

An aerial photograph of a city grid, likely Utrecht, with a teal overlay. The image shows a dense network of streets and buildings, with a prominent canal or river winding through the center. The text is overlaid on the left side of the image.

Schoollocaties Zuidplas

Stedenbouwkundig onderzoek

Nieuwerkerk aan den IJssel

9 september 2021

SVP

Colofon

Publicatiedatum

9 september 2021

Adres

SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

In opdracht van

Gemeente Zuidplas

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Schoollocaties Zuidplas

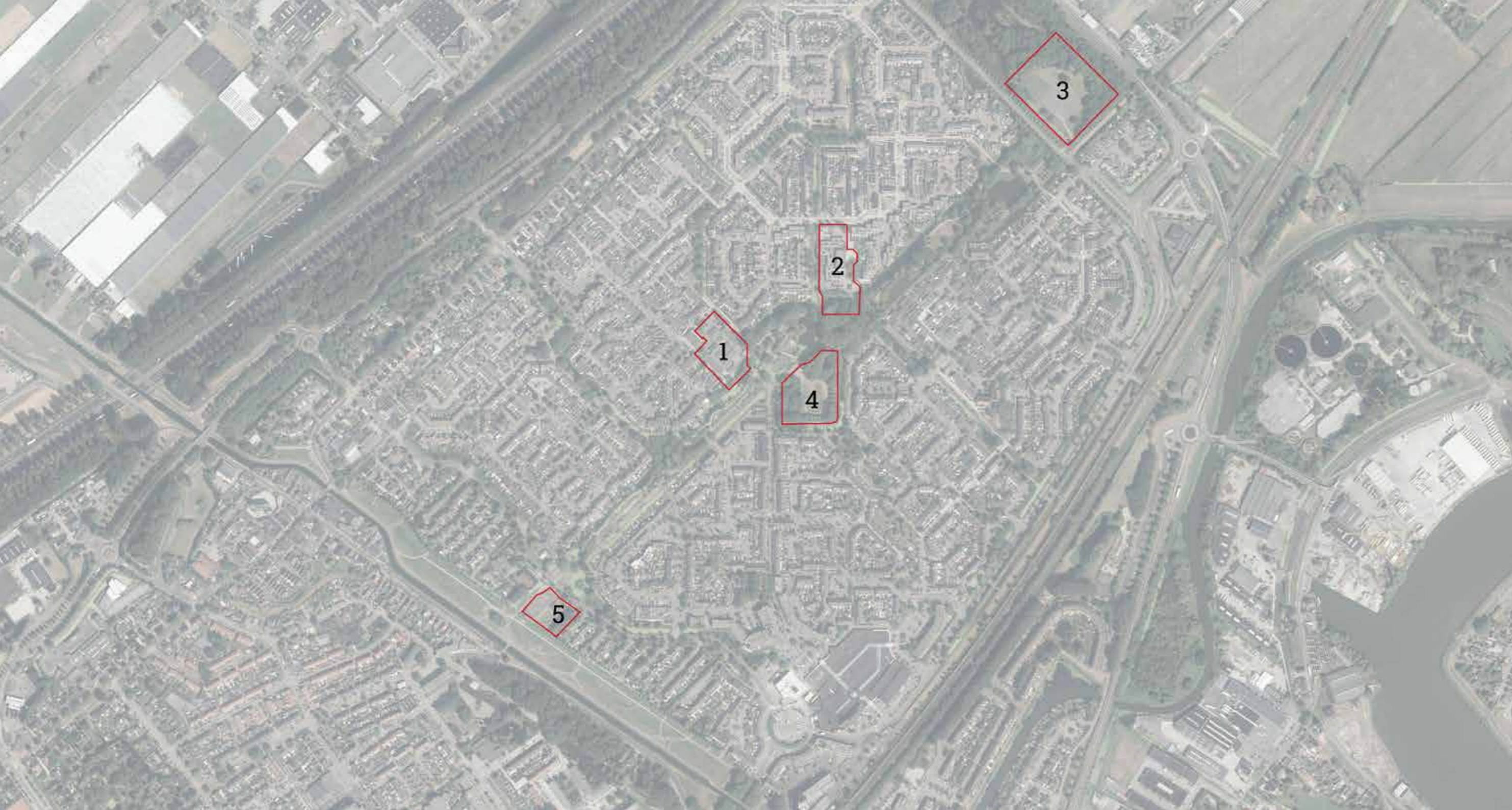
Stedenbouwkundig onderzoek

Nieuwerkerk aan den IJssel



Inhoudsopgave

Inleiding	7	Locatie 2 - Gideon en de Wingerd	33	Ontwerp voorkeurslocaties	69
		Omgeving	33	Variant 1: scholen op huidige locatie, gymzaal locatie 2	69
Uitgangspunten basisschool	11	Terrein	33		
Drie scholen	11	Analyse	35	Variant 2: scholen op huidige locatie, gymzaal locatie 1	73
Het programma	11			Variant 3: scholen wisselen van locatie, gymzaal locatie 2	77
Drie scenario's	13	Locatie 3 - Valkenpark	39		
Groenstructuurplan Nieuwerkerk aan den IJssel en Oud Verlaat	15	Omgeving	39	Variant 4A: alle scholen op locatie 1, gymzaal en parkeren locatie 2	81
		Terrein	39	Variant 4B: alle scholen op locatie 1, gymzaal en parkeren locatie 2	85
		Analyse	41	Variant 5: alle scholen op locatie 2, gymzaal en parkeren locatie 1	89
Ruimtelijke opbouw wijk Zuidplas	19			Bijlage - Bestemmingsplan kaart	93
Algemeen	19	Locatie 4 - Groene Hart Park	45		
Auto-ontsluiting	20	Omgeving	45		
Ontsluiting fiets	21	Terrein	45		
Hoofdgroenstructuur	22	Analyse	47		
Conclusies	23				
		Locatie 5 - Ringvaartlaan	51		
Locatie 1 - PWA	27	Omgeving	51		
Omgeving	27	Terrein	51		
Terrein	27	Analyse	53		
Analyse	29				
		Bepaling voorkeurslocaties	59		
		Quick-scan	59		
		Afweging overige locaties	59		
		Conclusies	61		



Inleiding

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2018-2022 is opgenomen dat de basisscholen in de wijk Zuidplas in Nieuwerkerk aan den IJssel in 2021-2022 vervangen moeten worden. De wens is om de drie scholen samen in één gebouw onder te brengen.

Samen met de kinderopvang streven de schoolbesturen ernaar om een Integraal Kindcentrum te ontwikkelen. De locatie waar het nieuwe schoolgebouw moet komen is nog niet bekend.

Aan SVP Architectuur en Stedenbouw is gevraagd om voor 5 locaties in de wijk Zuidplas, die in aanmerking komen voor de ontwikkeling van een Integraal Kindcentrum, een SWOT-analyse te maken.

Op basis van een ruimtelijke analyse (ontsluiting, ruimtelijke opbouw) van de wijk en een eerste programmatische quick-scan zijn de locaties bekeken en beoordeeld. Hierna zijn de overgeble-

ven locaties beoordeeld op meerdere criteria:

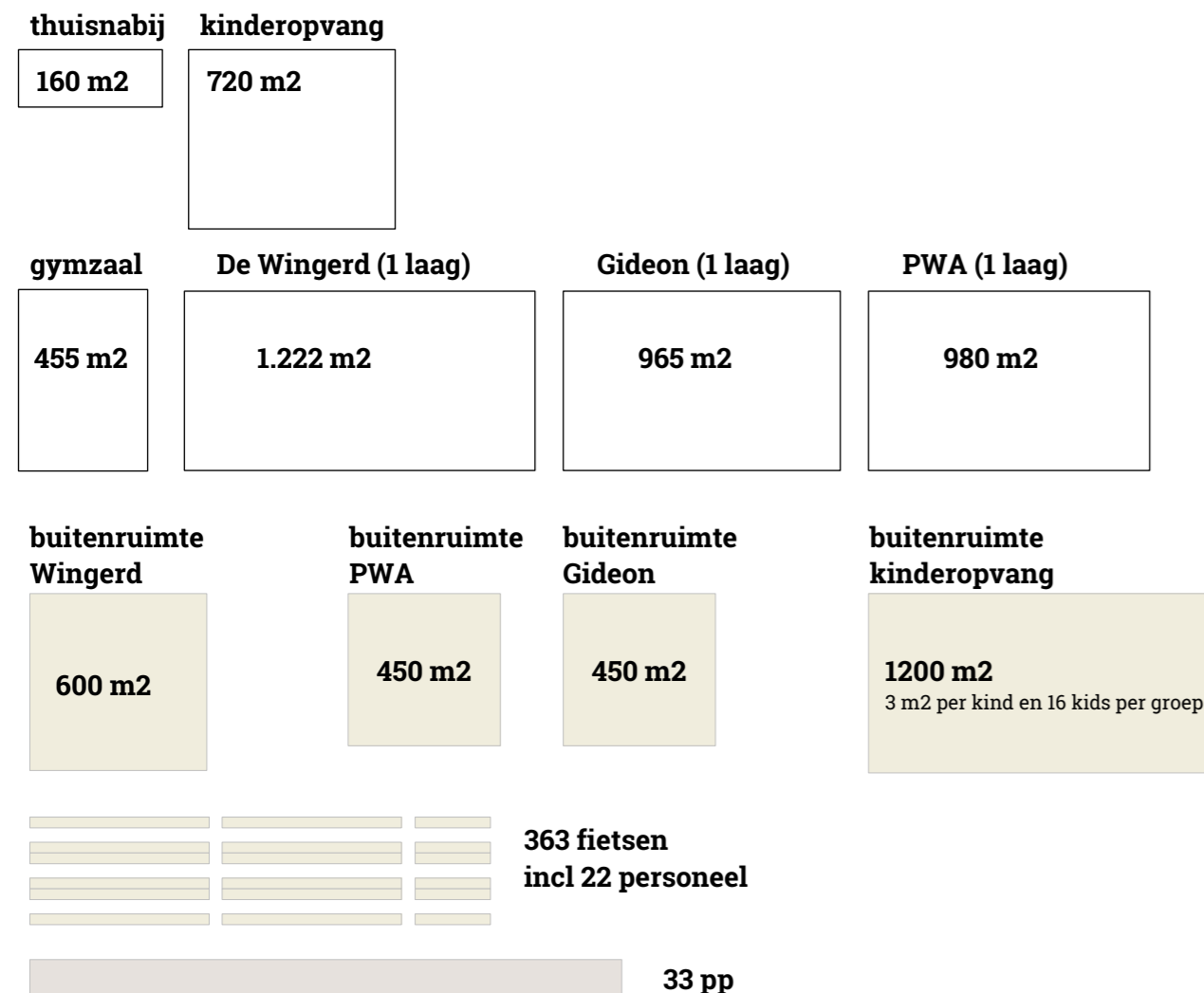
- Ligging
- Omvang
- Verkeersveiligheid
- Bereikbaarheid auto
- Bereikbaarheid fiets
- Huidige parkeermogelijkheid
- Groenstructuur
- Speelgelegenheid
- (Geluids)hinder
- Afstand tot woningen
- Draagvlak/weerstand
- Geen planschade (te verwachten)
- Fysieke herkenbaarheid
- Sociale veiligheid
- Vigerend bestemmingsplan
- Mogelijkheid fasering

Op basis hiervan zijn de voorkeurslocaties gewogen en zijn conclusies getrokken die achterin het document te vinden zijn.



Uitgangspunten

< Praamgracht



het totale programma

Uitgangspunten basisschool

Het heeft de voorkeur om voor de drie scholen een nieuw gebouw te realiseren waar de drie scholen samen in kunnen worden gehuisvest, maar afzonderlijk van elkaar kunnen functioneren en ieder hun eigen identiteit hebben. Daarnaast streven de schoolbesturen naar een samenwerkingsvorm met de kinderopvang.

Voor het programma is het geprognostiseerde leerlingenaantal van 2028 het uitgangspunt. Daar hoort een programma bij zoals hiernaast is weergegeven. Daarnaast moet rekening gehouden worden met Thuisnabij onderwijs, een gymzaal, kinderopvang, speelpleinen, fietsen en auto's.

Drie scholen

Het gaat om drie scholen in de wijk Zuidplas die toe zijn aan nieuwe huisvesting:

1. De Wingerd, aan het Kroonkruid 107A
2. De Gideonschool, aan het Kroonkruid 107
3. Prins Willem Alexanderschool aan het Goudmos 67

De Wingerd en de Gideonschool zijn nu samen gehuisvest op één locatie (locatie 2). De Prins Willem Alexanderschool is nu gehuisvest op locatie 1 en is op dit moment twee keer zo groot in omvang als de andere twee scholen. De prognose is dat dit in de toekomst zal veranderen.

Het programma

Zoals gezegd is voor het programma gerekend met de geprognostiseerde leerlingaantallen in 2028.

Daarnaast is behoefte aan een gymzaal, Thuisnabij onderwijs en kinderopvang:

- De Wingerd 1.222 m² BVO
- Gideon 965 m² BVO
- PWA 980 m² BVO
- Gymzaal 455 m²
- Thuisnabij onderwijs 160 m²
- Kinderopvang 720 m²

Totaal 4.502 m² BVO

Buitenruimte/speelplein

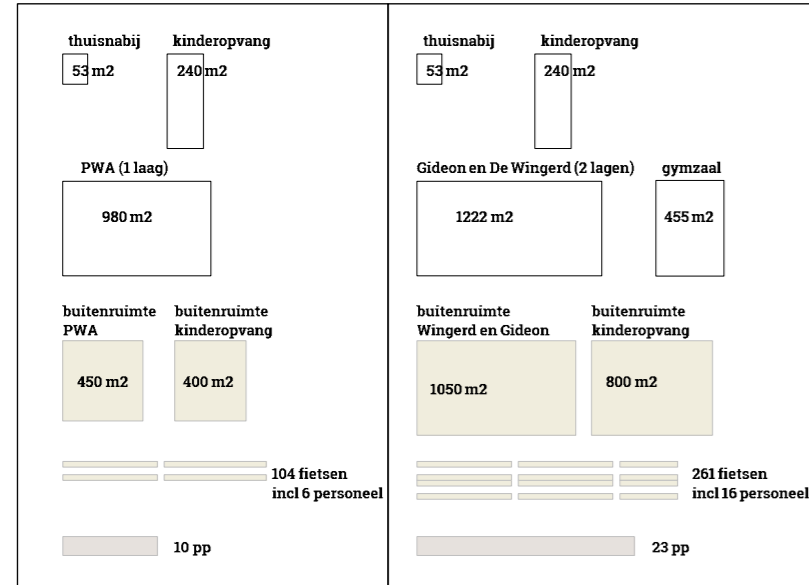
Voor buitenruimte bij scholen wordt gewerkt met een norm van 3 m² per leerling met een minimum van 300 m² en een maximum van 600 m². Wanneer dit wordt doorgerekend betekent dit een schoolplein van 600 m² voor De Wingerd en twee schoolpleinen van elk 450 m² voor de Gideon en de PWA. Voor de kinderopvang is 1.200 m² buitenruimte nodig. In totaal dus 2.700 m² buitenruimte.

Fietsen

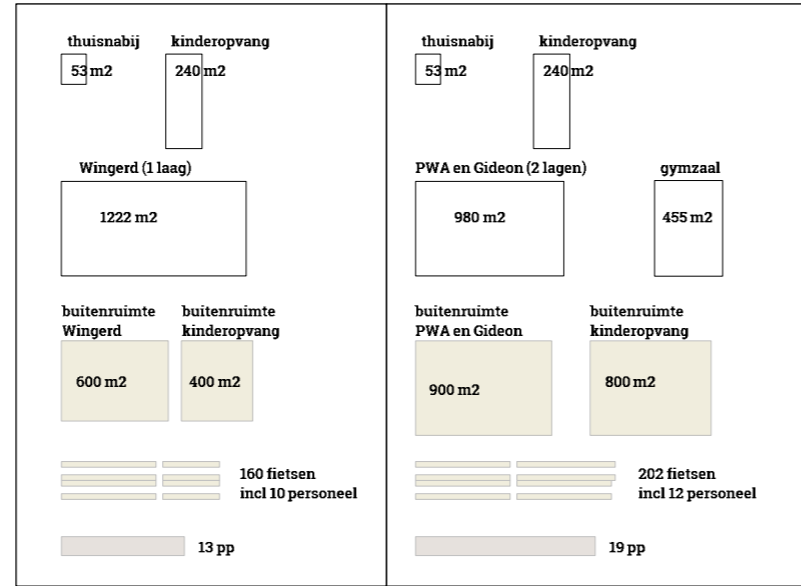
De norm voor fietsparkeren bij een school is 62 plekken voor 100 kinderen. Voor personeel dient een afsluitbare stalling te worden gerealiseerd voor 4 fietsen per 100 personen. Voor kinderopvang geldt een norm van 1,9 plek per 100 m² BVO, dus in dit geval 14 plekken.

In totaal zijn er dan 363 fiets parkeerplekken nodig, waarvan 22 afsluitbaar voor het personeel.

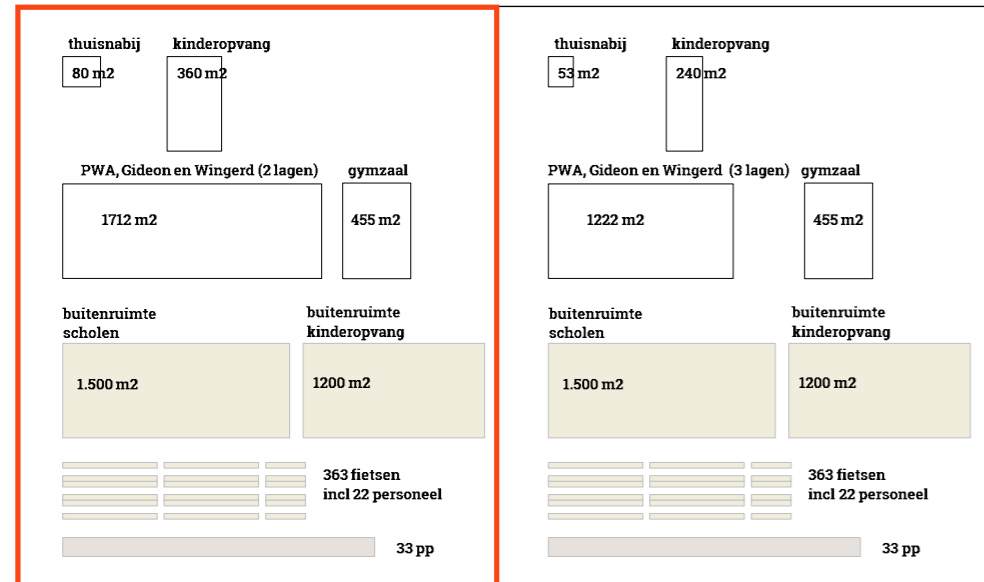
SCENARIO 1



SCENARIO 2



SCENARIO 3



het programma per scenario (rood omkaderd heeft voorkeur)



Parkeren

De norm voor parkeren is als volgt:

- 1 pp per lokaal
- 1 pp per 100 leerlingen ten behoeve van kiss & ride
- 1,5 pp per 100 m2 BVO (in dit geval 1,5 x 7,2 = 11 pp)

In totaal zijn er dan 33 pp nodig en ca 5 pp ten behoeve van kiss & ride

Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid gaat de voorkeur uit naar een zo groen mogelijk ingerichte buitenruimte, hierdoor kan het water optimaal worden opgenomen in de bodem. Verder kan worden gedacht aan groene daken, hergebruik van materialen, zonne-energie ed. Dit zijn zaken die allemaal aan bod zullen komen bij de architectonische uitwerking van het uiteindelijke plan.

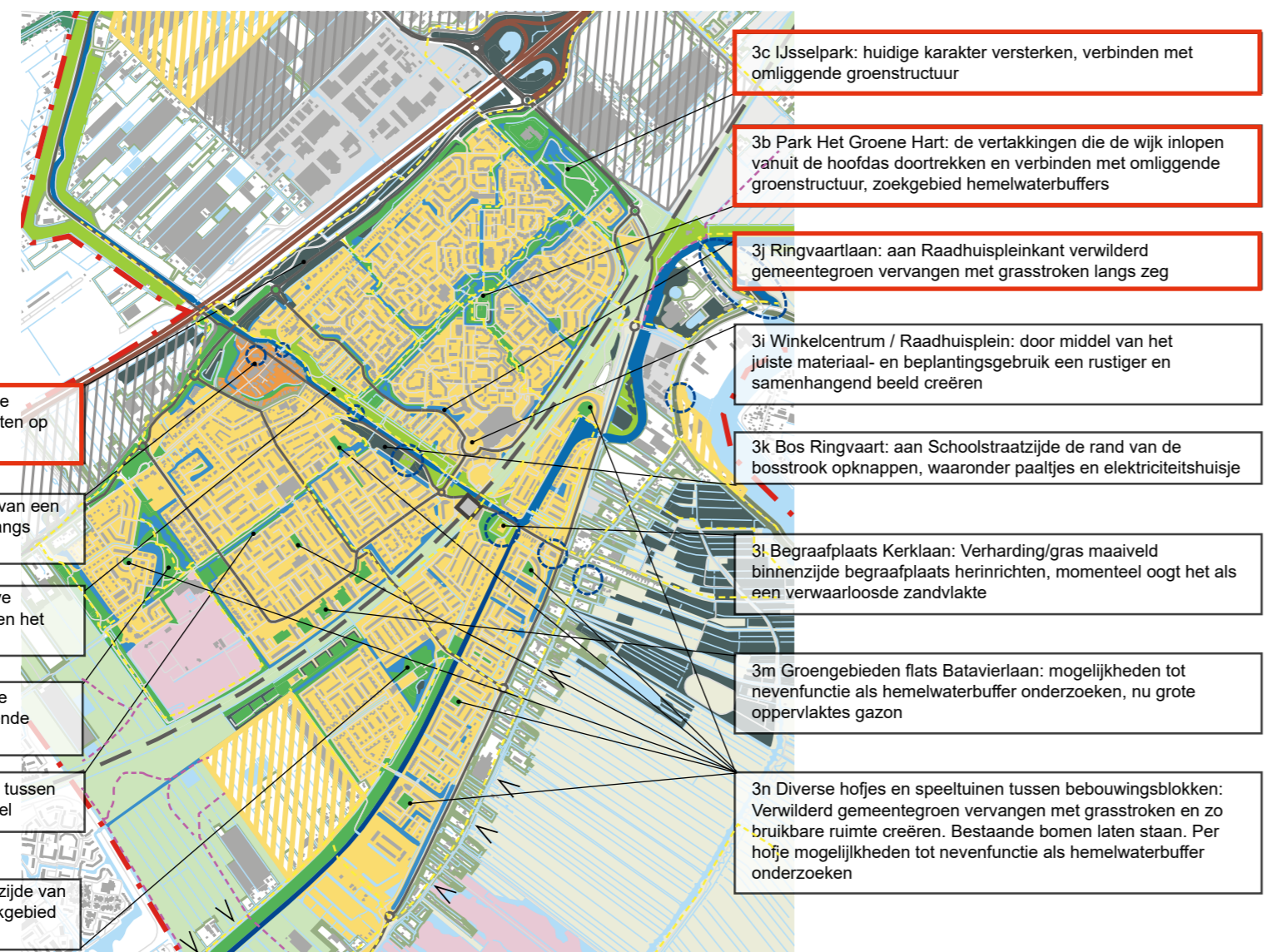
Voor de locatie studie wordt wel gekeken naar zo min mogelijk verkeersbewegingen met de auto (centrale ligging) en minimale aantasting van het groen (in verband met infiltratie, aantasting van de hoofdgroenstructuur en kap van bomen).

Drie scenario's

De gemeente heeft een drietal scenario's beschreven:

1. Solitaire nieuwbouw PWA of Gideon en geclusterde nieuwbouw De Wingerd en Gideonschool of PWA.
2. Solitaire nieuwbouw De Wingerd, geclusterde nieuwbouw PWA en Gideonschool.
3. Geclusterde nieuwbouw PWA, De Wingerd en Gideonschool.

