

STEDENBOUWKUNIDGE ANALYSE

T.B.V. KINDCENTRUM WOLDWIJCK 2, HOOGEZAND



IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51

BTW nr. : NL139099268B01

KvK nr. : 65329732

P/A Korenbloemstraat 30

8012 XS Zwolle

Colofon

Stedenbouwkundige analyse t.b.v. Kindcentrum Woldwijck 2 Hoogezand

Opdrachtgever: dhr. D. Doevendans, gemeente Midden - Groningen

Opdrachtnemer: Bureau voor Planvorming & Advies (BP&A), Zwolle

Opgesteld door: T. Melenhorst, planoloog
J. Wierda, stedenbouwkundige

Datum: 14 november 2018

Versie: Definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en opgave	3
1.2 Aanpak	3
1.3 Doel van het document	4
2. Analyse locatie Zuiderkroon	5
2.1 Algemene uitgangspunten	5
2.2 Ruimtelijke analyse Woldwijck	5
2.3 Ruimtelijke analyse locatie Zuiderkroon	9
2.4 Conclusie	13
3. Analyse overige locaties.....	15
3.1 Kader: Besluit Ruimtelijke ordening	15
3.2 Ligging overige locaties	16
3.3 Ruimtelijke beschrijving per deellocatie	17
3.3.1 Locatie 1. OBS Het Ruimteschip, Astronautenlaan	17
3.3.2 Voormalige Jenaplanschool 't Vlot, Waterman.....	18
3.3.3 Locatie Nico Bulder, Zonneweg 4.....	19
3.3.4 Kindcentrum Woldwijck	21
3.3.5 SBO de Zwaai kom, Mars.....	23
4. Analyse en beoordeling schoollocaties	26
4.1 Algemeen.....	26
4.2 Methodiek	26
4.3 Beoordeling	27
4.3.1 Beoordeling Locatie Ruimteschip	27
4.3.2 Beoordeling Jenaplanschool Het Vlot	29
4.3.3 Beoordeling Locatie Nico Bulder	31
4.3.4 Beoordeling KC Woldwijck, CBS de Regenboog	33
4.3.5 Beoordeling SBO de Zwaai kom	35
4.3.6 Beoordeling locatie Zuiderkroon	37
5. Conclusies en aanbevelingen	39
5.1 Conclusie	39
5.2 Aanbevelingen	40
Bijlage 1. Ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van Woldwijck	41
Bijlage 2. Structuren Woldwijck	42

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en opgave

Naar aanleiding van de gevolgen van de gaswinning zijn alle schoolgebouwen in 2015 gecontroleerd. Uit deze inspecties bleek dat voor iedere school bouwkundige maatregelen nodig zijn om aardbevingsbestendig te worden. Die conclusie heeft voor de gemeente Midden-Groningen geleid tot het opstarten van het 'Scholenprogramma'. Het programma bestaat uit meer dan 20 projecten die allemaal binnen een aantal jaren klaar moeten zijn.

Eén van de opgaven die speelt is om drie scholen in Hoogezand samen te voegen tot een kindcentrum (KC Woldwijck 2). De gemeente is in gesprek met de schoolbesturen om de nieuwe locatie van het Kindcentrum te bepalen. De schoolbesturen hebben de locatie Zuiderkroon als voorkeursvariant aangedragen in een reeks van meerdere potentiële locaties voor het Kindcentrum. De gemeente kan zich vinden in de keuze van het schoolbestuur. Omdat de locatie Zuiderkroon vraagt om een wijziging van het bestemmingsplan, dient onderbouwd te worden waarom deze locatie prefereert boven andere potentiële locaties.

In onderliggend document worden alle potentiële locaties op de onderdelen stedenbouw en ruimtelijke ordening tegen elkaar afgewogen, ten einde te kunnen bepalen of de locatie Zuiderkroon de meest geschikte locatie is voor het nieuwe KC Woldwijck 2.

1.2 Aanpak

De locatie Zuiderkroon betreft een voorkeursvariant voor de realisatie van KC Woldwijck 2. De opgave voorziet in een objectieve analyse van deze locatie om te bepalen of de locatie ook daadwerkelijk geschikt is voor een Kindcentrum.

Om het kindcentrum op de locatie Zuiderkroon mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De ontwikkeling van het kindcentrum betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat maakt dat in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een afweging moet worden gemaakt over de locatie, waarbij ook andere potentiële locaties afgewogen moeten worden. De opgave om te komen tot een goede ruimtelijke en functionele afweging voor de locatie Zuiderkroon is dan ook tweeledig:

1. Er dient inzicht te komen in de stedenbouwkundige, ruimtelijke en functionele structuur van de voorkeurslocatie Zuiderkroon.
2. Andere potentiële locaties voor het kindcentrum moeten objectief beoordeeld worden (toets aan de ladder van duurzame verstedelijking) om af te kunnen wegen of ze in beginsel ook geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Om bovenstaande opgave uit te kunnen voeren en zodoende te komen tot inzicht in de (on)mogelijkheden van de beoogde ontwikkeling op de locatie Zuiderkroon, worden de volgende stappen doorlopen:

A. Analyse huidige stedenbouwkundige en functionele situatie plangebied Zuiderkroon

Op basis van een veldbezoek en bureauonderzoek is de huidige stedenbouwkundige, ruimtelijke en functionele situatie van de locatie Zuiderkroon in beeld gebracht. Daarbij is onder andere aandacht voor de volgende aspecten, die van belang zijn voor de beoogde functie als Kindcentrum:

- Ligging van het plangebied, grenzend aan Woldwijck
- de (bebouwde) omgeving rondom het plangebied
- de ontsluiting van het plangebied

- Verkeerskundige situatie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen fiets-, voet- en autoverkeer
- Huidige parkeervoorzieningen en mogelijkheden in relatie tot de omgeving

Stap A wordt afgesloten met een korte 'tussen-conclusie' over de mogelijkheden van het realiseren van een kindcentrum ter plaatse van de Zuiderkroon.

B. Toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking

Op basis van een analyse zoals hierboven is beschreven, wordt inzichtelijk in hoeverre de locatie Zuiderkroon een geschikte locatie is voor KC Woldwijck 2. De locatie Zuiderkroon ligt formeel echter buiten het bestaand stedelijk gebied. De vraag is of dat functioneel ook zo is. Daarover later meer.

Bij locaties buiten het stedelijk gebied moet aan de hand van de Ladder van Duurzame verstedelijking worden gemotiveerd waarom andere mogelijke binnenstedelijke locaties niet geschikt zijn en dat daarom niet-stedelijk gebied moet worden aangewend. Er zijn vijf locaties in beeld waar de opgave theoretisch ook ingevuld zou kunnen worden. Of dat praktisch en ruimtelijk ook het geval is dient onderzocht en afgewogen te worden. Dat betekent dat er een Ladder-toets uitgevoerd moet worden. In het kader van een goede onderbouwing (ook van belang bij het planologische proces) dient daarbij voor elk van deze vijf locaties getoetst te worden of de locatie een goed alternatief is voor de locatie Zuiderkroon. De toets zal worden uitgevoerd door het beoogde plan af te zetten tegen alle locaties. Daarbij wordt gekeken wat de voor en nadelen en (on)mogelijkheden zijn op de overige locaties.

Ruimtelijke en milieukundige aspecten kunnen (in meer of mindere mate) van invloed zijn op de schoollocatie en andersom. In stap B worden daarom verschillende ruimtelijke en milieukundige aspecten geanalyseerd en afgezet tegen de beoogde ontwikkeling. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die worden geanalyseerd zijn: Verkeer/ Parkeren, Bodem, Geluid, Externe veiligheid, Bedrijven en milieuzonering, Luchtkwaliteit, Flora en fauna, Archeologie en cultuurhistorie, Water en Groen. Hierbij wordt nadrukkelijk aangegeven dat in het kader van voorgaande aspecten op dit moment nog geen onderzoeken zijn uitgevoerd. Dat zal in het kader van een eventueel bestemmingsplantraject wel gebeuren.

Op basis van de analyse wordt per ruimtelijk/milieukundig aspect geconcludeerd of en in welke mate het aspect van invloed is of kan zijn op de beoogde ontwikkeling en andersom en in hoeverre een aspect aanvaardbaar is.

Voor iedere locatie wordt een waarderingstabel gemaakt. Op basis van deze waardering wordt inzichtelijk welke locatie al dan niet geschikt is als Kindcentrum.

C. Conclusies en aanbevelingen

Aan de hand van de analyse van alle locaties worden conclusies getrokken ten aanzien van de locatiekeuze. Hierbij worden aanbevelingen gedaan die ook verder gaan dan ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten.

1.3 Doel van het document

Onderliggend document betreft voornamelijk een ruimtelijke en stedenbouwkundige analyse van de nieuwe locatie voor KC Woldwijck 2. Dit document kan door partijen worden gebruikt bij een bredere afweging van de locatiekeuze, waarbij ook financieel-economische en politiek-maatschappelijke afwegingen gemaakt zullen worden. In onderliggend document zijn financiële en politieke aspecten niet meegewogen.

2. Analyse locatie Zuiderkroon

2.1 Algemene uitgangspunten

Als uitgangspunt wordt genomen dat de locatie Zuiderkroon de voorkeurslocatie is voor de realisatie van KC Woldwijck 2.

KC Woldwijck 2 wordt in de nieuwe situatie ingevuld met circa 543 leerlingen die afkomstig zijn van OBS Het Ruimteschip, OBS Nico Bulderschool en SBO De Zwaaiikom. De totale programmering van de beoogde locatie is als volgt opgebouwd¹:

- 4959 m² gymzaal, kantoor/overleg ruimte/KDV/PSZ

Afgerond: 5000 m²

- Footprint gebouw
 - o 2/3 begane grond
 - o 1/3 verdieping

Afgerond begane grond: 3500 m²

- 1800 m² schoolplein
- 4700 m² kiss 'n ride/parkeren/groei/marge

Totale ruimtebehoefte: 10.000 m² (7000 m² exclusief parkeren/halen/brengen)

Het totale oppervlak aan programmering komt daarmee op 10.000 m². In onderliggend rapport wordt het hiervoor genoemde programma gehanteerd.

