



Stedenbouwkundig locatie-onderzoek samenwoonschool Nigtevecht

1 februari 2007

VISTA

*Locatie onderzoek opgesteld op verzoek van
gemeente Loenen
Contactpersonen:
J.H.G. Buter en W.H. Molenkamp*



Uitgevoerd door:



*landscape and urban design
Prinsengracht 253
1016 GV Amsterdam
T 020 6224431
F 020 6393807
E vista@vista.nl
I www.vista.nl*

*Christine Dijkstra
Joost Koek*

Inhoud

Inleiding.....	3
Locaties in beeld.....	4
PVE Samenwoonschool.....	6
Beoordelingscriteria.....	7
Beoordelingcriteria per locatie.....	7
Varianten locatie 1.....	12
Varianten locatie 2.....	14
Matrix	16



lokatie 1

lokatie 2

Inleiding

Gemeente Loenen heeft Vista gevraagd om een stedenbouwkundig locatieonderzoek te doen voor de samenwoonschool te Nigtevecht. In deze school zullen twee verschillende scholen één gebouw gaan delen. De scholen zullen gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen maar behouden hun eigen identiteit. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat de scholen een eigen entree en een eigen speelterrein hebben. De reden voor deze 'samenscholing' is het drukken van onderhoudskosten en het efficiënter benutten van ruimte. De twee scholen samen hebben ongeveer tweehonderd leerlingen.

De beoogde locaties voor de samenwoonschool zijn:

1. Ambachtsheerensingel/Kanaaldijk oost
2. Locatie IJsbaanclub/Volkstuinencomplex

Het onderzoek brengt op objectieve wijze de haalbaarheid en wenselijkheid van beide locaties in beeld zodat op basis daarvan een afweging in de locatiekeuze gemaakt kan worden. Hiertoe hebben wij samen met de gemeente Loenen een aantal beoordelingscriteria opgesteld. Eerst zullen we de beide locaties bespreken aan de hand van deze criteria. Daarna hebben we per locatie een drietal varianten getekend zodat inzichtelijk wordt dat de manier waarop de school, het schoolplein en de parkeerplaatsen worden gepositioneerd mede bepalend kunnen zijn voor de keuze van de locatie. Deze varianten zijn nadrukkelijk *geen* ontwerpen, maar schema's om een indruk te geven van het ruimtebeslag en wat een bepaalde positionering betekent voor de omgeving. Deze studie resulteert in een matrix waarbij per locatie én per variant voor- en nadelen af te lezen zijn. Deze matrix dient als hulpinstrument voor het maken van afwegingen m.b.t de definitieve locatiekeuze.

Locaties in beeld

lokatie 1: Ambachtsheerensingel/Kanaaldijk Oost





Programma van eisen

PVE samenwoonschool

Het totale ruimtebeslag van de samenwoonschool bedraagt 2.265 m² waarvan 1330 m² nodig is voor het schoolgebouw. Het schoolgebouw kan uit 2 bouwlagen met zadeldak of mansardedak bestaan of uit een gebouw van één bouwlaag. De buitenruimte bedraagt ongeveer 1465 m².

Eén laag bebouwing:

1330 m² bebouwd oppervlak

1465 m² buitenruimte

Gestapeld in twee lagen:

800 m² bebouwd oppervlak en 530 m² op eerste verdieping

1465 m² buitenruimte

Parkeerplaatsen tbv. personeel en bezoekers: 10-15 parkeerplaatsen.

Daarnaast is een Kiss + Ride zone wenselijk voor het halen en brengen van kinderen met de auto.



De huidige twee schoolgebouwen.

Beoordelingscriteria

Beoordelingscriteria:

De beoordelingscriteria zijn te verdelen in een analytische deel en een feitelijk bepaald deel:

Analytisch

- a) Landschap(landschappelijk inpassing/dorpsrand)
- b) Verkeer (bereikbaarheid/verkeersveiligheid/ verkeersscheiding)
- c) Architectonische context
- d) Effecten voor omwonenden (nabijheid/uitzicht)
- e) Sociale veiligheid

Bepalingen

- f) Grondpositie:
- g) Monumentenstatus
- h) Wettelijke grenzen

Locatievergelijk

a. Landschap

Beide locaties liggen aan de rand van het dorp in het weidegebied van het Groene Hart op kleigronden.

Locatie 1:

Het weidegebied prikt hier als het ware het dorp in. Door de bebouwing aan Klein Muiden wordt het agrarische groengebied zodanig ingekaderd dat hier een landschappelijke doorkijk naar het grotere weidegebied is ontstaan. De verkaveling van deze groene 'inprikkers' is bijzonder: een karakteristieke blokachtige verkaveling waarvan de hoekige grenslijn nog eens extra wordt geaccentueerd door een rij waardevolle wilgen langs de sloot. Bebouwing is mogelijk op deze locatie, maar dat stelt hoge eisen aan de architectuur en positionering. Daarbij moet een deel van de doorkijk gehandhaafd blijven om de waardevolle landschappelijke beleving te handhaven of te versterken.

Locatie 2:

Bebouwing op deze plek zal hier juist zorgen voor een 'inprikkers' in het groene landschap. De huidige grens van het dorp is een duidelijke, maar ook enigszins abrupte, overgang tussen bebouwd en onbebouwd gebied. De locatie heeft op dit moment geen bijzondere landschappelijke kwaliteit. Dit komt vooral door het desolaat uitzijnde volkstuintencomplex en de ruige bosschages erom heen. De dorpsrand is niet vormgegeven

als bijzondere overgang naar het open weidegebied. De woonwijk houdt gewoon op en de woningen aan de dorpsrand missen bovendien de oriëntatie op het bijzondere landschap. Bebouwing van de locatie met een schoolgebouw zal niet direct leiden tot een aantasting van het open landschap maar juist een kans creëren om alsnog tot een mooie overgang naar het landschap te komen. Het betekent dan vooral dat aan de inpassing van de school en de inrichting van de openbare ruimte veel aandacht zal moeten worden besteed.

b. Verkeer

Locatie 1:

Door de nabijheid van de Kanaaldijk Oost en de Vreelandseweg ligt deze locatie handig nabij uitvalswegen van het dorp: ouders of verzorgers kunnen kinderen bij school afzetten en doorrijden naar hun werk. Er is voldoende ruimte op deze locatie om de gewenste parkeerplaatsen te realiseren. De bermstrook langs de Raadhuisstraat zal ingericht kunnen worden als een K+R zone met nog een aantal parkeerplaatsen. Kinderen kunnen aan de rechterkant uitstappen op het voetpad. De school heeft twee entrees, één aan de Raadhuisstraat en één aan de Ambachtsheerensingel. De entrees zijn zodanig gepositioneerd dat een overzichtelijker situatie voor fietsers en auto's ontstaat.

Locatie 2:

Deze locatie bevindt zich niet op een doorgaande route, maar langs een buurtontsluiting aan de rand van het dorp. Er moeten voorzieningen worden getroffen om een goede bereikbaarheid te realiseren. Dit is mogelijk, er is ruimte genoeg, maar er moet kritisch worden gekeken

naar de inrichting van wegprofielen. Er is voldoende ruimte om de gewenste parkeerplaatsen en een K+R zone te realiseren. Omdat deze locatie niet aan een doorgangsroute ligt kunnen kinderen gemakkelijker zelfstandig naar school gaan.

Op deze locatie zijn gescheiden verkeerstromen redelijk eenvoudig te realiseren omdat er al een vrijliggend fietspad aanwezig is. Dit kan ten goede komen aan de verkeersveiligheid m.n. bij het in- en uitparkeren van auto's. Een variant op het voorstel van de gemeente (locatieonderzoek 10 augustus 2006) om een aparte auto-ontsluiting naar de school aan te leggen bestaat uit het doortrekken van het huidige fietspad richting schoolplein. Met deze veel goedkopere variant wordt dezelfde doelstelling, namelijk verkeersscheiding, ook bereikt. Bovendien levert een doodlopende weg veel verkeerschaos op bij het komen en gaan van auto's.

c. Architectonische context

Locatie 1:

De omgeving van deze locatie wordt voornamelijk gevormd door grondgebonden geschakelde en vrijstaande gezinswoningen aan Klein Muiden(oostelijke rand) en aan de Raadhuisstraat (zuidelijke rand). De bouwhoogte aan Klein Muiden is 1 bouwlaag + kap, aan de Raadhuisstraat is dat 2 lagen + kap. De beoogde locatie is nu in gebruik als weiland en verschaft de woningen een vrij uitzicht. Bij nieuwbouw moet qua bouwvolume, vormgeving en ligging rekening worden gehouden met de monumentale boerderij én met de doorkijk-vanaf de Raadhuisstraat, de Ambachtsheerensingel en Klein Muiden- naar het open landschap. Dit vergt veel van de architectonische en

stedenbouwkundige kwaliteit.

Zo is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij de architectuur van de monumentale boerderij, bijvoorbeeld door toepassing van natuurlijke materialen en beheerste kleuren, maar ook door zorgvuldig vormgeven van het bouwvolume. Verspringingen in de gevel kunnen het schoolgebouw een geleding geven die past bij de kleinschaligheid van het landschap en de boerderij. Eén bouwlaag met een zadeldak of mansarde dak (1 laag + kaplaag heeft de voorkeur.

Op deze locatie dient de school dus samen met de boerderij én het landschap een nieuwe compositie aan te gaan. Dit kan door de school te plaatsen schuin achter de boerderij waarbij de bomen functioneren als optische ruimteverdeler. Of door de school op meer afstand te bouwen van de boerderij. De erfafscheiding rondom de speelplaats moet in alle gevallen met zorg worden ontworpen.

Locatie 2:

Bebouwing op deze locatie zal nadrukkelijker buiten de huidige contour van het dorp uitsteken. De vraag is of dat erg is. De plek is nu niet mooi te noemen. De dorpsrand wordt gevormd door geschakelde ééngezinswoningen aan de straat Petersburg (1 bouwlaag + kap) en de rijwoningen aan de Garstenstraat (2 bouwlagen + kap). De beoogde locatie heeft nu een functie als volkstuinencomplex en natuurijsbaan en is daarom vrij van bebouwing. Toevoegen van een bouwvolume vraagt tevens om een kwaliteitsverbetering van de dorpsrand. Het volkstuinencomplex geeft aan de locatie een rommelige indruk. Tevens is het van belang dat er een goede buffer komt tussen de woningen die nu met hun

tuinen grenzen aan de ijsbaan en de te bouwen school en het schoolplein. Enige afstand is wenselijk. Herinrichting van het profiel van Petersburg en het parallel lopende fietspad (het begin van het Nigtevechtsepad) is van belang om het gebruik van de openbare ruimte duidelijk te maken.

Qua architectuur is deze locatie minder kritisch, al blijft het een gebouw aan de rand van het dorp. De inrichting van de omgeving moet eerder zorgvuldig aangepast worden aan de school en het landschap in plaats van andersom.

d. Effecten voor omwonenden

Locatie 1:

Er zal minder open uitzicht zijn, maar door een goede architectuur en positionering hoeft dat niet negatief te zijn.

De school kan zorgen voor meer levendigheid in de buurt. Qua verkeerbewegingen zal er weinig toename zijn omdat de woningen al nabij de relatief drukke uitvalsweg (Raadhuisstraat) van het dorp staan en een deel van het schoolverkeer hier toch al zou passeren.

Locatie 2:

Het open uitzicht op het weidse landschap wordt momenteel deels verstoord door de bosschages en het rommelige karakter van de volkstuinten. Het vrije uitzicht voor de paar woningen die nu direct met hun tuin aan de ijsbaan grenzen wordt deels teniet gedaan als de school op de locatie van de ijsbaan wordt gebouwd (variant c). Bebouwing kan echter ook een kans zijn om een markant punt te creëren. Ook hier kan de school zorgen voor meer levendigheid.

Er zal bij deze, momenteel zeer rustige locatie, sprake zijn van een grote toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit zal voor de buurt zeker gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.

e. Sociale veiligheid

Locatie 1:

Wanneer de entree van de school zich bevindt aan de zijde van de Ambachtsheerensingel én de Raadhuisstraat is de school vanaf twee kanten te bereiken. Vanaf beide kanten hebben omwonenden zicht op de entree van de school. Dit komt ten goede aan de sociale veiligheid.

Locatie 2:

We gaan ervan uit dat de entree van de school gericht is op de buurt ivm. de sociale veiligheid. De achterkant van de school wordt dan aan het oog onttrokken omdat er hier alleen maar weilanden zijn. Dit kan als sociaal onveilig worden betiteld. Nabij de achterkant van het gebouw ligt het fietspad. Dat kan voor eventuele inbrekers een gemakkelijke en ongeziene vluchtroute vormen.

f. Grondpositie

Locatie 1:

Is in eigendom van de Dhr. De Haan, bewoner van de monumentale boerderij aan de Kanaaldijk Oost 8/8a.

Locatie 2:

De ijsbaan en het volkstuinencomplex zijn in eigendom van de Gemeente Loenen. De ijsbaan wordt verhuurd aan de IJclub Nigtevecht. De grond waarop de volkstuinen zijn gelegen wordt verhuurd aan particulieren.

g. Monument

Locatie 1:

Nabij locatie 1 staat een boerderij die is opgenomen in het register van beschermde rijksmonumenten. Deze zogenaamde krukhuisboerderij (L-vormige plattegrond) heeft een 18-e eeuwse kern, het huidige uiterlijk kwam tot stand door wijzigingen in de 19^e eeuw. De boerderij kent één bouwlaag met zadeldak. Het gebouw heeft een wit gepleisterde gevel en rieten dak. Opstallen: zomerhuis annex koetshuis. Koetshuis heeft eveneens witte gevel en is met pannen gedekt. Achter de boerderij staat een grote met riet gedekte schuur.



Locatie 2:

Niet van toepassing.

h. Wettelijke grenzen

Locatie 1:

De boerderij heeft een hindercirkel van 50 meter vanuit ieder emissiepunt.

De locatie ligt buiten de rode contour en is als zodanig onderdeel van het Groene Hart.

Locatie 2:

Voor zover bekend hoeft er op deze locatie geen rekening te worden gehouden met hindercontouren. De locatie ligt voor ongeveer de helft buiten de rode contour.

Locatie 1 met varianten

variant a
Schoolgebouw buiten de hindercontour van de boerderij
Gestapelde bouw: 1 laag + dakllaag
Compact volume
Grondbeslag gebouw ca. 800 m²

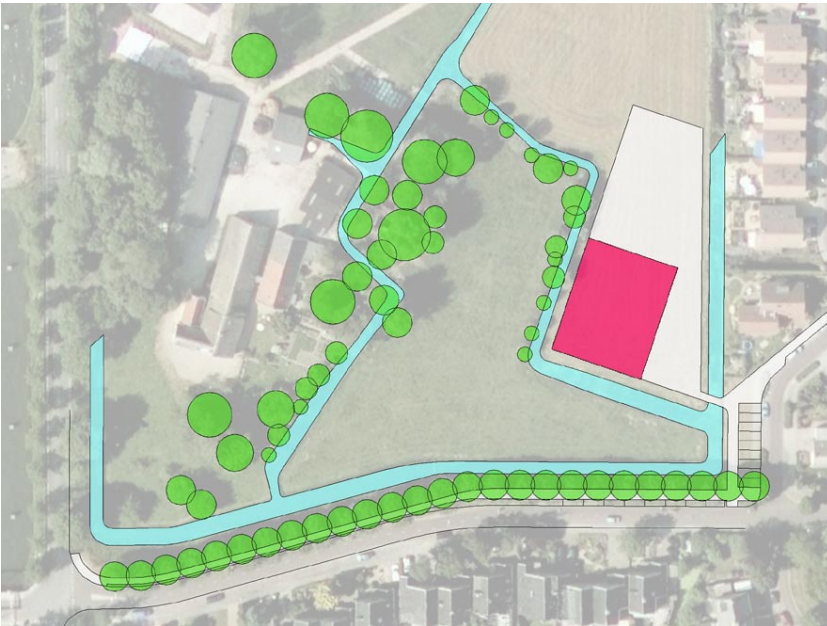


variant b

Gestapelde bouw: 1 laag + daklaag

Compact volume

Grondbeslag gebouw ca. 800 m²



variant c

Gestapelde bouw: 1 laag + daklaag

Langgerekt volume

Grondbeslag gebouw ca. 800 m²



Locatie 2 met varianten

variant a

Gestapelde bouw: 2 lagen

Compact volume

Grondbeslag gebouw ca. 800 m²



variant b
Eén bouwlaag
Grondbeslag gebouw ca. 1330 m²



variant c
Gestapelde bouw: 2 lagen
Compact volume
Grondbeslag gebouw ca. 800 m²
Groene buffer tussen achtertuinen en schoolplein.



Matrix

		landschap		verkeer		
		kwaliteit dorpsrand	landschappelijke inpassing	bereikbaarheid	verkeersveiligheid	gescheiden verkeer
locatie 1	variant a	Hoge kwaliteit. De dorpsrand blijft naar het buitengebied gericht. Het weidegebied doet mee in de beleving van de dorpsrand.	School staat schuin achter boerderij en heeft een eigen plek door de bomen enerzijds en het open landschap anderszijds. Ruim doorzicht naar weidegebied. Weiland op voorgrond blijft bestaan. Behoud van landschappelijke kwaliteit.	Goed bereikbaar, nabij de uitvalsweg van het dorp.	Voldoende ruimte om kinderen veilig te kunnen laten uitstappen. Entrees zijn zodanig gepositioneerd dat de verkeerssituatie overzichtelijk is.	Niet eenvoudig om hier een apart fietspad te construeren gezien ruimte in de profielen.
	variant b	idem	Doorzicht naar weidegebied blijft maar wordt minder groot. Weiland op voorgrond blijft bestaan. Behoud van landschappelijke kwaliteit.	idem	idem	idem
	variant c	idem	Doorzicht naar weidegebied blijft maar wordt minder groot. Vanaf Ambachtsheerensingel wordt zicht op weiland gebokkeerd.	idem	idem	idem
locatie 2	variant a	Bouwen van de school creert een kans voor betere inrichting van de openbare ruimte en daarmee een kwaliteitsverbetering van de dorpsrand.	School steekt buiten de huidige bebouwingscontour van het dorp en prikt het landschap in. Vraagt om goede landschappelijke inpassing.	Ligt niet aan een doorgaande route. Ligt aan een 'lus' in een woonwijk en is eenvoudig daar op aan te takken.	Toename van verkeer in de buurt waardoor het onveiliger wordt. Goede herinrichting van het wegprofiel en parkeerplaatsen is noodzakelijk.	Van het bestaande fietspad is eenvoudig een aparte toegang naar de school te maken zodat fietsers niet geconfronteerd worden met manoeuvrerende auto's bij de parkeerplaats.
	variant b	idem	School steekt buiten de huidige bebouwingscontour van het dorp en prikt het landschap in. Blokkeert een vrij zicht op het weidegebied vanaf straat, wat nu ook al gebeurt door het volkstuinencomplex. Vraagt om goede landschappelijke inpassing.	idem	idem	In dit model niet getekend, wel mogelijk.
	variant c	idem	School steekt buiten de huidige bebouwingscontour van het dorp en prikt het landschap in. Ligt erg buiten het zicht.	idem	idem	Van het bestaande fietspad is eenvoudig een aparte toegang naar de school te maken zodat fietsers niet geconfronteerd worden met manoeuvrerende auto's bij de parkeerplaats.

architectonische context	effecten voor omwonenden	sociale veiligheid	bepalingen		
			grondpositie	monument	contouren
School vormt met de monumentale boerderij en de bomen rondom een nieuwe compositie, waarbij het monument in zijn waarde wordt gelaten.	Nauwelijks minder uitzicht. Door goede architectuur en inrichting kan het zelfs een mooi beeld opleveren voor de bewoners. Meer levendigheid in de buurt. Minimale toename van het aantal verkeersbewegingen op dit relatief drukke punt.	Entree naar de school ligt volledig in het zicht van omwonenden. Achterzijde is niet toegankelijk. Sociale controle zal groot zijn op deze locatie.	Grond is eigendom van bewoner monumentale boerderij.	Boerderij is opgenomen in het register van beschermde Rijksmonumenten.	De boerderij heeft hindercirkel van 50 m. vanuit ieder emissiepunt. De school ligt hierbuiten. De locatie ligt buiten de rode contour.
School staat los van de monumentale boerdrij. De woning ernaast blijft een doorzicht houden op het weidegebied, echter over het schoolplein.	Minder uitzicht, vooral voor het vrijstaande huis aan Klein Muiden. Meer levendigheid in de buurt. Minimale toename van het aantal verkeersbewegingen op dit relatief drukke punt.	idem	idem	idem	idem
School als langerekt volume blokkert het zicht vanaf de Ambachtsheerensingel op de monumentale boerderij.	Minder open uitzicht, vooral vanaf de Ambachtsheerensingel. Meer levendigheid in de buurt. Minimale toename van het aantal verkeersbewegingen op dit relatief drukke punt.	idem	idem	idem	idem
School is een op zichzelf staand bouwvolume. Kan werken als een markant punt, zeker als het -zoals in deze variant- uit 2 bouwlagen bestaat met een bijzonder vormgegeven dak.	Omwonenden krijgen ander uitzicht: schoolgebouw in plaats van het volkstuinencomplex. Herinrichting openbare ruimte kan positief zijn. Meer levendigheid in de buurt. Toename verkeersbewegingen in de nu rustige buurt.	Omdat de school aan de rand van het dorp ligt is er maar vanaf één kant zicht op de entree van de school. Inbraakgevoelig omdat het fietspad een vluchtweg kan zijn.	Grond is eigendom van gemeente Loenen.	Niet van toepassing	Het schoolgebouw ligt deels buiten de rode contour.
School is een op zichzelf staand bouwvolume. Door de enkele bouwlaag heeft het een groot ruimtebeslag. Architectuur is van minder belang dan een goede landschappelijke inpassing.	idem	idem	idem	idem	idem
De architectuur en de inrichting van het schoolplein is vooral van belang voor de bewoners die de school a.h.w. in hun achtertuin krijgen. De school ligt uit het zicht van voorbijgangers.	Negatieve invloed op uitzicht van de bewoners aan de ijsbaan. Meer levendigheid in de buurt. Toename verkeersbewegingen in de nu rustige buurt.	School wordt voor groot deel aan het zicht onttrokken. Daarom inbraak-gevoelig en sociaal onveilig.	idem	idem	idem