De voorkeur bij de scenario's gaat uit naar clustering van de drie scholen op 1 locatie, in 2 dan wel 3 lagen. Wanneer de scholen worden geclusterd heeft een gebouw in 2 lagen de voorkeur.



3f Bosstrook langs A20: vanuit de wijken op strategische plekken verbindingen met de bosstrook maken, aansluiten op Ringvaartpark

3g Historische stadskern: Mogelijkheden onderzoeken van een wandelroute rondom kern over dijken, meer Leilindes langs Dorpsstraat

3a Ringvaartpark binnen dorp: huidige groen-recreatieve karakter versterken en visuele continuïteit creëren tussen het Ringvaartpark binnen en buiten de stad

3d Bückeburgpark: Huidige natte en robuuste natuurlijke karakter verder ontwikkelen en verbinden met omliggende groenstructuren

3h Burgemeester Vogelaarsingel: groene route creëren tussen Groene Zoom en Ringvaartpark via Burg. Vogelaarsingel

3e Essepark: ingang vanaf de straat Seine aan de westzijde van het park dient duidelijker en aantrekkelijker maken, zoekgebied hemelwaterberging

3c IJsselpark: huidige karakter versterken, verbinden met omliggende groenstructuur

3b Park Het Groene Hart: de vertakkingen die de wijk inlopen vanuit de hoofdas doortrekken en verbinden met omliggende groenstructuur, zoekgebied hemelwaterbuffers

3j Ringvaartlaan: aan Raadhuispleinkant verwilderd gemeentegroen vervangen met grasstroken langs zeg

3i Winkelcentrum / Raadhuisplein: door middel van het juiste materiaal- en beplantingsgebruik een rustiger en samenhangend beeld creëren

3k Bos Ringvaart: aan Schoolstraatzijde de rand van de bosstrook opknappen, waaronder paaltjes en elektriciteitshuisje

3l Begraafplaats Kerklaan: Verharding/gras maaiveld binnenzijde begraafplaats herinrichten, momenteel oogt het als een verwaarloosde zandvlakte

3m Groengebieden flats Batavierlaan: mogelijkheden tot nevenfunctie als hemelwaterbuffer onderzoeken, nu grote oppervlaktes gazon

3n Diverse hofjes en speeltuinen tussen bebouwingblokken: Verwilderd gemeentegroen vervangen met grasstroken en zo bruikbare ruimte creëren. Bestaande bomen laten staan. Per hofje mogelijkheden tot nevenfunctie als hemelwaterbuffer onderzoeken



Stelsel van groene verblijfsgebieden (visual: Groenstructuurplan Nieuwerkerk aan den IJssel, 2017)

Groenstructuurplan Nieuwerkerk aan den IJssel en Oud Verlaat

In 2017 heeft de gemeente Zuidplas het Groenstructuurplan vastgesteld. Hierin zijn de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van Nieuwerkerk aan den IJssel beschreven en zijn middelen gegeven waarmee deze waarden kunnen worden versterkt om de recreatieve meerwaarde van dorp en landschap te verhogen.

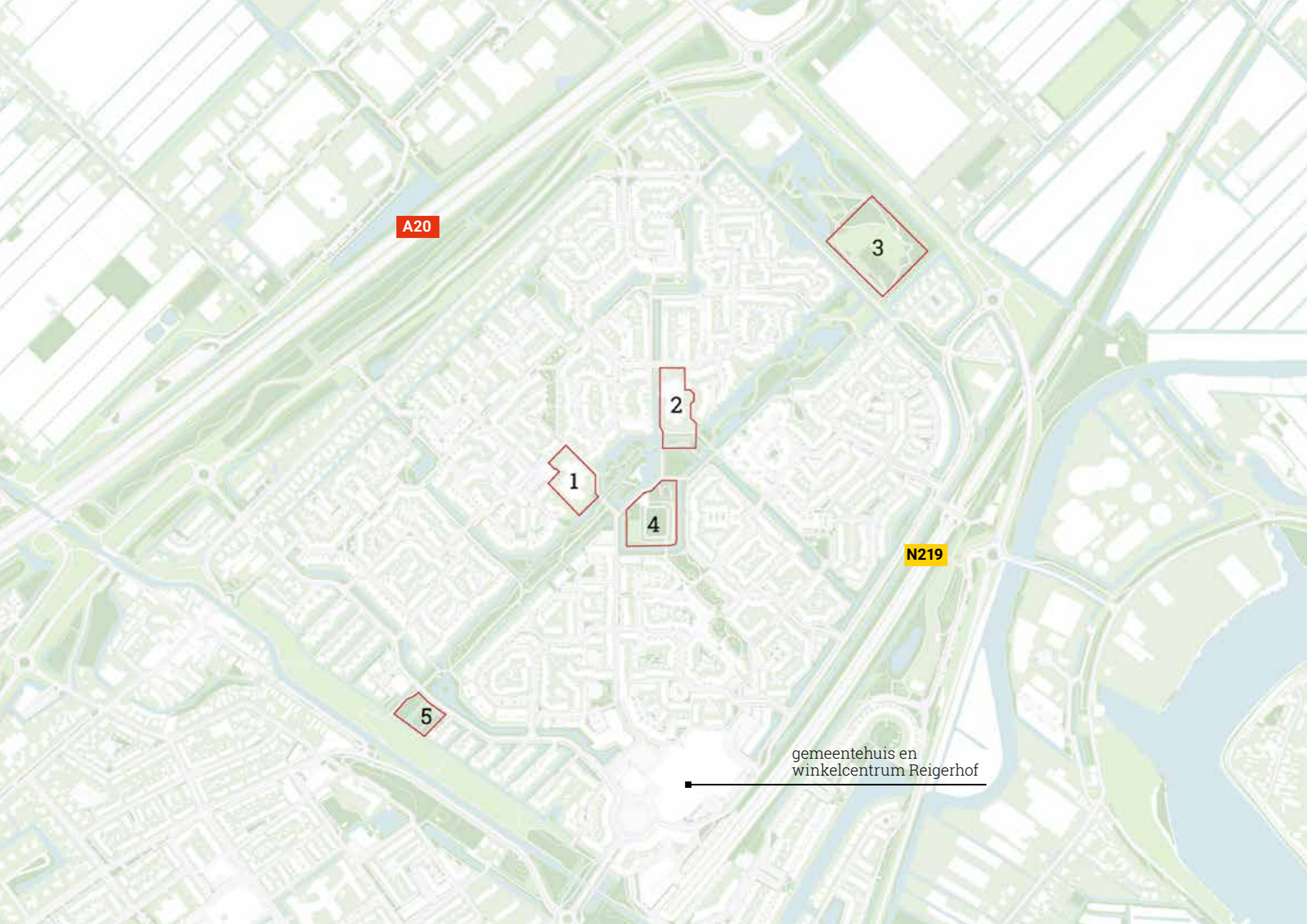
Voor de wijk Zuidplas komt het er samenvattend op neer dat het aanwezige stelsel van groene verblijfsgebieden versterkt moet worden. In de wijk is dit stelsel met groene verblijfsgebieden duidelijk aanwezig. Zuidplas wordt omschreven als een wijk bestaande uit vier delen met in het midden de grote centrale groene ruimte. Vanuit de centrale as lopen kleinere vertakkingen de wijk in. Opvallend is dat de vertakkingen steeds niet ver genoeg reiken om een verbinding te maken met de omliggende grotere groenstructuren.

De belangrijkste opgaven die worden genoemd voor Zuidplas, met betrekking tot het onderzoek naar de locaties voor de scholen, zijn:

1. het Groene Hart Park: de vertakkingen die de wijk inlopen vanuit de hoofdas doortrekken en verbinden met de omliggende groenstructuur. Dit park is ook aangewezen als zoekgebied voor hemelwaterbuffers.
2. IJsselpark (noordzijde): huidige karakter versterken en verbinden met de omliggende groenstructuur.



Zuidplas



Impressie centrale groenzone in de wijk



Impressie centrale groenzone in de wijk

Ruimtelijke opbouw wijk Zuidplas

Algemeen

De wijk Zuidplas maakt onderdeel uit van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en ligt in het zuidwesten van de Zuidplaspolder.

De Zuidplas is drooggemalen door molens, in combinatie met de Ringvaart en twee stoomgemalen. De plas werd namelijk steeds groter en ging een gevaar vormen voor de omliggende dorpen. De plas is pas in de 19-de eeuw drooggelegd omdat het de diepste en grootste plas was in Zuid Holland. Door de verdere ontwatering van de polders is het veen ingeklinkt en steeds lager komen te liggen. Uiteindelijk is de Ringvaart hoger komen te liggen: een inversielandschap is ontstaan.

De wijk Zuidplas is een grote woningbouwlocatie gebouwd in de jaren 80. Er kwam een nieuw centrum halverwege de voormalige kern Oude Dorp en de lintbebouwing van de 's-Gravenweg, vlakbij het nieuwe station. Hier werden een nieuw gemeentehuis en het overdekte winkelcentrum Reigerhof gebouwd.

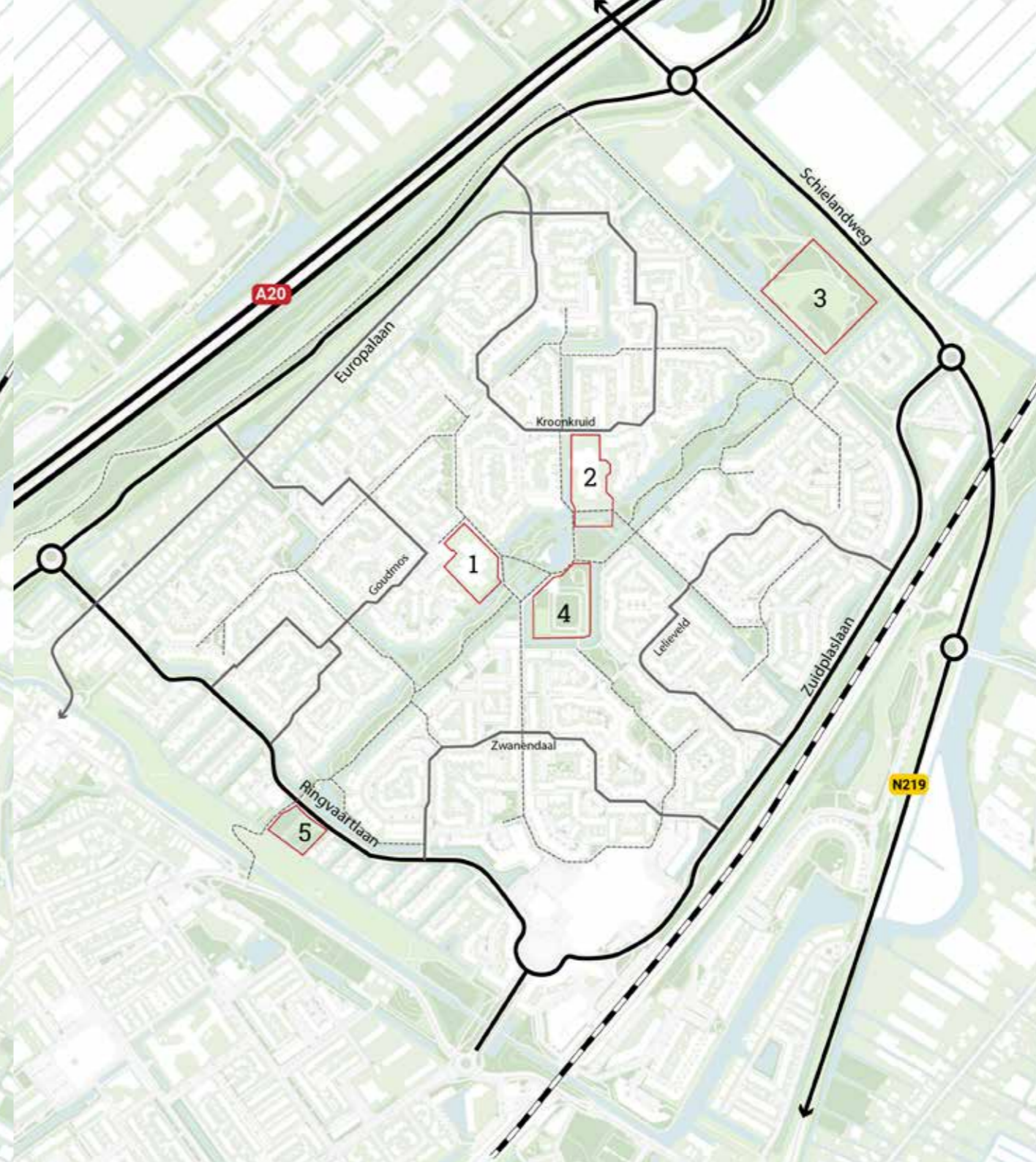
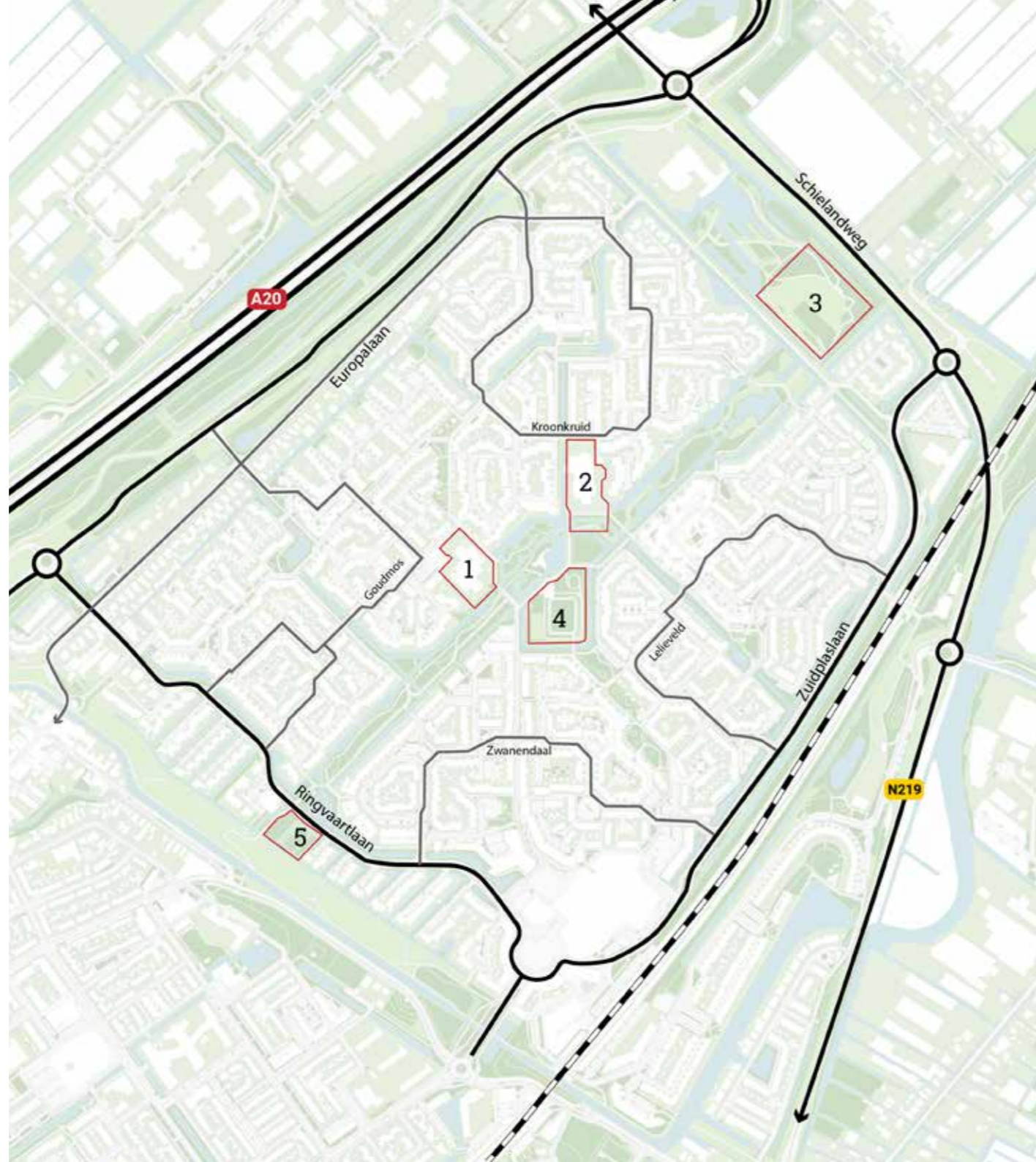
De wijk kenmerkt zich door het autoluwe karakter en een centrale groenstructuur die niet doorkruist wordt door gemotoriseerd verkeer. Het is een zeer kindvriendelijke laagbouw wijk.

De zoeklocaties liggen verspreid over de wijk. Wat opvalt is dat locaties 1, 2 en 4 heel centraal liggen in de wijk Zuidplas. Locaties 3 en 5 liggen respectievelijk aan de noord- en zuidzijde.

Auto-ontsluiting

De wijk Zuidplas is zo opgezet dat in het centrale gedeelte van de wijk geen auto's komen. Er ligt een ringvormige ontsluitingsstructuur rond de wijk, bestaande uit de Europalaan, Zuidplasmaan en Ringvaartlaan, van waaruit je de verschillende buurtjes in kan. Deze buurten worden ontsloten door middel van ontsluitingslussen die vervolgens weer verder vertakken.

De meeste zoeklocaties liggen aan deze auto-ontsluiting, met uitzondering van locatie 4 die voor de auto niet goed ontsloten ligt. Locatie 1 ligt aan een hoek van een ontsluitingslus. Voor locatie 3 geldt dat deze locatie op dit moment niet heel goed bereikbaar is met de auto, maar dit is wel goed mogelijk te maken.



Ontsluiting fiets

Wanneer we naar de doorgaande langzaam verkeer verbindingen kijken, valt het op dat deze de hele wijk Zuidplas doorkruisen en een fijnmazig netwerk vormen, samen met de lussen door de buurt. Deze verbindingen lopen voornamelijk langs en door de groenstructuur van de wijk en leggen goede verbindingen.

Langs alle zoeklocaties lopen doorgaande langzaam verkeersverbindingen. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat alle locaties goed en veilig bereikbaar zijn met de fiets. Hierbij kan worden opgemerkt dat voor locaties 3 en 5 de fietsafstand langer is en meer kruisingen moeten worden overgestoken. Met name voor locatie 5 is dit een lastige kruising met autoverkeer bij de Ringvaartlaan.



Hoofdgroenstructuur

De wijk Zuidplas wordt gekenmerkt door groene randen en een brede centrale groene as die de hele wijk doorkruist. Deze groene as wordt niet doorkruist door auto-verkeer en is voor alle woningen goed bereikbaar te voet en/of te fiets. Op verschillende plekken lopen er groene structuren de buurten in. Zoals ook in het Groenstructuurplan van de gemeente is opgemerkt reiken de vertakkingen in de wijk niet altijd ver genoeg om de centrale as met de grote omliggende groenstructuren te verbinden. Het is de wens om deze verbindingen in de toekomst wel tot stand te brengen. Bij locatie 1 ontbreekt deze verbinding en bij locatie 2 zou deze verbinding robuuster mogen zijn.

Alle zoeklocaties liggen in of aan de huidige hoofdgroenstructuur.



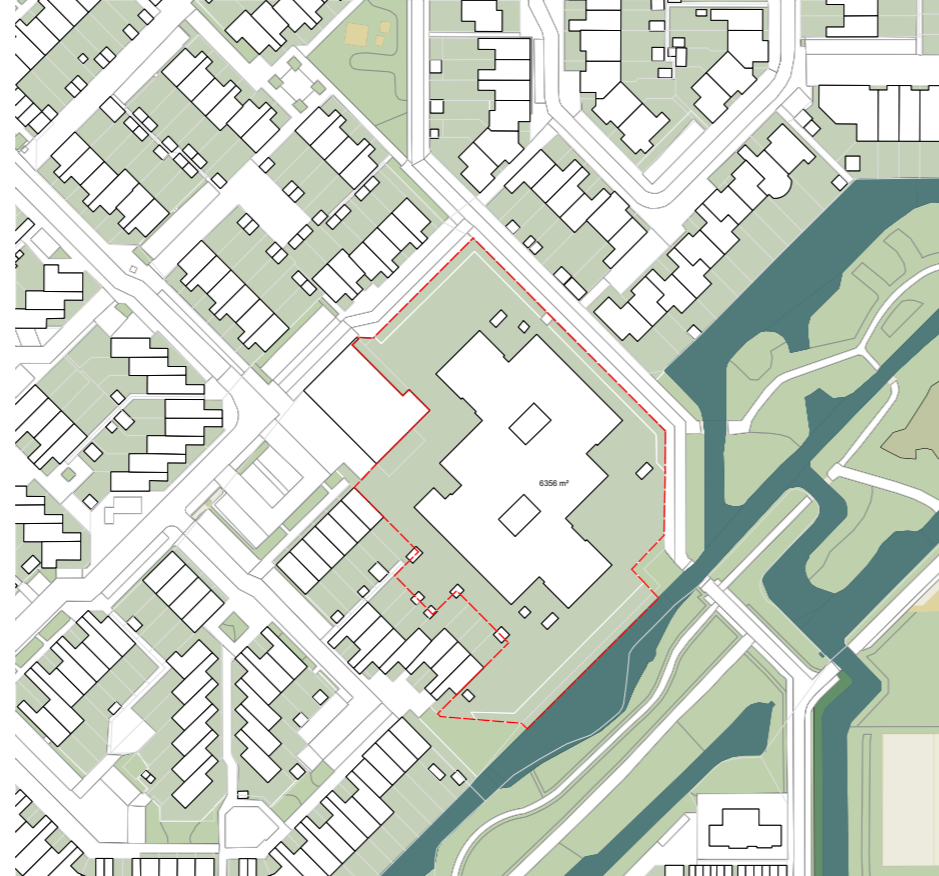
Conclusies

Wanneer we de locaties bekijken op basis van de ruimtelijke structuur van de wijk kunnen er verschillende conclusies worden getrokken:

- Alle locaties zijn goed ontsloten voor langzaam verkeer
- Locaties 1, 2 en 4 liggen centraal in de wijk. Locaties 3 en 5 liggen niet centraal hetgeen tot extra verkeersbewegingen zal leiden.
- Locatie 1 kent op dit moment al ontsluitingsproblemen, locatie 4 is slecht ontsloten voor de auto. Locatie 3 is momenteel niet goed ontsloten maar kan in de toekomst op een vrij eenvoudige manier ontsloten worden.
- Locaties 3, 4 en 5 liggen in de hoofdgroenstructuur. Voor locatie 3 geldt dat deze dusdanig van omvang is, dat hier door het geven van goede randvoorwaarden een groene invulling aan kan worden gegeven. Voor de locaties 4 en 5 is dit niet mogelijk. Zij ontnemen echt een stuk van de hoofdgroenstructuur. Ter plaatse van locatie 1 mag de groenstructuur robuuster worden om verbinding te leggen tussen de centrale groenzone en de zone langs de A20.



Ruimtelijk onderzoek per locatie



Locatie 1 - PWA

Omgeving

Ligging

Deze locatie ligt aan het Goudmos/Takmos, centraal in de wijk, waardoor de locatie optimaal bereikbaar is voor alle kinderen in de wijk Zuidplas.

Verkeer

De locatie is redelijk ontsloten met de auto en ligt op de hoek van de ontsluitingslus voor deze buurt: de Goudmos. Met de auto lijkt het makkelijk om langs de locatie te rijden, om je kind af te zetten en snel de buurt weer te verlaten. In de praktijk levert dit echter problemen op.

Met de fiets en lopend is de locatie goed bereikbaar via alle kanten.

Functies

De locatie is nu in gebruik als schoollocatie. De Prins Willem Alexanderschool is hier gevestigd met een school van 2.132 m² BVO. Direct ten westen van de locatie ligt een voormalige gymzaal die nu in gebruik is als kerkgebouw (Evangelisch Centrum Het Kruispunt).

De locatie ligt aan drie zijdes tussen woningen in, deels achter- en zijtuinen en langs het Goudmos bevinden zich voorzijdes van woningen.