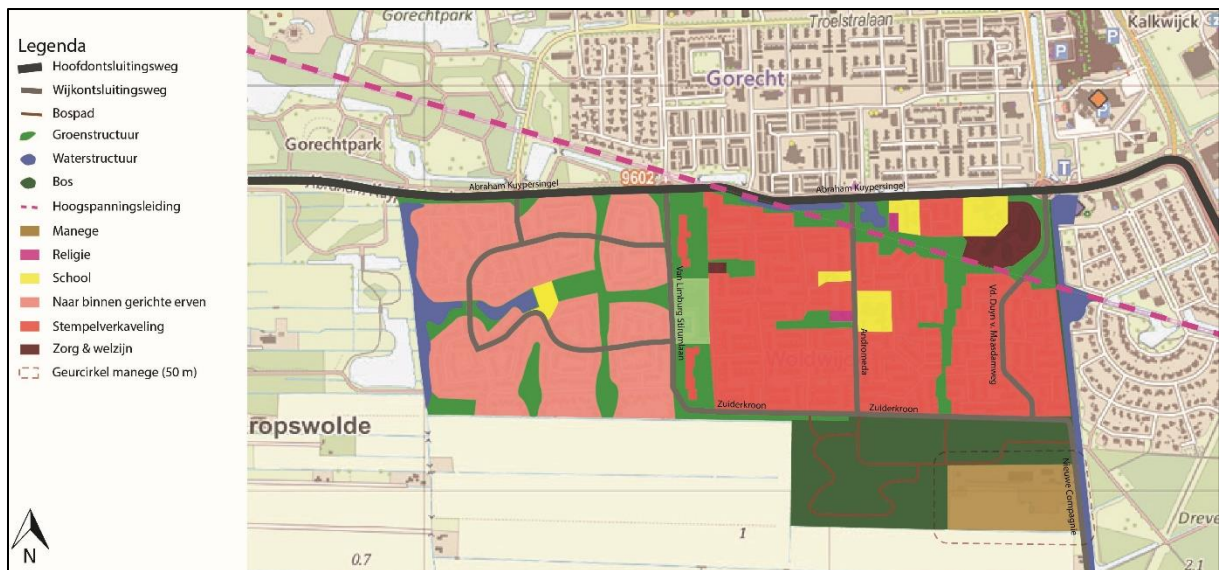
2.2 Ruimtelijke analyse Woldwijck

Op basis van een veldbezoek en bureauonderzoek zijn de huidige stedenbouwkundige, ruimtelijke en functionele situatie de wijk Woldwijck in beeld gebracht. Een beschrijving van de wijk is van belang omdat het Kindcentrum, waar deze dan ook zal komen, in dienst staat van de wijk. Met name de verkeersbewegingen, als gevolg van het bedienen van het verzorgingsgebied van het Kindcentrum, die worden veroorzaakt hebben invloed op een groter gebied dan alleen de locatie van het Kindcentrum zelf.

Analyse ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur

Woldwijck ligt in het zuidelijke deel van Hoogezand. Ten noorden en oosten wordt de wijk begrensd door twee woonwijken en het Gorechtpark. Ten westen en zuiden van Woldwijck ligt het agrarische buitengebied. Woldwijck is in de jaren '70 in een aantal fasen gerealiseerd. Deze fasen zijn herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur van de wijk, zie de volgende afbeelding (ook als bijlage 1 opgenomen).

¹ Volgens opgave gemeente.



Ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van Woldwijck.

Door de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet kent Woldwijck vier deelgebieden. Het oostelijke deel van de wijk wordt gekenmerkt door een rationele en geometrische stempelverkaveling. Een stempel bestaat uit drie rijen seriematige woningen, waarvan er twee parallel aan elkaar liggen en met de achtertuinen op het westen zijn georiënteerd. De derde rij ligt op de kop van de parallelle rijen en sluit het stempel af. Door te variëren met deze stempels zijn verschillen woonbuurten rondom een groenstructuur of meer besloten binnenpleintjes ontstaan.



Stempelverkaveling (geel), waarbij (rechter afbeelding) op sommige plekken in de wijk een Ruimte is opgehouden tussen de stempels voor groen.

Op bepaalde plekken in de wijk is ruimte vrijgehouden tussen de stempels, of is er een stempel weggelaten. Hierdoor is ruimte ontstaan voor het toevoegen van een groenstrook of is een gebouw met een andere functie. Door de veelvuldige toepassing hiervan is ruimte gecreëerd voor de aanleg van een groenstrook. Deze groenstrook zorgt ervoor dat het omliggende groen de kern van de wijk bereikt, waardoor de wijk een groene uitstraling krijgt.

De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen die in rechte rijen gebouwd zijn. De bebouwing is twee lagen hoog en heeft, in tegenstelling tot de bebouwing in het westelijke deel, geen kap. De toepassing van

een stempelvekaveling én identieke woningen, die gemakkelijk te bouwen waren, maakte het in de jaren '70 een goedkope manier om woningen te bouwen (Woldwijck-midden). Een voorbeeld van een in Woldwijck veel voorkomende rijtjeswoning in Woldwijck-midden is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Rijwoning, twee lagen met plat dak.

In het noordoosten van Woldwijck bevindt zich een cluster met voorzieningen, waarin twee scholen, een kerkgebouwtje en een verzorgingshuis gevestigd zijn. De in de kaart aangegeven hoogspanningsleiding vormt, mede door de ontstane groenstrook, een scheiding tussen dit cluster en de rest van de wijk.

Het westelijke deel van de wijk (Woldwijck-west) wordt kenmerkt door een andere bouwstijl die in de jaren '70 veel werd toegepast: de naar binnen gerichte woonerven. Deze erven zijn herkenbaar door de vele hofjes en besloten straten. De voorkanten van de woningen zijn op deze wegen gericht en zijn veelal voorzien van een garage of carport.



Naar binnen gericht woonerf.

Binnen de erven zijn er veel vrijstaande, geschakelde rijen gebouwd in twee lagen en een kap. Typerend voor bebouwing in de jaren '70 is de toepassing van een garage/berging aan de voorzijde van de woning. Daarnaast zijn er veel verspringingen in de gevelrooilijnen. Onderstaande afbeelding geeft een indruk van deze veel voorkomende bouwstijl.

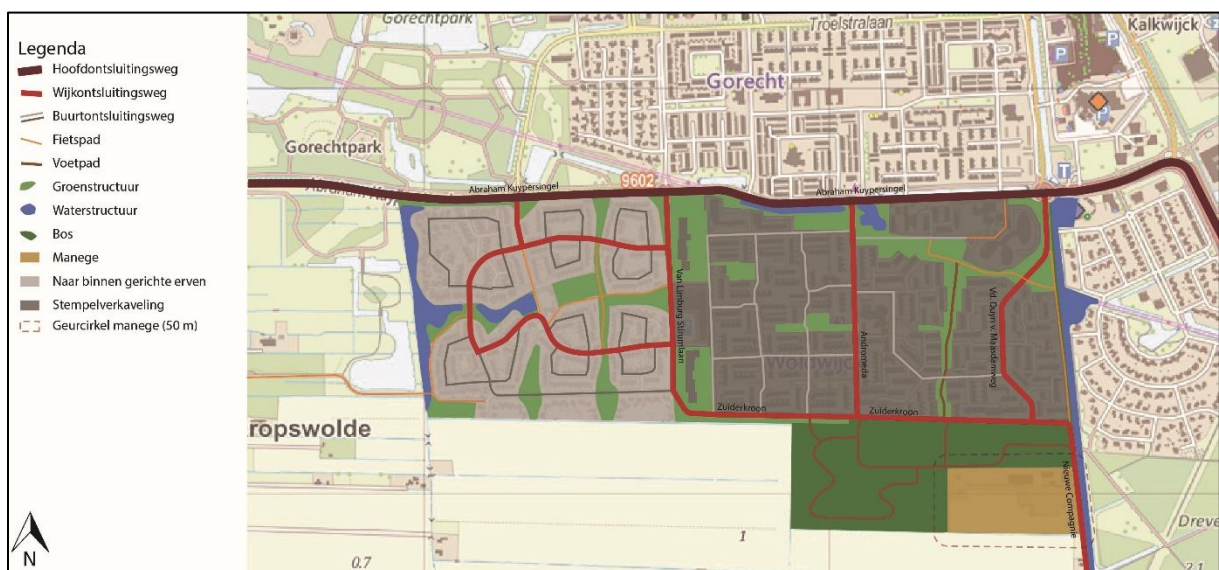


Geschakelde rijwoning.

De beide delen van de wijk worden van elkaar gescheiden door twee in het groen gelegen flatgebouwen. Deze zes verdiepingen hoge gebouwen zorgen voor een fysieke grens tussen de twee delen van de wijk. Tussen de flatgebouwen is een, in 2011 gebouwd, winkelcentrum gevestigd.

Ten zuiden van de wijk ligt een groene uitloopstrook die de overgang van stedelijk gebied naar agrarisch gebied vormt. In deze uitloopstrook zijn fiets- en voetpaden gevestigd. Tevens is aan de rand van het gebied een manege aanwezig in het uitloopgebied naar agrarisch gebied.

De wijk is ontsloten door de ten noorden van de wijk gelegen Abraham Kuypersingel en is door middel van vier wijkontsluitingswegen met deze singel verbonden: de Raketlaan, Van Limburg Stirumlaan, Andromeda en de Van der Duyn van Maasdamweg. Mede door de op onderstaande kaart aangegeven wijkontsluitingswegen is een duidelijk verschil te zien tussen het westelijk- en oostelijk deel van de wijk (kaart is ook als bijlage 2 opgenomen).



2.3 Ruimtelijke analyse locatie Zuiderkroon

Huidige gebruik

De locatie Zuiderkroon (omcirkeld op onderstaande afbeelding) ligt ten zuiden van de wijk Woldwijk, en behoort ruimtelijk en functioneel tot het uitloopgebied van de bestaande bebouwde omgeving.



Stedenbouwkundige situatie plangebied.

De locatie bestaat uit een groot speelterrein met een voetbalveld, een basketbalveld en een skatebaan en wordt omringd (als een soort kamer) door bos met daarin wandelpaden. Hierover later meer.

Op de volgende foto's is een impressie van het gebied weergegeven.



Groene opzet met padenstructuur en langs de Zuiderkroon woningen.



Speelveld en duidelijk zichtbaar uitloopegebied vanuit de wijk.

Ontsluiting

De locatie ligt direct aan de Zuiderkroon. Deze weg is onderdeel van de ontsluitingsstructuur van Woldwijck en is via de Andromede, de V.d. Duyn van Maasdamweg en Van Limburg Stirumlaan verbonden met de Abraham Kuipersingel. De paden die door de locatie liggen zijn onderdeel van de fiets- en wandelroutes door Woldwijck. Zowel voor het autoverkeer als voor fietsers en voetgangers is de locatie goed ontsloten. Zie onderstaande kaart.



Verkeersstructuur locatie Zuiderkroon.

Oriëntatie woningen

De woningen ten noorden van de locatie kennen een wisselende oriëntatie, waardoor zij zich deels afkeren van de locatie. De meest westelijke woningen die zijn gelegen aan de Zuiderkroon zijn opvallend genoeg wel georiënteerd op het gebied ten zuiden van Woldwijck. Met name het opheffen

van de barrière werking van de Zuiderkroon voor het langzaamverkeer is van belang voor het inrichten van de locatie als kindcentrum.



Stedenbouwkundige relaties locatie Zuiderkroon en Woldwijk.

Manege

Ten zuidoosten van het zoekgebied is een manege gevestigd. Voor de manege een hindercirkel van 50 meter. Deze ligt voor een deel over de locatie. Dit betekent dat hiermee bij de inrichting van de locatie nadrukkelijk rekening gehouden moet worden.

Begrenzing Zuiderkroon en relatie buitengebied

De Zuiderkroon vormt een fysieke grens tussen het bebouwde en onbebouwde (buiten)gebied. Op de locatie van het zoekgebied voor KC Woldwijk 2 (oostkant van Zuiderkroon) is de overgang naar het buitengebied echter minder hard dan aan het westelijk deel van de Zuiderkroon. Het zoekgebied voor het Kindcentrum vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt onderdeel van de wijk. zie onderstaande afbeelding ter illustratie.



Beleving overgang Woldwijk en buitengebied in oostelijk deel Zuiderkroon.

