

Ladder duurzame
verstedelijking



fusieschool Giethoorn

Aanleiding

Het dorp Giethoon bestaat uit twee kernen: Giethoon Noord en Giethoorn Zuid met elk een basisschool. Voor beide schoolgebouwen worden de komende jaren grote onderhoudsposten voorzien. De Noorderschool, gebouwd in 1955, en de Zuiderbasisschool, gebouwd in 1956, voldoen, ondanks diverse bouwkundige aanpassingen die in de loop van de jaren zijn aangebracht, niet meer aan de eisen die worden gesteld aan het geven van modern onderwijs. Het aantal leerlingen is bovendien zodanig dat samenvoeging schaalvoordelen kan opleveren. De voorgenomen fusie van beide scholen, de huidige bouwkundige staat van de gebouwen en de wens om te komen tot een centraal gevestigde onderwijsvoorziening, zijn aanleiding om een onderzoek te doen naar een gewenste locatie voor de nieuw te bouwen fusieschool.

Het betreft hier een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat overeenkomstig artikel 3.1.6. lid 4 Bro, onderzoek noodzakelijk is naar de actuele regionale behoefte, dat wil zeggen onderzoek naar economische behoefte, marktvraag en economische gevolgen ervan. Dit heeft tot doel na te gaan of vestiging van een fusieschool in overstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ladder van duurzame verstedelijking

Indien er sprake is van een voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient het bieden van ruimte voor die ontwikkeling met drie opeenvolgende treden worden gemotiveerd.

- Trede 1: allereerst dient te worden beschreven dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.
- Trede 2: Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Trede 3: Indien uit Trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied dan dient te worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Trede 1: actuele regionale behoefte

De openbare basisscholen Zuiderbasisschool (Giethoorn Zuid) en de Noorderbasisschool (Giethoorn Noord) zijn voornemens te fuseren. Beide scholen vallen bestuurlijk onder , verantwoordelijk voor het openbaar onderwijs in de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland.

In onderstaand overzicht is de leerlingenprognose voor de periode 2015-2035 opgenomen. Het leerlingenaantal voor de Noorderbasisschool is over de geprognosticeerde periode stabiel terwijl het leerlingenaantal voor de Zuiderbasisschool een daling laat zien.

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

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. De huisvestingssituatie van de Noorderbasisschool is echter van dien aard dat fysieke samenvoeging van beide scholen in Giethoorn Noord niet mogelijk is. Naast het feit dat de bouwtechnische staat van de Noorderbasisschool verre van optimaal is, zijn er in verband met een gebrek aan huisvesting een aantal jaren geleden noodlokalen geplaatst.

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 is in deze situatie goedkoper en effectiever.

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 grotere groepen te vormen en mogelijk zelfs 8 groepen. Uitgaande van de leerlingenprognoses voor de komende 20 jaar is er sprake van een concrete behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling.

De gemeente Steenwijkerland vindt het belangrijk dat onderwijs in de nabijheid van de woonplaats wordt aangeboden. Alternatieve onderwijslocaties bevinden zich in Wanneperveen (fietsafstand 5,7 kilometer, gerekend van de huidige locatie van de Zuiderbasisschool) en in Steenwijk (5,8 kilometer, gerekend vanaf de huidige locatie van de

Noorderschool). Op basis van deze afstanden kan worden geconcludeerd dat de scholen in Giethoorn alsmede de voorgenomen ontwikkeling in een regionale behoefte voorzien.

Daarnaast heeft de aanwezigheid van een school een positief effect op de sociale samenhang en leefbaarheid van een dorp.

Trede 2: ruimtelijke afweging van het programma

Nadat in Trede 1 de concrete regionale behoefte is aangetoond wordt in Trede 2 de ruimtelijke afweging verder uitgewerkt.

De ruimtebehoefte van de nieuwe te bouwen schoollocatie is als volgt:

1. Schoolgebouw	1.251	m2 *)
2. Peuterspeelzaal (1groep)	192	m2
3. Bergingen	30	m2
4. Speelterrein (verhard)	627	m2
5. Speelterrein (onverhard)	627	m2
6. Speelterrein peuterspeelzaal	68	m2
7. Parkeren (personeel en halen en brengen)	<u>1.050</u>	<u>m2</u>
Totaal ruimtebehoefte	3.845	m2

*) berekend volgens de formule $200 + 5,03 * 209$ (= leerlingenaantal beide scholen op 1 oktober 2014)

In de berekening van de ruimtebehoefte is vooralsnog geen rekening gehouden met ruimte ten behoeve van kinderdagopvang en Buiten Schoolse Opvang.