Karakteristiek

De locatie wordt gekenmerkt door een paviljoenachtig schoolgebouw van 1 laag met kap. De lokalen liggen tegen elkaar aan gesitueerd verbonden door gangen en twee binnentuinen. De school staat centraal op het perceel en rondom bevinden zich meerdere schoolpleinen.

De locatie oogt groen door de groene randen, de ligging aan het park en enkele bomen op het perceel.

Terrein

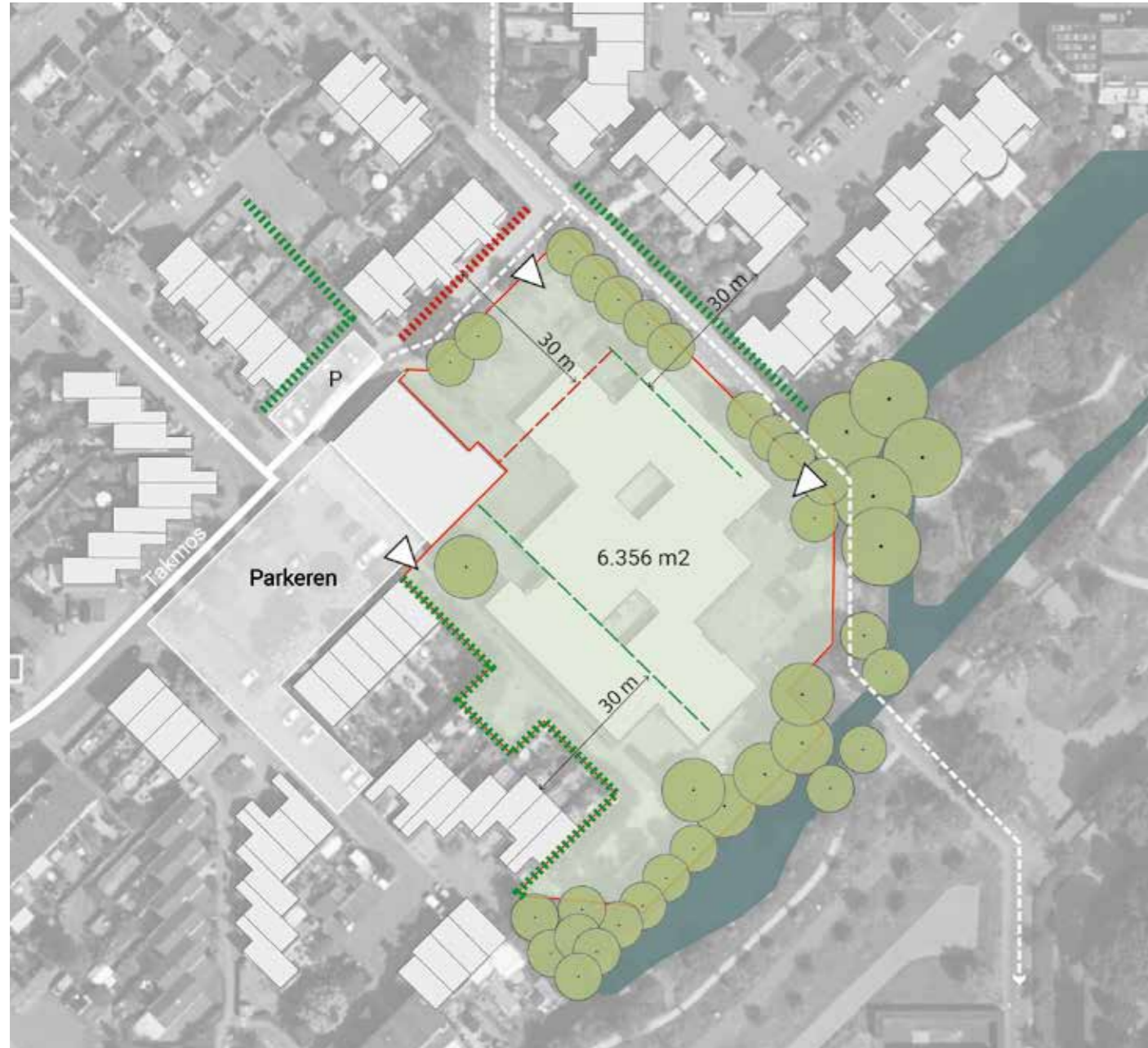
Toegang

Het perceel is via meerdere toegangen bereikbaar. Zo ligt er een entree aan de noordzijde die met de auto bereikbaar is, maar ook aan de zuid- en oostzijde liggen er entree's die goed bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers. Aan de westzijde liggen de achterkanten van tuinen direct tegen het schoolplein aan. Vanaf deze zijde is de school dus niet bereikbaar.

Parkeren

Er ligt veel parkeergelegenheid aan de noordzijde van de school en naast het kerkgebouw. Deze wordt deels gebruikt door de school en is deels voor de omliggende woningen. Momenteel zijn er al parkeerproblemen in de wijk.





- plangebied
- entree
- boom
- P parkeren
- ontsluiting auto
- ontsluiting langzaam verkeer
- achter- en zijkanten tuinen
- voorkanten woningen
- woningen



Vorm en oppervlakte

Het terrein heeft een rechthoekige vorm, met aan de noordzijde en naast het kerkgebouw parkeermogelijkheden. Het terrein van de school heeft een oppervlakte van 6.356 m².

Milieu

Vanuit het milieuthema 'bedrijven' wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de nabije omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven met milieuprofielen die over het plangebied vallen. Wel liggen binnen een afstand van 30 meter van het plangebied woningen. Om een goed woon- en leefklimaat in deze woningen te garanderen, wordt geadviseerd om de grens van de schoolbestemming op minimaal 30 meter van deze woningen te realiseren. Het scheelt dat er op dit moment al een school gehuisvest is waardoor minder weerstand te verwachten valt.

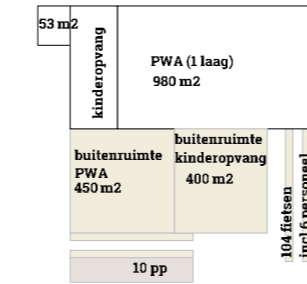
Analyse

Locatie 1 ligt centraal in de wijk Zuidplas en grenst aan de centrale groenzone. De locatie is voor de fiets en voetganger goed bereikbaar, met de auto zijn er momenteel problemen bij het halen en brengen. Op de locatie bevindt zich de huidige Prins Willem Alexanderschool met een bouwhoogte van 1 laag met kap. De locatie heeft deels groene randen en ligt mooi aan de centrale groenzone. Langs de randen staan bomen en op het schoolplein staat een enkele solitaire boom. Rondom de locatie liggen rijwoningen met achter- en zijtuinen naar de school toe. Aan de noordzijde liggen ook woningen die georiënteerd zijn op het Goudmos en met de voorzijde naar de locatie kijken. Omdat de locatie nu ook al in gebruik is als schoollocatie zal bij herontwikkeling van deze locatie weinig weerstand worden verwacht.

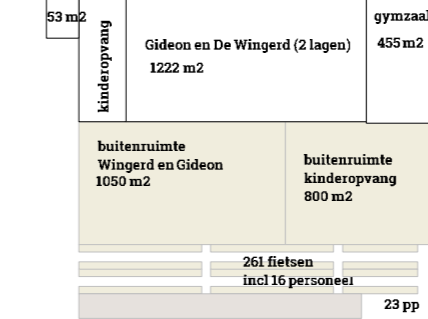
Gezien de hoofdgroenstructuur van de wijk is het wenselijk om bij de herontwikkeling van de wijk deze locatie deels te voorzien van groen om de groene verbinding tussen het Groene Hart Park en de buitenzijde van de wijk robuuster te maken.



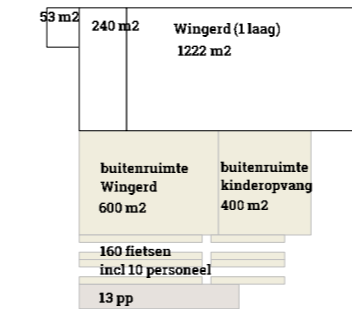
Scenario 1A 2.863 m²



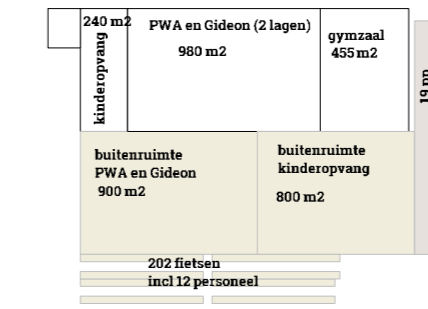
Scenario 1B 5.527 m²



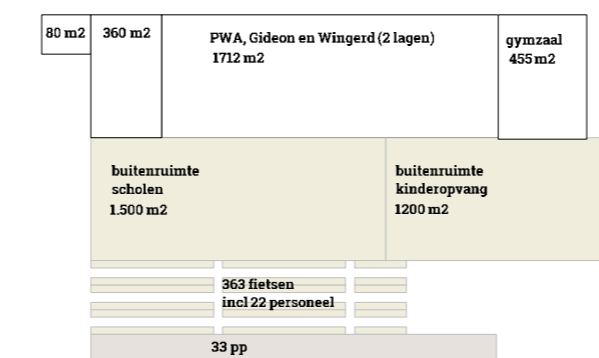
Scenario 2A 3.507 m²



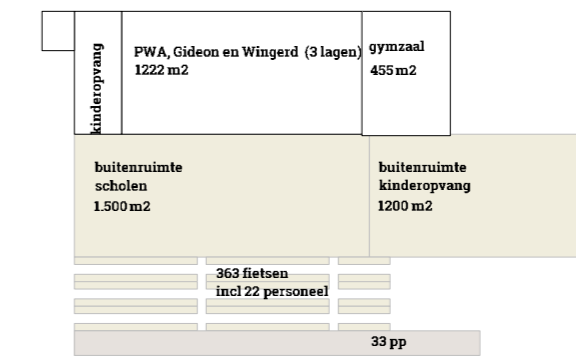
Scenario 2B 4.854 m²



Scenario 3A 7.552 m²

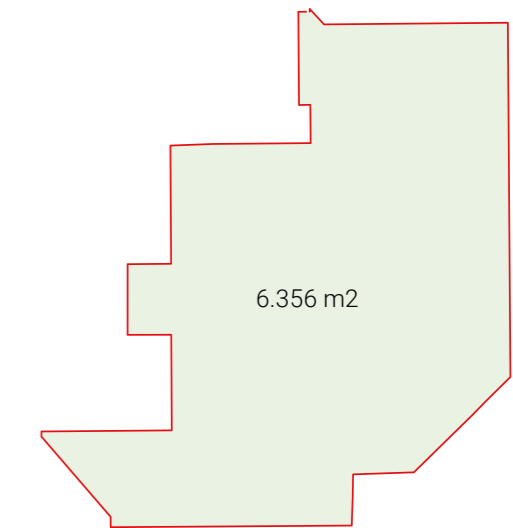


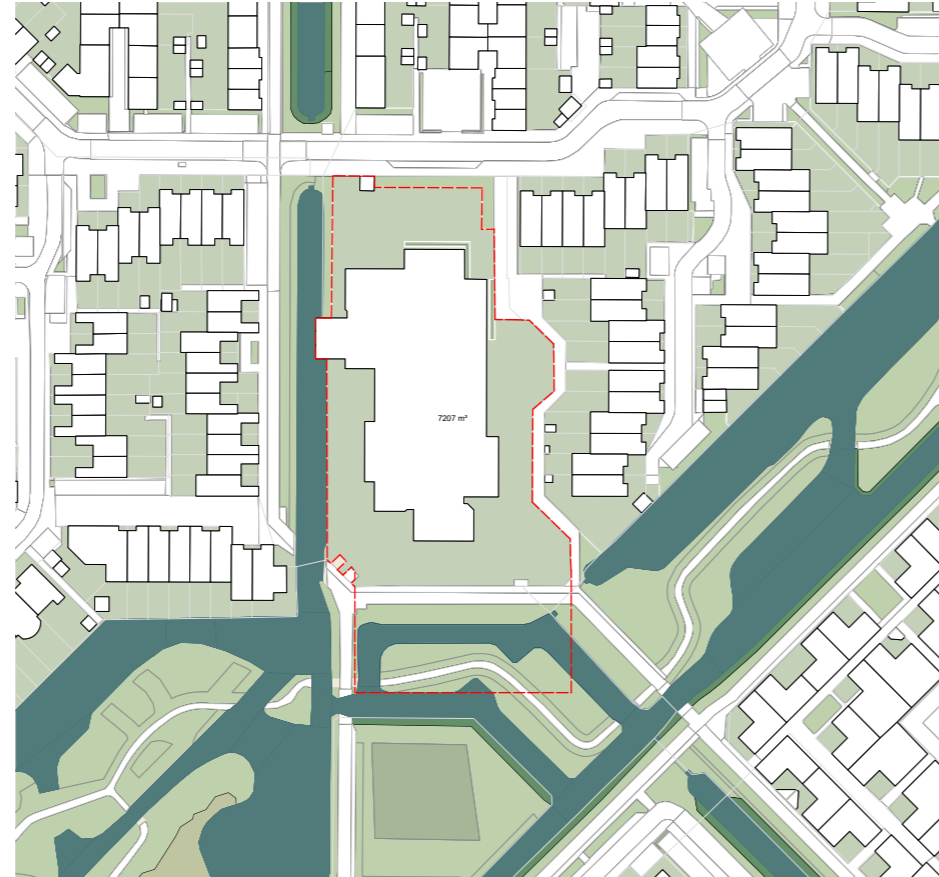
Scenario 3B 6.852 m²



Programma en omvang locatie

Wanneer we de verschillende scenerio's van de gemeente op de locatie projecteren, zien we dat de locatie niet groot genoeg is om alle drie de scholen hier te huisvesten. Het is wel mogelijk om 2 van de drie scholen hier een plek te geven.





Locatie 2 - Gideon en de Wingerd

Omgeving

Ligging

Deze locatie ligt aan het Kroonkruid, centraal in de wijk, waardoor de locatie optimaal bereikbaar is voor alle kinderen in de wijk Zuidplas.

Verkeer

De locatie is goed ontsloten met de auto want hij is gelegen aan de ontsluitingslus van de noordwestelijke buurt in de wijk. Met de auto rijd je dus makkelijk langs de locatie om je kind af te zetten en snel de buurt weer te verlaten. Met de fiets en lopend is de locatie goed bereikbaar vanaf alle richtingen.

Functies

De locatie is nu in gebruik als schoollocatie. Er zijn twee scholen gehuisvest: De Rooms-katholieke basisschool De Wingerd 1.089 m² BVO en de Protestant Christelijke Gideonschool van 1.098 m² BVO.

De locatie ligt aan drie zijdes tussen woningen ingesloten, voornamelijk achter- en zijtuinen. Aan de noordzijde bevindt zich een parkeercoffer en aan de zuidzijde ligt het Groene Hart Park.

Karakteristiek

De locatie wordt gekenmerkt door een groot schoolgebouw van 1 laag met daarop kappen voor de licht toetreding. Ter plaatse van de Gideonschool is een

groot deel van de school in twee lagen uitgevoerd. De school staat redelijk centraal op het perceel en rondom bevinden zich meerdere schoolpleinen. Aan de westzijde ligt een watergang met groen. Hier is de school deels ingebouwd, waardoor je hier niet rond de school kan lopen.

De locatie oogt groen door enerzijds de ligging aan het park en anderzijds de waterloop ten westen van de school met groene oevers en wat bomen. Aan de noordzijde en aan de zuidoostzijde bevinden zich bomen op de locatie, deze staan op het schoolplein.

Terrein

Toegang

Het perceel is via meerdere toegangen bereikbaar. Zo ligt er een entree aan de noordzijde die met de auto bereikbaar is, maar ook aan de zuid- en oostzijde liggen er entrees die goed bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers. Aan de westzijde ligt de watergang waar geen bruggen overheen liggen. Hierdoor is de locatie via deze zijde niet heel goed bereikbaar.

Parkeren

Er liggen een paar parkeerplaatsen aan de noordzijde van de school langs het Kroonkruid. Deze worden waarschijnlijk deels gebruikt door de school maar voornamelijk door de omliggende woningen.





- plangebied
- entree
- boom
- P parkeren
- ontsluiting auto
- ontsluiting langzaam verkeer
- achter- en zijkanten tuinen
- voorkanten woningen
- woningen



Vorm en oppervlakte

Het terrein heeft een rechthoekige vorm met aan de noordzijde wat parkeermogelijkheden. Het te onderzoeken terrein van de school heeft een oppervlakte van 7.207 m². Het huidige perceel dat de school gebruikt heeft een oppervlakte van ca. 5.600 m².

Milieu

Vanuit het milieuthema 'bedrijven' wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de nabije omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven met milieuprofielen die over het plangebied vallen. Wel liggen binnen een afstand van 30 meter van het plangebied woningen. Om een goed woon- en leefklimaat in deze woningen te garanderen, wordt geadviseerd om de grens van de schoolbestemming op minimaal 30 meter van deze woningen te realiseren. Het scheelt dat er op dit moment al een school gehuisvest is waardoor minder weerstand valt te verwachten.

Analyse

De locatie ligt centraal in de wijk Zuidplas en grenst aan de centrale groenzone en is zowel met de auto als voor de fiets en voetganger goed bereikbaar.

Op de locatie bevinden zich momenteel twee scholen (De Wingerd en de Gideonschool) met een bouwhoogte van 1 laag met lichtkappen en deels twee lagen aan de oostzijde.

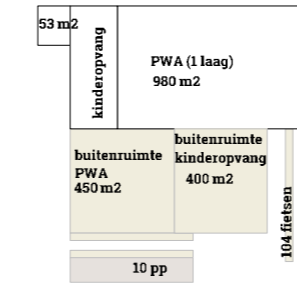
Het kavel heeft mooie groene randen en ligt direct aan de centrale groenzone.

De locatie ligt voor een groot deel aan achterkanten van woningen. Voor deze woningen zal er weinig tot niets veranderen als de locatie wordt herontwikkeld met een nieuwe school.

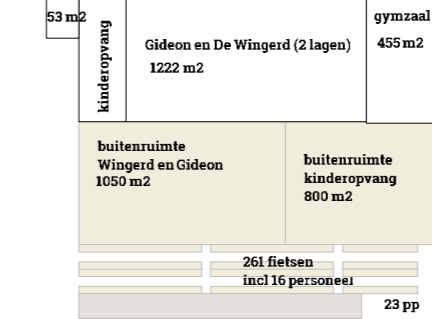
Wanneer de locatie zal worden herontwikkeld is het van belang de westzijde van de locatie groen in te richten in verband met de robuuste groene verbindingen zoals in het Groenstructuurplan zijn genoemd. Tevens is het de vraag of het uitbreiden van deze schoollocatie in zuidelijke richting wenselijk is gezien het Groene Hartpark. Gedacht kan worden aan een groen schoolplein dat openbaar toegankelijk is buiten schooltijden. Wanneer deze zuidelijke strook wordt mee genomen in de ontwikkeling moet rekening gehouden worden met het verleggen van de waterpartijen en de langzaamverkeersroute. Er vindt in dat geval een vernauwing plaats van het Groene Hartpark.



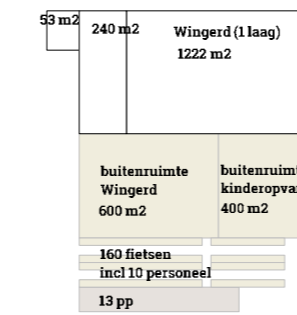
Scenario 1A 2.863 m²



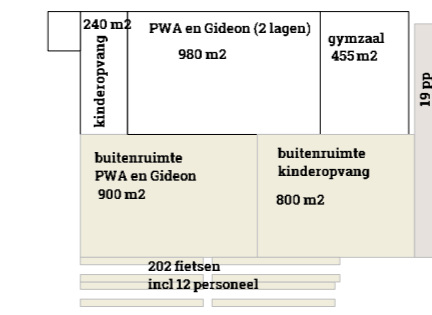
Scenario 1B 5.527 m²



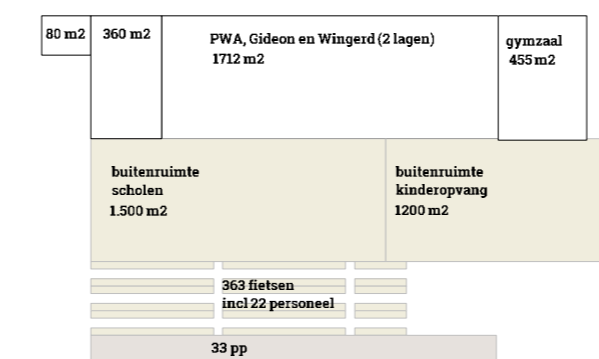
Scenario 2A 3.507 m²



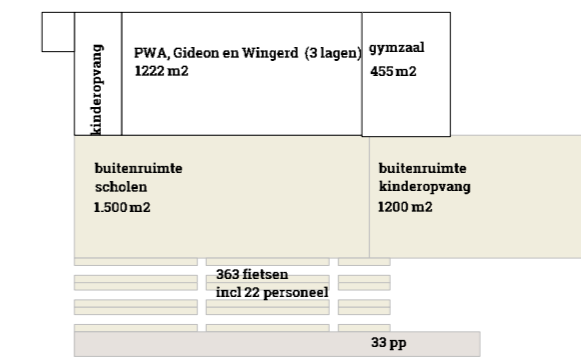
Scenario 2B 4.854 m²



Scenario 3A 7.552 m²

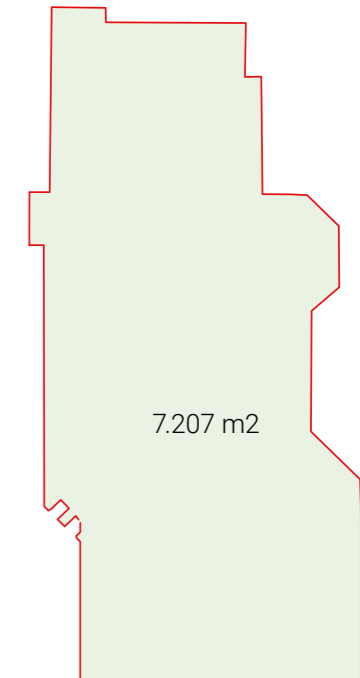


Scenario 3B 6.852 m²



Programma en omvang locatie

Wanneer we de verschillende scenario's van de gemeente op de locatie projecteren, zien we dat 5 van de 6 scenario's passen op de locatie. Het is mogelijk om alle drie de scholen hier een plek te geven wanneer in drie lagen gebouwd wordt. In dat geval zullen het zuidelijke deel en de westzijde groen moeten blijven, in verband met de hoofd-groenstructuur van de wijk.





Locatie 3 - Valkenpark

Omgeving

Ligging

Deze locatie ligt aan de noordzijde van de wijk Zuidplas tussen de Schielandweg en de IJssellaan. De locatie ligt deels in het verlengde van de centrale groenzone en maakt onderdeel uit van de groene rand: het IJsselpark.

Verkeer

De locatie is voor de voetganger en de fietser goed ontsloten door de ligging aan de langzaamverkeersroute van de IJssellaan. Momenteel mogen daar geen auto's komen, maar wanneer de IJssellaan wordt aangepast en doorgetrokken ligt de locatie zeker ook goed ontsloten voor de auto. Voor de fietser geldt wel dat deze een langere afstand moet afleggen en de IJssellaan moet oversteken.

Functies

De locatie is nu in gebruik als groen gebied met een trapveld. Er wordt gewandeld, er worden honden uitgelaten en er wordt gespeeld. De locatie is deels heel open, rond het trapveld en aan de randen heel gesloten door de aanwezigheid van veel bomen.

Karakteristiek

De locatie wordt gekenmerkt door een hele groene en landschappelijke uitstraling. Aan de zijde van de IJssellaan is het gebied heel rustig en is volop ruimte

voor recreatie: trapveld en het uitlaten van honden. Meer naar de randen en richting de Schielandweg wordt het terrein glooiender en meer gesloten door de aanwezigheid van veel bomen. Hier is ook het autoverkeer van de Schielandweg beter hoorbaar.