Bij het westelijk deel van de Zuiderkroon is dit echter anders. Het westelijk deel grenst rechtstreeks aan agrarisch gebied dat ook als zodanig gebruikt wordt. Het vormt daarmee geen uitloopegebied (en dus fysiek geen onderdeel) van de wijk. Op de volgende afbeeldingen is de beleving van de overgang tussen Woldwijk en het buitengebied vanaf de Zuiderkroon weergegeven.



Beleving overgang Woldwijck en buitengebied in westelijk deel Zuidkroon.

Het verschil in de begrenzing richting het buitengebied is vanuit de geschiedenis ter verklaren.

Ontstaansgeschiedenis locatie

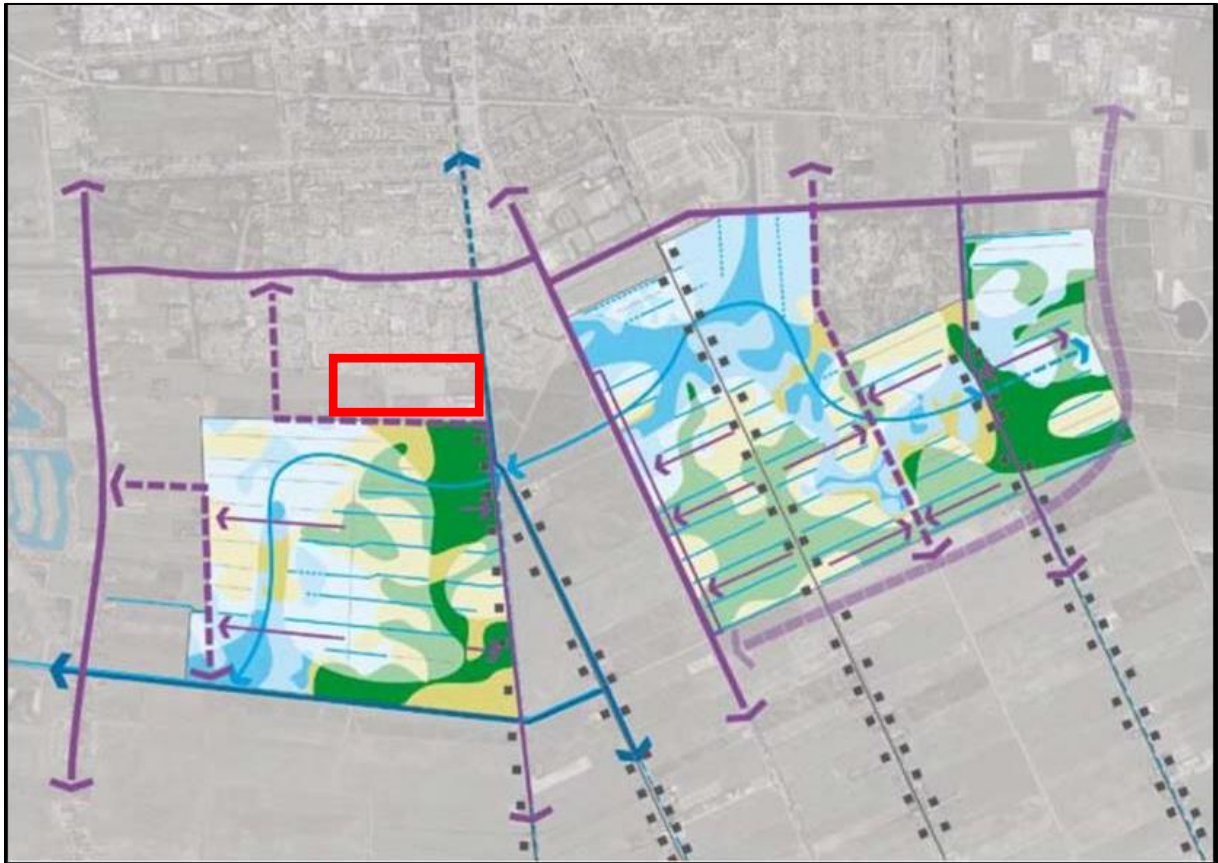
Het boscomplex in het zoekgebied voor het Kindcentrum is aangelegd in de 90-er jaren, als uitvloeisel van de in 1970 in gang gezette ruilverkaveling Gronings-Drentse veenkoloniën. In het Herinrichtingsplan van 1986 (zie volgende afbeelding) werden meerdere boscomplexen wenselijk geacht; zowel landschap structurerende complexen als zogenaamde stuifcomplexen met recreatief medegebruik. Stuifcomplexen werden met name voorzien op plekken met hoge concentraties aan bewoners. Het Kropswolderbos, het Woldwijckbos, het Zuidkroonbos en het Drevenbos zijn daar voorbeelden van. Het Tripsbos is een voorbeeld van een landschap structurerend boscomplex. Al deze complexen zijn uiteindelijk aangelegd, waarbij voor het Zuidkroonbos geldt dat deze niet volledig conform het inrichtingsplan is gerealiseerd. De open plek was in het herverkavelingsplan niet voorzien maar is er wel gekomen. Het is juist deze open plek die ruimtelijk en functioneel onderdeel uitmaakt van de wijk.



Herinrichtingsplan van 1986. De rode pijl duidt de locatie Zuidkroon.

Aan het begin van deze eeuw bestond de verwachting dat Hoogezand zo'n 3.000 extra huishoudens moest gaan accommoderen. Die verwachting heeft in 2008 geleid tot het masterplan 'De Groene Compagnie'. Het masterplan voorzag in een majeure transformatie van het landschap langs de

zuidkant van Hoogezand; van agrarisch productielandschap naar recreatief woonlandschap. Een eindplan beoogde het masterplan niet te zijn; wel een structurerend raamwerk waaraan op flexibele wijze meerdere kleine(re) ontwikkelingen konden worden gehangen. Basis voor dit raamwerk waren de eeuwenoude landschapsgradiënten en de veenkoloniale occupatiestructuur. Het masterplan respecteert de boscomplexen die in het kader van de ruilverkaveling zijn bedacht en gerealiseerd. Het masterplan verklaart het bestaan ervan en takt daar met haar groen-blauw raamwerk op aan. Op de volgende afbeelding is het masterplan weergegeven.



Masterplan Groene Compagnie (2008). Rood omkaderd het plangebied voor het Kindcentrum.

Van uitvoering van het masterplan 'De Groene Compagnie' is het niet gekomen. Door de sterk bijgestelde groeiverwachting en de economische crisis durfde de gemeente de forse voorinvesteringen in het landschap niet aan.

2.4 Conclusie

Op basis van voorgaande analyse kan worden geconcludeerd dat de locatie uitermate geschikt is om een Kindcentrum te realiseren. De locatie biedt voldoende ruimte om het beoogde programma te realiseren, de locatie is goed bereikbaar, het verzorgingsgebied kan goed worden bediend en functioneel wordt aansluiting gevonden op het gebruik als uitloopegebied voor de wijk dat de locatie nu al heeft. Dit alles kan worden gerealiseerd zonder dat er direct overlast ontstaat voor de omgeving. De afstand tot omliggende woningen is relatief groot.

Van belang is dat het kindcentrum kan worden gerealiseerd zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Hierbij wordt bedoeld op de afstemming van het ontwerp van het kindcentrum op het Zuiderkroonbos. Het Zuiderkroonbos een bewust ontworpen

complex is. Het is van meer betekenis dan een doorsnee ruilverkavelingsbosje op een ongewild agrarisch overhoekje en daarmee moet bij de ontwerpopgave rekening worden gehouden. Gezien de maat van het terrein kan dit.

3. Analyse overige locaties

3.1 Kader: Besluit Ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte.

Per 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd waarbij de systematiek vereenvoudigd is en de onderzoekslasten verminderd zijn. Het doel van de regeling is na 1 juli 2017 niet veranderd: een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder moet alleen worden doorlopen als er (in navolging van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 van de Bro) sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de ladder.

In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (onderliggend plangebied Zuiderkroon) geldt een uitgebreidere motiveringsplicht dan voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied. Wat dit betekent voor onderhavig plan, wordt in deze paragraaf toegelicht.

Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de behoefte hieraan (kwalitatief en kwantitatief) gemotiveerd te worden. Er is sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling wanneer het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd.

Onderhavige ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling. Het is de vraag of de locatie bestaand stedelijk gebied betreft. Uit jurisprudentie volgt dat bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd mag worden:

Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Het is op voorhand niet helder hoe de ruimtelijke situatie van Zuiderkroon uit te leggen is. Uitgaande van de definitie zou je kunnen zeggen dat de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied, het is ingericht als recreatief uitloophet gebied van de wijk. Uitgaande van de bestemming echter weer niet.

Omdat niet helder is of er sprake is van stedelijk of niet-stedelijk gebied wordt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zekerheidshalve een motivering op basis van de ladder gegeven. Art. 3.1.6 lid 2 Bro formuleert dit als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan 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.’

Samengevat geldt in de nieuwe situatie het volgende: ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd op basis van:

1. Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;

In onderliggende situatie kan er vanuit worden gegaan dat de kwantitatieve behoefte aanwezig is. Drie scholen worden samengevoegd in een nieuw kindcentrum. Het absolute aantal leerlingen neemt niet toe.

2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De beschrijving van de behoefte is in hoofdstuk 1.1 weergegeven. Daarin is aangegeven dat op basis van het Scholenprogramma een clustering van functies in een kindcentrum noodzakelijk is.

De beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, is gedeeltelijk in hoofdstuk 2 beschreven (locatie Zuiderkroon) en wordt in het vervolg van dit hoofdstuk beschreven. Verschillende locaties worden ruimtelijk en functioneel tegen elkaar afgezet teneinde conclusies te kunnen trekken over de beste locatie voor Kindcentrum Woldwijck.

3.2 Ligging overige locaties

Voor de locatie van het Kindcentrum zijn diverse potentiële locaties in beeld. Het betreft de volgende locaties:

1. Locatie Ruimteschip, Astronautenlaan
2. Jenaplanschool Het Vlot, Waterman
3. Locatie Nico Bulder, Zonneweg 4
4. CBS de Regenboog, de Mars
5. SBO de Zwaaiikom, Mars
6. Locatie Zuiderkroon

Voor alle locaties, behalve de locatie Zuiderkroon, geldt dat ze midden in bestaand stedelijk gebied liggen. Zuiderkroon ligt in het overloopgebied. Op de volgende afbeelding zijn de locaties weergegeven.



Ligging schoollocaties.

3.3 Ruimtelijke beschrijving per deellocatie

3.3.1 Locatie 1. OBS Het Ruimteschip, Astronautenlaan

Ligging

Deze schoollocatie ligt centraal in het westelijke deel van de wijk in het hart van de groen- en waterstructuur. Hiermee ligt de locatie asymmetrisch ten opzichte van het verzorgingsgebied. Zie onderstaande foto's voor een impressie.



Bestemming

De locatie kent de bestemming maatschappelijk. Het bouwvlak is geheel in gebruik voor het bestaande gebouw en het schoolplein. Het bestemmingsplan, waarin een maximale hoogte van 6 meter is opgenomen, biedt geen mogelijkheden om uit te breiden. De bouwhoogte kan gewijzigd worden, maar dat is niet wenselijk gezien de stedenbouwkundige inpasbaarheid ter plaatse.

