. 300 m². Dit geldt op iedere locatie waar nieuwbouw plaats moet vinden van de school; niet op reeds bebouwde locaties.

Toekomstig mogelijk extra ruimte benodigd

Het is het streven van [] om de nieuwe fusieschool op enig moment uit te breiden tot een integraal kind centrum, waarbij ook onder meer een peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang gerealiseerd worden. Dit vraagt in de toekomst mogelijk om extra m² ruimte. Vanwege de huidige onzekerheid van deze plannen hebben we hiermee geen rekening gehouden in deze Ladder-toets.

Ontwikkeling dient gelijkvloers gebouwd te worden

Binnen het concept van de fusieschool hebben gemeente en [] aangegeven dat een gelijkvloerse ontwikkeling zeer wenselijk is. Daarvoor voeren zij de volgende redenen aan:

- Een gelijkvloerse ontwikkeling bevordert de samenwerking tussen groepen, doordat alle kinderen, groot en klein, jong en oud, moeilijk ter been of niet, het gehele pand kunnen gebruiken.
- Een gelijkvloerse ontwikkelingen leidt ertoe dat onderliggende klaslokalen geen overlast ervaren van bovenliggende klaslokalen. [] ervaart dergelijke ongewenste overlast in de nieuwbouw van het 't Ravelijn in Steenwijk.

Schaalvoordelen en lange-termijn-bestaansrecht door realisatie fusieschool

Realisatie van een fusieschool is kwalitatief wenselijk voor Giethoorn, we zetten de argumenten daartoe hieronder uiteen:

- De technische staat van de Zuiderbasisschool is dermate slecht dat er een formeel verzoek is gedaan voor nieuwbouw. Op grond van een bouwkundige analyse is vastgesteld dat renovatie geen haalbare optie (zowel financieel als ook functioneel) is en dat nieuwbouw noodzakelijk is. Voor de levensvatbaarheid van een nieuwe school is het leerlingenaantal voor de langere termijn echter onvoldoende. Dit is voor [] aanleiding beide scholen samen te willen voegen in één school.
- Ook de bouwtechnische staat van de Noorderbasisschool is niet optimaal. Bovendien zijn er in verband met een gebrek aan huisvesting al een aantal jaren geleden noodlokalen geplaatst. Ook hier dus behoefte aan nieuwbouw.
- Renovatie van bestaande schoolgebouwen met een leeftijd van meer dan 60 jaar is technische gezien geen aantrekkelijke optie. De gebouwen zijn slecht geïsoleerd en voldoen qua indeling niet aan de eisen die het moderne onderwijs stelt. Bovendien worden door het samenvoegen van twee scholen andere eisen gesteld aan het gebouw.

Nieuwbouw, al dan niet in combinatie met sloop op de bestaande locatie, is daarmee de meest reële optie.

- Samenvoeging van beide scholen leidt tot (schaal)voordelen. In de huidige situatie kennen beide scholen elk 4 (gecombineerde) groepen. Na de fusie is het mogelijk om grotere groepen te vormen en mogelijk zelfs 8 groepen. Voor [REDACTED] is dit een stap richting beter onderwijs.
- De gemeente Steenwijkerland vindt het belangrijk dat onderwijs in de nabijheid van de woonplaats wordt aangeboden. Het is aannemelijk dat een kern met de omvang van Giethoorn - ca. 2.000 inwoners - een basisschoolvoorziening heeft. We zien dat terug in andere kernen in het land van vergelijkbare grootte, waar een basisschool prima functioneert en bijdraagt een goede leefbaarheid en samenhang van de kern.

TUSSENCONCLUSIE RUIMTEVRAAG

- De minimale ruimtevraag voor de basisschool bedraagt 3.380 m². Dit is gebaseerd op de leerlingenprognoses voor 2019, de VNG-norm voor onderwijshuisvesting en normen van het Ministerie van OCW.
- Wanneer de afstand van de school tot het Kulturhus meer dan 1.000 m bedraagt, ontstaat er een aanvullende ruimtebehoefte van 450 m², ten behoeve van een gymzaal.
- Op basis van de technische staat van de huidige Noorder- en Zuiderbasisschool lijkt nieuwbouw, al dan niet in combinatie met sloop op de bestaande locaties, de meest reële optie. Door samenvoeging van de basisscholen ontstaan tevens schaalvoordelen.