Terrein

Toegang

Het perceel is alleen toegankelijk via de zuidzijde middels een pad dat aanhaakt op de IJssellaan aan de zuidoostzijde van de locatie. Meer richting het Van der Valkhotel is een tweede toegang, die buiten de locatie valt.

Parkeren







Er is geen parkeergelegenheid rond of op de locatie aanwezig omdat de locatie niet toegankelijk en bereikbaar is voor de auto. Als hier in de toekomst een schoolgebouw zal worden ontwikkeld dan dient er parkeergelegenheid op de locatie te worden gerealiseerd.

Vorm en oppervlakte

Het terrein heeft in deze studie gemakshalve een rechthoekige vorm gekregen met aan de noord- en zuidzijde een gesloten deel en een open deel aan de zuidwestzijde. Het terrein dat is onderzocht voor de ontwikkeling van de school heeft een oppervlakte van ca 15.176 m².





-  plangebied
-  entree
-  boom
-  parkeren
-  ontsluiting auto
-  ontsluiting langzaam verkeer
-  achter- en zijkanten tuinen
-  voorkanten woningen
-  woningen



Geluidscontouren



Milieu

Vanuit het milieuthema 'bedrijven' wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de nabije omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven met milieuocontouren die over het plangebied vallen. Het benzinstation aan de overzijde van de N219 heeft geen LPG-punt en is een cat 2 bedrijf met een hinder-cirkel van 30 meter. Langs de Schielandweg (N219) ligt wel een geluidscontour. Dit belemmert het ontwikkelen van een school op deze locatie enorm, of maakt het vrijwel onmogelijk. Tevens gaan er gevaarlijke stoffen over deze weg heen en speelt o.a. luchtkwaliteit hier een rol. Door de komst van de Omgevingswet is nog niet duidelijk wat de gevaarzones voor deze wegen gaan worden (ook afhankelijk van nog niet bestaand gemeentelijk beleid).

De woningen aan de zuidzijde liggen op een afstand van meer dan 30 meter tot de locatie (aan het Orchideeveld en het Hertenveld). Hier worden daarom geen belemmeringen van verwacht.

Analyse

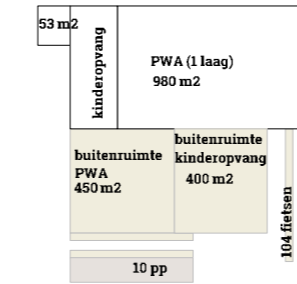
De locatie is ruim van opzet en ligt aan de noordzijde van de wijk Zuidplas. De locatie maakt onderdeel van het groen dat rondom de wijk loopt (Ijsselpark), hoewel de woningen aan het Orchideeveld en het Van der Valkhotel deels ook in deze groenzone liggen. Tevens vormt de locatie een beëindiging van de centrale groenzone die de wijk Zuidplas dooradert.

De locatie heeft een mooie groene, landschappelijke uitstraling met gesloten randen (begroeiing en bomen) en een centraal en open groen middengebied. Het landschap glooit rondom het trapveld. Omdat het een grote locatie is, biedt het mogelijkheden om hier een nieuw schoolcluster te ontwikkelen. Hierbij kan worden gedacht aan een compact gebouw waar het groen omheen loopt, maar ook kan worden gedacht aan een paviljoen-achtige opbouw. Echter de ligging in het Ijsselpark en de geluidscontouren die over de locatie liggen, geven dusdanige problemen dat het lastig wordt een school te ontwikkelen op deze locatie. Onderzocht zou kunnen worden wat geluidsschermen kunnen doen.

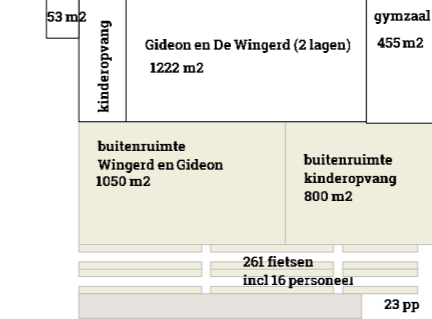
Wat betreft de fasering heeft deze locatie voordelen ten opzichte van de vorige twee locaties omdat hier ontwikkeld kan worden zonder dat de scholen gebruik hoeven te maken van een tijdelijke huisvesting. Op dit moment is de locatie voor de auto niet ontsloten en voor langzaam verkeer ligt de locatie decentraal. Dat betekent dat kinderen ver(der) moeten fietsen om op school te komen.



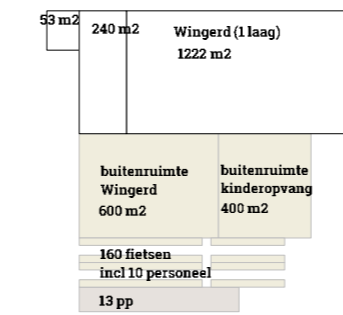
Scenario 1A 2.863 m²



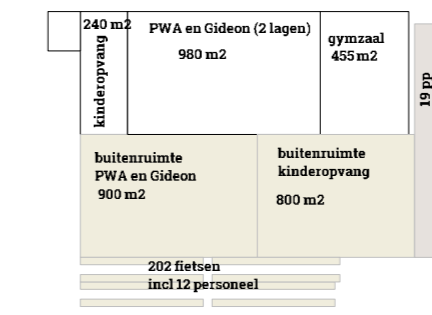
Scenario 1B 5.527 m²



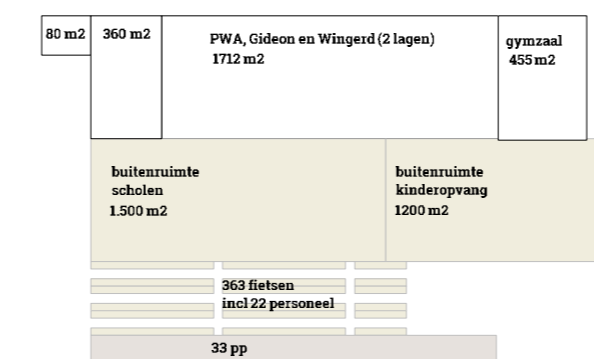
Scenario 2A 3.507 m²



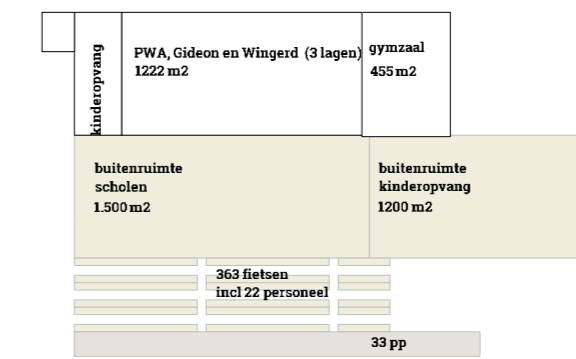
Scenario 2B 4.854 m²



Scenario 3A 7.552 m²

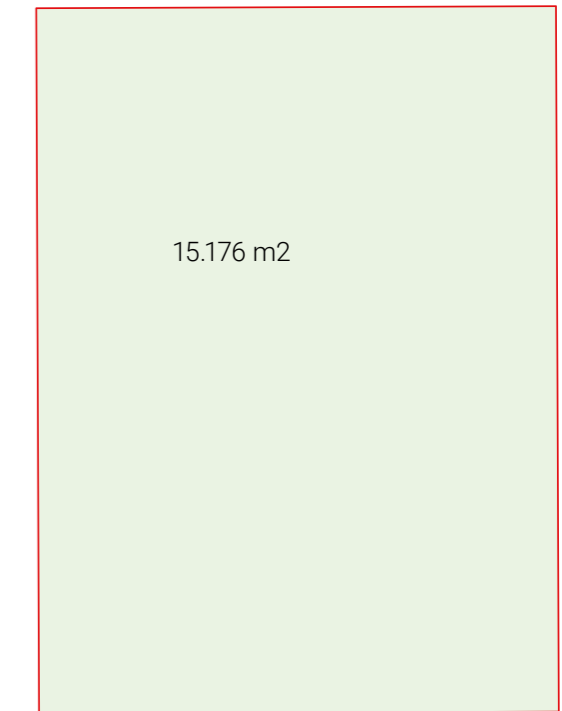


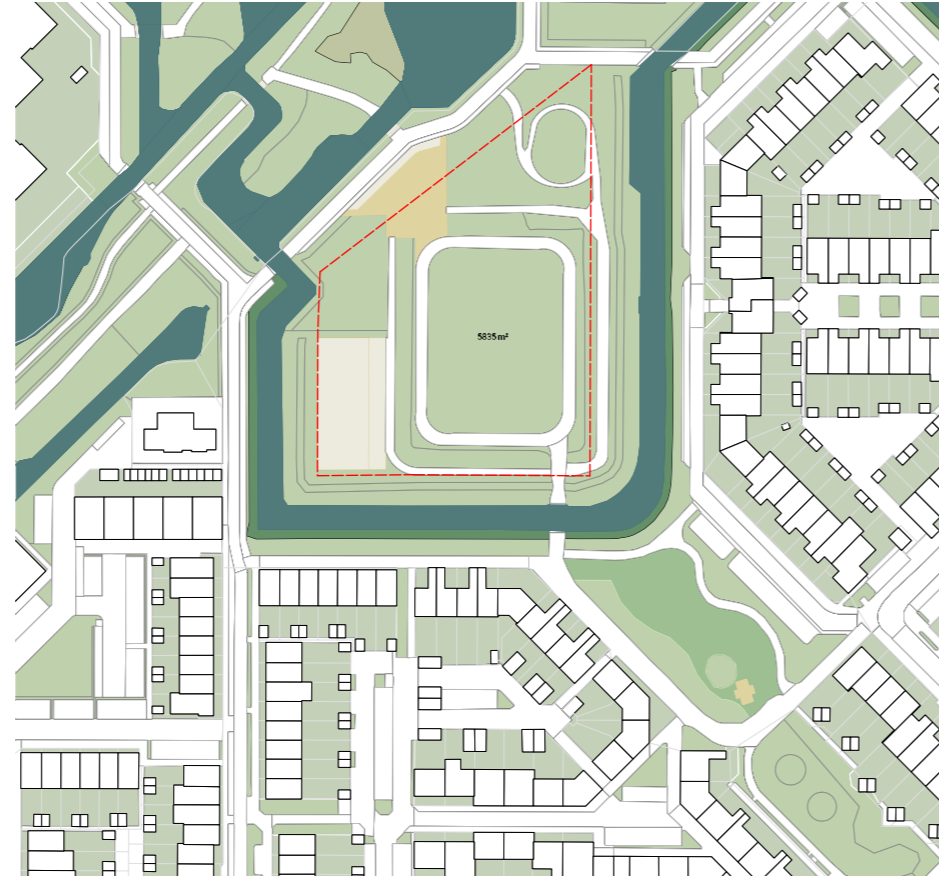
Scenario 3B 6.852 m²



Programma en omvang locatie

Wanneer we de verschillende scenario's van de gemeente op de locatie projecteren, zien we dat de locatie groot genoeg is om hier alle drie de scholen te huisvesten. In welke setting dat zou kunnen plaatsvinden kan verder onderzocht worden.





Locatie 4 - Groene Hart Park

Omgeving

Ligging

Deze locatie ligt direct aan de groene parkzone, centraal in de wijk en maakt hier ook onderdeel van uit. Voor het langzaam verkeer is de locatie door deze ligging goed ontsloten, maar met de auto is de locatie lastig te bereiken.

Verkeer

De locatie ligt aan de doorgaande langzaam verkeer routes door het groen en is daardoor uitstekend bereikbaar met de fiets en te voet. Voor de auto is de locatie echter slecht bereikbaar. Via Margrietveld kunnen auto's over Margrietveld rijden, maar dit is een smal woonstraatje met enkele langspaarkeerplaatsen voor de aangrenzende woningen.

Functies

De locatie is nu voor een groot deel in gebruik als voetbalveld, omgeven door mooie en markante bomen. Aan de westzijde van de locatie ligt een recent opgeknapt speeltuin die intensief wordt gebruikt. Rondom de locatie liggen watergangen met groene oevers/taluds en plekken met natuurlijke speelaanleidingen.

Karakteristiek

De locatie wordt gekenmerkt door een hele groene uitstraling. Het voetbalveld is groen, maar ook de vele markante bomen aan de randen en rondom de locatie geven deze plek een parkachtige uitstraling.

Terrein

Toegang

Het perceel is via meerdere zijdes bereikbaar: aan de oostzijde via het Margrietveld (Margrietveld is toegankelijk voor de auto) en via de zuidzijde via het pad dat aan de voorzijde loopt van de woningen die aan het Uilendaal liggen.

Parkeren

Er ligt geen parkeergelegenheid op de locatie en ook grenzend aan de locatie is weinig parkeergelegenheid. Alleen langs het Margrietveld bevinden zich langspaarkeerplaatsen, ten behoeve van de aangrenzende woningen, met meer naar het zuiden nog enkele haaksparkeerplekken.

Vorm en oppervlakte

Het terrein heeft een overwegend rechthoekige vorm met aan de zijde van het park een schuine zijde. Het terrein dat is meegenomen als zoeklocatie voor de ontwikkeling van de school heeft een oppervlakte van 5.835 m². Dit is dus inclusief de speelplek en de markante bomen.





- plangebied
- entree
- boom
- P parkeren
- ontsluiting auto
- ontsluiting langzaam verkeer
- achter- en zijkanten tuinen
- voorkanten woningen
- P woningen



Milieu

Vanuit het milieuthema 'bedrijven' wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de nabije omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven met milieucontouren die over het plangebied vallen. Wel liggen er woningen rond de locatie maar niet binnen een afstand van 30 meter van het plangebied. Om een goed woon- en leefklimaat in deze woningen te garanderen, wordt geadviseerd om de grens van de schoolbestemming op minimaal 30 meter van deze woningen te realiseren.

Analyse

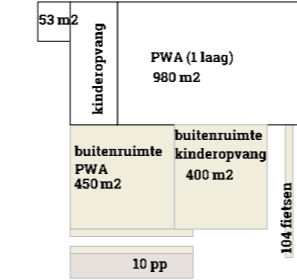
De locatie ligt centraal in de wijk Zuidplas en maakt onderdeel uit van de centrale groenzone. De locatie is voor de fietser en de voetganger uitstekend bereikbaar maar dit geldt niet voor de auto. Het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op deze locatie wordt ingewikkeld.

Op de locatie ligt momenteel een ruim voetbalveld met daaromheen markante bomen. Tevens ligt er een recent opgeknapt speeltuin in de zuidwesthoek van de locatie en liggen er rondom het voetbalveld wat plekken met natuurlijke speelaanleidingen. Wanneer het groen en de speelgelegenheden verwijderd worden zal dit tot weerstand kunnen leiden.

Het voetbalveld wordt omgeven door groen: markante bomen en watergangen met groene oevers. De locatie ligt mooi aan de centrale groenzone en maakt onderdeel uit van een groene lob die vanuit de centrale groenzone in zuidoostelijke richting de wijk inprijkt. Ontwikkeling van deze locatie zal op veel weerstand stuiten en is gezien de groene hoofdstructuur van de wijk niet wenselijk.



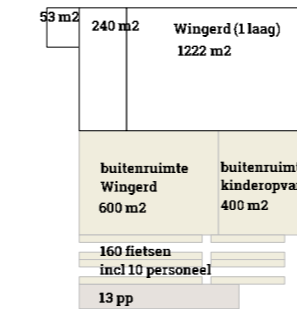
Scenario 1A 2.863 m²



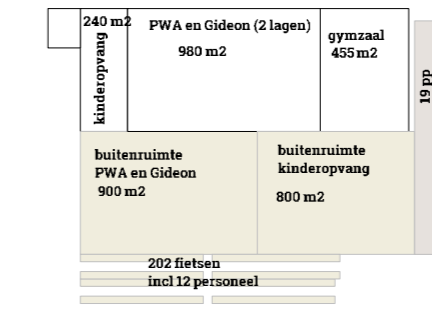
Scenario 1B 5.527 m²



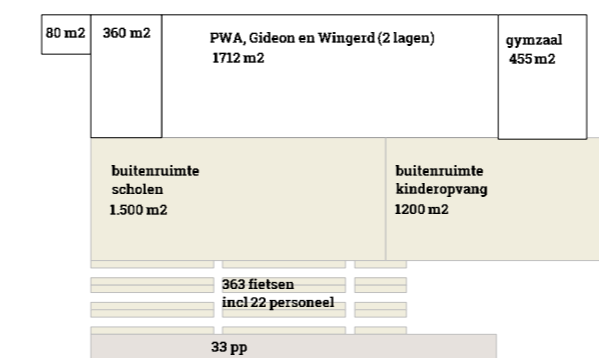
Scenario 2A 3.507 m²



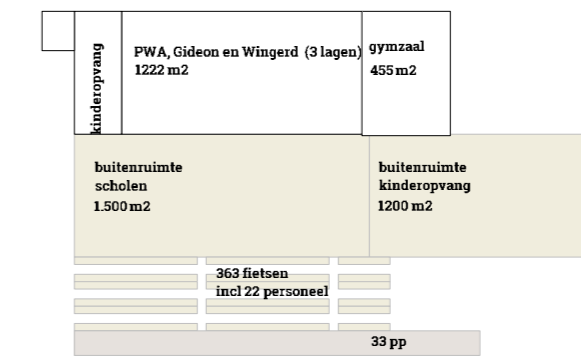
Scenario 2B 4.854 m²



Scenario 3A 7.552 m²

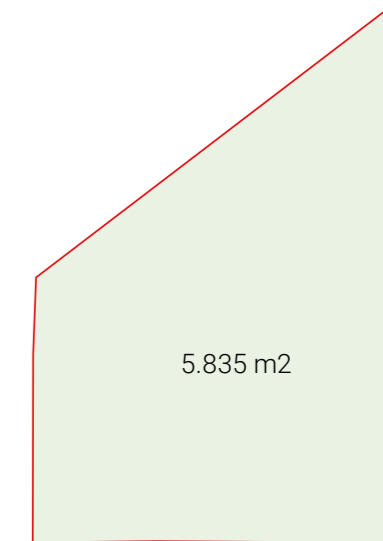


Scenario 3B 6.852 m²



Programma en omvang locatie

Wanneer we de verschillende scenario's van de gemeente op deze locatie projecteren, zien we dat de locatie niet groot genoeg is om alle drie de scholen hier te huisvesten. Het is wel mogelijk om twee van de drie scholen hier een plek te geven. Wanneer zowel de Prins Willem Alexander school als de Gideonschool hier een plek moeten krijgen, wordt het erg krap, maar dit kan wellicht mogelijk zijn als er voor slimme oplossingen gekozen wordt.





Locatie 5 - Ringvaartlaan

Omgeving

Ligging

Deze locatie ligt aan de Ringvaartlaan aan de zuidzijde van de wijk, tegen de Oostringdijk aan. Vanwege de ligging helemaal aan de zuidzijde, ligt de locatie decentraal ten opzichte van de hele wijk.

De locatie verbindt de centrale groenzone met het Ringvaartpark.

Verkeer

De locatie is goed ontsloten voor de auto door de ligging aan de Ringvaartlaan. Ook voor het langzaam verkeer is de locatie goed ontsloten omdat er een fietspad langs loopt dat de wijk Zuidplas (via de centrale groenzone) verbindt met de rest van Nieuwerkerk aan de IJssel.

Functies

De locatie is nu deels in gebruik als sportveld en is deels groen ingericht met opgaande struiken en bomen. Ook bevindt zich veel water binnen de locatie.

Karakteristiek

De locatie oogt open doordat er deels een (halfverhard) trapveld ligt, met daar tegenaan een groen sportveld. Rond deze speelvelden bevindt zich veel water. Aan de zuidoostzijde van de locatie ligt een groenstrook als afscherming naar

de woningen die liggen aan het Pauwendaal. Deze groenstrook is dicht begroeid en heeft verder geen (gebruiks)functie.

Terrein

Toegang

Het perceel is momenteel toegankelijk via de noordwestzijde, via het trapveld dat ligt aan het doorgande fietspad tussen de wijk Zuidplas en de wijk Dorrestein ten zuiden van de Oostringdijk.

Parkeren

Er ligt geen parkeergelegenheid op de locatie of tegen de locatie aan. Aan de noordwestzijde van de locatie ligt de Ringvaartkerk. Ten noorden van deze kerk bevinden zich parkeerplaatsen die wellicht gebruikt zouden kunnen worden door een toekomstige school, mocht deze hier gevestigd worden.

Vorm en oppervlakte

Het terrein heeft een rechthoekige vorm met aan de achterzijde van het kerkgebouw wat parkeermogelijkheden. Het terrein van de school heeft een oppervlakte van 3.370 m² (inclusief het water).





- plangebied
- entree
- boom
- P parkeren
- ontsluiting auto
- ontsluiting langzaam verkeer
- achter- en zijkanten tuinen
- voorkanten woningen
- P woningen



Milieu

Vanuit het milieuthema 'bedrijven' wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de nabije omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven met milieuprofielen die over het plangebied vallen. Wel liggen binnen een afstand van 30 meter van het plangebied woningen. Om een goed woon- en leefklimaat in deze woningen te garanderen, wordt geadviseerd om de grens van de schoolbestemming op minimaal 30 meter van deze woningen te realiseren. Het scheelt wel dat er op dit moment al trapveldjes liggen die intensief worden gebruikt. Hierdoor komt er al veel geluid van de locatie, waardoor wellicht wat minder weerstand is te verwachten.

Analyse

De locatie ligt aan het einde van de centrale groenzone in Zuidplas, direct grenzend aan de Ringvaartlaan. Dit maakt dat de locatie voor zowel de auto als het langzaam verkeer goed te bereiken is, al ligt de locatie wel decentraal. Dat betekent dat kinderen ver(der) moeten fietsen om op school te komen.

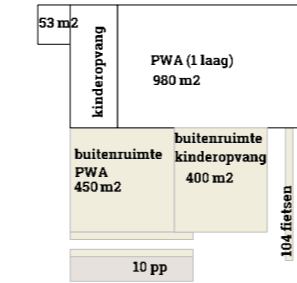
Een deel van de locatie is dicht begroeid met struiken en bomen en vormt daarmee een buffer naar de aangrenzende woningen die aan Pauwendaal liggen.

De beschikbare locatie bestaat voor een groot deel uit water, waardoor er eigenlijk een kleiner deel voor de bouw van een nieuwe school beschikbaar is, tenzij het water wordt gedempt.

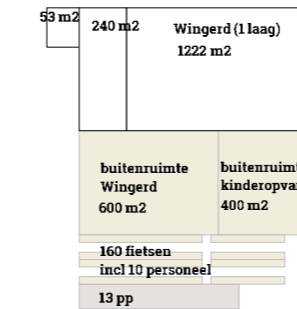
Omdat deze locatie de centrale groenzone verbindt met het Ringvaartpark en dit een belangrijk uitgangspunt is van het Groenstructuurplan, is deze locatie (ook gezien de overige minpunten) niet geschikt om als schoollocatie te ontwikkelen.



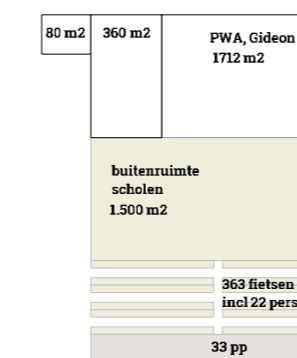
Scenario 1A 2.863 m²



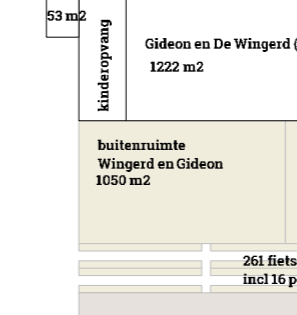
Scenario 2A 3.507 m²



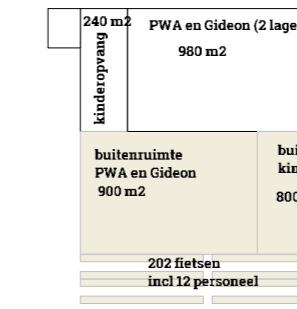
Scenario 3A 7.552 m²



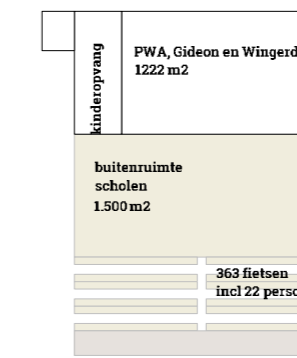
Scenario 1B 5.527 m²



Scenario 2B 4.854 m²



Scenario 3B 6.852 m²



Programma en omvang locatie

Wanneer we de verschillende scenario's van de gemeente op de locatie projecteren, zien we dat de locatie niet groot genoeg is om alle drie de scholen hier te huisvesten. Het is wel mogelijk om twee van de drie scholen hier een plek te geven. Wanneer zowel de Prins Willem Alexander school als de Gideonschool hier een plek moeten krijgen, wordt het erg krap, maar dit kan wellicht mogelijk zijn als er voor slimme oplossingen gekozen wordt.