Omgeving

De schoollocatie wordt aan de oost- en westzijde begrensd door de groen- en waterstructuur van de wijk. Ten noorden en zuiden van de locatie ligt een aantal naar binnen gerichte woonbuurten. De

achterkanten van deze woonbuurten zijn georiënteerd op de groen- en waterstructuur en op de schoollocatie. Op circa 300 meter ten oosten van de schoollocatie ligt het centrale winkelcentrum van de wijk.

Beschrijving aanwezige bebouwing

De locatie bestaat uit een min of meer rechthoekig perceel. Het oostelijk deel daarvan is bebouwd en het westelijke deel is ingericht als schoolplein. Het schoolplein is georiënteerd op het water. De oppervlakte van deze locatie bedraagt circa 8.441 m². De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een plat dak en heeft een geclusterde opbouw met aan de zijde van de groenstructuur een waaivormige uitbreiding. Op het oog is de kwaliteit van de bebouwing goed.

Ontsluiting

De schoollocatie wordt ontsloten door de Astronautenlaan, de Kosmos en de Ruimtevaartlaan. De ontsluiting slingert als een rondweg vanaf de Van Limburg Stirumlaan door de wijk. De weg kent twee rijrichtingen, maar is relatief smal, kent veel bochten, voorrangssituaties en verkeersdrempels.

De schoollocatie ligt op het kruispunt van verschillende routes door de wijk voor voetgangers en fietsers. Ter hoogte van het winkelcentrum aan de Van Limburg Stirumlaan ligt een bushalte van buslijn 515. Deze locatie is qua ontsluiting voor autoverkeer dramatisch. Op dagen van afvalinzameling is het niet goed mogelijk om met de auto deze route te moeten rijden.

Parkeren

Aan de Astronautenlaan is ter hoogte van de Oberon een klein parkeerterrein aanwezig met circa 10 parkeerplaatsen. Ook aan de Kosmos ligt een parkeerplaats. Hier wordt veel parkeerhinder ervaren.

Tussenconclusie

Het beoogde programma kan op de locatie gerealiseerd worden als het bouwvlak wordt vergroot of de bebouwing in twee lagen wordt gerealiseerd. Dit gaat ten koste van de bestaande groenstructuur (een kwaliteit). Ook het verhogen van de bebouwing gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. De bereikbaarheid van de locatie voor autoverkeer is slecht doordat de locatie is ingeklemd door woningen. De ontsluiting vindt door de bestaande wijk plaats, wat voor veel overlast zorgt. Een alternatieve bestemming voor de locatie is woningbouw.

3.3.2 Voormalige Jenaplanschool 't Vlot, Waterman

Ligging

De schoollocatie 't Vlot ligt centraal in het oostelijke deel van de wijk ter hoogte van de aansluiting van de Waterman op Andromeda. Vanwege de bereikbaarheid is het potentieel verzorgingsgebied groot.



Bestemming

De locatie kent de bestemming maatschappelijk, waarbinnen een school gerealiseerd kan worden. De locatie biedt te weinig ruimte voor het beoogde programma.

Omgeving

Deze locatie wordt aan alle zijden omgeven door rijen seriematige woningbouw, waarbij de locatie centraal in een woonbuurtje ligt. De woonbuurten hebben een open structuur en worden op buurtniveau doorsneden en begrensd door een groenstructuur. De woningen zijn met de voorkanten georiënteerd op de schoollocatie.

Beschrijving aanwezige bebouwing

De bebouwing op deze locatie is recentelijk gesloopt. Het perceel is L-vormig en heeft een oppervlakte van 4.610 m².

Ontsluiting

De schoollocatie wordt ontsloten via de Waterman en de Andromeda. De Andromeda, met een karakteristieke bomenstructuur, is een brede wijkontsluitingsweg met een rechtstreekse aansluiting op de hoofdverkeerstructuur van Hoogezand.

Via de woonstraten en de fijnmazige groenstructuur ligt de schoollocatie aan verschillende routes door de wijk voor voetgangers en fietsers.

Aan de Andromeda liggen, ter hoogte van de aansluiting op de Abraham Kuypersingel en de Venus twee bushaltes van buslijn 515.

Parkeren

Aan de Andromeda en de Waterman zijn op verschillende plekken parkeerplaatsen aanwezig. Deze zijn echter niet specifiek voor de school aangelegd.

Tussenconclusie

De locatie is door vorm en oppervlak ongeschikt voor het beoogde programma. Deze zou alleen tot stand kunnen komen door een verbinding met de naastgelegen locatie Nico Bulder. Dit leidt tot verkeersbewegingen tussen twee locaties, wat vanuit functionaliteit en veiligheid niet wenselijk is. Uitbreiding van het bouwvlak is nagenoeg onmogelijk en hoogbouw gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een alternatieve invulling van de locatie is woningbouw in de vorm van levensloopbestendig wonen of beschermd wonen. Op dit moment is de locatie ingevuld met groen ten dienste van de wijk, in navolging van overleg hierover met omwonenden.

3.3.3 Locatie Nico Bulder, Zonneweg 4

Ligging

De schoollocatie Nico Bulder ligt centraal in het oostelijke deel van de wijk ter hoogte van de aansluiting van de Zonneweg op de Andromeda. Vanwege de bereikbaarheid is het potentiële verzorgingsgebied groot.

Bestemming

De locatie kent de bestemming maatschappelijk, waarbinnen voldoende mogelijkheid bestaat om het beoogde oppervlak aan bebouwing te realiseren. Wat betreft ongebouwde voorziening is er niet voldoende ruimte, wat de totale realisatie van het plan onmogelijk maakt. In het uiterste geval zal een deel van het openbaar gebied aan de locatie toegevoegd moeten worden, maar dan dient de waardevolle groenstructuur te verdwijnen. Gezien de karakteristiek van deze groenstructuur is dat onwenselijk. Ook een combinatie met de naastgelegen locatie van 't Vlot is mogelijk, maar vanuit

functioneel en veiligheidsoogpunt niet wenselijk. Parkeren kan binnen de aanwezige bestemming 'verkeer'.



Omgeving

Deze locatie wordt aan alle zijden omgeven door rijen seriematige woningbouw, waarbij de locatie centraal in een woonbuur ligt. De woonbuurten hebben een open structuur en worden op buurtniveau doorsneden en begrensd door een waardevolle groenstructuur. De woningen zijn, met uitzondering van de woningen aan de noordzijde, met de voorkanten georiënteerd op de schoollocatie.



Beschrijving aanwezige bebouwing

De locatie bestaat uit een min of meer rechthoekig perceel. Het centrale deel van de locatie is bebouwd. Het verharde schoolplein ligt ten noorden hiervan en langs de westelijke zijde, parallel aan de Andromeda heeft de locatie een groen karakter. Op het schoolplein staan verschillende bomen, die het plein een groen karakter geven. De bebouwing is georiënteerd op de omgeving, bestaat uit één bouwlaag met een plat dak en heeft een geclusterde opbouw. Op het oog is kwaliteit van de bebouwing niet goed meer. De oppervlakte van deze locatie bedraagt circa 8.571 m².

Ontsluiting

De schoollocatie wordt ontsloten via de Zonneweg en de Andromeda. De Andromeda is een brede wijkontsluitingsweg met een rechtstreekse aansluiting op de hoofdverkeerstructuur van Hoogezand (Abraham Kuypersingel).

Via de woonstraten en de fijnmazige groenstructuur ligt de schoollocatie aan verschillende routes door de wijk voor voetgangers en fietsers.

Aan de Andromeda liggen, ter hoogte van de aansluiting op de Abraham Kuypersingel en de Venus twee bushaltes van buslijn 515.

Parkeren

Langs de Zonneweg, deels op de schoollocatie, zijn circa 50 parkeerplaatsen aanwezig.

Tussenconclusie

De locatie is geschikt voor het beoogde programma, indien parkeren niet (volledig) op eigen terrein plaatsvindt. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een school. De locatie kent ruimtelijke kwaliteiten in de vorm van de groenstructuur. Daarnaast geldt dat veel van de omringende woningen niet met de voorzijde naar de locatie zijn gericht, waardoor de eventuele hinder van de school beperkt is.

Een alternatieve invulling van de locatie kan gevonden worden in woningbouw (zoals een zorgconcept), waarmee de gehele wijk een ruimtelijke opwaardering kan krijgen.

3.3.4 Kindcentrum Woldwijck

Ligging

De schoollocatie ligt in de noordoostelijke hoek van de wijk tussen de Mars en de Abraham Kuypersingel. De ligging nabij andere wijken zorgt voor een groot verzorgingsgebied.

Bestemming

De locatie kent de bestemming maatschappelijk. Op de locatie is te beperkt ruimte aanwezig om het programma te kunnen realiseren op de begane grond. Er is ook een kerk gerealiseerd binnen deze bestemming en binnen het bouwvlak.

Omgeving

Deze locatie grenst aan de west- en zuidzijde aan de hoofdgroenstructuur voor dit deel van de wijk. Ten oosten van de locatie ligt een klein cluster met woningen en ten noorden van de locatie ligt Abraham Kuypersingel. Ten zuidwesten grenst de locatie aan het kerkgebouwtje De Rank. Doordat de locatie door de groenstructuur wordt afgescheiden van de rest van de wijk, heeft deze een enigszins geïsoleerde ligging van de woonbuurten. Door de ligging aan de groenstructuur heeft de omgeving een open structuur. De groenstructuur volgt het verloop van de hoogspanningsleiding.



Beschrijving aanwezige bebouwing

De locatie bestaat uit een min of meer rechthoekig perceel. Het noordelijke en oostelijke deel van de locatie zijn recent bebouwd met twee onder architectuur gerealiseerde gebouwen. Het verharde schoolplein ligt op het westelijke en zuidelijke deel van de locatie. De bebouwing en het schoolplein zijn georiënteerd op groenstructuur. Een gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap en één gebouw uit één bouwlaag met een kap. De gebouwen zijn recent gerealiseerd, de kwaliteit voldoet. De oppervlakte van het bouwvlak op deze locatie bedraagt circa 4.000 m².

Ontsluiting

De schoollocatie wordt ontsloten via de Mars en de Andromeda. De Andromeda is een brede wijkontsluitingsweg met een rechtstreekse aansluiting op de hoofdverkeerstructuur van Hoogezand.



Via de woonstraten en de fijnmazige groenstructuur ligt de schoollocatie aan verschillende routes door de wijk voor voetgangers en fietsers.

Aan de Andromeda en de Abraham Kuypersingel liggen twee bushaltes van buslijn 515.

Parkeren

Langs de Mars is recent een nieuw parkeerterrein gerealiseerd met 27 parkeerplaatsen.

Tussenconclusie

De locatie is te klein voor de realisatie van het programma en het opvangen van de bijbehorende verkeersstroom. Mits de kerk betrokken kan worden bij de planvorming kan dat in het kader van dubbel ruimtegebruik een meerwaarde hebben, maar dit lijkt vanuit functioneel oogpunt niet realistisch. Daarnaast betreft het een relatief nieuwe school.

Indien in lagen moet worden gebouwd kunnen beperkingen vanuit het huidige bestemmingsplan optreden aangezien de maximale bouwhoogte 6 meter bedraagt. Ook dient dan afstemming gevonden te worden met naastgelegen huurwoningen.

De locatie wordt omgeven door kwalitatief groen. Uitbreiding van het bebouwde programma zou aantasting betekenen van deze groenstructuur, wat afbreuk zou doen aan bestaande kwaliteiten.