4 Ligging en locatieafweging fusieschool

We bekijken de potentiële ontwikkellocaties aan de hand van het ruimtelijk programma van eisen. Op die manier pellen we de locaties met een reeds geschikte bestemming en de locaties binnen 'bestaand stedelijk gebied' af.

Ruimtelijk programma van eisen fusieschool

De locatie zal moeten beantwoorden aan het ruimtelijk programma van eisen van de fusieschool. Dit ruimtelijk programma van eisen zetten we hieronder uiteen.

Locatievoorwaarde	Toelichting
Omvang	De locatie moet in ieder geval een voldoende omvang hebben om in de ruimtevraag van de fusieschool te voorzien.
Beschikbaarheid	De locatie moet beschikbaar zijn om de ontwikkeling te realiseren. Dat wil zeggen dat de locatie nog vrij is of niet voor een andere ontwikkeling is voorzien. Voor locaties binnen bestaand stedelijk gebied geldt aanvullend dat transformatie of herstructurering reëel moet zijn.
Ontsluiting	De locatie moet goed bereikbaar zijn voor autoverkeer (personeel en 'kiss & ride') en fiets- en voetverkeer voor de leerlingen.

Aanvullend is het wenselijk om de fusieschool in de directe nabijheid (< ca. 1.000 m) van het Kulturhus te realiseren, zodat hier het gymonderwijs gegeven kan worden. Dit is niet doorslaggevend voor de locatiekeuze, maar naar onze mening wel relevant bij locaties van gelijke geschiktheid. Dat lichten we toe:

stec groep

- Over een grotere afstand (> 1.000 m) is het noodzakelijk om leerlingenvervoer in te schakelen om, met name de leerlingen van de lagere groepen, op een veilige wijze naar het gymonderwijs in het Kulturhus te vervoeren. De hiermee gepaard gaande kosten bedragen, mede basis van huidige ervaringen voor de Noorderbasisschool, op jaarbasis minimaal € 40.000. Dat drukt onnodig op de exploitatielasten van de basisschool.
- Het alternatief om een gymzaal bij de nieuwe fusieschool te realiseren is minder wenselijk om drie redenen:
 - Het levert een onnodig extra ruimtebeslag op van ca. 450 m²
 - Het levert een extra investering op van minimaal ca. € 700.000
 - Het heeft een ongewenst negatief effect op de exploitatie van het Kulturhus

Harde plancapaciteit: de huidige locatie van de Zuiderschool is een geschikt alternatief

In eerste instantie dienen alle mogelijke alternatieve locaties met geschikte harde plancapaciteit te worden afgewogen. Dit zijn locaties die reeds over een bestemming beschikken die een basisschool toelaat.

In het verzorgingsgebied zijn er twee locaties met de juiste bestemming beschikbaar, namelijk de locaties van de huidige Noorder- en Zuiderschool. In onderstaande tabel worden beide locaties afgewogen op basis van het ruimtelijke programma van eisen.

A. Noorderschool	
Omvang	De locatie heeft een omvang van 2.500 m ² en is daarmee te klein om in de ruimtevraag te voorzien.
Beschikbaarheid	De locatie beschikt reeds over de juiste bestemming en is in bezit van [REDACTED] Op [REDACTED]; de locatie is daarmee beschikbaar voor de ontwikkeling.
Ontsluiting	De locatie is voldoende ontsloten. Volgens de gemeente is bereikbaarheid te voet / per fiets goed. Mogelijk wordt de toegangsweg voor auto's drukker vanwege vermenging met toeristisch- en ander bestemmingsverkeer, maar er is geen aanleiding om aan te nemen dat dit onaanvaardbaar is.
Oordeel	Niet geschikt