Bepaling voorkeurslocatie

Bepaling voorkeurslocaties

Het beoordelen van de geschiktheid van de locaties kan op basis van verschillende factoren. Enerzijds de ruimtelijke kenmerken, aangevuld met juridische, regeltechnische en sociale kenmerken en anderzijds de programmatische kenmerken: passen de scenario's op de locaties?

Quickscan

Allereerst is een quickscan gemaakt op basis van de belangrijkste ruimtelijke en programmatische factoren. Voor de ruimtelijke factoren is hoofdzakelijk gekeken naar de ligging in de buurt, de bereikbaarheid per auto en met de fiets en de aantasting van het groen. Programmatisch is gekeken naar of het programma van de verschillende scenario's al dan niet past op de locatie en naar het Groenstructuurplan. Op basis hiervan valt een aantal locaties af:

- locatie 3 maakt onderdeel uit van de hoofd groenstructuur, ligt binnen de geluidscontouren en is nu in gebruik voor diverse recreatiedoeleinden, hetgeen bij ontwikkeling tot scholenlocatie tot veel weerstand zal leiden.
- locatie 4 is slecht ontsloten, er is nauwelijks de mogelijkheid om parkeren te realiseren, er wordt veel weerstand verwacht uit zowel de omgeving als uit de buurt en de locatie is krap om scenario 3 te 'huisvesten'. Het ontwikkelen van deze locatie tast tevens de hoofd groenstructuur aan.
- Locatie 5: deze locatie is klein, ligt decentraal in de wijk, sluit de hoofd groenstructuur helemaal af en biedt geen tot weinig ruimte om de parkeerbehoefte op te lossen.

Afweging overige locaties

De overgebleven locaties worden uitgebreider geanalyseerd op basis van de volgende thema's:

- ligging: al of niet centraal gelegen locatie in de wijk Zuidplas, waarbij een centrale ligging leidt tot een betere dekking van het gebied waaruit de meeste leerlingen afkomstig zijn.
- omvang: voldoende ruimte op de locatie voor gewenste voetafdruk van het scenario, zodat het gewenste scenario ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.
- verkeersveiligheid: de aanwezigheid van langzaam verkeersroutes zoals een fietspad en/of wandelpad door een groenstrook en het ontbreken van gevaarlijke kruisingen.
- bereikbaarheid auto: rechtstreeks of via meerdere woonstraten, waarbij een buurtontsluiting (een hoofd lus) geschikter is voor het halen en brengen dan woonstraten.
- bereikbaarheid fiets: rechtstreeks of via meerdere langzaam verkeersroutes bereikbaar, waarbij de ligging direct aan een fiets- en voetpad geschikter is voor het halen en brengen of zelfstandig lopen/ fietsen naar school.
- huidige parkeermogelijkheden: in hoeverre zijn er in de huidige situatie al parkeervoorzieningen aanwezig die (deels) aan de school/scholen kunnen worden toegewezen.

	Locatie 1	Locatie 2	Locatie 3	Locatie 4	Locatie 5
	PWA	Wingerd/Gideon	Valkenpark	Groene Hart park	Ringvaartlaan
Ligging	+	+	+/-	+	+/-
Omvang	+/-	+/-	+	-	-
Bereikbaarheid auto	-	+	-	-	+
Bereikbaarheid fiets	+	+	+	+	+
Parkeermogelijkheid huidig	-	-	-	-	-
Groenstructuur	+	+	-	-	-
Weerstand	+	+	-	-	+/-
Fasering	-	-	+	+	+

	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3	
	PWA solitair - Wingerd en Gideon samen		De Wingerd solitair - PWA en Gideon samen		alle scholen bij elkaar	
	PWA 1 laag	Wingerd en Gideon 2 lagen	Wingerd 1 laag	PWA en Gideon 2 lagen	2 lagen	3 lagen
	2.863 m2	5.527 m2	3.507 m2	4.854 m2	7.552 m2	6.852 m2
Locatie 1 - 6.356 m2	+	+	+	+	-	-
Locatie 2 - 7.207 m2	+	+	+	+	-	+
Locatie 3 - 15.176 m2	+	+	+	+	+	+
Locatie 4 - 5.835 m2	+	+	+	+	-	-
Locatie 5 - 3.370 m2	+	-	-	-	-	-

	Locatie 1	Locatie 2	Locatie 3	Locatie 4	Locatie 5
	PWA	Wingerd/Gideon	Valkenpark	Groene Hart park	Ringvaartlaan
Ligging	+	+	+/-	+	+/-
Omvang	+/-	+/-	+	-	-
Verkeersveiligheid	+	+	+	+	-
Bereikbaarheid auto	-	+	-	-	+
Bereikbaarheid fiets	+	+	+	+	+
Parkeermogelijkheid huidig	-	-	-	-	-
Groenstructuur	+	+	-	-	-
Speelgelegenheid	+	+	+	+	-
(Geluids)hinder	+	+	-	-	+/-
Afstand woningen	+	+	+	+/-	+/-
Draagvlak/weerstand	+	+	-	-	+/-
Geen planschade (te verwachten)	+	+	+	-	+
Fysieke herkenbaarheid	+	+	+	+	+
Sociale veiligheid	+	+	-	+	-
Vigerend bestemmingsplan	+	+	-	-	-
Mogelijkheid fasering	-	-	+	+	

- groenstructuur: in hoeverre tast het ontwikkelen van een schoollocatie de huidige groenstructuur van de wijk Zuidplas aan, die momenteel duidelijk aanwezig is, of belemmert het de versterking van deze structuur.
- speelgelegenheid: zinvol medegebruik van het schoolplein voor de buurt, doordat deze speelruimte goed bereikbaar is en bovendien goed zichtbaar vanuit de omgeving.
- hinder: verkeerslawaaï en andere vormen van hinder vanuit de omgeving door bijvoorbeeld een drukke autoverbinding in de nabijheid.
- afstand woningen: buiten of binnen de 30 meter contour vanuit bestaande woningen gemeten, vaak gehanteerd als minimale afstandsmaat.
- draagvlak/weerstand: inschatting van eventuele bezwaren vanuit de bredere omgeving, bijvoorbeeld omdat de situering van de school leidt tot extra verkeersbewegingen, aantasting van de huidige situatie, aantasting van het groen, verdwijnen van speelgelegenheid of het gebruik van de locatie.
- planschade: inschatting van het aantal huishoudens in de directe omgeving dat voor planschade in aanmerking komt doordat de nieuwe school bijvoorbeeld het bestaande uitzicht beïnvloedt.
- fysieke herkenbaarheid: in hoeverre biedt de locatie mogelijkheden om de scholen individueel herkenbaar te laten zijn.
- sociale veiligheid: in hoeverre ligt de school in het zicht, is er vanuit de omgeving toezicht op de schoolpleinen.
- vigerend bestemmingsplan: laat het vigerende bestemmingsplan de nieuwe ontwikkeling toe? Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2008, dus zal waarschijnlijk in alle gevallen herzien moeten worden. Echter, als de huidige bestemming al een school mogelijk maakt, is dat makkelijker dan als er een groenbestemming op de locatie ligt.
- mogelijkheid fasering: wanneer de school terugkomt op de huidige locatie

dan betekent dit dat er moet worden voorzien in tijdelijke huisvesting tijdens de bouw. Dit betekent dat er voor 1 tot 1,5 jaar iets anders gevonden moet worden.

Wanneer we deze criteria gaan beoordelen voor de overgebleven locaties, komen we tot de volgende conclusies (de weging is weergegeven in de tabel hiernaast).

Conclusies

Locatie 1 en 2 blijven op dit moment over als de meest geschikte locaties om te ontwikkelen tot scholen locaties, waarbij locatie 2 net iets gunstiger scoort dan locatie 1.

De twee locaties bieden ruimte voor de verschillende scenario's. Voor locatie 1 geldt dat deze alleen in aanmerking komt voor de scenario's waarbij 1 of 2 scholen op de locatie komen. Dat kan dan in 1 of 2 lagen.

Dit geldt ook voor locatie 2, maar hier geldt dat er eventueel nog een scenario kan worden ontwikkeld waarbij de drie scholen gezamenlijk worden gehuisvest op de locatie. Dit betekent dat het gebouw geheel, of grotendeels in drie lagen zal moeten worden uitgevoerd. Tevens moet er bij dat scenario deels een watergang worden gedempt, hetgeen kostbaar zal zijn en elders zal moeten worden gecompenseerd.

Achtereenvolgens zullen voor de twee voorkeurslocaties kort de mogelijkheden worden besproken. Welke school op welke locatie wil komen, is aan de scholen zelf. In die zin hebben we dus geen voorkeur voor een bepaald scenario op een bepaalde locatie. Scenario 3 kan, programmatisch gezien, alleen op locatie 2.

Wat betreft de fasering is het het gunstigste als de Gideon en de Wingerd samen naar locatie 1 verhuizen en de PWA naar locatie 2 omdat in dat geval alleen de PWA school tijdelijke huisvesting nodig heeft. Deze tijdelijke huisvesting beslaat in dat geval wel 2 bouwperiodes (tijdens de bouw van de Gideon en de Wingerd en nadat deze verhuisd zijn tijdens de nieuwbouw op locatie 2 van de PWA school).

Een nadeel van de huisvesting van twee scholen op locatie 1 is dat de verkeersdruk op locatie 1 verder zal toenemen aangezien hier twee scholen in plaats van één school gehuisvest zullen worden.

Een laatste optie is nog om alle drie de scholen te huisvesten op locatie 2 en de gymzaal en de kinderopvang op locatie 1.

Schematische invulling locatie 1

Deze locatie komt in aanmerking voor scenario 1 en 2, gezien de programmatische randvoorwaarden. Drie scholen passen niet op deze locatie.

Eén school in één bouwlaag

Op bijgevoegde afbeelding is schematisch weergegeven hoe de kavel kan worden ingericht en worden ontsloten wanneer hier één school wordt ontwikkeld in één bouwlaag. Bij de realisatie van één school is ca 1.300 m² bebouwingsoppervlak nodig (incl. kinderopvang en thuisnabij) en ca. 850 m² aan buitenspeelruimte. Tevens moeten de parkeervoorzieningen en fietsenstallingen een plek krijgen. De vlekken zijn schematisch en geven een indicatie van de oppervlaktes die nodig zijn. Een architect geeft hier verder invulling aan..

Aan de noordzijde is het mogelijk een ontsluitingslus aan te leggen die bijvoorbeeld alleen toegankelijk is tijdens bepaalde (venster)tijden waar ook het halen en brengen kan worden opgelost en parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.



Wanneer er één school wordt ontwikkeld, is er minder ruimte nodig voor buitenspeelen en parkeren. Hierdoor is het mogelijk de randen groen in te richten.

Twee scholen in twee lagen

In de naastgelegen afbeelding is er schematisch een bouwblok op het kavel geprojecteerd om te laten zien wat de omvang kan zijn bij de ontwikkeling van twee scholen op de locatie (in twee bouwlagen inclusief de gymzaal). Hierin is een bebouwingsvlak van 1.970 m² aangegeven (nodig voor twee scholen in twee bouwlagen) met daaromheen buitenruimte waar speelvoorzieningen (max 1.850 m² nodig) en fietsenstallingen kunnen worden opgelost.

Het is wenselijk in verband met de verkeersveiligheid om de toegangen voor de fiets en de voetganger op andere plekken te situeren dan de toegangen voor de auto's en kiss & ride zone.

Door slim om te gaan met de ruimte is deels dubbel grondgebruik mogelijk waarbij te denken valt aan bijvoorbeeld een gymzaal op de eerste en tweede verdieping, een buiten speelplek op het dak, of een overstekend bouwdeel, waaronder bijvoorbeeld speelruimte kan worden gerealiseerd. Dit zijn allemaal zaken waar een architect in het vervolgtraject naar gaat kijken.

Aan de noordoostzijde is het wenselijk een groenzone te maken om de groene verbindingen in de wijk te versterken en het groen met elkaar te verbinden.

Schematische invulling locatie 2

Deze locatie is groter dan locatie 1 en komt naast scenario 1 en 2 ook in aanmerking voor scenario 3 met drie scholen in drie lagen, gezien de programmatische randvoorwaarden.

Locatie met één school in één bouwlaag

Op bijgevoegde afbeelding is schematisch weergegeven hoe het kavel kan worden ingericht en worden ontsloten, wanneer er op de locatie één school in één bouwlaag gerealiseerd wordt. Bij de realisatie van één school is ca. 1.300 m² bebouwingsoppervlak nodig (incl. kinderopvang en thuisnabij) en ca. 850 m² aan speelruimte. Tevens moeten de parkeervoorzieningen en fietsenstallingen een plek krijgen. De vlekken zijn schematisch en geven een indicatie van de oppervlaktes die nodig zijn. Een architect zal hier verder invulling aan kunnen geven.

Aan de noordzijde is het mogelijk een ontsluitingslus aan te leggen die bijvoorbeeld alleen toegankelijk is tijdens bepaalde tijden. Op deze plek kan dan het halen en brengen (kiss & ride) worden opgelost en parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het is wenselijk in verband met de verkeersveiligheid om de toegangen voor de fiets en de voetganger op andere plekken te situeren dan de toegangen voor de auto's en kiss & ride zone.

Aan de westzijde is het wenselijk een strook niet te bebouwen, om zodoende de groenstructuur en groene verbindingen in de wijk te versterken. Bij de realisatie van één school hoeft het zuidelijke deel van deze locatie niet te worden gebruikt en kan onderdeel blijven uitmaken van het Groene Hart Park zodat de hoofd groenstructuur niet wordt aangetast.



Locatie 2; één school in één bouwlaag



Locatie 2; twee of drie scholen

Twee scholen in twee bouwlagen of drie scholen in drie bouwlagen

Op bijgevoegde afbeelding is schematisch een bouwblok op het kavel geprojecteerd om te laten zien wat de omvang kan zijn bij de realisatie van twee scholen (in twee lagen) of drie scholen (in drie lagen). Hiervoor is in beide gevallen een bouwvlak nodig van 1.970 m². Bij de realisatie van twee scholen dient een buitenruimte van 1.850 m² gerealiseerd te worden, bij drie scholen een buitenruimte van 2.700 m². Daarnaast moeten er parkeervoorzieningen en fietsenstallingen worden aangelegd.

Uit de schematische weergave wordt inzichtelijk dat bij de realisatie van drie scholen op deze locatie het zuidelijke deel (gelegen in het Groene Hart Park) deels nodig is om de benodigde buitenruimte te realiseren.

Door slim om te gaan met de ruimte is deels dubbel grondgebruik mogelijk waarbij valt te denken aan bijvoorbeeld een gymzaal op de eerste en tweede verdieping, een buiten speelplek op het dak of een overstekend bouwdeel waaronder nog speelruimte kan worden gerealiseerd. Dit zijn allemaal zaken waar een architect in het vervolgtraject naar gaat kijken.

Wanneer blijkt dat de hele locatie nodig is, zal aan de zuidzijde een watergang moeten worden gedempt en de langzaamverkeerroute moeten worden verlegd. Hier zullen extra kosten mee gemoeid zijn, die in het planproces zullen moeten worden meegenomen.



Ruimtelijk ontwerp



3D beelden variant 1 - locatie Takmos



Ontwerp voorkeurslocaties

Voor locatie 1 en 2 is gekeken wat de mogelijkheden zijn om hier de scholen te vestigen. Hierbij zijn verschillende varianten onderzocht:

1. De scholen blijven op hun huidige locatie en de gymzaal komt op locatie 2.
2. De scholen blijven op hun huidige locatie en de gymzaal komt op locatie 1.
3. De scholen wisselen van locatie en de gymzaal komt op locatie 2.
4. Variant 4A: alle scholen op locatie 1, gymzaal en parkeren locatie 2.
5. Variant 4B: alle scholen op locatie 1, gymzaal en parkeren locatie 2.
6. Variant 5: alle scholen op locatie 2, gymzaal en parkeren locatie 1.

Uitgangspunt is het Programma van Eisen dat de gemeente heeft opgesteld (16 december 2020). Voor de kinderopvang echter is gerekend met 3 m² buitenruimte per kind. Gemiddeld zitten er ca 16 kinderen in een groep, dus ca 50 m² buitenruimte per groep. Wanneer er 4-5 groepen komen, kan uitgegaan worden van een buitenruimte van 250 m². De buitenschoolse opvang kan gebruik maken van de schoolpleinen.

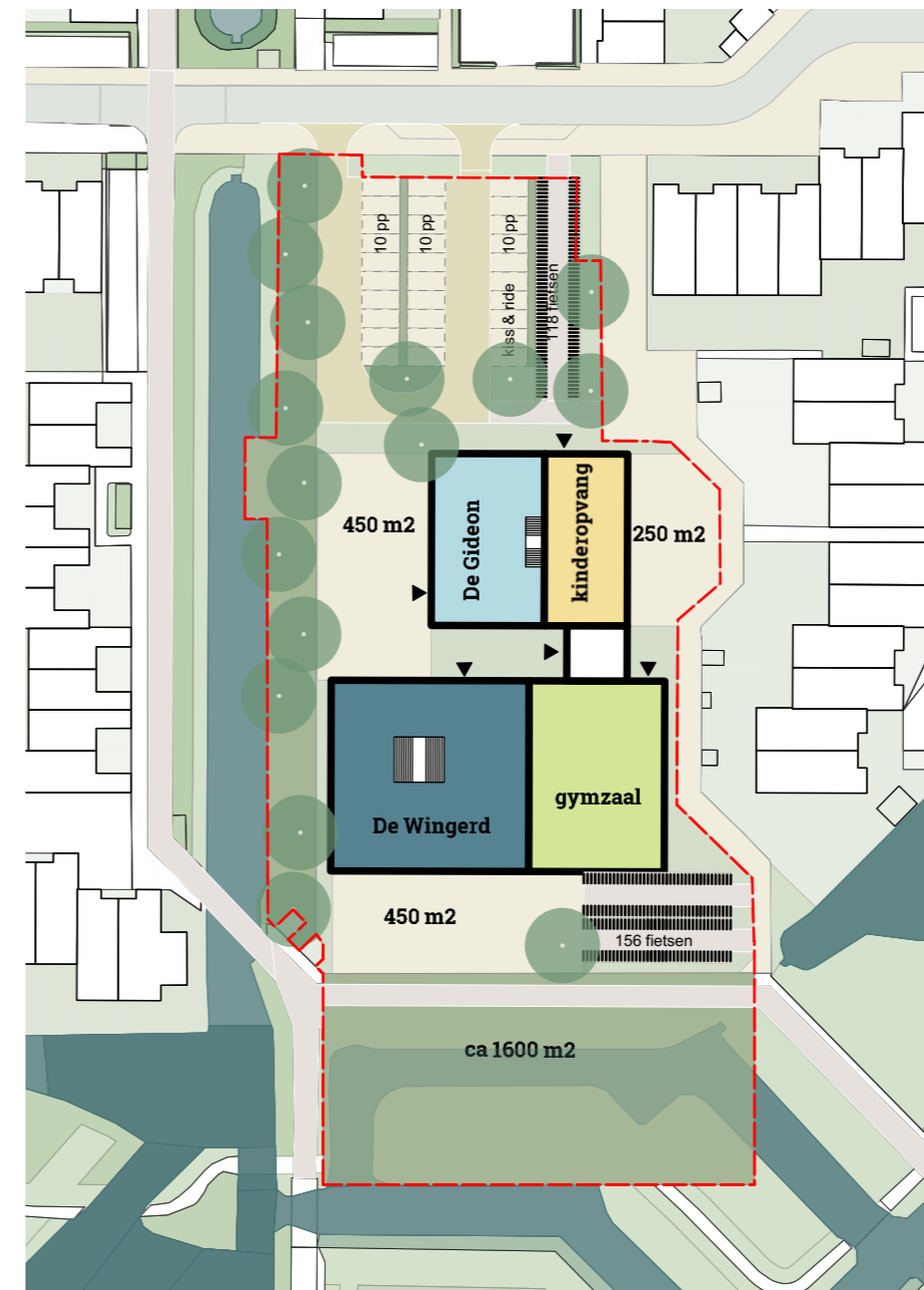
Variant 1: scholen op huidige locatie, gymzaal locatie 2

In de deze variant blijven de scholen op hun huidige locatie en komt de gymzaal op locatie 2

Locatie 1 - Takmos

De Prins Willem Alexander school komt in één laag op deze locatie waarbij de auto-ontsluiting rond het kerkgebouw wordt geleid en een in- en uitrit heeft op het Takmos. Dit betekent dat het paaltje dat er nu staat om te markeren waar het fietspad begint iets zal moeten verschuiven om te zorgen dat auto's hier weg kunnen rijden.

3D beelden variant 1 - locatie Kroonkruid



In totaal is er ruimte voor 15 parkeerplaatsen op de locatie, waarvan ca 5 voor kiss & ride. Eventueel kan de school richting het park geschoven worden zodat er aan de voorzijde meer ruimte is voor parkeren (aan weerszijden van de school).

De fietsenstalling ligt ook aan de zijde van het Takmos, maar krijgt een aparte ingang, zowel vanaf het Takmos als aan de zijde van het fietspad dat aan de noordoostzijde van de locatie loopt.

Naast de school is er ruimte voor kinderopvang met bijbehorende buitenruimte. Het is wenselijk de noordoost rand groen in te richten zodat hiermee kan worden bijgedragen aan het versterken en robuuster maken van de hoofdgroenstructuur binnen de wijk.