De bereikbaarheid van de locatie is goed.

3.3.5 SBO de Zwaaihoek, Mars

Ligging

De schoollocatie ligt in de noordoostelijke hoek van de wijk tussen de Mars en de Abraham Kuypersingel. De locatie heeft de meest asymmetrische ligging en daardoor heeft de locatie een groot verzorgingsgebied. Dit zou kunnen leiden tot verdringing van leerlingen van naastgelegen Kindcentrum Woldwijck, CBS de Regenboog. Met name op het moment van halen en brengen. De locatie kan het aantal verkeersbewegingen niet dragen.

Bestemming

De locatie kent de bestemming maatschappelijk. Op de locatie is voldoende ruimte aanwezig om het programma te kunnen realiseren op de begane grond. Het bestemmingsplan biedt ruimte om 8 meter hoog te bouwen, wat twee bouwlagen mogelijk maakt. Hiermee kan het programma ook worden gerealiseerd.

Omgeving

Deze locatie grenst aan de zuidwestzijde aan de hoofdgroenstructuur voor dit deel van de wijk. Ten westen van de locatie ligt een klein cluster met woningen, ten zuidoosten ligt het woon-zorgcentrum De Burcht en ten noorden van de locatie ligt Abraham Kuypersingel. Doordat de locatie door de groenstructuur en het woon-zorgcentrum wordt afgescheiden van de rest van de wijk, heeft deze een enigszins geïsoleerde ligging van de woonbuurten. De groenstructuur volgt het verloop van de hoogspanningsleiding.

Beschrijving aanwezige bebouwing

De locatie bestaat uit een min of meer rechthoekig perceel. Het noordelijke deel van de locatie is bebouwd en het zuidelijke deel is ingericht als schoolplein. Op het schoolplein staan op de grens met het woon-zorgcentrum een aantal volgroeide bomen. De bebouwing en het schoolplein zijn door de geïsoleerde ligging en de aanwezigheid van de bomen in zichzelf gericht. De bebouwing bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag met een plat of flauw hellend dak en heeft een geclusterde opbouw. Op het oog is kwaliteit van de bebouwing niet goed meer. De oppervlakte van deze locatie bedraagt circa 8.730 m².



Ontsluiting

De schoollocatie wordt ontsloten via de Mars en de Andromeda. De Andromeda is een brede wijkontsluitingsweg met een rechtstreekse aansluiting op de hoofdverkeerstructuur van Hoogezand. Via de woonstraten en de fijnmazige groenstructuur ligt de schoollocatie aan verschillende routes door de wijk voor voetgangers en fietsers. Aan de Andromeda en de Abraham Kuypersingel liggen twee bushaltes van buslijn 515.



Parkeren

Aan het uiteinde van de Mars ligt een klein parkeerterrein met 13 parkeerplaatsen.



Tussenconclusie

Het bestemmingsplan biedt (ook in de hoogte) ruimte om het te bouwen programma te realiseren. Het verzorgingsgebied is vanwege de ligging groot, maar de bereikbaarheid is echter zeer beperkt. Met name het halen en brengen van leerlingen leidt in combinatie met de naastgelegen school voor een veel te grote verkeer- en parkeerdruk. Een extra aftakking op de Abraham Kuypersingel is geen optie. Het aantal aantakkingen wordt daarmee te groot.

Een alternatief gebruik van de locatie kan gevonden worden in bedrijvigheid of een maatschappelijke functie. Dit sluit aan op de naastgelegen zorgwoningen.

Een combinatie met naastgelegen SBO de Zwaaihoek is ruimtelijk gezien moeilijk te maken door de ligging van woningen tussen beide locaties. Deze woningen zijn van de corporatie maar zijn niet opgenomen binnen herstructureringsplannen. Dat maakt dat niet één grote schoollocatie gerealiseerd kan worden.

De ligging van deze locatie ten opzichte van het centrum en omliggende functies maakt het interessant voor herontwikkeling.

4. Analyse en beoordeling schoollocaties

4.1 Algemeen

De voorkeurslocatie voor de ontwikkeling van KC Woldwijck is voor zowel de gemeente als de verschillende scholen de locatie Zuiderkroon. In voorgaande hoofdstukken is deze locatie geanalyseerd vanuit ruimtelijk, stedenbouwkundig en functioneel oogpunt.

In het kader van de Ladder van Duurzame verstedelijking dient de locatie afgezet te worden tegen alternatieve locaties voor het Kindcentrum. In het voorgaande hoofdstuk zijn deze locaties op hoofdlijn beschreven. Dat geeft een eerste beeld vanuit de ruimtelijke (on)haalbaarheid van deze locaties.

In dit hoofdstuk wordt, voor zover dat kan, op een objectieve manier een vergelijking gemaakt tussen de mate waarin de locaties geschikt zijn voor een kindcentrum. Hierbij worden verschillende ruimtelijke en stedenbouwkundige factoren beoordeeld en in een matrix tegen elkaar afgezet, ten einde te komen tot een onderbouwing van een voorkeurslocatie.

De beoordeling van de verschillende locaties vindt overwegend plaats op basis van ruimtelijke factoren. Overige relevante aspecten zoals politiek-bestuurlijke, economische en maatschappelijke randvoorwaarden zijn vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

4.2 Methodiek

Om te komen tot een evenwichtig vergelijk tussen de locaties, wordt aan de hand van verschillende aspecten een waardering per aspect gegeven. Alle locaties worden beoordeeld op dezelfde aspecten. De waardering loopt van -- tot ++. Daarbij geldt de volgende onderbouwing:

- : speelt op geen enkele manier een rol, of heeft een zeer negatief effect op de ontwikkeling en/of omgeving, of heeft (in geval een milieukundig aspect) een grote negatieve invloed op de ontwikkeling en/of omgeving.
- : speelt een beperkte rol, of heeft een negatief effect op de ontwikkeling en/of omgeving, of heeft (in geval een milieukundig aspect) een negatieve invloed op de ontwikkeling en/of omgeving.
- +/- : neutraal, niet van betekenende mate van invloed.
- + : in positieve zin aanwezig, heeft een positief effect op de ontwikkeling, heeft (in geval een milieukundig aspect) een beperkte invloed op de ontwikkeling.
- ++ : is in zeer positieve zin aanwezig, heeft een zeer positief effect op de ontwikkeling, heeft (in geval een milieukundig aspect) geen invloed op de ontwikkeling.

De aspecten zijn onderverdeeld in de categorieën 'algemeen', 'omgevingsfactoren', 'bereikbaarheid en verkeer' en 'milieu'. Niet alle aspecten wegen even zwaar. Er zijn aspecten op basis waarvan een locatie op voorhand wordt uitgesloten als het een negatieve beoordeling krijgt (no-go). De factoren waarvoor dat geldt zijn: oppervlakte, (een zeer slechte) bereikbaarheid met de auto (gerelateerd aan de doelgroep) en onoverkomelijke ruimtelijke/milieukundige aspecten.

Sommige milieukundige aspecten zijn in deze fase niet te beoordelen omdat aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden om de effecten te kunnen bepalen. Daarom is ook een eindscore zonder deze aspecten gegeven. Die is voor nu leidend om vervuiling van de beoordeling te voorkomen.

4.3 Beoordeling

4.3.1 Beoordeling Locatie Ruimteschip

Hieronder is de afwegingstabel van de locatie Ruimteschip weergegeven.

Locatie Ruimteschip	Waardering	Toelichting
Algemene factoren		
Bestemmingsplan	+	Maatschappelijke bestemming.
Oppervlakte	+/-	Voldoende bebouwingsmogelijkheden, vraagt om creativiteit architect op kavel.
Staat van bebouwing	+	Matig, maar niet zeer slecht.
Eigendom	++	Eigendom van gemeente.
	4	
Omgevingsfactoren		
Ligging t.o.v. verzorgingsgebied	+/-	Niet centraal in de wijk.
Ligging ten opzichte van woningen	+	Geen directe overlast voor omgeving.
Ligging ten opzichte van omliggende bedrijvigheid	++	Geen bedrijvigheid rondom locatie.
Mogelijkheid voor dubbel ruimtegebruik	--	Locatie ligt ingesloten/solitair.
Volume t.o.v. omgeving	-	Indien beoogde volume, tweelaags.
Aanwezigheid en kwaliteit van groen	++	Hoogwaardig groen en water aanwezig.
	2	
Bereikbaarheid en verkeer		
Parkeren korte duur (kiss and ride)	-	Beperkte parkeergelegenheid.
Parkeren lange duur	--	Beperkte parkeergelegenheid.
Bereikbaarheid te voet	++	Goede voetpadenstructuur.
Bereikbaarheid met auto	-	Slingerend door wijk, wijkontsluiting.
Bereikbaarheid met fiets	++	Ligging aan fietspad.
Noodzaak voor ruimtelijke ingrepen t.b.v. bereikbaarheid	--	Noodzakelijk voor bereikbaarheid auto.
	-2	
Milieu		
Invloed op omliggende bedrijven	++	Geen bedrijven in directe omgeving.
Invloed van omliggende bedrijven	++	Geen bedrijven in directe omgeving.
Akoestiek van buitenaf	++	Geen invloed.
Akoestiek naar buiten	+/-	Beperkt voor omwonenden.
Bodem	++	Niet van toepassing.
Archeologie	++	Niet van toepassing.
Flora en fauna	?	Niet bekend, bij sloop van toepassing.
kabels en leidingen onder de grond	?	Niet bekend.
Kabels en leidingen boven de grond	++	Niet van toepassing.
Externe veiligheid	++	Niet van toepassing.
Water	?	Niet bekend.
Luchtkwaliteit	++	Niet in betekende mate.
	16	

Totaalscore op basis van huidige kennis:

20

Zonder milieu:

4

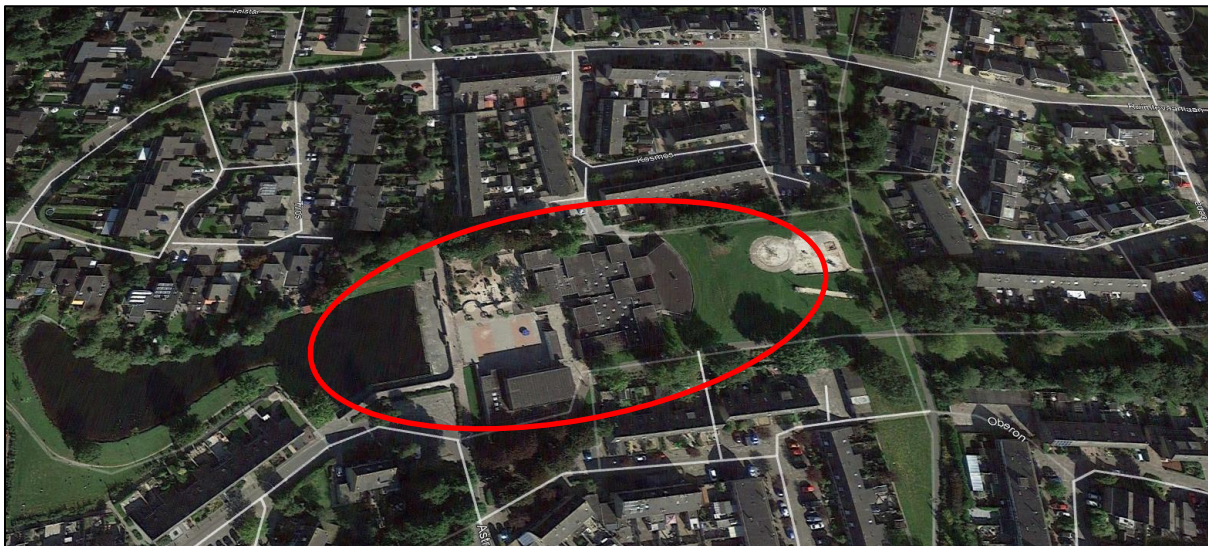
Toelichting op en conclusies naar aanleiding van de beoordelingstabel

Op basis van de stedenbouwkundige en ruimtelijke analyse wordt de locatie ruimtelijk en functioneel niet geschikt bevonden als locatie voor het KC Woldwijk 2 op basis van het beoogde programma. De locatie ligt in de huidige situatie mooi ingepast binnen een woonwijk zonder dat dit voor omwonenden tot veel overlast leidt. Maar met de realisatie van het beoogde programma zou de druk op de omgeving te groot worden. Binnen het huidige bouwvlak is de bouw van het programma in combinatie met buitenruimten (waaronder parkeren) niet goed op te lossen. Hoogbouw (waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden) is een optie, maar daardoor neemt de druk op de omgeving toe.