Overige randvoorwaarden:

- Verkeersveilig ontsloten (voetgangers, fietsers en auto's)
- Geen vermenging met toeristisch verkeer / toeristen
- Afstand tot Kulturhus maximaal 1.000 meter (hemelsbreed) in verband met noodzaak tot inschakeling leerlingenvervoer t.b.v. gymonderwijs c.q. bouw gymzaal.

In eerste instantie dienen (mogelijke) alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied worden afgewogen. Daarbij gaat het zowel om thans onbebouwde locaties als locaties die in gebruik zijn voor andere functies (transformatie). Iedere locatie zal worden beoordeeld op de volgende punten:

- a. grootte van de locatie
- b. planologische- juridische belemmeringen
- c. (financiële) haalbaarheid verwerving
- d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid
- e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen
- f. afstand tot Kulturhus (hemelsbreed gemeten)
- g. maatschappelijk draagvlak

Op grond van het afstandscriterium vallen locaties in Giethoorn Noord in eerste instantie af. De minimale afstand van mogelijke locaties tot het Kulturhus bedraagt hemelsbreed circa 1.700 meter. Als gevolg van deze afstand is het noodzakelijk 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. Alternatief is dat er een gymzaal bij de nieuwe te bouwen school wordt gebouwd. Naast het extra ruimtebeslag (circa 450 m²) is hiermee extra investering gemoeid van minimaal € 700.000. Daarnaast heeft de bouw van een “eigen” gymzaal een ongewenst negatief effect op de exploitatie van het Kulturhus.

Onderstaand worden de locaties in de bebouwde kom van Giethoorn Zuid en Noord nader beschouwd en beoordeeld op haalbaarheid.

1. locatie huidige Zuiderbasisschool



a. grootte van de locatie:

3.571 m². De locatie is te klein voor de voorgenomen ontwikkeling. Het naastgelegen perceel heeft eveneens de bestemming Maatschappelijk (zonder bouwblok), maar is geen eigendom. Bovendien is deze locatie direct gelegen aan de Binnengracht, op het drukste toeristische punt van Giethoorn. Andere, naastgelegen percelen zijn in gebruik bij recreatieondernemers ten behoeve van parkeren.

b. planologische- juridische belemmeringen:

De locatie heeft de bestemming Maatschappelijk. Het bouwblok is gebaseerd op de huidige school. De locatie is gelegen binnen de contour van het beschermd dorpsgezicht

c. (financiële) haalbaarheid verwerving:

Locatie is eigendom van [REDACTED], verwerving van naastgelegen percelen is problematisch in verband met het gebruik in het kader van recreatie en toerisme.

d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:

Bereikbaarheid van de locatie per voet / fiets is mogelijk, maar niet optimaal. Fietsverbinding loopt door toeristisch hart. Bereikbaarheid per auto is slecht omdat er slechts één toegangsweg is die tevens intensief gebruikt wordt door toeristisch verkeer. Vanuit Giethoorn Noord moet al het autoverkeer via de enig inrit van de Beulakerweg. Deze entree wordt intensief gebruikt door bezoekers van de

supermarkt, Kulturhus en de toeristische parkeervoorzieningen (Cornelisgracht / Hylkemaweg)

e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:

Locatie bevindt zich in het midden van de toeristische voorzieningen nabij de Binnenpad / Dorpsgracht. Veelvuldig vermenging van toeristisch verkeer en leerlingen.

f. afstand tot Kulturhus:

Circa 700 meter.

g. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er is geen maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Conclusie: locatie is niet haalbaar.

2. nabij de huidige Zuiderbasisschool



a. grootte van de locatie:

Circa 6.000 m². De locatie is groot genoeg voor de voorgenomen ontwikkeling, maar is geen eigendom. Perceel is in gebruik bij recreatieondernemer ten behoeve van parkeren. Deze functie is essentieel voor de bedrijfsvoering van de ondernemer. Naast de verwerving van de grond is verplaatsing van de functie noodzakelijk, maar kostbaar.

b. planologische- juridische belemmeringen:

De locatie heeft de bestemming Agrarisch met Waarden en is in gebruik als (onverhard) parkeerterrein. De locatie is grotendeels gelegen binnen de contour van het beschermd dorpsgezicht

c. (financiële) haalbaarheid verwerving:

Locatie is geen eigendom. Verwerving is problematisch in verband met het gebruik in het kader van recreatie en toerisme. Betreffende perceel vormt een essentieel onderdeel voor de bedrijfsvoering van de eigenaar. Verplaatsing van de huidige functie naar een andere locatie is derhalve noodzakelijk, maar kostbaar en problematisch.