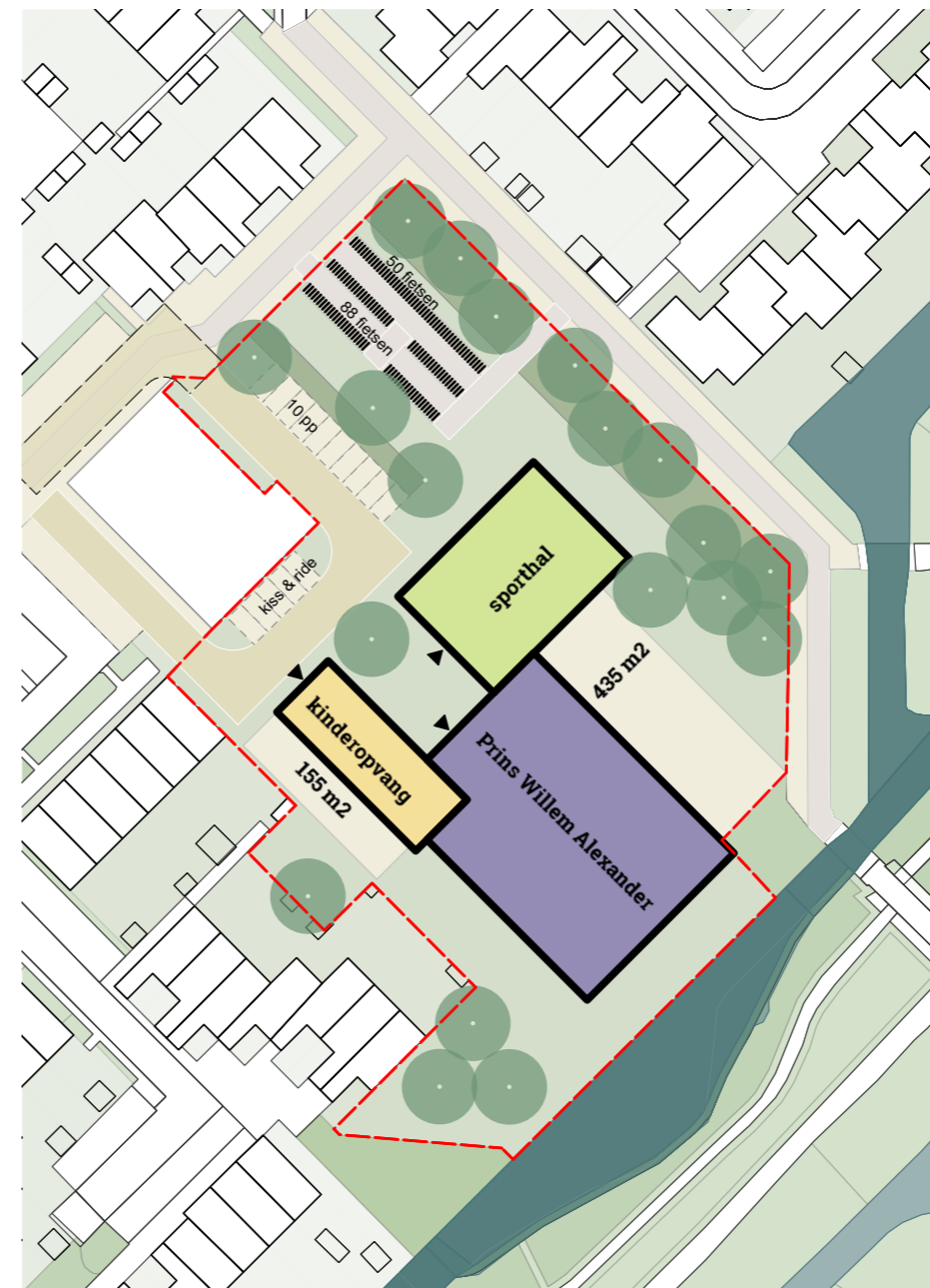
Locatie 2 - Kroonkruid

In deze variant blijven de Gideon en de Wingerd op de huidige locatie gehuisvest. Tevens komen hier ook de kinderopvang en een gymzaal. Aan de noordzijde is ruimte voor in totaal 30 parkeerplaatsen, inclusief kiss & ride. Een deel van het fietsparkeren kan aan de noord-oostzijde worden opgelost en een deel aan de zuidoostzijde zodat het fietsparkeren van de scholen gescheiden plaats kan vinden. De ontsluiting voor het fietsparkeren is helemaal losgekoppeld van de auto-ontsluiting.

Alle functies hebben een eigen entree zoals op naastgelegen inrichtingsschets te zien is. De scholen bestaan uit twee lagen.

Het is wenselijk de westrand langs het water groen in te richten zodat hiermee kan worden bijgedragen aan het versterken en robuuster maken van de hoofdgroenstructuur binnen de wijk.

3D beelden variant 2 - locatie Takmos



Variante 2: scholen op huidige locatie, gymzaal locatie 1

In deze variant blijven de scholen eveneens op hun huidige locatie, net zoals in de vorige variant, maar komt de gymzaal op locatie 1 bij de Prins Willem Alexander school.

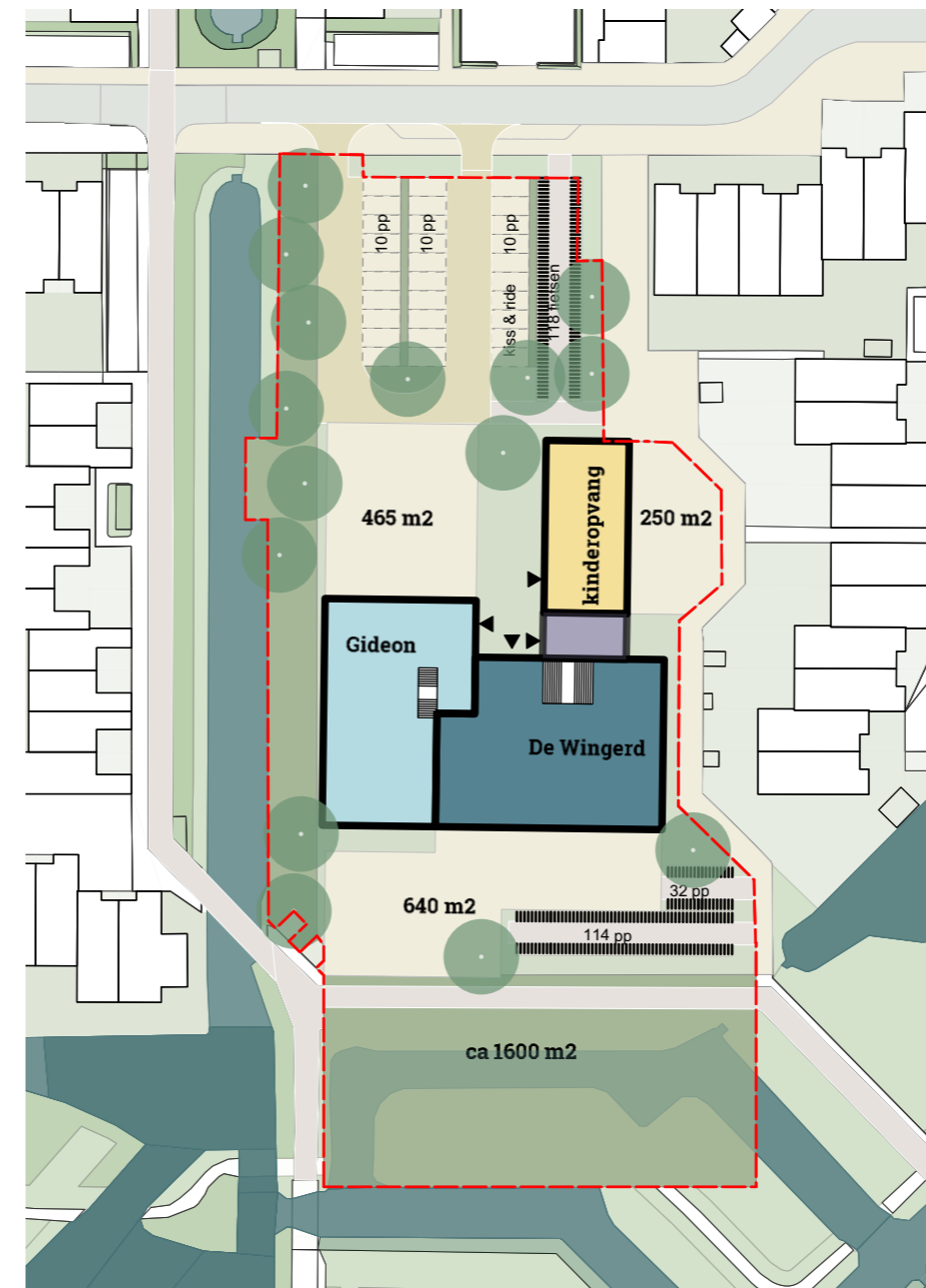
Locatie 1 - Takmos

Voor deze variant geldt ook hier dat de ontsluiting plaatsvindt via het Takmos en de auto's rond het kerkgebouw rijden. Dit betekent dat het paaltje dat er nu staat om te markeren waar het fietspad begint iets zal moeten verschuiven om te zorgen dat auto's hier weg kunnen rijden. In totaal is er ruimte voor 15 parkeerplaatsen op de locatie waarvan ca 5 voor kiss & ride. Eventueel kan het gebouw iets anders worden gemodelleerd zodat er aan de voorzijde meer ruimte is voor parkeren (aan weerszijden van de school).

De fietsenstalling ligt ook aan de zijde van het Takmos, maar krijgt een aparte ingang, zowel vanaf het Takmos als aan de zijde van het fietspad dat aan de noordoostzijde van de locatie loopt. Naast de school is er ruimte voor kinderopvang met bijbehorende buitenruimte.

Het is wenselijk de noordoost rand groen in te richten zodat hiermee kan worden bijgedragen aan het versterken en robuuster maken van de hoofdgroenstructuur binnen de wijk.

3D beelden variant 2 - locatie Kroonkruid

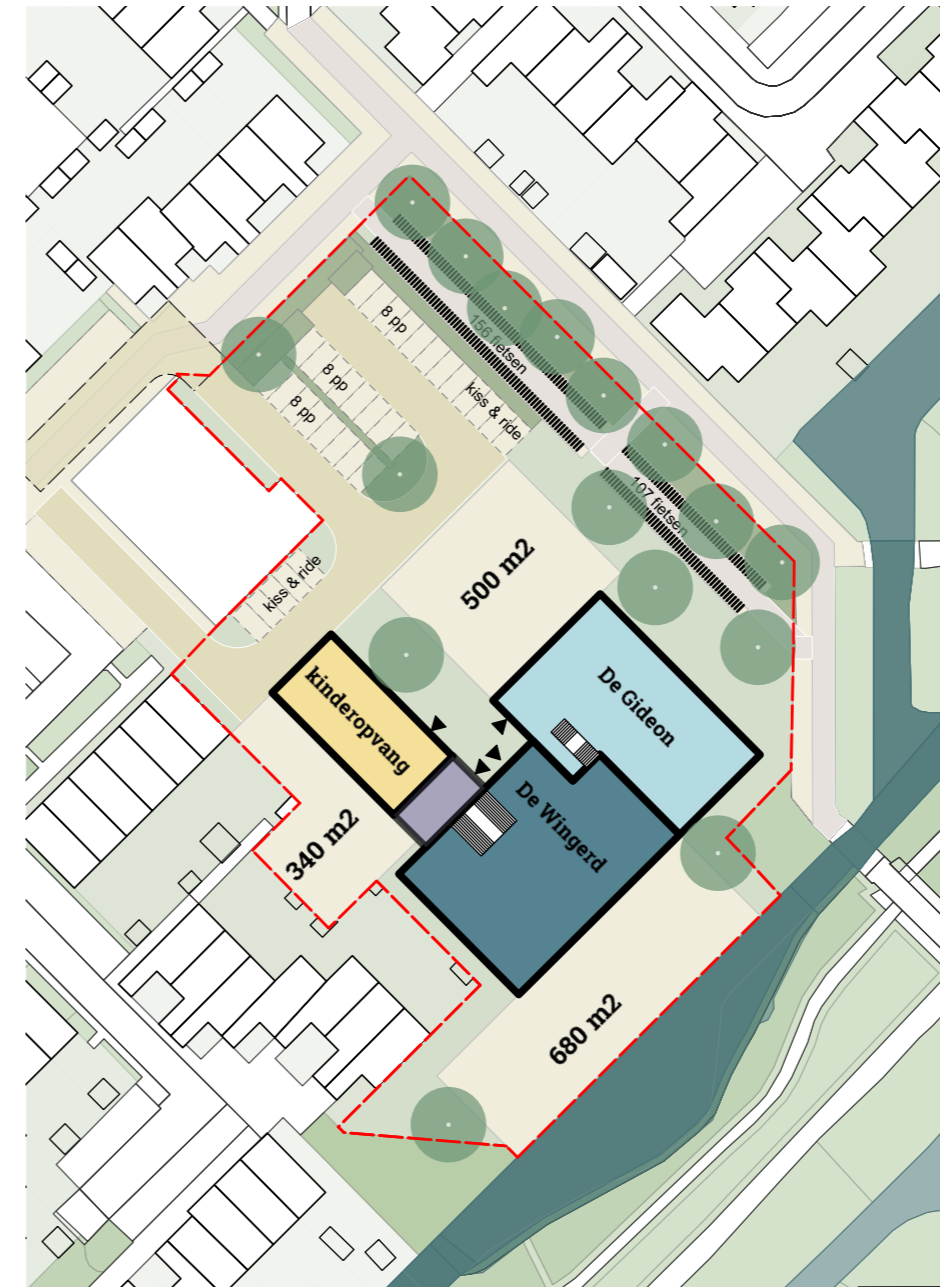


Locatie 2 - Kroonkruid

In deze variant blijven de Gideon en de Wingerd op de huidige locatie. Tevens komt hier ook de kinderopvang. De gymzaal komt in deze variant op locatie 1. Aan de noordzijde komt een zone waar geparkeerd kan worden waarbij ruimte is voor 30 parkeerplaatsen, inclusief kiss & ride. Een deel van het fietsparkeren kan aan de noordoostzijde worden opgelost en een deel aan de zuidoostzijde zodat het fietsparkeren van de scholen gescheiden plaats kan vinden. De ontsluiting voor het fietsparkeren is helemaal losgekoppeld van de auto-ontsluiting. Alle functies hebben een eigen entree zoals op naastgelegen inrichtingsschets te zien is. De scholen bestaan uit twee lagen.

Het is wenselijk de westrand langs het water groen in te richten zodat hiermee kan worden bijgedragen aan het versterken en robuuster maken van de hoofd-groenstructuur binnen de wijk.

3D beelden variant 3 - locatie Takmos



Variante 3: scholen wisselen van locatie, gymzaal locatie 2

In deze variant wisselen alle scholen van locatie. Op de locatie aan de Takmos komen de Wingerd en de Gideon met kinderopvang en Thuis-nabij onderwijs. De gymzaal komt op locatie 2 samen met de Prins Willem Alexanderschool.

Locatie 1 - Takmos

Er is gekozen voor een centrale entree-ruimte waar alle functies aan liggen. Deze ligt aan de noordzijde van de locatie.

De auto-ontsluiting bevindt zich in deze variant eveneens aan de noordzijde waar ook het parkeren wordt opgelost. Het is deels mogelijk een rondje rond het kerkgebouw te rijden en er komt een extra parkeerhaven ten noordoosten van deze aantakking op het Takmos. Deze laatste parkeerhaven ontsluit niet op het Takmos om het Takmos zo veel mogelijk auto-vrij te houden. Wel geldt ook voor deze variant dat het paaltje dat er nu staat om te markeren waar het fietspad begint iets zal moeten verschuiven om te zorgen dat auto's hier weg kunnen rijden. In totaal is er ruimte voor 24 parkeerplaatsen en 9 kiss&ride plekken.

De fietsenstalling is helemaal in de lengte-richting van de locatie gesitueerd, evenwijdig aan het fietspad aan de oostzijde. Deze fietsenstalling kan meerdere toegangen krijgen, zowel aan de zijde van het Takmos, aan de zijde van het fietspad als aan de zuidkant. Er is ruimte voor minimaal 260 fietsen.

Naast de school is er ruimte voor kinderopvang met bijbehorende buitenruimte.

Het is wenselijk de noordostrand groen in te richten zodat hiermee kan worden bijgedragen aan het versterken en robuuster maken van de hoofdgroenstructuur binnen de wijk.

Locatie 2 - Kroonkruid

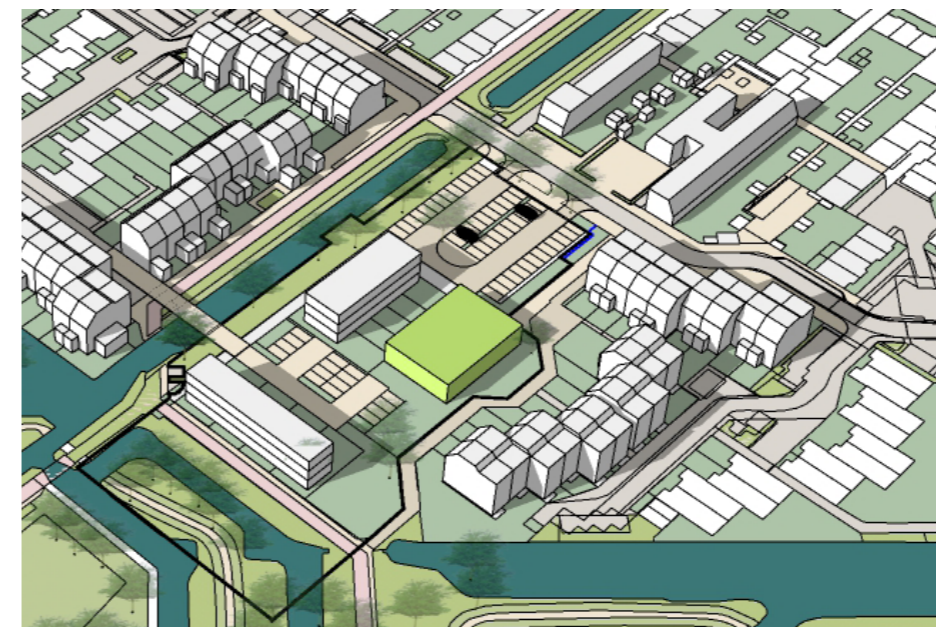
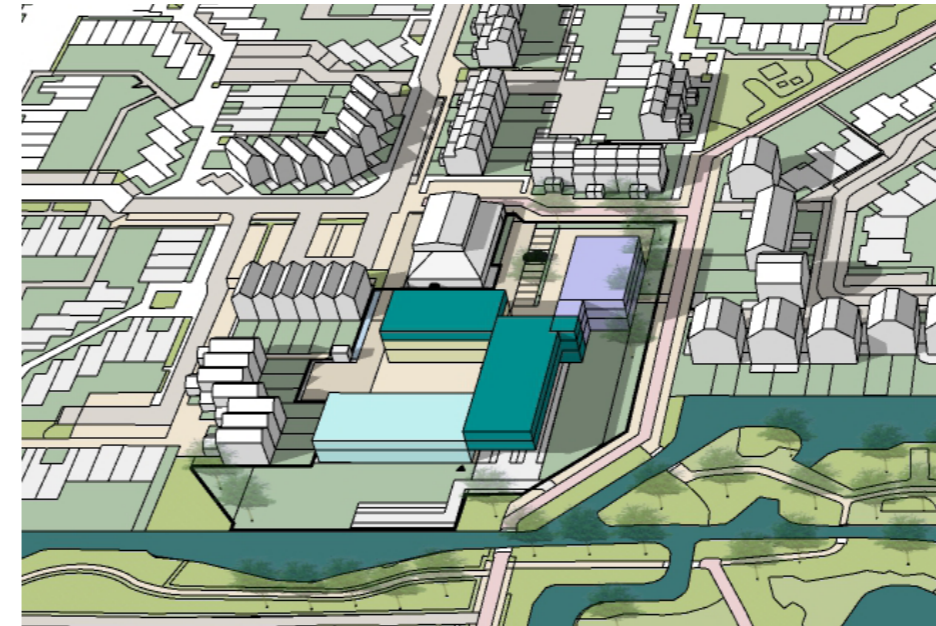
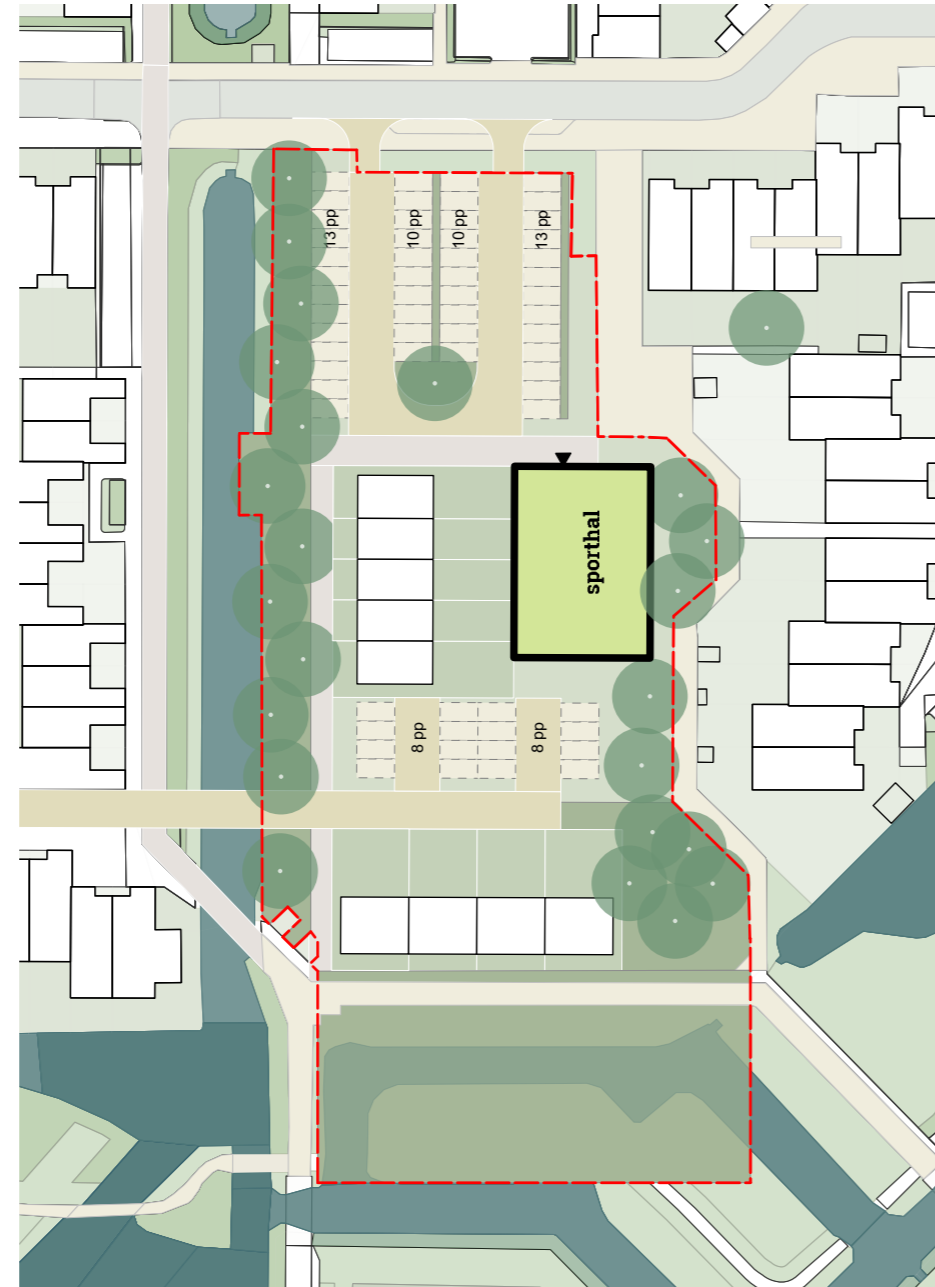
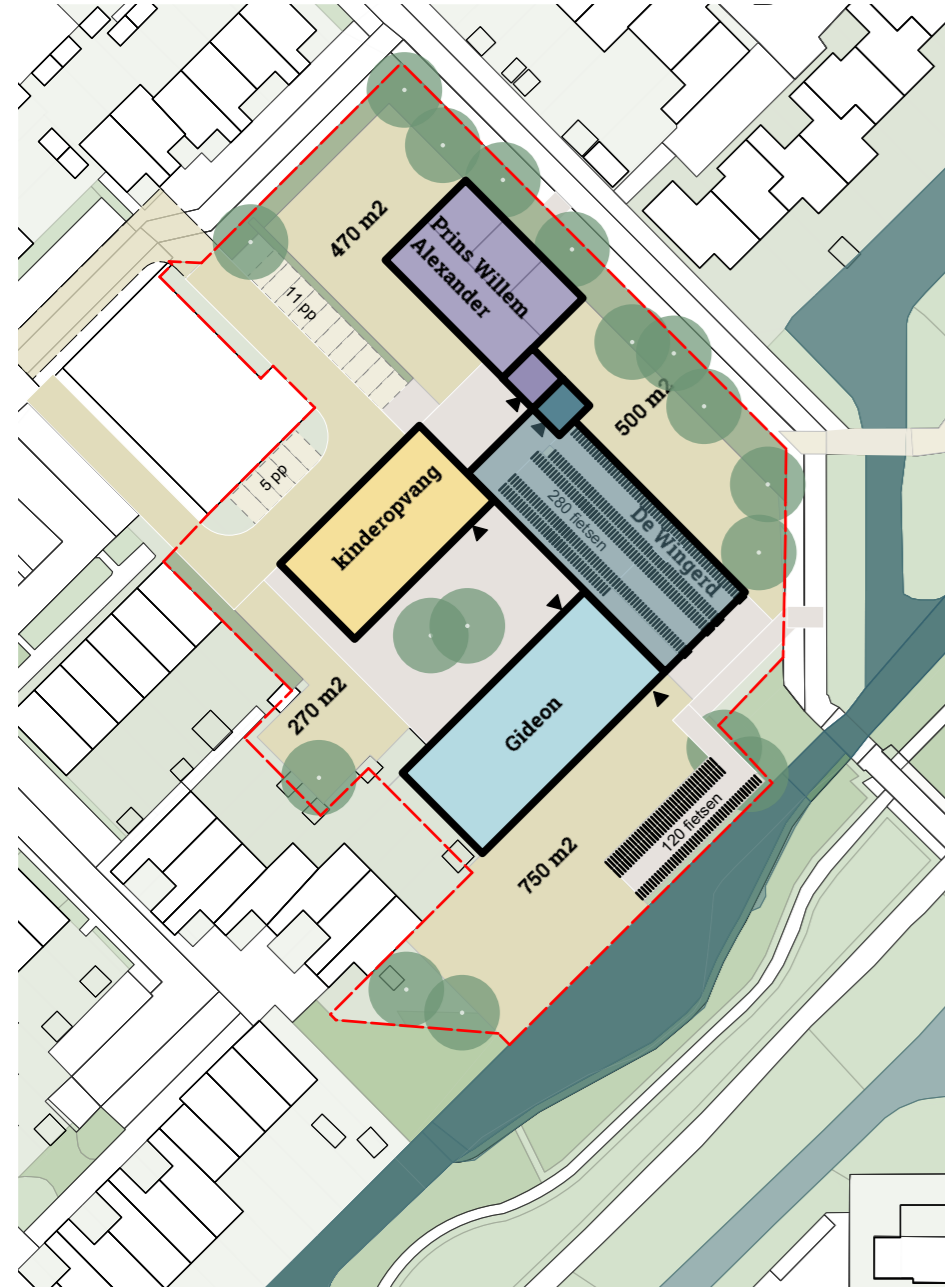
3D beelden variant 3 - locatie Kroonkruid



In deze variant verhuist de Prins Willem Alexanderschool naar locatie 2 aan het Kroonkruid. Tevens komt hier ook de kinderopvang en een gymzaal. Aan de noordzijde komt een zone waar geparkeerd kan worden (in totaal is er ruimte voor 20 parkeerplaatsen, inclusief kiss & ride).