Daarnaast kan de locatie een extra verkeerstoename ten opzichte van de huidige programma niet dragen. De locatie is bereikbaar via smalle, kronkelende wegen. Er is geen expliciete hoofdontsluiting die de locatie vanaf meerdere kanten bereikbaar maakt.

Milieukundige aspecten worden niet direct als een belemmering gezien op de locatie, maar de (verkeersdruk) op de wijk wel.

Een alternatieve invulling van de locatie kan gevonden worden in de vorm van een maatschappelijke bestemming of woningbouw, in aansluiting van de groene kwaliteiten van de locatie.



Vogelvlucht van locatie Ruimteschip.

4.3.2 Beoordeling Jenaplanschool Het Vlot

Hieronder is de afwegingstabel van de locatie voormalig Jenapleinschool 't Vlot weergegeven.

Locatie Jenaplanschool Het Vlot	Waardering	Toelichting
Algemene factoren		
Bestemmingsplan	-	Bestemming voldoet niet volledig.
Oppervlakte	--	Onvoldoende bebouwingsmogelijkheden.
Staat van bebouwing	++	Gebouw is gesloopt.
Eigendom	++	Eigendom van gemeente.
	1	
Omgevingsfactoren		
Ligging t.o.v. verzorgingsgebied	++	Centrale ligging.
Ligging ten opzichte van woningen	--	Ligging op korte afstand woningen.
Ligging ten opzichte van omliggende bedrijvigheid	++	Geen bedrijvigheid rondom locatie.
Mogelijkheid voor dubbel ruimtegebruik	--	Locatie ligt ingesloten en is klein.
Volume t.o.v. omgeving	--	Indien beoogde volume, tweelaags.
Aanwezigheid en kwaliteit van groen	+/-	Enkele mooie bomen aanwezig.
	-2	
Bereikbaarheid en verkeer		
Parkeren korte duur (kiss and ride)	--	Beperkte parkeergelegenheid.
Parkeren lange duur	--	Beperkte parkeergelegenheid.
Bereikbaarheid te voet	++	Goede voetpadenstructuur.
Bereikbaarheid met auto	+	Slingerend door wijk, wijkontsluiting.
Bereikbaarheid met fiets	++	Goede fietsstructuur.
Noodzaak voor ruimtelijke ingrepen t.b.v. bereikbaarheid	--	Noodzakelijk voor bereikbaarheid auto.
	-1	
Milieu		
Invloed op omliggende bedrijven	++	Geen bedrijven in directe omgeving.
Invloed van omliggende bedrijven	++	Geen bedrijven in directe omgeving.
Akoestiek van buitenaf	++	Geen invloed.
Akoestiek naar buiten	+/-	Beperkt voor omwonenden.
Bodem	++	Niet van toepassing.
Archeologie	++	Niet van toepassing.
Flora en fauna	+	Locatie reeds gesloopt.
kabels en leidingen onder de grond	?	Niet bekend.
Kabels en leidingen boven de grond	-	Ligging in de buurt van hoogspanningsleiding.
Externe veiligheid	++	Niet van toepassing.
Water	?	Niet bekend.
Luchtkwaliteit	++	Niet in betekenende mate.
	14	

Totaalscore op basis van huidige kennis:

12

Zonder milieu:

-2

Op basis van de stedenbouwkundige en ruimtelijke analyse wordt de locatie ruimtelijk en functioneel niet geschikt bevonden als locatie voor het KC Woldwijck 2 op basis van het beoogde programma en de verkeersmogelijkheden. De locatie is wat betreft oppervlak te klein. Hoogbouw is op basis van de omgevingsfactoren (woningbouw in de directe omgeving) en de mogelijkheid van parkeren en brengen-halen niet wenselijk. De locatie is ingeklemd tussen woningen.

Een alternatieve invulling van de locatie kan gevonden worden in een beperkte maatschappelijke bestemming of woningbouw. Ook groen ter opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk is een optie.



30

4.3.3 Beoordeling Locatie Nico Bulder

Hieronder is de afwegingstabel van de locatie Nico Bulder weergegeven.

Locatie Nico Bulder	Waardering	Toelichting
Algemene factoren		
Bestemmingsplan	++	Maatschappelijke bestemming.
Oppervlakte	-	Onvoldoende bebouwingsmogelijkheden, mogelijk combinatie met aangrenzend parkeren
Staat van bebouwing	--	Nieuwbouw noodzakelijk.
Eigendom	++	Eigendom van gemeente.
	1	
Omgevingsfactoren		
Ligging t.o.v. verzorgingsgebied	++	Centrale ligging.
Ligging ten opzichte van woningen	+/-	Ligging op korte afstand woningen, deels achterkanten.
Ligging ten opzichte van omliggende bedrijvigheid	++	Geen bedrijvigheid rondom locatie.
Mogelijkheid voor dubbel ruimtegebruik	+	Grote locatie, geen noodzaak vanuit omgeving.
Volume t.o.v. omgeving	++	Indien gelijkvloers.
Aanwezigheid en kwaliteit van groen	+	Enkele mooie bomenrijen aanwezig.
	8	
Bereikbaarheid en verkeer		
Parkeren korte duur (kiss and ride)	++	Veel parkeergelegenheid.
Parkeren lange duur	++	Veel parkeergelegenheid.
Bereikbaarheid te voet	++	Goede voetpadenstructuur.
Bereikbaarheid met auto	++	Ligging aan wijkontsluitingsweg.
Bereikbaarheid met fiets	++	Goede fietsstructuur.
Noodzaak voor ruimtelijke ingrepen t.b.v. bereikbaarheid	++	Niet noodzakelijk.
	12	
Milieu		
Invloed op omliggende bedrijven	++	Geen bedrijven in directe omgeving.
Invloed van omliggende bedrijven	++	Geen bedrijven in directe omgeving.
Akoestiek van buitenaf	++	Geen invloed.
Akoestiek naar buiten toe	+/-	Beperkt voor omwonenden.
Bodem	++	Niet van toepassing.
Archeologie	++	Niet van toepassing.
Flora en fauna	?	Niet bekend.
kabels en leidingen onder de grond	?	Niet bekend.
Kabels en leidingen boven de grond	+/-	Ligging in de buurt van hoogspanningsleiding.
Externe veiligheid	++	Niet van toepassing.
Water	?	Niet bekend.
Luchtkwaliteit	++	Niet in betekenende mate.
	14	

Totaalscore op basis van huidige kennis:

35

Zonder milieu:

21

Toelichting op en conclusies naar aanleiding van de beoordelingstabel

Op basis van de stedenbouwkundige en ruimtelijke analyse wordt de locatie ruimtelijk en functioneel geschikt bevonden als locatie voor het KC Woldwijck 2 op basis van het beoogde programma. De bereikbaarheid is goed, er is voldoende parkeergelegenheid en de ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied is uitstekend. Nadeel van de omgeving is dat de locatie wordt omringd door woningen. Een groot deel daarvan is echter met de achterkanten naar de locatie gericht en deze situatie is al jaren zo. Door gebruik te maken van bestaande groenstructuren (die een kwaliteit bieden) kan eventuele overlast worden beperkt. De locatie heeft echter onvoldoende oppervlak om het programma te realiseren als parkeren en brengen/halen ook op de locatie gerealiseerd moeten worden. Als parkeren (deels) in de directe omgeving van de school kan worden gerealiseerd is het programmatisch wellicht mogelijk om de locatie te ontwikkelen.

Een combinatie met de naastgelegen voormalige locatie van 't Vlot kan programmatisch worden ingevuld, maar dat zorgt voor ongewenste scheiding van functies (zoals school/gymlokaal/parkeren) en verkeersbewegingen. Vanuit het programma dienen alle functies geclusterd te zijn.

Een ander negatief aspect van de locatie is dat het gedateerde bebouwing betreft. Hierdoor zou de ontwikkeling plaats moeten vinden op basis van sloop en vervangende nieuwbouw.



Vogelvlucht van locatie Nico Bulder.

4.3.4 Beoordeling KC Woldwijck, CBS de Regenboog

Hieronder is de afwegingstabel van de locatie KC Woldwijck, CBS de Regenboog weergegeven.

Locatie KC Woldwijck, CBS de Regenboog	Waardering	Toelichting
Algemene factoren		
Bestemmingsplan	++	Maatschappelijke bestemming.
Oppervlakte	--	Onvoldoende bebouwingsmogelijkheden.
Staat van bebouwing	++	Goed
Eigendom	++	Eigendom van gemeente.
	4	
Omgevingsfactoren		
Ligging t.o.v. verzorgingsgebied	++	Centrale ligging.
Ligging ten opzichte van woningen	+/-	Ligging op korte afstand woningen, deels achterkanten.
Ligging ten opzichte van omliggende bedrijvigheid	++	Geen beperkende bedrijvigheid rondom locatie.
Mogelijkheid voor dubbel ruimtegebruik	++	In combinatie met kerk.
Volume t.o.v. omgeving	+/-	Indien gelijkvloers. Hoogbouw nadelig voor omgeving, maar hoogspanningsleiding aanwezig.
Aanwezigheid en kwaliteit van groen	++	Ligging in mooie groenstructuur.
	8	
Bereikbaarheid en verkeer		
Parkeren korte duur (kiss and ride)	++	Voldoende parkeergelegenheid.
Parkeren lange duur	++	Voldoende parkeergelegenheid.
Bereikbaarheid te voet	++	Goede voetpadenstructuur.
Bereikbaarheid met auto	++	Ligging aan ontsluitingsweg.
Bereikbaarheid met fiets	++	Goede fietsstructuur.
Noodzaak voor ruimtelijke ingrepen t.b.v. bereikbaarheid	++	Niet noodzakelijk, recent gedaan.
	12	
Milieu		
Invloed op omliggende bedrijven	++	Geen invloed op bedrijven in directe omgeving.
Invloed van omliggende bedrijven	++	Geen invloed van bedrijven in directe omgeving.
Akoestiek van buitenaf	+/-	Ligging aan doorgaande weg.
Akoestiek naar buiten toe	+/-	Beperkt voor omwonenden.
Bodem	++	Niet van toepassing
Archeologie	++	Niet van toepassing
Flora en fauna	?	Niet bekend
kabels en leidingen onder de grond	?	Niet bekend
Kabels en leidingen boven de grond	--	Ligging in de directe nabijheid van hoogspanningsleiding
Externe veiligheid	++	Niet van toepassing
Water	?	Niet bekend
Luchtkwaliteit	++	Niet in betekende mate.
	10	

Totaalscore op basis van huidige kennis:

34

Zonder milieu:

24

Toelichting op en conclusies naar aanleiding van de beoordelingstabel

Op basis van de stedenbouwkundige en ruimtelijke analyse wordt de locatie ruimtelijk en functioneel in potentie geschikt bevonden als locatie voor het KC Woldwijck 2.

De locatie ligt uitstekend ten opzichte van het verzorgingsgebied en de (bewoonde) omgeving, maar er is onvoldoende ruimte om het programma te kunnen realiseren zonder de hoogte in te gaan of zonder de kerk te betrekken bij de ontwikkeling. Het plan is daarmee onhaalbaar op deze locatie.

Ook de ligging ten opzichte van de hoogspanningsleiding wordt als negatief beoordeeld. De naastgelegen woningbouw heeft een beperkende rol op een mogelijke uitbreiding van het terrein om de locatie wat betreft oppervlak wel mogelijk te maken. Ook is het de vraag of de locatie de voorziene verkeersbewegingen kan dragen en of uitbreiding van de bebouwing ter plaatse niet ten koste gaat van de kwalitatief hoogstaande groenstructuur.



Vogelvlucht van locatie KC Woldwijck, CBS de Regenboog.

4.3.5 Beoordeling SBO de Zwaaiikom

Hieronder is de afwegingstabel van de locatie SBO de Zwaaiikom weergegeven.

Locatie De Zwaaiikom	Waardering	Toelichting
Algemene factoren		
Bestemmingsplan	++	Maatschappelijke bestemming.
Oppervlakte	++	Voldoende bebouwingsmogelijkheden in hoogte
Staat van bebouwing	-	Verouderd
Eigendom	++	Eigendom van gemeente.
	5	
Omgevingsfactoren		
Ligging t.o.v. verzorgingsgebied	++	Centrale ligging
Ligging ten opzichte van woningen	+	Ligging geïsoleerd op korte afstand woningen.
Ligging ten opzichte van omliggende bedrijvigheid	+	Ligging geïsoleerd t.o.v. naastgelegen bedrijven.
Mogelijkheid voor dubbel ruimtegebruik	++	In combinatie met naastgelegen bedrijven.
Volume t.o.v. omgeving	++	Overeenkomstig omgeving.
Aanwezigheid en kwaliteit van groen	++	Ligging in mooie groenstructuur.
	10	
Bereikbaarheid en verkeer		
Parkeren korte duur (kiss and ride)	+/-	Voldoende parkeergelegenheid i.c.m. naastgelegen bedrijven.
Parkeren lange duur	+/-	Voldoende parkeergelegenheid.
Bereikbaarheid te voet	++	Goede voetpadenstructuur.
Bereikbaarheid met auto	--	Ligging aan wijkontsluitingsweg, matig bereikbaar.
Bereikbaarheid met fiets	++	Goede fietsstructuur.
Noodzaak voor ruimtelijke ingrepen t.b.v. bereikbaarheid	+/-	Noodzakelijk, maar mogelijk
	3	
Milieu		
Invloed op omliggende bedrijven	++	Geen invloed op bedrijven in directe omgeving.
Invloed van omliggende bedrijven	+	Ligging geïsoleerd t.o.v. naastgelegen bedrijven.
Akoestiek van buitenaf	+/-	Ligging aan doorgaande weg.
Akoestiek naar buiten toe	+	Zeer beperkt voor omwonenden.
Bodem	++	Niet van toepassing
Archeologie	++	Niet van toepassing
Flora en fauna	?	Afhankelijkheid van noodzaak sloop.
kabels en leidingen onder de grond	?	Niet bekend
Kabels en leidingen boven de grond	--	Ligging in de directe nabijheid van hoogspanningsleiding
Externe veiligheid	++	Niet van toepassing
Water	?	Niet bekend
Luchtkwaliteit	++	Niet in betekenende mate.
	10	

Totaalscore op basis van huidige kennis: 27

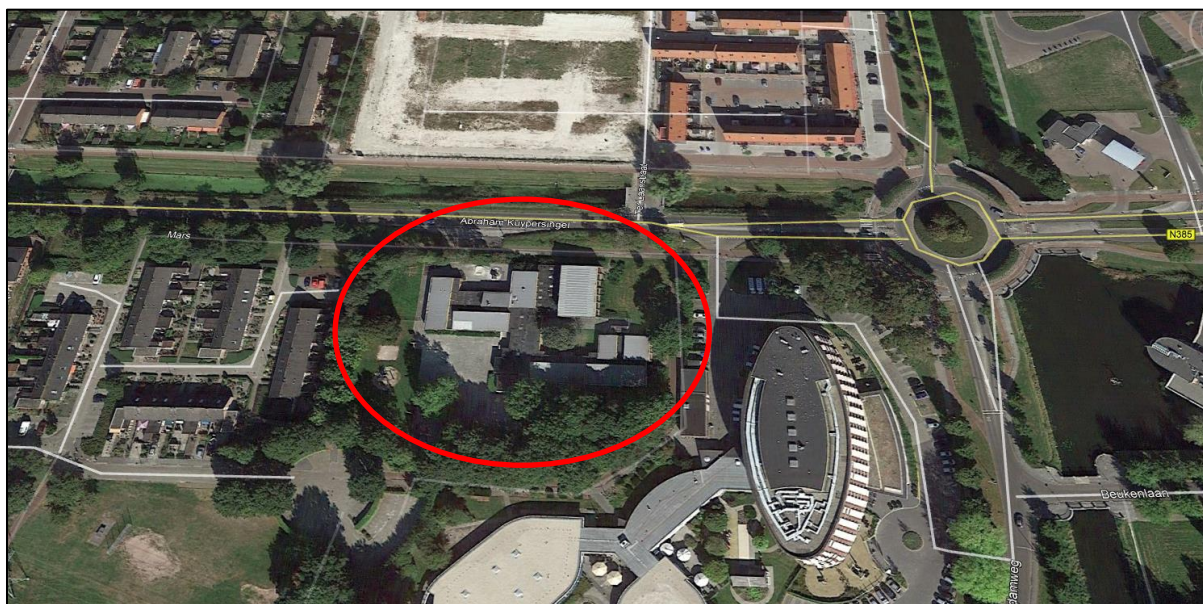
Zonder milieu: 18

Toelichting op en conclusies naar aanleiding van de beoordelingstabel

Op basis van de stedenbouwkundige en ruimtelijke analyse wordt de locatie ruimtelijk en functioneel in potentie geschikt bevonden als locatie voor het KC Woldwijck 2 op basis van het beoogde programma.

De locatie heeft een groot oppervlak, ligt uitstekend ten opzichte van het verzorgingsgebied en er kan op basis van het bestemmingsplan 8 meter hoog gebouwd worden. De ontsluiting van de locatie met de auto is echter slecht. Deze zou verbeterd moeten worden om de locatie echt geschikt te maken. Een combinatie met naastgelegen bedrijven zou daarbij een oplossing kunnen zijn. Hierdoor ontstaat wel een afhankelijkheid. Hierdoor ontstaat echter een afhankelijkheid. Een extra aantakking maken op de Abraham Kuiperstraat is vanuit verkeerskundig oogpunt niet haalbaar.

Een combinatie met naastgelegen KC Woldwijck, CBS de Regenboog wordt als onmogelijk beschouwd door de ligging van naastgelegen woningen die niet zijn opgenomen in herstructureringsprogramma's.



Vogelvlucht van locatie De Zwaaiikom.

4.3.6 Beoordeling locatie Zuiderkroon

Hieronder is de afwegingstabel van de locatie Zuiderkroon weergegeven.

Locatie Zuiderkroon	Waardering	Toelichting
Algemene factoren		
Bestemmingsplan	--	Bestemming Bos
Oppervlakte	+ +	Voldoende ruimte.
Staat van bebouwing	+ +	Geen bebouwing aanwezig.
Eigendom	+ +	Eigendom van gemeente.
	4	
Omgevingsfactoren		
Ligging t.o.v. verzorgingsgebied	+/-	Ligging relatief ver van verzorgingsgebied.
Ligging ten opzichte van woningen	+	Ligging op afstand woningen, deels achterkanten
Ligging ten opzichte van omliggende bedrijvigheid	+/-	Manege kent een contour van 50 meter
Mogelijkheid voor dubbel ruimtegebruik	+ +	Grote locatie, combinatie met park
Volume t.o.v. omgeving	+ +	zowel gelijkvloers als in hoogte, afh. Van plek.
Aanwezigheid en kwaliteit van groen	+ +	Ligging in parkachtige omgeving.
	7	
Bereikbaarheid en verkeer		
Parkeren korte duur (kiss and ride)	+ +	Veel ruimte voor parkeergelegenheid.
Parkeren lange duur	+ +	Veel ruimte voor parkeergelegenheid.
Bereikbaarheid te voet	+ +	Goede voetpadenstructuur.
Bereikbaarheid met auto	+ +	Ligging aan wijkontsluitingsweg.
Bereikbaarheid met fiets	+ +	Goede fietsstructuur.
Noodzaak voor ruimtelijke ingrepen t.b.v. bereikbaarheid	-	Noodzaak voor langzaam verkeer en kiss and ride en oversteek voetgangers.
	9	
Milieu		
Invloed op omliggende bedrijven	+/-	Manege vergt nader onderzoek
Invloed van omliggende bedrijven	+/-	Manege vergt nader onderzoek
Akoestiek van buitenaf	+	Beperkte invloed Zuiderkroon, vergt onderzoek
Akoestiek naar buiten toe	+/-	Beperkt voor omwonenden.
Bodem	?	Vergt nader onderzoek.
Archeologie	?	Vergt nader onderzoek.
Flora en fauna	?	Vergt nader onderzoek.
kabels en leidingen onder de grond	?	Vergt nader onderzoek.
Kabels en leidingen boven de grond	+ +	Niet van toepassing.
Externe veiligheid	+ +	Niet van toepassing
Water	?	Vergt nader onderzoek naar buisleiding.
Luchtkwaliteit	+ +	Niet in betekenende mate.
	7	

Totaalscore:

27

Zonder milieu:

21

Toelichting op en conclusies naar aanleiding van de beoordelingstabel

Op basis van de stedenbouwkundige en ruimtelijke analyse wordt de locatie ruimtelijk en functioneel geschikt bevonden als locatie voor het KC Woldwijck op basis van het beoogde programma.

- De locatie biedt voldoende ruimte;
- Er is geen bebouwing aanwezig, wat in zekere zin ruimte biedt voor een onbevangen ontwerptraject;
- De locatie ligt in een uitlooptgebied van bestaand stedelijk gebied;
- Het kindcentrum kan ruimtelijk en functioneel een onderdeel worden van het uitlooptgebied;
- De locatie is zowel te voet, per fiets als met de auto goed bereikbaar.