B. Zuiderschool	
Omvang	De locatie heeft een omvang van 3.571 m ² en is daarmee te klein om in de ruimtevraag te voorzien.
Beschikbaarheid	De locatie beschikt reeds over de juiste bestemming en is in bezit van [REDACTED] Op [REDACTED]; de locatie is daarmee beschikbaar voor de ontwikkeling.
Ontsluiting	De gemeente geeft aan dat de locatie onvoldoende ontsloten is, vanwege de verkeersdruk rond de Bartus Warnersweg. Deze weg wordt ook intensief gebruikt door toeristisch verkeer in het (langdurige) toeristenseizoen van Giethoorn. Bovendien zorgt het autoverkeer voor onveilige situaties met fietsers en voetgangers. Aanvullende onderbouwing middels onderzoek is hiervoor echter gewenst.
Oordeel	Niet geschikt

'Bestaand stedelijk gebied': locatie nabij Zuiderschool en locatie bij het Kulturhus zijn geschikte alternatieven

Vervolgens bezien we de overige locaties in 'bestaand stedelijk gebied'. Er zijn zeven mogelijke transformatie- of herontwikkelingslocaties in het verzorgingsgebied aangewezen, namelijk:

1. Nabij de huidige Zuiderschool

2. Parkeerplaats bij supermarkt
3.  van de Bartus Warnesweg
4. Bij het Kulturhus
5. Herontwikkeling bestaande bebouwing Zonnewiede
6. Locatie nabij Buzepolle
7. Locatie nabij toegang uitbreidingswijk

De locaties geven we weer op onderstaand kaartbeeld. We taxeren dat hiermee alle relevante locaties binnen 'bestaand stedelijk gebied' zijn afgewogen.

Figuur 1: Zoeklocaties op kaart – letters en cijfers corresponderen



Bron: Bing Maps (2017), bewerking Stec Groep (2017)

We wegen de locaties hieronder één voor één af.

1. Nabij de huidige Zuiderschool	
Omvang	De locatie heeft een omvang van 6.000 m ² en beschikt daarmee over voldoende ruimte om in de ruimtevraag te voorzien.
Beschikbaarheid	De locatie is niet in eigendom van de gemeente, maar in bezit en gebruik als parkeerplaats van een recreatieondernemer. Deze parkeervoorziening is essentieel voor de bedrijfsvoering van de aldaar gevestigde horeca, geeft de gemeente aan. Gemeente geeft aanvullend aan dat de eigenaar hierom niet bereid is om de locatie te ontwikkelen. Aanvullende onderbouwing middels correspondentie met de eigenaar is hiervoor echter gewenst.
Ontsluiting	De gemeente geeft aan dat de locatie onvoldoende ontsloten is, vanwege de verkeersdruk rond de Bartus Warnersweg. Deze weg wordt ook intensief gebruikt door toeristisch verkeer in het (langdurige) toeristenseizoen van Giethoorn. Bovendien zorgt het autoverkeer voor onveilige situaties met fietsers en voetgangers. Aanvullende onderbouwing middels onderzoek is hiervoor echter gewenst.
Oordeel	Mogelijk niet geschikt/beschikbaar

2. Parkeerplaats supermarkt	
Omvang	De locatie heeft een omvang van 5.600 m ² en beschikt daarmee over voldoende ruimte om in de ruimtevraag te voorzien.
Beschikbaarheid	De locatie is reeds in eigendom van de gemeente, maar in gebruik als parkeerplaats ten behoeve van recreatietoerisme. Deze parkeervoorziening is essentieel voor de opvang van bezoekers aan het centrum van Giethoorn, geeft de gemeente aan. Verplaatsing van de parkeervoorziening naar een aangrenzend perceel is dan ook noodzakelijk. Gemeente geeft echter aan dat de eigenaar van het aangrenzend perceel niet bereid is om de locatie te verkopen om ruimte te creëren voor de verplaatsing. Aanvullende onderbouwing middels correspondentie met de eigenaar is hiervoor echter gewenst.
Ontsluiting	De gemeente geeft aan dat de locatie onvoldoende ontsloten is, vanwege de verkeersdruk rond de Bartus Warnersweg. Deze weg wordt ook intensief gebruikt door toeristisch verkeer in het (langdurige) toeristenseizoen van Giethoorn. Bovendien zorgt het autoverkeer voor onveilige situaties met fietsers en voetgangers. Aanvullende onderbouwing middels onderzoek is hiervoor echter gewenst.
Oordeel	Mogelijk niet geschikt/beschikbaar

3. van de Bartus Warnersweg	
Omvang	De locatie heeft een omvang van 6.000 m ² en beschikt daarmee over voldoende ruimte om in de ruimtevrage te voorzien.
Beschikbaarheid	De locatie is niet eigendom van de gemeente. De gemeente geeft aan dat de grondeigenaar het perceel niet wil verkopen om ruimte te creëren voor de fusieschool. Aanvullende onderbouwing middels correspondentie met de eigenaar is hiervoor echter gewenst.
Ontsluiting	De gemeente geeft aan dat de locatie onvoldoende ontsloten is, vanwege de verkeersdruk rond de Bartus Warnersweg. Deze weg wordt ook intensief gebruikt door toeristisch verkeer in het (langdurige) toeristenseizoen van Giethoorn. Bovendien zorgt het autoverkeer voor onveilige situaties met fietsers en voetgangers. Aanvullende onderbouwing middels onderzoek is hiervoor echter gewenst.
Oordeel	Mogelijk niet geschikt/beschikbaar

4. Bij het Kulturhus	
Omvang	De locatie heeft een omvang van ca. 3.000 m ² en is daarmee te klein om in de ruimtevrage te voorzien.
Beschikbaarheid	De locatie is reeds in eigendom van de gemeente; de locatie is daarmee beschikbaar voor ontwikkeling.
Ontsluiting	De gemeente geeft aan dat de locatie onvoldoende ontsloten is, vanwege de verkeersdruk rond de Bartus Warnersweg. Deze weg wordt ook intensief gebruikt door toeristisch verkeer in het (langdurige) toeristenseizoen van Giethoorn. Bovendien zorgt het autoverkeer voor onveilige situaties met fietsers en voetgangers. Aanvullende onderbouwing middels onderzoek is hiervoor echter gewenst.
Oordeel	Niet geschikt

5. Herontwikkeling Zonnewiede	
Omvang	De locatie heeft een omvang van 4.400 m ² en beschikt daarmee over voldoende ruimte om in de ruimtevrage te voorzien.
Beschikbaarheid	De locatie is reeds in gebruik als zorginstelling en bovendien geen eigendom van de gemeente. De eigenaar heeft recentelijk besloten over te gaan tot renovatie en voortzetting van de exploitatie. De locatie is daarmee niet beschikbaar voor ontwikkeling.
Ontsluiting	De gemeente geeft aan dat de locatie onvoldoende ontsloten is, vanwege de verkeersdruk rond de Bartus Warnersweg. Deze weg wordt ook intensief gebruikt door toeristisch verkeer in het (langdurige) toeristenseizoen van Giethoorn. Bovendien zorgt het autoverkeer voor onveilige situaties met fietsers en voetgangers. Aanvullende onderbouwing middels onderzoek is hiervoor echter gewenst.
Oordeel	Niet geschikt

6. Nabij Buuzepolle	
Omvang	De locatie heeft een omvang van 5.000 m ² en beschikt daarmee over voldoende ruimte om in de ruimtevraag te voorzien.
Beschikbaarheid	De locatie is reeds in eigendom van de gemeente, maar nog wel in gebruik door de lokale sportverenigingen. Verplaatsing van de sportvoorzieningen is dan ook noodzakelijk. De haalbaarheid hier van is echter onzeker. Aan de zuidzijde van de huidige sportvoorzieningen is reeds een woonwijk voorzien – het perceel is hierom niet beschikbaar – en het is onbekend in hoeverre verwerving aan de oostzijde haalbaar is.
Ontsluiting	De gemeente geeft aan dat de locatie onvoldoende ontsloten is, doordat de toegangsweg naar de school door een woonwijk loopt en niet is ingericht op de verkeersintensiteit. Aanvullende onderbouwing middels onderzoek is hiervoor echter gewenst.
Oordeel	Mogelijk niet geschikt

7. Nabij toegang uitbreidingswijk	
Omvang	De locatie heeft een omvang van ca. 3.250 m ² en is daarmee te klein om in de ruimtevraag te voorzien.
Beschikbaarheid	De locatie is reeds in eigendom van de gemeente; de locatie is daarmee beschikbaar voor ontwikkeling.
Ontsluiting	De gemeente geeft aan dat de locatie onvoldoende ontsloten is, doordat de toegangsweg naar de school door een woonwijk loopt en niet is ingericht op de verkeersintensiteit. Aanvullende onderbouwing middels onderzoek is hiervoor echter gewenst.
Oordeel	Niet geschikt

TUSSENCONCLUSIE RUIMTEVRAAG

- Er zijn drie aspecten van belang voor het ruimtelijke programma van eisen van de nieuwe basisschool, namelijk voldoende omvang, de beschikbaarheid van de locatie en een goede verkeersontsluiting.
- Het lijkt waarschijnlijk dat geen van de locaties in harde plancapaciteit of in 'bestaand stedelijk gebied' geschikt en/of beschikbaar zijn om de ruimtevraag van de fusieschool te faciliteren. Voor een juridisch sluitende onderbouwing vinden we een aanvullende verkeerskundige onderbouwing en een bewijs van niet-beschikbaarheid van locaties echter gewenst.

5 Ruimtelijke effecten

De Ladder waakt voor het ontstaan van ongewenste leegstand of andere ongewenste ruimtelijke effecten als onderdeel van de ontwikkeling, bijvoorbeeld op de achterblijvende locaties. Het is dan ook van belang om deze te bezien in het kader van de ontwikkeling.

Effecten op de achterblijvende locaties

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt op beide achterblijvende schoollocaties de mogelijkheid geboden voor:

- a. sociale, maatschappelijke, educatieve, culturele en/of religieuze doeleinden, daaronder niet in begrepen een basisschool met bijbehorende buitenschoolse opvang;

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen, straten, paden en ontsluiting;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

De achterblijvende locaties krijgen daarmee geen andere invulling dan reeds in de Beheersverordening Giethoorn zijn toegestaan, buiten dat de mogelijkheid tot een basisschool met bijbehorende buitenschoolse opvang op de locaties niet meer bestaat. Daarmee wordt op de achterblijvende locaties in een andere invulling voorzien. Dat deze andere invulling daadwerkelijk plaatsvindt op termijn lijkt ons gezien de brede bestemming – sociaal, maatschappelijk, educatief, cultureel en/of religieus – niet onaannemelijk, gezien de gunstige ligging van de locaties centraal in Giethoorn-Noord (Noorderschool) en centraal in het toeristisch hart van Giethoorn, omringd door vele toeristische voorzieningen (Zuiderschool).

Effecten op de omgeving

We verwachten dat de verplaatsing van de beide basisscholen geen negatieve ruimtelijke effecten geven op de omgeving en omliggende functies. Een basisschool genereert in de regel geen spin-off naar andere functies en fungeert niet als 'trekker' voor het gebied.

6 Conclusie

We constateren dat er een kwantitatieve en kwalitatieve vraag bestaat naar de ontwikkeling van de fusieschool in Giethoorn.

Aanvullend constateren we dat deze niet in bestaande harde plancapaciteit en 'bestaand stedelijk gebied' kan worden voorzien, maar dat een aanvullende onderbouwing hiervoor voor enkele locaties wel gewenst is. Het lijkt ons verstandig om een aanvullende onderbouwing in ieder geval te zoeken in verkeerskundig onderzoek en/of correspondentie met perceeleigenaren.

Tot slot

Hopelijk kunt u uit de voeten met onze bevindingen. Graag staan we u te woord voor vragen en/of toelichting. U kunt hiervoor contact opnemen met ons via mail [\[redacted\]@stec.nl](mailto:[redacted]@stec.nl)) of telefoon [redacted] – [redacted]

Hartelijke groeten,

[redacted]