Het fietsparkeren kan aan de noord-oostzijde worden opgelost waar ruimte is voor ca 118 fietsen. De ontsluiting voor het fietsparkeren is helemaal losgekoppeld van de auto-ontsluiting. Alle functies hebben een eigen entree zoals op naastgelegen inrichtingsschets te zien is. De scholen bestaan uit twee lagen.

Het is wenselijk de westrand langs het water groen in te richten zodat hiermee kan worden bijgedragen aan het versterken en robuuster maken van de hoofd-groenstructuur binnen de wijk.



Variant 4A: alle scholen op locatie 1, gymzaal en parkeren locatie 2

In deze variant is ervan uitgegaan dat alle scholen en de kinderopvang op locatie 1 komen, en het parkeren (voor werknemers) en de gymzaal op locatie 2 worden gesitueerd.

Locatie 1 - Takmos

Wanneer het hele programma (met uitzondering van de gymzaal en het parkeren) op 1 locatie gesitueerd wordt, betekent dit dat er voor een groot deel in drie lagen gebouwd zal worden. Door op een slimme manier met de ruimte om te gaan kan er gebruik worden gemaakt van dubbel grondgebruik.

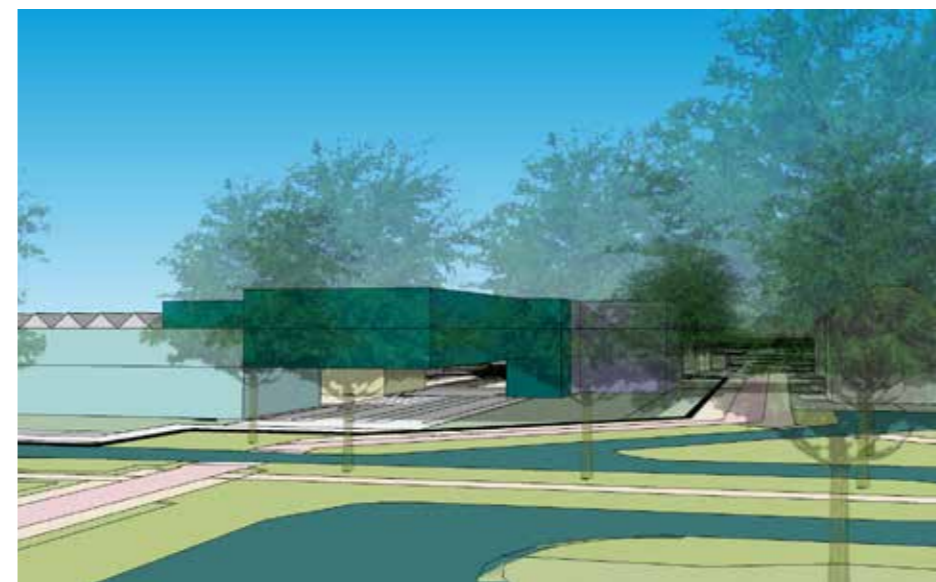
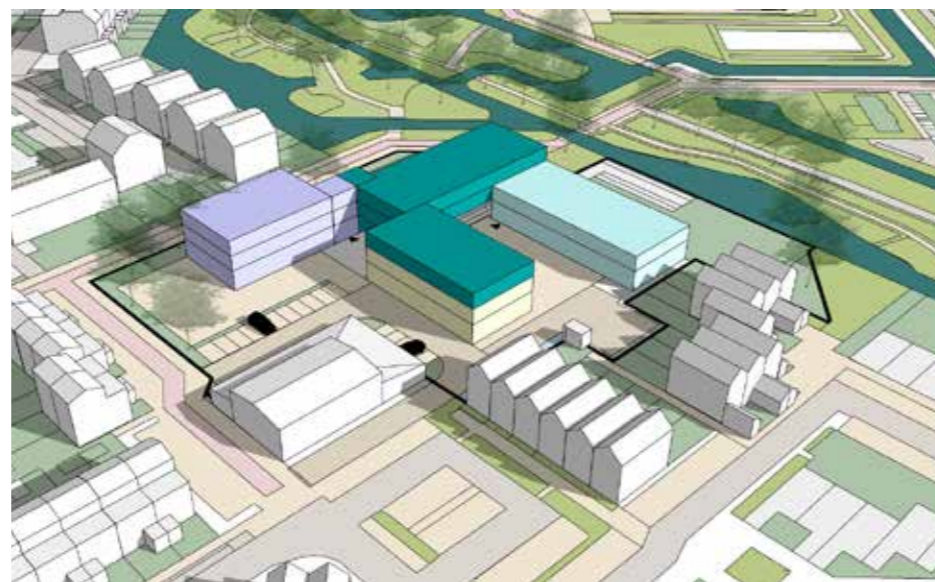
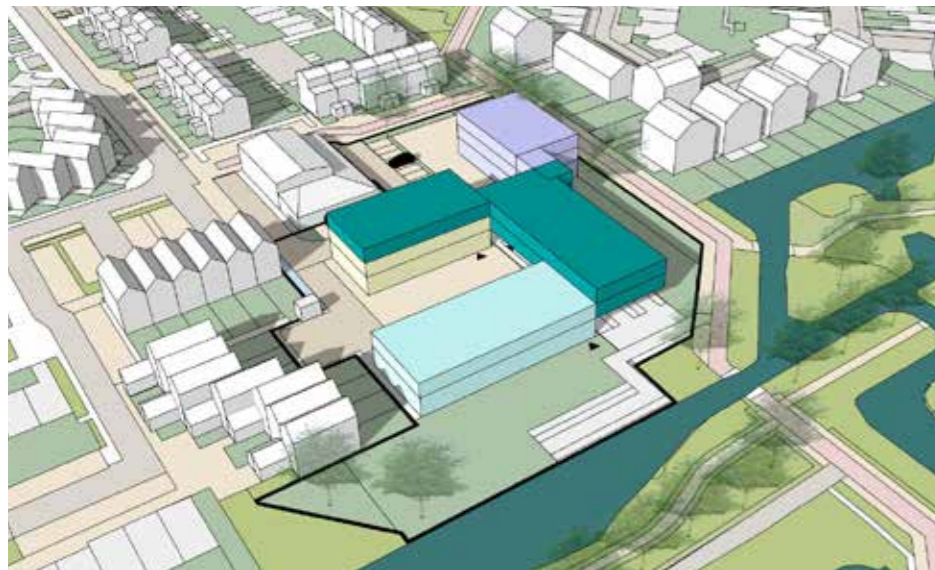
In dit model ligt de Wingerd in zijn geheel op de tweede en derde verdieping en is onder deze school wordt op maaiveld het grootste deel voor het fietsparkeren opgelost. Door dit gebouw op te tillen ontstaat ook een leuke doorkijk vanaf de Takmos richting de parkzone. De

Prins Willem Alexander school is in dit model in de noordoost hoek gesitueerd in een compact gebouw met drie lagen en een schoolplein aan het Takmos. De Gideon bestaat uit twee lagen aan de parkzijde en de kinderopvang ligt in twee lagen aan de noordzijde van de locatie. Hier ligt ook de ontsluiting waar ruimte is vrijgemaakt voor 16 park & ride plaatsen. Boven de kinderopvang heeft de Wingerd nog een verdieping.

Alle scholen en de kinderopvang hebben een eigen buitenruimte op maaiveld niveau. Eventueel kan nog het dak op de Gideon school als schoolplein verblijf worden ingericht.

De Wingerd en de Prins Willem Alexander school zijn uitwisselbaar in dit model.

3D beelden variant 4A



De fietsenstalling ligt grotendeels centraal op de locatie, onder de Wingerd. Voor de Gideon is er nog een fietsenstalling aan de zuidkant van de locatie.

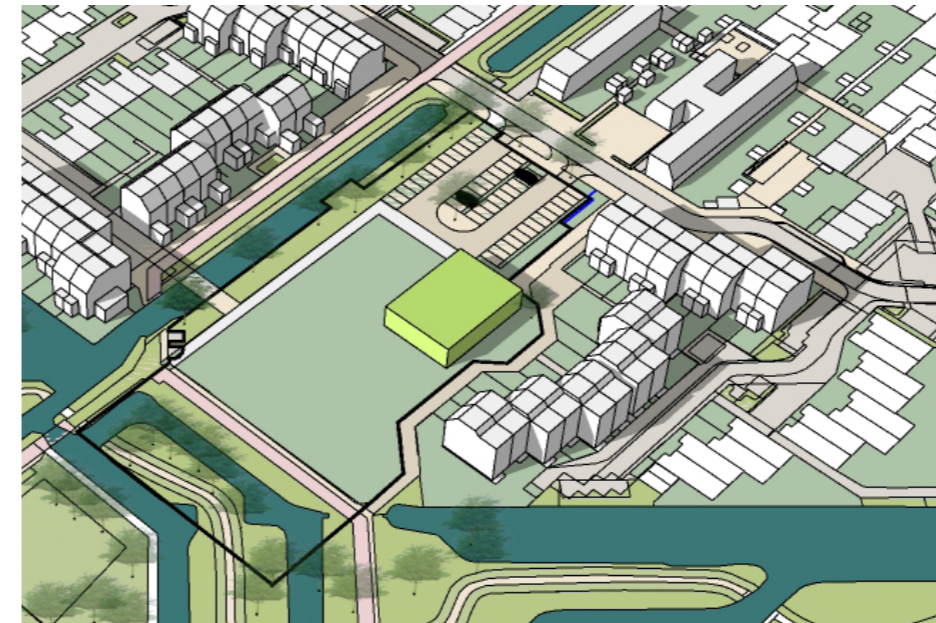
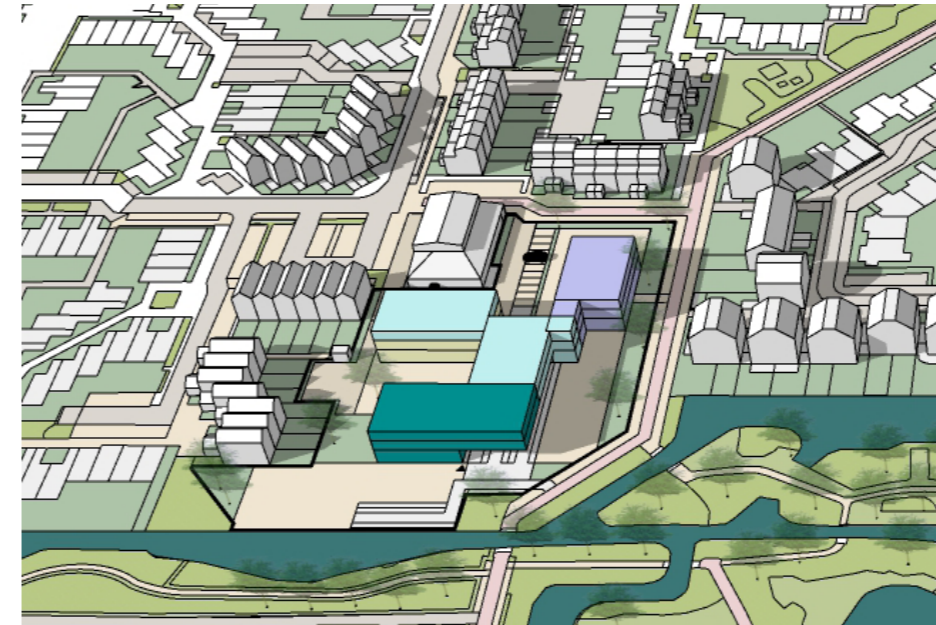
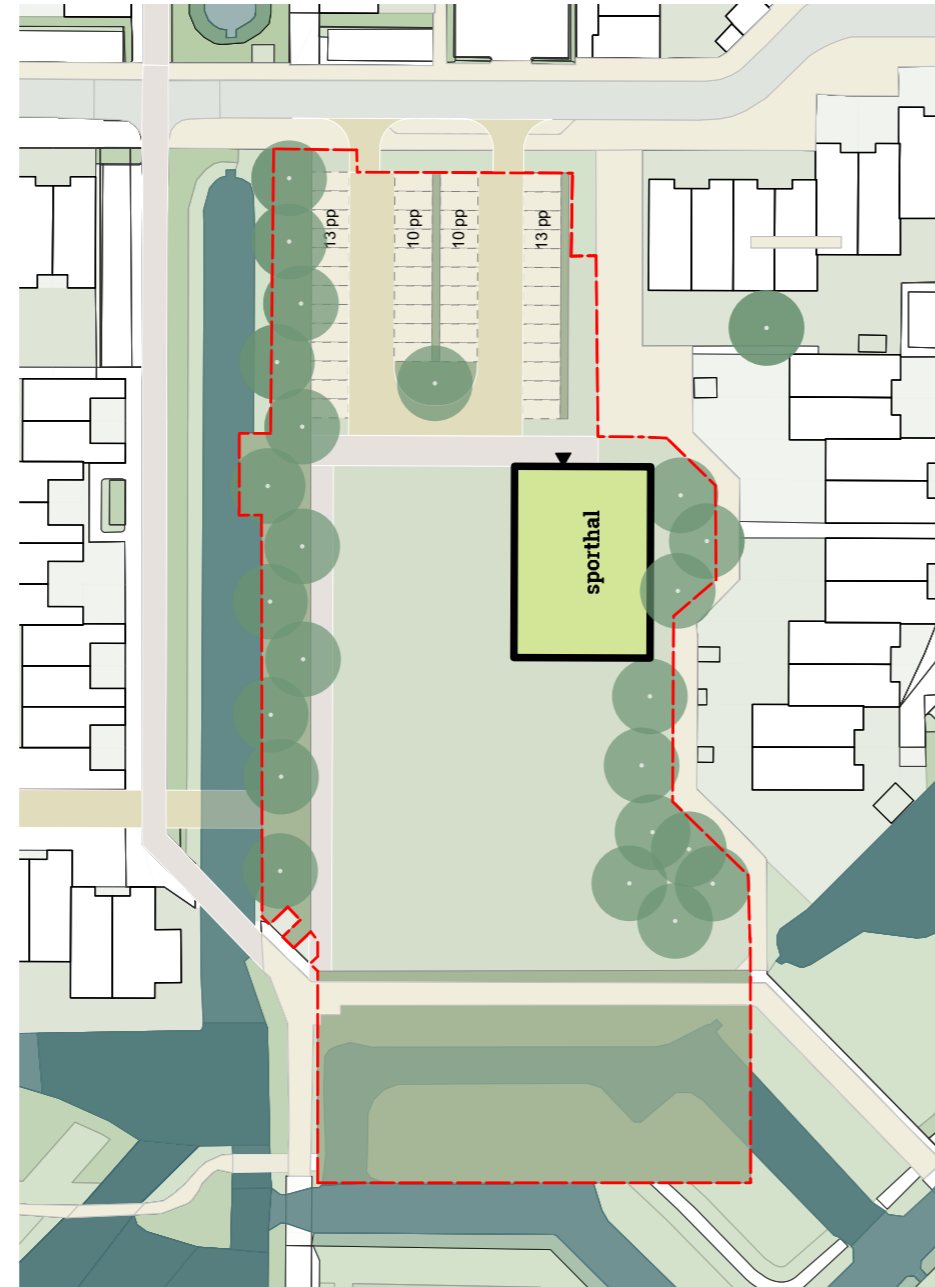
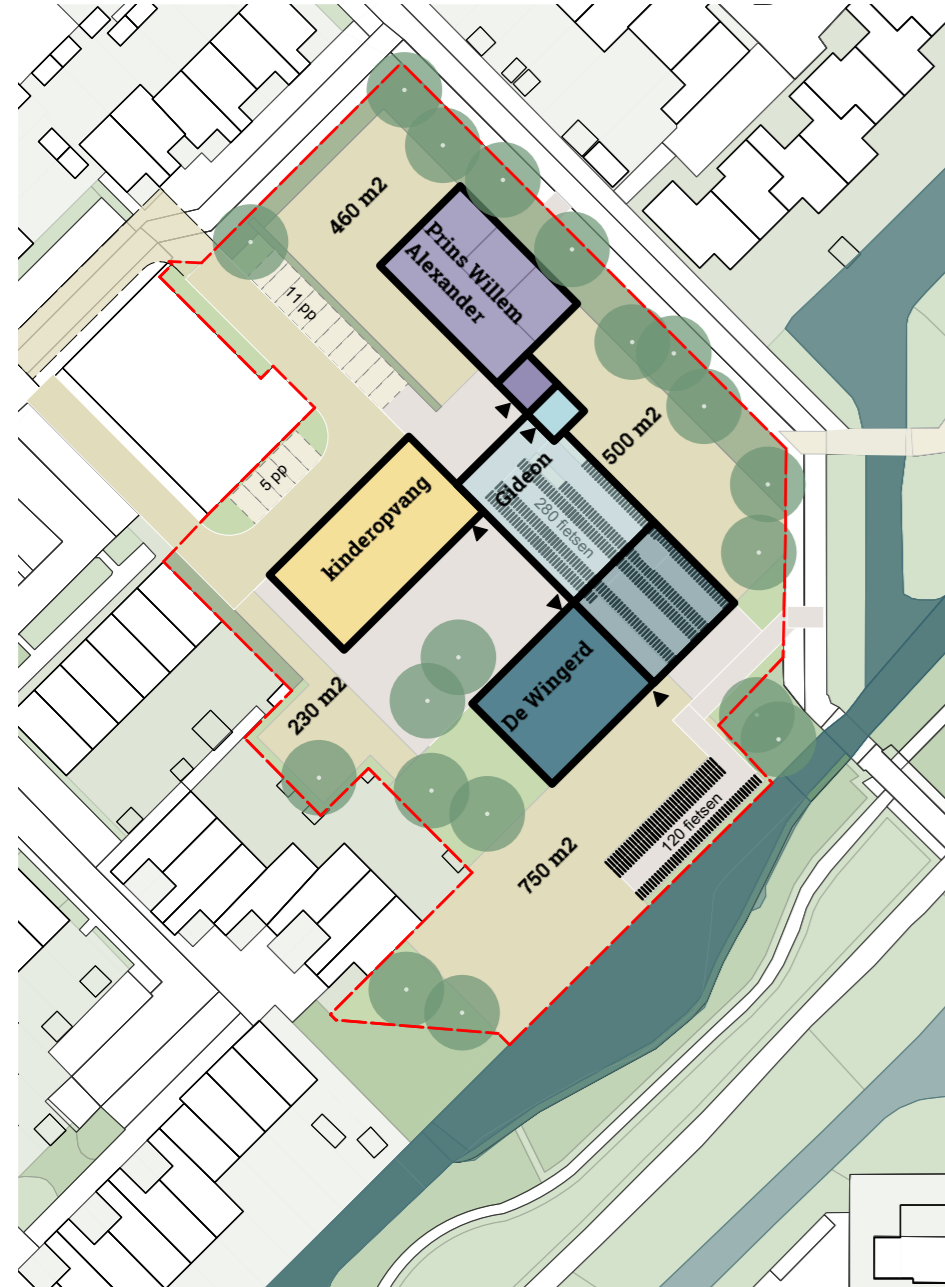
Aan de noordoostzijde is een strook van 6,0 meter vrijgehouden om groen in te richten, zodat een groene verbinding kan worden gemaakt tussen de centrale groenzone en het groen aan de rand van Zuidplas. Dit is wenselijk zodat hiermee kan worden bijgedragen aan het versterken en robuuster maken van de hoofd-groenstructuur binnen de wijk.

Locatie 2 - Kroonkruid

In deze variant komen er op locatie 2 een gymzaal en parkeerplaatsen. Er zijn nu 46 parkeerplaatsen op de locatie gesitueerd, maar er is ruimte voor meerdere parkeerplaatsen.

De overige ruimte kan als parkruimte worden ingericht, er kunnen extra parkeerplaatsen worden gesitueerd maar er is ook ruimte om hier woningen met parkeerplaatsen te realiseren.

Het is wenselijk de westrand langs het water groen in te richten zodat hiermee kan worden bijgedragen aan het versterken en robuuster maken van de hoofd-groenstructuur binnen de wijk.



Variant 4B: alle scholen op locatie 1, gymzaal en parkeren locatie 2

In deze variant is ervan uitgegaan dat alle scholen en de kinderopvang op locatie 1 komen, en het parkeren (voor werknemers) en de gymzaal op locatie 2 worden gesitueerd. Het verschil is met de vorige variant is de manier waarop de scholen zijn gesitueerd.

Locatie 1 - Takmos

Wanneer het hele programma (met uitzondering van de gymzaal en het parkeren) op 1 locatie gesitueerd wordt, betekent dit dat er voor een groot deel in drie lagen gebouwd zal worden. Door op een slimme manier met de ruimte om te gaan kan er gebruik worden gemaakt van dubbel grondgebruik.

In dit model ligt de Gideon in zijn geheel op de tweede en derde verdieping en is onder deze school het grootste deel voor het fietsparkeren opgelost. Door dit gebouw op te tillen ontstaat ook een leuke doorkijk vanaf de Takmos richting de parkzone. De Prins Willem Alexander school is in dit model in de noordoost hoek gesitueerd in een compact gebouw met drie lagen. Het schoolplein ligt aan het Takmos.