Met de volgende aandachtspunten moet bij een verdere planuitwerking rekening gehouden worden:

- Ten behoeve van de ontwikkeling van het kindcentrum zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden;
- In het kader van deze bestemmingsplanwijziging moet ten minste onderzoek worden uitgevoerd naar flora en fauna, akoestiek, archeologie, een hogedruk waterleiding en bodem;
- De locatie ligt op afstand van het verzorgingsgebied, wat maakt dat het aantal verkeersbewegingen met de auto door de wijk mogelijk toeneemt;
- Bij de verdere uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met de overgang van bestaand bebouwd gebied naar landelijk gebied. De ontwerpogave vraagt om specifieke stedenbouwkundige kennis ten aanzien van de historie van de locatie mbt het bestaande bos.



Vogelvlucht van locatie Zuiderkroon.

5. Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is een ruimtelijke en stedenbouwkundige analyse gemaakt van zes locaties die in potentie in aanmerking komen voor KC Woldwijck 2. De locatie Zuiderkroon is daarbij als voorkeursvariant nader belicht. Uit de analyse kan worden geconcludeerd dat op basis van het programma in combinatie met ruimtelijke factoren, drie locaties in aanmerking komen voor het kindcentrum: de locatie Zuiderkroon, de locatie Nico Bulder en de Zwaaiikom.

Twee aspecten blijken van groot belang bij de beoordeling van de locaties:

1. De mate waarop het beoogde programma op de locatie kan worden gerealiseerd
2. De bereikbaarheid van de locatie

Op basis van de analyse komt de locatie Zuiderkroon daarom vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt als beste naar voren. De locatie Nico Bulder heeft niet voldoende oppervlak om tot een kwalitatief wenselijke oplossing te komen, tenzij parkeren elders wordt opgelost. Bij de locatie van de Zwaaiikom is de bereikbaarheid een breekpunt, al heeft de locatie een sterke asymmetrische ligging.

Zoals in paragraaf 4.3.6 aangegeven biedt de locatie Zuiderkroon voldoende ruimte voor het kindcentrum, is de bereikbaarheid uitstekend en biedt de locatie mogelijkheden om te integreren in het uitloopegebied van Woldwijck. Onderzoek naar milieukundige aspecten, met name de invloed van de ligging van de hogedruk waterleiding, is een belangrijk aandachtspunt. Ook dient bij een eventuele invulling van de locatie de ligging tussen bebouwde omgeving en het buitengebied (cultuurhistorie/landschap) als belangrijk ontwerpaspect gehanteerd te worden.

Het oppervlak van de locatie Nico Bulder is echter een beperking. Indien het volledige programma van 10.000 m² op eigen terrein opgelost moet worden, volstaat de locatie niet. Indien parkeren buiten het eigen terrein (in de openbare ruimte) opgelost kan worden is het mogelijk, maar ontstaat druk elders in de wijk.

De locatie van KC Woldwijck, CBS de Regenboog valt af vanwege het beperkte oppervlak, terwijl het vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt een uitstekende locatie is voor een kindcentrum.

Alternatieven

Om het probleem van de beperkte oppervlak van de locaties van De Nico Bulder als die van KC Woldwijck, CBS de Regenboog op te lossen, is gekeken naar het samenvoegen van locaties. Dat zou kunnen betekenen dat de locaties Nico Bulder en locatie Het Vlot samen het programma moeten bergen en dat hetzelfde geldt voor de locaties KC Woldwijck, CBS de Regenboog en de Zwaaiikom.

Vanuit de ruimtelijk functionele eisen voor de locaties is dat echter niet mogelijk. Voor de combinatie Nico Bulder/Het Vlot betekent dat tussen twee locaties gependeld moet worden omdat het programma 'uit elkaar' moet worden gehaald. Een fysieke scheiding van functies is voor de doelgroep voor KC Woldwijck 2 niet wenselijk. ook vanuit verkeerskundig oogpunt en vanuit het aspect veiligheid is het niet gewenst.

Voor de locaties KC Woldwijck, CBS de Regenboog /de Zwaaiikom geldt dat deze locaties worden gescheiden door woningbouw. Dat maakt het onmogelijk om het programma op een aaneengesloten locatie te realiseren, te meer er geen zicht is op een herstructureringsopgave waarbij de woningen plaats kunnen maken voor een school.

5.2 Aanbevelingen

Op basis van de ruimtelijke analyse komt de locatie Zuiderkroon als beste locatie naar voren als locatie voor KC Woldwijck 2. De analyse is gemaakt op basis van ruimtelijke aspecten/factoren. Zoals ook in hoofdstuk 1 aangegeven zijn er echter meer factoren die een rol spelen bij de locatiekeuze. Daarom worden voor het vervolgtraject de volgende aanbevelingen gedaan:

Zoek afstemming met en vind draagvlak bij scholen

De eindgebruiker van de locatie dient meegenomen te worden bij de locatiekeuze. Dat gebeurt al, maar doe dat in de volle breedte, dus ook bij de ruimtelijke analyse. De doelgroep waarvoor het KC Woldwijck 2 is bedoeld moet daarbij in ogenschouw worden genomen.

Politieke en maatschappelijke belangen meewegen

Naast ruimtelijke factoren, spelen bij de locatiekeuze voor een kindcentrum ook politieke en maatschappelijke afwegingen een rol. Weeg deze in een vroeg stadium mee. Betrek de buurt daar ook bij.

Economische belangen meewegen

Ook economische belangen (sloopkosten, grondkosten etc.) spelen een rol bij de locatieafweging. Die zijn in onderliggende notitie niet meegewogen, maar maken wel onderdeel uit van een integrale keuze.

Alternatieven voor andere locaties meewegen

Door het samenvoegen van scholen, komen ook locaties vrij. In de integrale afweging kan een alternatief voor een vrijkomende locatie meewegen in de locatiekeuze. Die afweging kan bijvoorbeeld plaatsvinden op maatschappelijke, politieke of economische gronden.

Onderzoeken uitvoeren Zuiderkroon

De analyse is uitgevoerd op basis van bureau- en veldonderzoek. Er hebben geen ruimtelijke en milieukundige onderzoeken plaatsgevonden. Die moeten nog wel worden uitgevoerd voor de locatie Zuiderkroon om te komen tot een zorgvuldige afweging in het ruimtelijk proces. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen van invloed zijn op het plan.

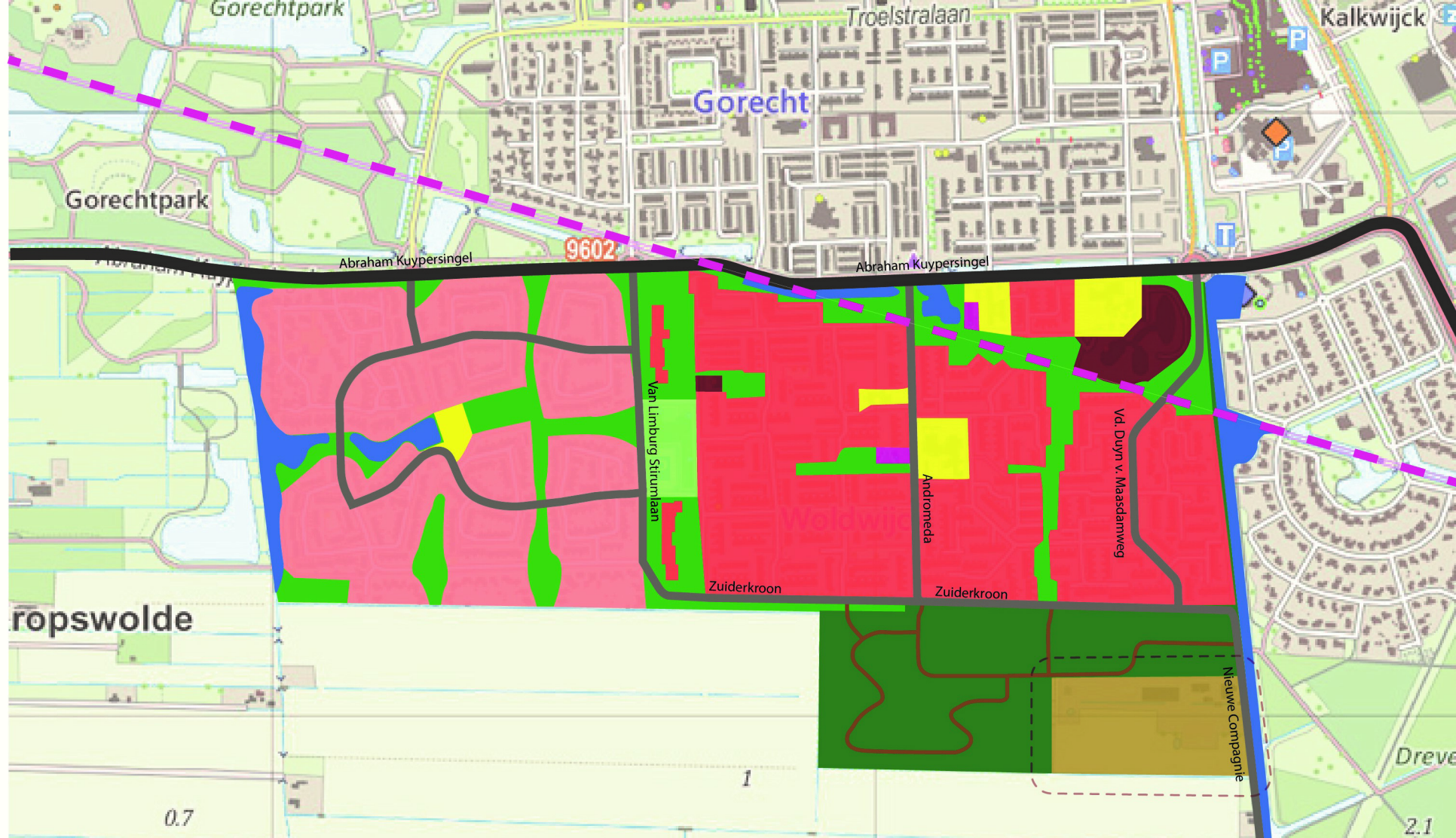
De juiste plek binnen de locatie Zuiderkroon vinden

Zowel binnen de gemeente als in afstemming met de provincie is gesproken over de wenselijke locatie van het Kindcentrum. Ruimtelijk gezien gaat de voorkeur daarbij uit naar een binnenstedelijke locatie. De omvang van het programma maakt echter dat de voorkeurslocatie een locatie betreft in het uitloopegebied van de wijk. Mocht deze locatie verder worden uitgewerkt, is het van belang om bij de ontwerp rekening te houden met de (cultuurhistorische) context van het gebied.

Bijlage 1. Ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van Woldwijck

Legenda

- Hoofdontsluitingsweg
- Wijkontsluitingsweg
- Bospad
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Bos
- Hoogspanningsleiding
- Manege
- Religie
- School
- Naar binnen gerichte erven
- Stempelverkaveling
- Zorg & welzijn
- Geurcirkel manege (50 m)



Bijlage 2. Structuren Woldwijck

Legenda

- Hoofdontsluitingsweg
- Wijkontsluitingsweg
- Buurtontsluitingsweg
- Fietspad
- Voetpad
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Bos
- Manege
- Naar binnen gerichte erven
- Stempelvekaveling
- Geurcirkel manege (50 m)