d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:

Bereikbaarheid van de locatie per voet / fiets is mogelijk, maar niet optimaal. Fietsverbinding loopt door toeristisch hart. Bereikbaarheid per auto is slecht omdat er slechts één toegangsweg is die tevens intensief gebruikt wordt door toeristisch verkeer. Vanuit Giethoorn Noord moet al het autoverkeer via de enig inrit van de Beulakerweg. Deze entree wordt intensief gebruikt door bezoekers van de supermarkt, Kulturhus en de toeristische parkeervoorzieningen (Cornelisgracht / Hylkemaweg).

e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:

Locatie bevindt zich in het midden van de toeristische voorzieningen. Veelvuldig vermenging van toeristisch verkeer en leerlingen.

f. afstand tot Kulturhus:

Circa 575 meter.

g. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er is geen maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Conclusie: locatie is niet haalbaar.

3. parkeerplaats bij supermarkt



a. grootte van de locatie:

Circa 5.600 m². De locatie is groot genoeg voor de voorgenomen ontwikkelingen en in gebruik ten behoeve van parkeren voor toeristen en recreanten.

b. planologische- juridische belemmeringen:

De locatie heeft de bestemming Verkeer en is volledig in gebruik als parkeerterrein. Bij een bestemmingswijziging dient rekening te worden gehouden (afstanden) met de naastgelegen woningen.

c. (financiële) haalbaarheid verwerving:

Locatie is eigendom van de gemeente. Betreffende perceel vormt een essentieel onderdeel voor de toeristische sector. Verplaatsing van de huidige functie naar de naast gelegen locatie is derhalve noodzakelijk, maar kostbaar en problematisch (eigenaar heeft al aangegeven dat er geen bereidheid is tot verkoop). Bovendien heeft het betreffende perceel niet de juiste bestemming (Agrarisch met Waarden)

d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:

Bereikbaarheid van de locatie per voet / fiets is mogelijk, maar niet optimaal. Fietsverbinding loopt door toeristisch hart. Bereikbaarheid per auto is slecht omdat er slechts één toegangsweg is die tevens intensief gebruikt wordt door toeristisch verkeer. Vanuit Giethoorn Noord moet al het autoverkeer via de enig inrit van de Beulakerweg. Deze entree wordt intensief gebruikt door bezoekers van de supermarkt, Kulturhus en de toeristische parkeervoorzieningen (Cornelisgracht / Hylkemaweg). Bovendien is de betreffende locatie in gebruik voor de supermarkt (bevoorrading en klanten).

e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:

Locatie bevindt zich in het midden van de toeristische voorzieningen (Cornelisgracht en Hylkemaweg) Parkeerplaats is tevens locatie voor het stallen van touringcars. Veelvuldig vermenging van toeristisch verkeer en leerlingen.

f. afstand tot Kulturhus:

Circa 140 meter.

g. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er is geen maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Conclusie: locatie is niet haalbaar.

4. op “de kop” van de Bartus Warnesweg



- a. grootte van de locatie:
Circa 6.000 m². De locatie is groot genoeg voor de voorgenomen ontwikkelingen.
- b. planologische- juridische belemmeringen:
De locatie heeft de bestemming Agrarisch met Waarden. Bij de ontwikkeling van het Kulturhus zijn ten aanzien van de onderhavige locatie toezeggingen gedaan dat de openheid gewaarborgd blijft. Op grond van deze toezeggingen is bebouwing van deze locatie niet aan de orde.
- c. (financiële) haalbaarheid verwerving:
Locatie is geen eigendom. Verwerving is problematisch (eigenaar heeft al aangegeven dat er geen bereidheid is tot verkoop).
- d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:
Bereikbaarheid van de locatie per voet / fiets is mogelijk, maar niet optimaal. Fietsverbinding loopt door toeristisch hart. Bereikbaarheid per auto is slecht omdat er slechts één toegangsweg is die tevens intensief gebruikt wordt door toeristisch verkeer richting (parkeer)voorzieningen nabij de Binnenpad / Dorpsgracht. Vanuit Giethoorn Noord moet al het autoverkeer via de enig inrit van de Beulakerweg. Deze entree wordt intensief gebruikt door bezoekers van de supermarkt, Kulturhus en de toeristische parkeervoorzieningen (Cornelisgracht / Hylkemaweg).
- e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:
Locatie bevindt zich in het midden van de toeristische voorzieningen (Cornelisgracht en Hylkemaweg) en bevindt zich in de toeristische route naar andere delen van Giethoorn. Veelvuldig vermenging van toeristisch verkeer en leerlingen.

f. afstand tot Kulturhus:

Circa 125 meter.

g. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er is geen maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Conclusie: locatie is niet haalbaar

Deze locatie was in het oorspronkelijke locatieonderzoek uit 2012 als haalbaar (ruimtelijk gezien) aangeduid, maar door MR van de Noorderschool als niet acceptabel aangemerkt (geen maatschappelijk draagvlak). In het locatieonderzoek is bovendien onvoldoende rekening gehouden met een mogelijk problematische / kostbare verwerving.

5. bij het Kulturhus



a. grootte van de locatie:

Bestaat uit twee delen: deel aansluitend aan het Kulturhus van circa 1.500 m² en een deel achter restaurant [REDACTED], omsloten door water, van circa 1.500 m². De locatie is niet groot genoeg voor de voorgenomen ontwikkelingen.

b. planologische- juridische belemmeringen:

De locatie heeft de bestemming Centrum.

c. (financiële) haalbaarheid verwerving:

Locatie is eigendom van de gemeente Steenwijkerland.

d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:

Bereikbaarheid van de locatie per voet / fiets is mogelijk, maar niet optimaal. Fietsverbinding loopt door toeristisch hart. Bereikbaarheid per auto is slecht omdat er slechts één toegangsweg is die tevens intensief gebruikt wordt door toeristisch

verkeer richting (parkeer)voorzieningen. Vanuit Giethoorn Noord moet al het autoverkeer via de enig inrit van de Beulakerweg. Deze entree wordt intensief gebruikt door bezoekers van de supermarkt, Kulturhus en de toeristische parkeervoorzieningen (Cornelisgracht / Hylkemaweg) alsmede overige toeristische delen van Giethoorn .

e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:

Locatie bevindt zich in het midden van de toeristische voorzieningen (Cornelisgracht en Hylkemaweg). Veelvuldig vermenging van toeristisch verkeer en leerlingen.

f. afstand tot Kulturhus:

Geen, beperkte locatie zou betekenen dat tegen het Kulturhus gebouwd zou moeten worden.

g. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er is geen maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Conclusie: locatie is niet haalbaar.

6. herontwikkeling / transformatie bestaande bebouwing



Een mogelijke locatie die (op termijn) voor herontwikkeling in aanmerking komt is het verzorgingshuis Zonnewiede.

a. grootte van de locatie:

De locatie heeft een oppervlakte van circa 4.400 m² en is groot genoeg voor de voorgenomen ontwikkelingen. De locatie wordt omringt door woningbouw.

b. planologische- juridische belemmeringen:

De locatie heeft de bestemming Wonen.

c. (financiële) haalbaarheid verwerving:

Locatie is eigendom van Stichting Wetland Wonen. Verwerving van de locatie is kostbaar in verband met boekwaarde / ontwikkelwaarde. Herontwikkeling betekent grootschalige sloop van (aanleun)woningen.

d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:

Bereikbaarheid van de locatie per voet / fiets is mogelijk, maar niet optimaal. Fietsverbinding loopt door toeristisch hart. Bereikbaarheid per auto is slecht omdat er slechts één toegangsweg is die tevens intensief gebruikt wordt door toeristisch verkeer richting (parkeer)voorzieningen. Vanuit Giethoorn Noord moet al het autoverkeer via de enig inrit van de Beulakerweg. Deze entree wordt intensief gebruikt door bezoekers van de supermarkt, Kulturhus en de toeristische parkeervoorzieningen (Cornelisgracht / Hylkemaweg) alsmede overige toeristische delen van Giethoorn .

e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:

Locatie bevindt zich in het midden van de toeristische voorzieningen (Cornelisgracht en Hylkemaweg). Veelvuldig vermenging van toeristisch verkeer en leerlingen.

f. afstand tot Kulturhus:

Circa 360 meter.

g. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er is geen maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Conclusie: locatie is niet haalbaar.

Bij de beoordeling van de locaties in Giethoorn Noord dient tevens rekening te worden gehouden met de extra ruimtebehoefte (circa 450 m²) ten behoeve van de bouw van een gymzaal.

7. huidige locatie Noorderbasisschool



a. grootte van de locatie:

De locatie heeft een oppervlakte van circa 2.500 m². De locatie is niet groot genoeg voor de voorgenomen ontwikkelingen.

b. planologische- juridische belemmeringen:

De locatie heeft de bestemming Maatschappelijk met aanduiding van een bouwvlak.

c. (financiële) haalbaarheid verwerving:

Locatie is eigendom van [REDACTED]. Huidige gebouw is technisch en functioneel niet geschikt voor samenvoeging van beide scholen. Betekent dat er sprake dient te zijn van sloop en nieuwbouw. Dit leidt gedurende de sloop- en bouwtijd tot de noodzaak van tijdelijke huisvesting op een andere locatie. Dit is kostbaar.

d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:

Bereikbaarheid van de locatie per voet / fiets is goed. Fietsverbinding vanuit Giethoorn Zuid via de Beulakerweg. Bereikbaarheid per auto is niet goed omdat er

slechts één toegangsweg is die tijdens het halen en brengen van leerlingen intensief gebruikt wordt.

e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:

Er is geen sprake van vermenging met toeristisch verkeer.

f. afstand tot Kulturhus:

Circa 2.000 meter. Daarmee ontstaat de noodzaak tot leerlingenvervoer c.q. de noodzaak tot het bouwen van een gymzaal. Afgezien van de kosten is het mogelijk op een andere locatie in Giethoorn Noord een gymzaal te bouwen. Bezwaar is dat een (extra) gymzaal een negatieve invloed heeft op de exploitatie van het Kulturhus.

g. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er is vanuit Giethoorn Zuid geen maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Conclusie: locatie is niet haalbaar.

8. locatie nabij Buzepolle



a. grootte van de locatie:

De locatie heeft een oppervlakte van circa 5.000 m². De locatie is groot genoeg voor de voorgenomen ontwikkelingen.

b. planologische- juridische belemmeringen:

De locatie heeft de bestemming Sport.

c. (financiële) haalbaarheid verwerving:

Locatie is eigendom van de gemeente Steenwijkerland. Ontwikkeling van de locatie betekent dat de aanwezige sportvoorzieningen moeten worden verplaatst. Binnen het stedelijk gebied is hiervoor geen plek hetgeen betekent dat er een uitbreiding plaats dient te vinden in het agrarisch gebied (bestemming Agrarisch met waarden)

d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:

Bereikbaarheid van de locatie per voet / fiets is goed. Fietsverbinding vanuit Giethoorn Zuid via de Beulakerweg. Bereikbaarheid per auto is niet goed omdat er slechts één toegangsweg (door een woonwijk) is die tijdens het halen en brengen van leerlingen intensief gebruikt wordt.

e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:

Er is geen sprake van vermenging met toeristisch verkeer.

f. afstand tot Kulturhus:

Circa 2.300 meter. Daarmee ontstaat de noodzaak tot leerlingenvervoer c.q. de noodzaak tot het bouwen van een gymzaal. Afgezien van de kosten is het mogelijk op een andere locatie in Giethoorn Noord een gymzaal te bouwen. Bezwaar is dat een (extra) gymzaal een negatieve invloed heeft op de exploitatie van het Kulturhus.

g. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er is vanuit Giethoorn Zuid geen maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Conclusie: locatie is niet haalbaar.

9. locatie nabij toegang uitbreidingswijk



a. grootte van de locatie:

De locatie heeft een oppervlakte van circa 3.250 m². De locatie is niet groot genoeg voor de voorgenomen ontwikkelingen. Bovendien dient rekening te worden gehouden met afstanden ten opzichte van de Beulakerweg en de aangrenzende woningen.

b. planologische- juridische belemmeringen:

De locatie heeft de bestemming Groen.

c. (financiële) haalbaarheid verwerving:

Locatie is eigendom van de gemeente Steenwijkerland.

d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:

Bereikbaarheid van de locatie per voet / fiets is goed. Fietsverbinding vanuit Giethoorn Zuid via de Beulakerweg. Bereikbaarheid per auto is niet goed omdat er slechts één toegangsweg is die tijdens het halen en brengen van leerlingen intensief gebruikt wordt.

e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:

Er is geen sprake van vermenging met toeristisch verkeer.

f. afstand tot Kulturhus:

Circa 1.880 meter. Daarmee ontstaat de noodzaak tot leerlingenvervoer c.q. de noodzaak tot het bouwen van een gymzaal. Afgezien van de kosten is het mogelijk op een andere locatie in Giethoorn Noord een gymzaal te bouwen. Bezwaar is dat een (extra) gymzaal een negatieve invloed heeft op de exploitatie van het Kulturhus.

g. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er is vanuit Giethoorn Zuid geen maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Conclusie: locatie is niet haalbaar.

10. herontwikkeling / transformatie bestaande bebouwing

In Giethoorn Noord bevinden zich geen overige braakliggende locaties van voldoende omvang c.q. leegstaande bebouwing die geschikt zijn of geschikt zijn te maken voor herontwikkeling / transformatie.

Bestemmingswijziging van de thans nog braakliggende kavels is geen reële optie. De verwachting is dat de beschikbare kavels (grotendeels) binnen de planperiode van het vigerende bestemmingsplan zullen worden uitgegeven. Bovendien leidt transformatie er toe dat op een andere locatie vervangende kavels zullen moeten worden gerealiseerd. Herontwikkeling van de bestaande locatie van de Noorderschool levert echter geen vergelijkbare kavels op.

Conclusie

Op basis van de beoordeling van de diverse mogelijke locaties kan worden geconcludeerd dat er binnen het bestaand stedelijk gebied van Giethoorn Zuid en Noord geen geschikte locaties zijn c.q. geen bestaande bebouwing die kan worden herontwikkeld of getransformeerd. Met uitzondering van de huidige locaties heeft geen enkele locatie de juiste bestemming en dient in alle gevallen een planologische procedure te worden gevolgd.

Het ontbreken van een geschikte locatie binnen stedelijk gebied legitimeert een locatie aansluitend aan het bestand stedelijk gebied. Onder bestand stedelijk gebied wordt verstaan: “een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare en sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur” (art. 1.1.1.1. lid 1 aanhef en onder h Bro).

Onderstaande locaties voldoen aan bovengenoemde criteria en zijn eveneens op de hiervoor genoemde argumenten beoordeeld.

I. aan de Nering, achter Beulakerweg 129c



- a. grootte van de locatie:
Circa 10.000 m². De locatie is groot genoeg voor de voorgenomen ontwikkelingen.
- b. planologische- juridische belemmeringen:
De locatie heeft de bestemming Agrarisch. De locatie bevindt zich echter in de directe nabijheid van een (kleinschalig) bedrijventerrein. Ontwikkeling van een school op deze locatie heeft een negatief effect op de functionaliteit van het bedrijventerrein.
- c. (financiële) haalbaarheid verwerving:
Locatie is geen eigendom. Verwerving is mogelijk. De eigenaar heeft aangegeven dat hij bereid is tot verkoop.
- d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:
Locatie is per fiets en voet bereikbaarheid, maar de route over de wandelbrug over de Cornelisgracht is niet optimaal en dient te worden aangepast. Fietsverbinding vanuit Giethoorn Noord, via het fietspad langs de Beulakerweg is goed. Bereikbaarheid per auto is goed. De toegangsweg (Nering) dient tevens als ontsluiting van het kleinschalige bedrijventerrein. Deze weg wordt ook gebruikt voor het parkeren van vrachtauto's en het laden en lossen ten behoeve van de gevestigde bedrijven. Parkeren voor de school kan op eigen terrein worden gerealiseerd.
- e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:
Locatie bevindt buiten de toeristische voorzieningen (Cornelisgracht en Hylkemaweg) er is geen sprake van vermenging van toeristisch verkeer en leerlingen (met uitzondering van bezoek aan Kulturhus ten behoeve van gymonderwijs)
- f. afstand tot Kulturhus:
Circa 450 meter.

g. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er was in afgelopen periode maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Echter door de mogelijkheid van een andere locatie ("dichter" bij Giethoorn Noord) is er draagvlak verloren gegaan.

Conclusie: locatie is (vooralsnog) niet haalbaar. Leidend is daarbij het maatschappelijk (maar ook politiek) draagvlak voor een vergelijkbare locatie aan de Beulakerweg.

II. achter / naast Beulakerweg 127



a. grootte van de locatie:

Circa 10.000 m². De locatie is groot genoeg voor de voorgenomen ontwikkelingen en kan ruimtelijk worden ingepast naast en achter de bestaande bebouwing.

a. planologische- juridische belemmeringen:

De locatie heeft de bestemming Agrarisch. De locatie bevindt zich naast een woning. Bij de ontwikkeling van de school dient rekening te worden gehouden met de voorgeschreven afstanden ten opzichte van deze woning en de Beulakerweg. Door de omvang van de locatie kan de te bouwen school ruimtelijk worden ingepast.

b. (financiële) haalbaarheid verwerving:

Locatie is geen eigendom. Verwerving is mogelijk omdat eigenaar heeft aangegeven dat hij bereid is tot verkoop.

c. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:

Locatie is per fiets en voet goed bereikbaarheid. Fietsverbinding vanuit zowel Giethoorn Noord als Giethoorn Zuid, via het fietspad langs de Beulakerweg is uitstekend. (nb. de brug over de Cornelisgracht is voor fietsers uit Giethoorn Zuid

niet geschikt, bovendien is er dan sprake van een ontsluiting via een bedrijventerrein). Er kan een veilige fietsontsluiting vanaf de Beulakerweg worden aangelegd. Bereikbaarheid per auto is goed. Parkeren voor de school kan op eigen terrein worden gerealiseerd.

d. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:

Locatie bevindt buiten de toeristische voorzieningen er is geen sprake van vermenging van toeristisch verkeer en leerlingen (met uitzondering van bezoek aan Kulturhus ten behoeve van gymonderwijs)

e. afstand tot Kulturhus:

Circa 600 meter.

f. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er is groot maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Conclusie: betreffende locatie voldoet aan de criteria die zijn gesteld. Voor betreffende locatie is er bovendien groot maatschappelijk en politiek draagvlak.

III aansluitend aan de bebouwing van Giethoorn Noord



a. grootte van de locatie:

Circa 20.000 m². De locatie is groot genoeg voor de voorgenomen ontwikkelingen. Ruimtelijke inpassing is moeilijk omdat de locatie zich in het open gebied bevindt. Er is geen directe aansluiting met de aanwezige bebouwing.

b. planologische- juridische belemmeringen:

De locatie heeft de bestemming Agrarisch met Waarde. Bij de ontwikkeling van de school dient rekening te worden gehouden met de voorgeschreven afstanden ten opzichte van de Beulakerweg.

c. (financiële) haalbaarheid verwerving:

Locatie is eigendom van de gemeente Steenwijkerland.

d. ontsluiting van de locatie / bereikbaarheid:

Locatie is per fiets, voet en auto goed bereikbaar. Er is een goede fietsverbinding vanuit Giethoorn Zuid via het fietspad langs de Beulakerweg. Er is een directe aansluiting vanaf de Beulakerweg waar gebruik van kan worden gemaakt. Parkeren voor de school kan op eigen terrein worden gerealiseerd.

e. vermenging met toeristisch verkeer / overlast toeristen:

Er is geen sprake van vermenging van toeristisch verkeer.

f. afstand tot Kulturhus:

Circa 1.620 meter.

g. maatschappelijk draagvlak voor de locatie:

Er is geen maatschappelijk draagvlak voor de betreffende locatie.

Conclusie: betreffende locatie voldoet aan de criteria die zijn gesteld, maar invulling heeft een aanzienlijke ruimtelijke impact op het achtergelegen (open) landschap. Bovendien is er geen sprake van een directe aansluiting met bestaande bebouwing . Voor betreffende locatie is er geen maatschappelijk draagvlak.

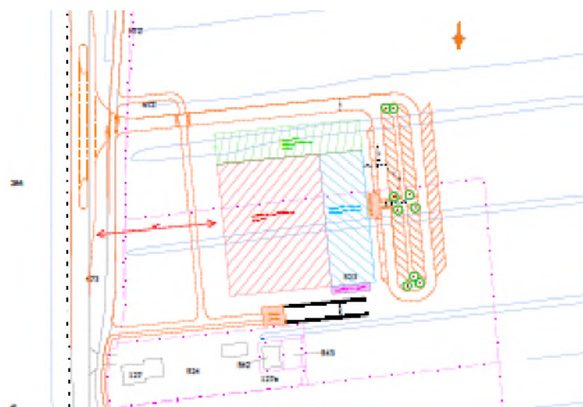
Conclusie:

Van de drie locaties wordt de locatie naast / achter Beulakerweg 127 het meest geschikt geacht. De locatie kan worden ruimtelijk gezien het best worden ingepast en sluit aan op bestaande bebouwing. Bovendien kan deze locatie rekenen op groot maatschappelijk en politiek draagvlak.

Trede 3: passende ontsluiting verschillende middelen van vervoer

Uit de beoordeling van diverse locaties in Trede 2 kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van een fusieschool niet kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Er dient dan te worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op een locatie die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De locatie naast / achter Beulakerweg 127 is ontsloten middels een fietspad langs de Beulakerweg. Vanaf de Beulakerweg kan middels het aanbrengen van een extra ontsluiting de locatie worden ontsloten.

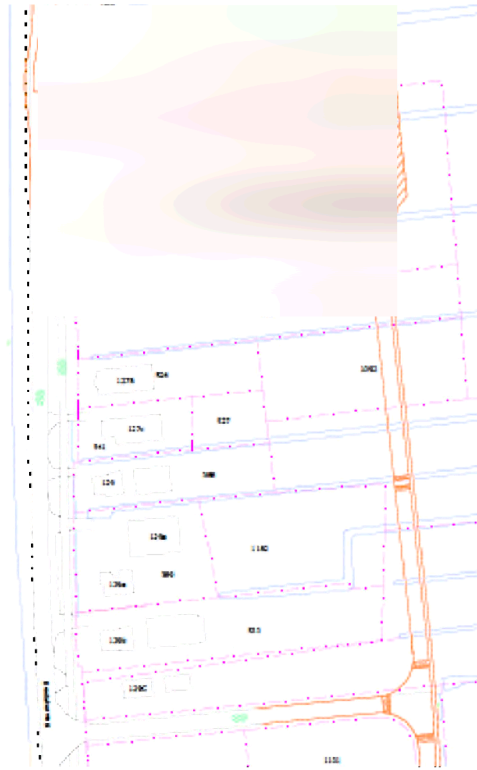


Variant met ontsluiting vanaf de Beulakerweg (nb. bebouwing nog niet ruimtelijk ingepast)

Daarnaast is het technisch gezien mogelijk om de locatie achter de bestaande bebouwing aan de Beulakerweg, vanaf de Nering te ontsluiten. Voor wandelaars kan deze route tevens dienen voor de bereikbaarheid van het Kulturhus (gymonderwijs). Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de voetgangersbrug over de Cornelisgracht. Voor fietsers is deze brug niet geschikt.

In onderstaande situatieschets is e.e.a. nader uitgewerkt. Voor realisatie dient van meerdere eigenaren grond te worden verworven.

Noodzaak van realisatie van een ontsluiting via de Nering is afhankelijk van de uitkomsten van een verkeersonderzoek (verkeersintensiteiten en mogelijkheid om een verkeersveilige ontsluiting te realiseren). Ontsluiting via de Beulakerweg heeft de voorkeur, maar is mede afhankelijk van instemming door de (provinciaal) wegbeheerder.



Variant met ontsluiting via de Nering (nb. bebouwing nog niet ruimtelijk ingepast !)

De locatie wordt niet ontsloten via het openbaar vervoer. Deze vervoersmodaliteit is echter niet relevant omdat de leerlingen, ook in de huidige situatie, geen gebruik maken van openbaar vervoer.

Invulling achtergebleven locaties

Bouw van een fusieschool op een nieuwe locatie aan de Beulakerweg betekent dat er twee locaties achterblijven waarvoor een passende invulling zal moeten worden gevonden.

Zuiderbasisschool

De locatie van de Zuiderbasisschool (circa 3.500 m²) bevindt zich in het hart van toeristisch Giethoorn en wordt rondom omsloten door parkeervoorzieningen en recreatieve bedrijven. Ten opzichte van de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Dorpsgracht ligt het gebouw “achter” de bebouwing.



Omgeving van de Zuiderbasisschool, omgeven door recreatieve bedrijvigheid

De locatie bevindt zich binnen de contouren van het beschermd dorpsgezicht. Bij het zoeken naar een alternatieve invulling / herontwikkeling dient hiermee rekening te worden gehouden. Echter vanwege de ligging in de nabijheid van de Binnengracht, in het toeristisch gebied ligt een recreatieve invulling voor de hand. Daarbij kan worden gedacht aan een horecabestemming (groepsaccomodatie, B&B) of in de meest extreme vorm zelfs sloop en inrichting als parkeervoorziening.

Noorderbasisschool

De locatie van de Noorderbasisschool (circa 2.500 m²) bevindt zich in de “woonkern” Giethoorn Noord en wordt aan drie zijden geflankeerd door woningen. Aan de westzijde grenst de locatie aan de Beulakerweg. Ter plaatse geldt een snelheidsregime van 50 kmh. Herontwikkeling van de betreffende locatie middels woningbouw ligt voor de hand. Qua programmering zal deze locatie anders moeten worden ingevuld dan de uitbreidingswijk ten zuidoosten van de betreffende locatie. Daarmee is de onderhavige locatie geen concurrent van de uitbreidingswijk. Middels herontwikkeling wordt gevolg gegeven aan de wens te komen tot inbreiding voor uitbreiding.



Vervolgtraject

Nadat er een definitief besluit is genomen over de locatie van de nieuwe fusieschool kan worden gestart met de voorbereiding voor het ontwerp en het bestemmingsplan. Gebruik van de coördinatieregeling kan de procedures versnellen. Daarvoor dienen in collegiale samenwerking met [REDACTED] de processen op elkaar te worden afgestemd.