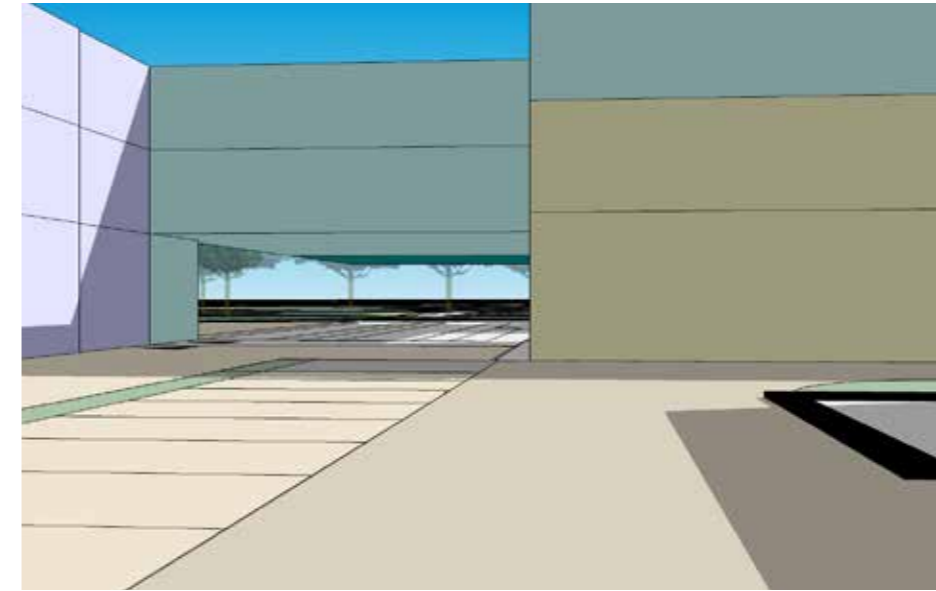
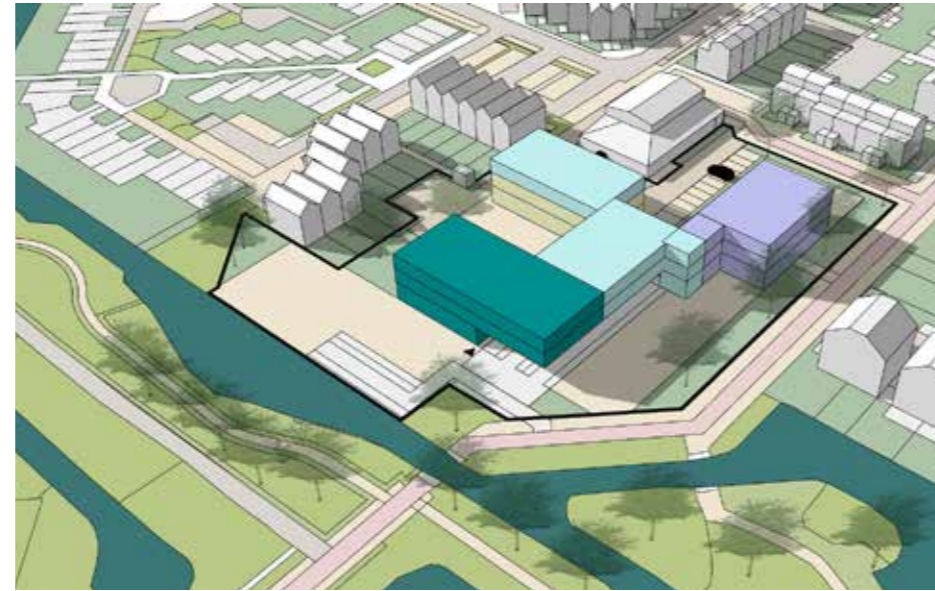
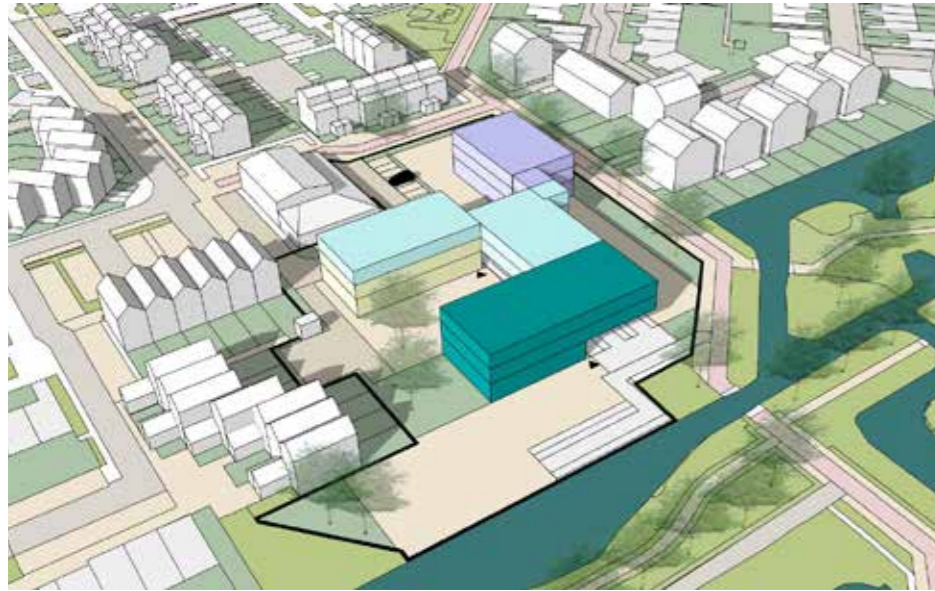
De Wingerd ligt in drie lagen aan de parkzijde. Deels is er onder de Wingerd ruimte om fietsen te parkeren (zie vogelvlucht).

De kinderopvang ligt in twee lagen aan de noordzijde van de locatie, tegen de ontsluiting waar ruimte is vrijgemaakt voor 16 park & ride plaatsen. Boven de kinderopvang heeft de Gideon nog een verdieping.

Alle scholen en de kinderopvang hebben een eigen buitenruimte op maaiveld. Omdat in dit model alle bebouwing in drie lagen is uitgevoerd, kan er geen schoolplein op het dak worden gerealiseerd.

De Wingerd en de Prins Willem Alexander school zijn uitwisselbaar in dit model.

3D beelden variant 4B



De fietsenstalling ligt grotendeels centraal op de locatie, onder de Wingerd en de Gideon. Voor de Gideon is er nog een fietsenstalling aan de zuidkant van de locatie.

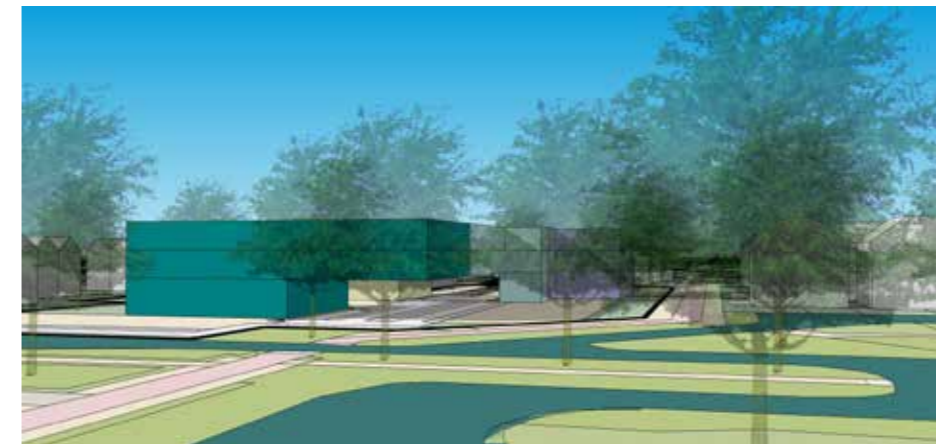
Aan de noordoostzijde is een strook van 6,0 meter vrijgehouden om groen in te richten zodat een groene verbinding kan worden gemaakt tussen de centrale groenzone en het groen aan de rand van Zuidplas. Dit is wenselijk zodat hiermee kan worden bijgedragen aan het versterken en robuuster maken van de hoofd-groenstructuur binnen de wijk.

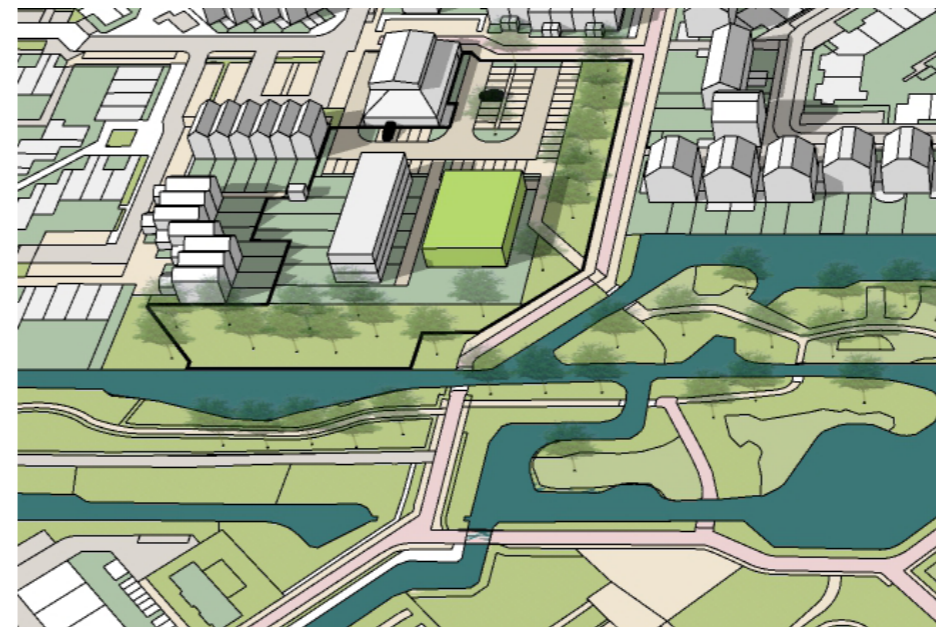
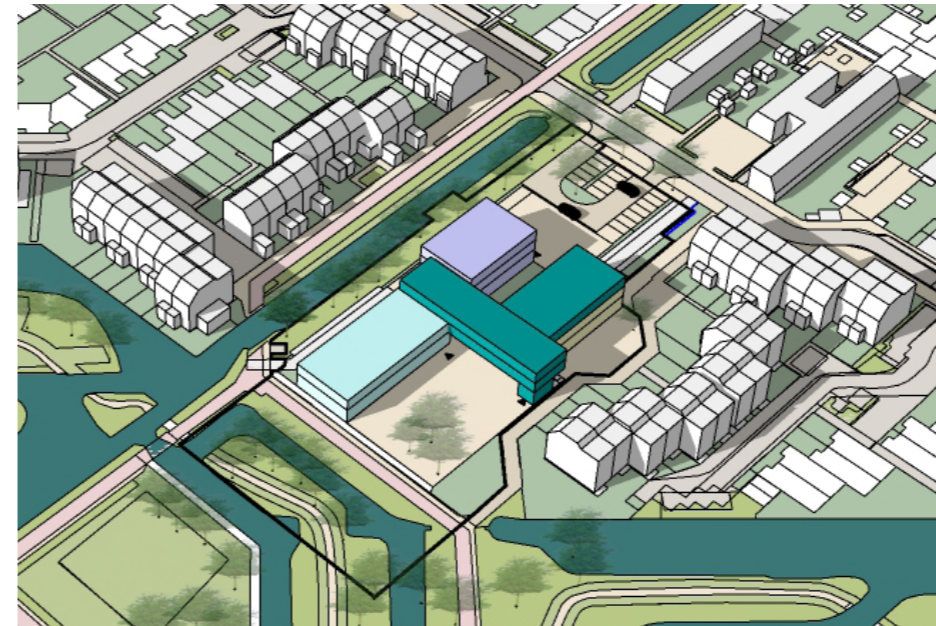
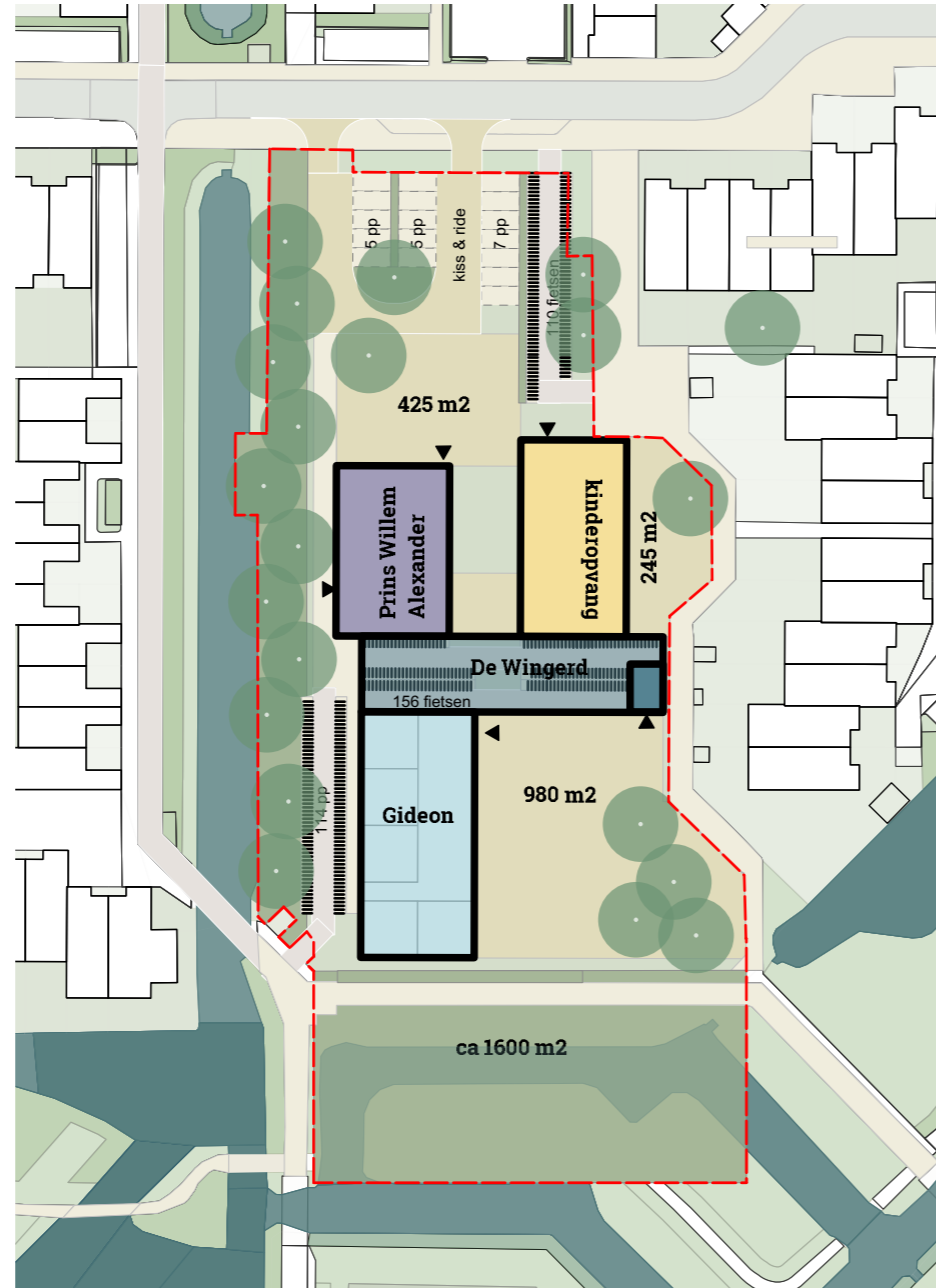
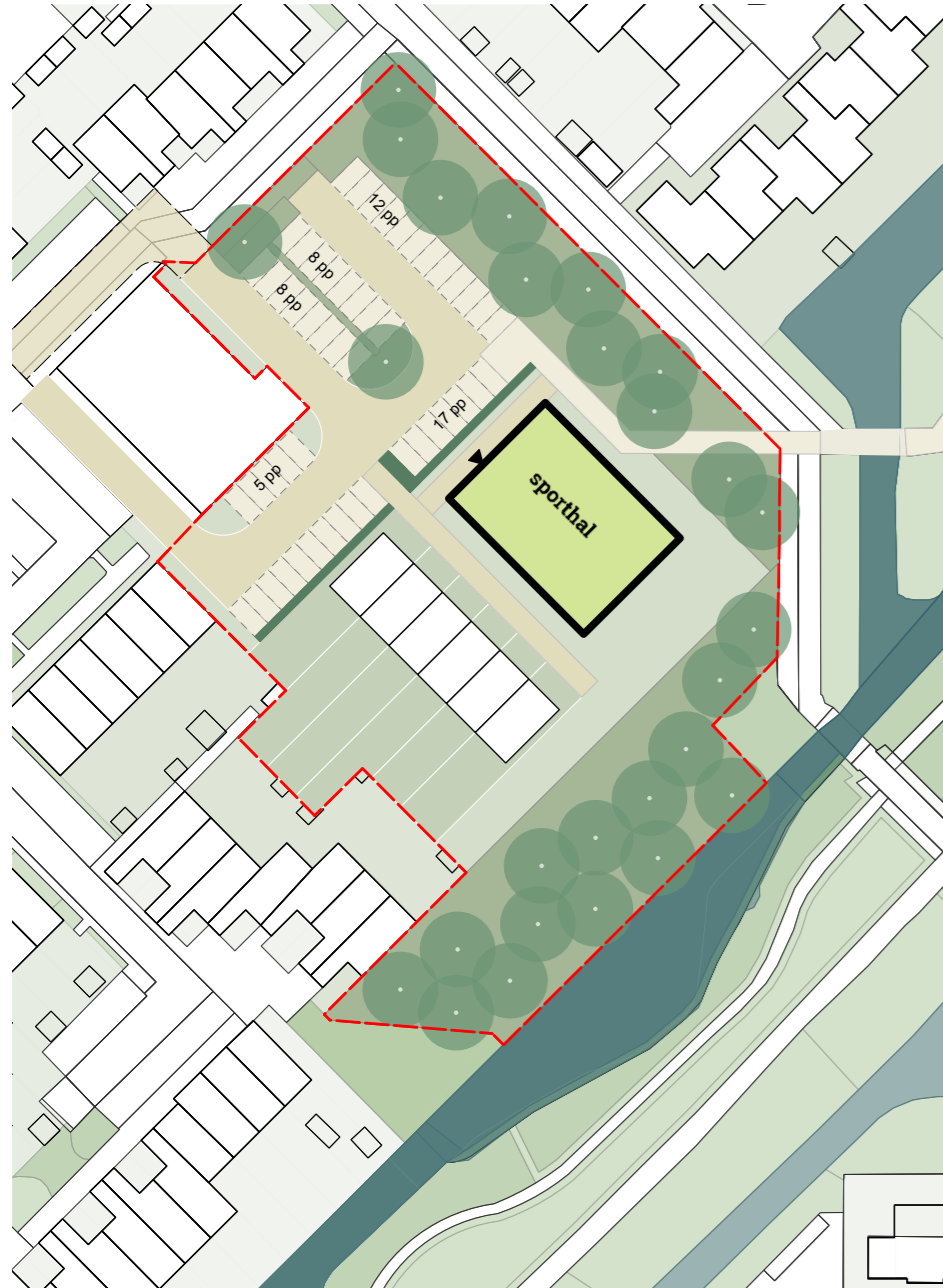
Locatie 2 - Kroonkruid

In deze variant komen er op locatie 2 een gymzaal en parkeerplaatsen. Er zijn nu 46 parkeerplaatsen op de locatie gesitueerd, maar er is ruimte voor meerdere parkeerplaatsen.

De overige ruimte kan als parkruimte worden ingericht, maar er is ook ruimte om hier woningen met parkeerplaatsen te realiseren.

Het is wenselijk de westrand langs het water groen in te richten zodat hiermee kan worden bijgedragen aan het versterken en robuuster maken van de hoofd-groenstructuur binnen de wijk.





Variant 5: alle scholen op locatie 2, gymzaal en parkeren locatie 1

In deze variant is ervan uitgegaan dat alle scholen en de kinderopvang op locatie 2 komen, en het parkeren (voor werknemers) en de gymzaal op locatie 1 worden gesitueerd. Bij deze locatie is het iets lastiger om drie scholen en de kinderopvang op een goede manier te situeren, dus ontstaat er een probleem met de buitenruimtes. Dit kan worden opgelost door een groot schoolplein op te delen of op een dak te spelen.

Locatie 1 - Takmos

In dit model is uitgegaan van parkeren en de sporthal op locatie 1. Op de locatie zijn nu 50 parkeerplaatsen ingetekend. De sporthal ligt in de zuidoosthoek, zo dicht mogelijk bij de scholen op locatie 2. De overgebleven ruimte kan worden toebedeeld aan het park, er kunnen meer parkeerplaatsen worden aangelegd, of er kunnen woningen worden gerealiseerd.

Locatie 2 - Kroonkruid

Op deze locatie zijn de drie scholen en de kinderopvang in meerdere bouwlagen bedacht. De kinderopvang ligt aan de noordzijde, direct bij de park & ride zone, waar ruimte is voor 17 parkeerplaatsen. Boven de kinderopvang die uit twee bouwlagen bestaat, ligt nog een bouwlaag van de Wingerd. De rest van de Wingerd bevindt zich haaks op dit bouwvolume en in zijn geheel op de tweede en derde verdieping, zodat hieronder het fietsparkeren kan worden opgelost en een leuk doorzicht ontstaat van het Kroonkruid naar het park. Aan de noordzijde is tevens de Prins Willem Alexander school gedacht in drie lagen, met een schoolplein. Dit schoolplein is nu net te klein maar kan eventueel worden uitgebreid tussen de kinderopvang en de Prins Willem Alexanderschool.

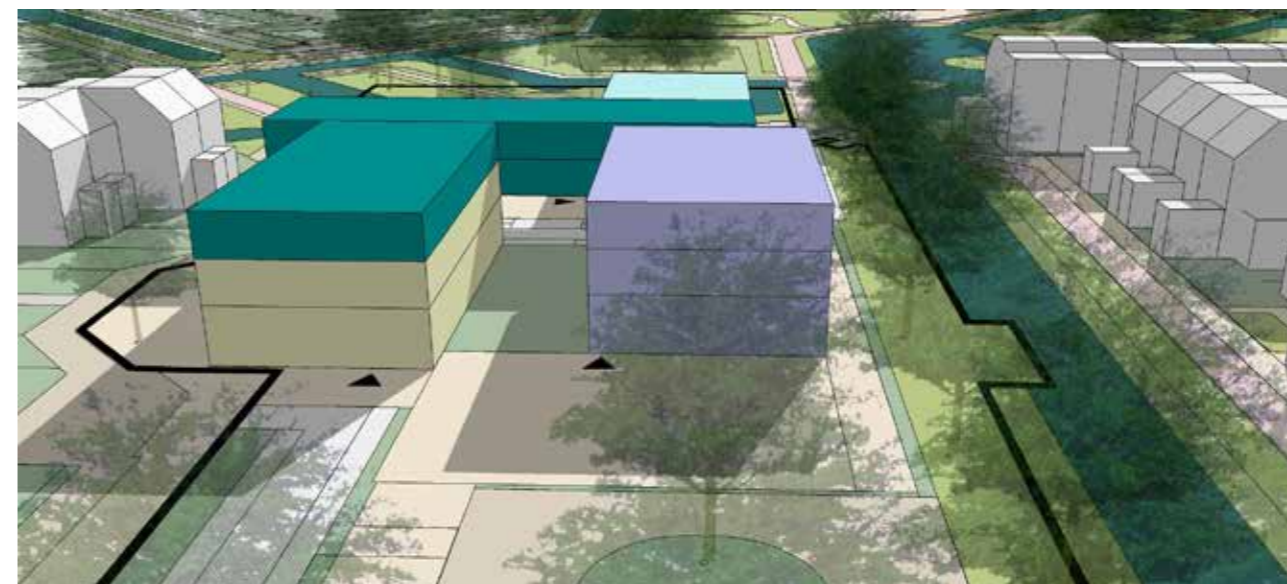
3D beelden variant 5



De Gideon school ligt in het verlengde van de Prins Willem Alexander school evenwijdig aan het water. Dit gebouw is in dit model gedacht in twee bouwlagen. Op het dak kan eventueel het schoolplein van de Wingerd worden gerealiseerd. In de zuidzuid-oosthoek is ruimte voor een groot schoolplein. Deze kan eventueel in tweeën worden verdeeld.

Het fietsparkeren bevindt zich voor een belangrijk deel onder de Wingerd. Tevens is er aan de westzijde van de Gideon school ruimte om een fietsen-berging te maken en in de noordoosthoek van de locatie.

Het is wenselijk de westrand langs het water groen in te richten zodat hiermee kan worden bijgedragen aan het versterken en robuuster maken van de hoofd-groenstructuur binnen de wijk.



Bijlage - Bestemmingsplankaart



Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVP