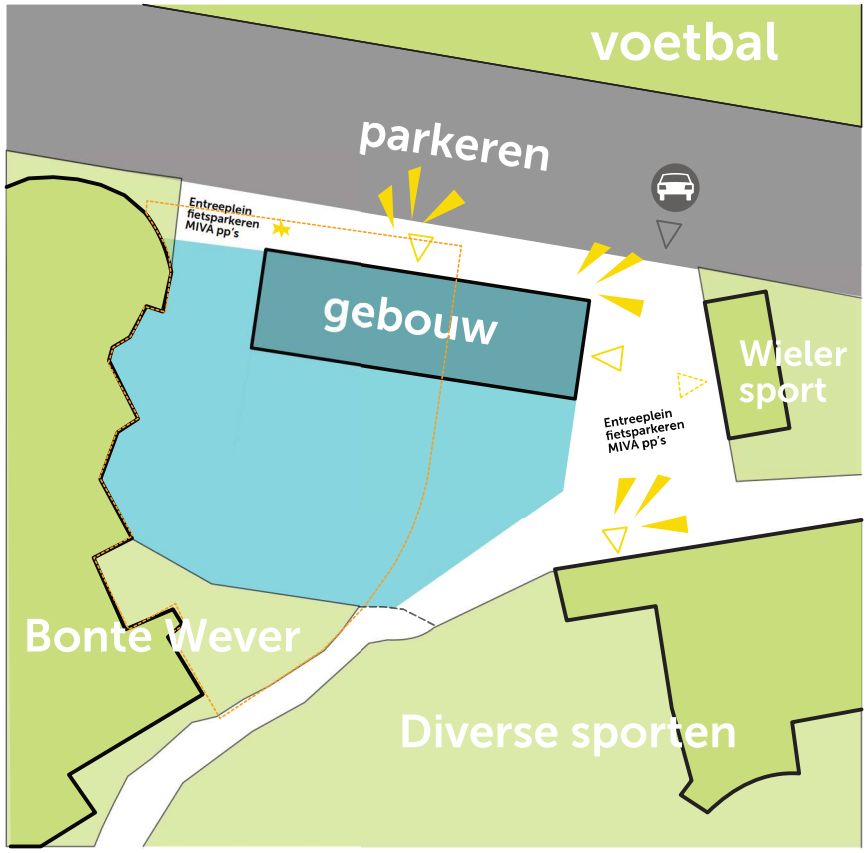
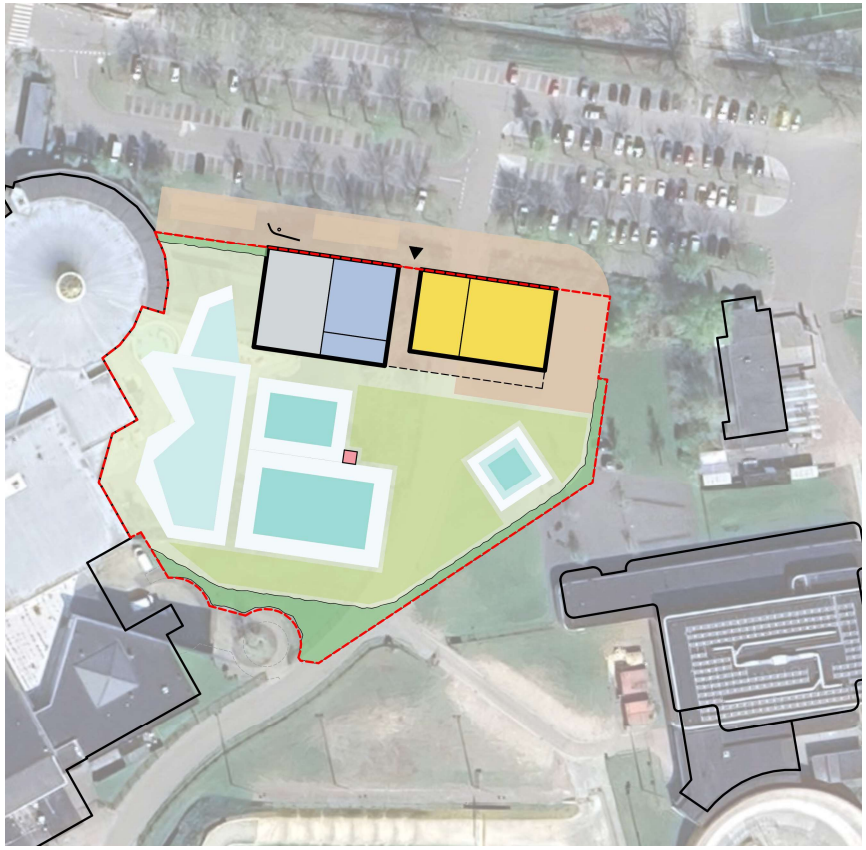
STADSBROEK LOCATIE

openluchtzwembad - schetsplan A - scenario Uitgebreid

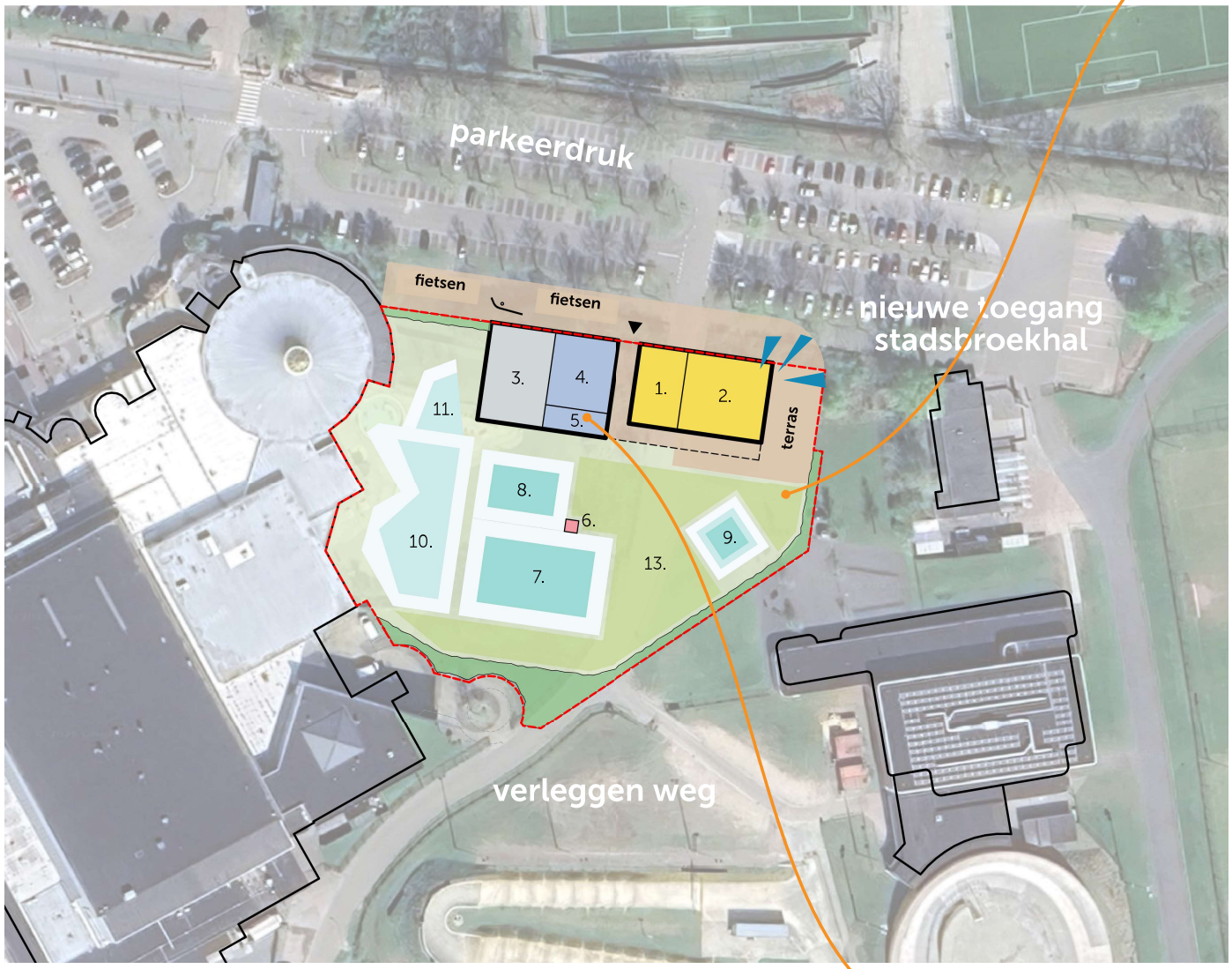
→ Meer ruimte nodig voor programma
→ Zuidelijke distributieweg afsluiten om hiermee ruimte te creëren
→ Sportgebouwen oriënteren zich naar nieuwe ontsluitingszone
→ Zwembadentree aan het noorden
→ Exacte positionering baden nader te ontwerpen
→ Sportieve baden dichtbij kleedkamers ivm gedeeltelijke openstelling
→ Peuterbassin met afstand tot diepere bassins ivm veiligheid
→ Buitenzwembad Bonte Wever eventueel 'vernieuwen' en integreren
→ Geluid vanaf parkeerterrein wordt belemmerd door gebouw
★ Monument
✚ Bijkomend oppervlakte recreatiebaden in scenario Uitgebreid





STADSBROEK LOCATIE

openluchtzwembad - schetsplan A - scenario Uitgebreid



→ Eventueel extra ruimtebeslag in de vorm van vijvers voor natuurlijke zuivering van ca. 360 m2

			Ontwerp	
Kaveloppervlakte		6350 m2	**7415 m2**	
Programma		PVE		
Binnenruimte				
1.	Entree	200 m2	200 m2	√
2.	Horeca	350 m2	350 m2	√
3.	Technische ruimte	320 m2	320 m2	√
4.	Kleed-, wasruimten	242 m2	242 m2	√
5.	Doucheruimten	78 m2	78 m2	√
Bassins				
6.	Centrale badpost	8 m2	8 m2	√
7.	Wedstrijdbassin	375 m2	375 m2	√
8.	Doelgroepen-/ Speelbassin	150 m2	150 m2	√
9.	Peuterbassin	100 m2	100 m2	√
10.	Recreatiebassin	400 m2	400 m2	√
11.	Waterglijbaan	100 m2	100 m2	√
Buitenruimten				
12.	Terras	500 m2	470 m2	!
13.	Ligweide	3902 m2	1425 m2	!
14.	Beachvolleybal	250 m2	-	!
15.	Speelvoorzieningen	525 m2	-	!
	Stalling 350 Fietsen	80 m2	200 fietsen	!
	150 Parkeerplaatsen	2063 m2	n.v.t.	!

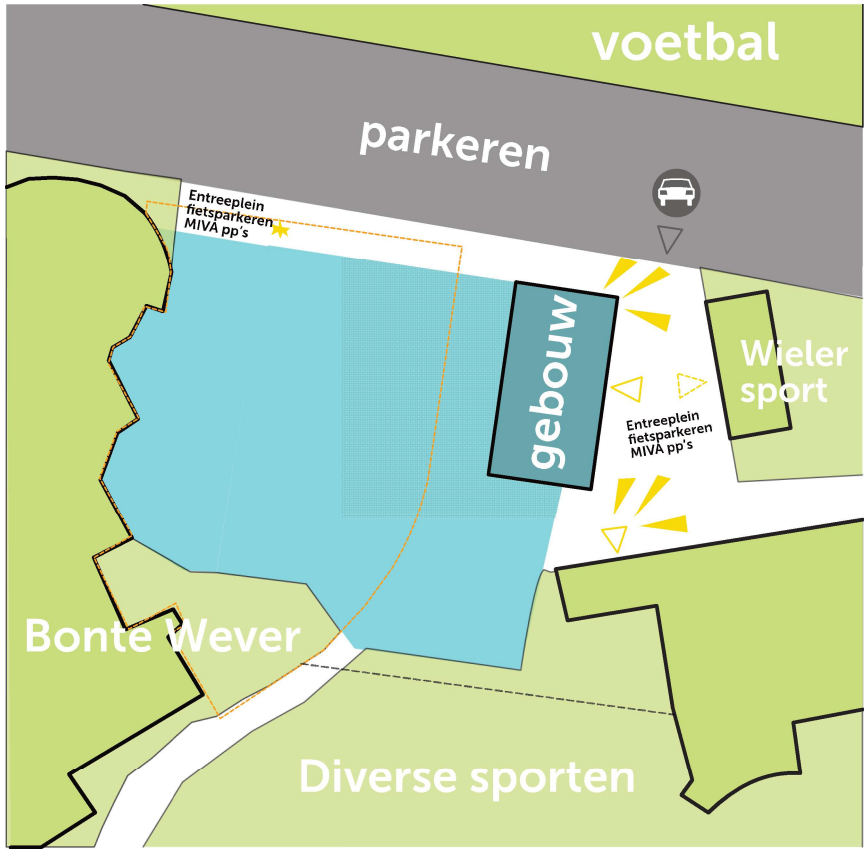
→ **Beperkte ruimte voor buitenfuncties**
→ **Plein en entree aan noordzijde**
→ **Kortbossen doorgang afsluiten**
→ **Mogelijk integreren buitenbad Bonte Wever**
→ **Monument kan blijven bestaan**
→ **Fietsparkeren is uitgebreider ivm verwachte aantallen**

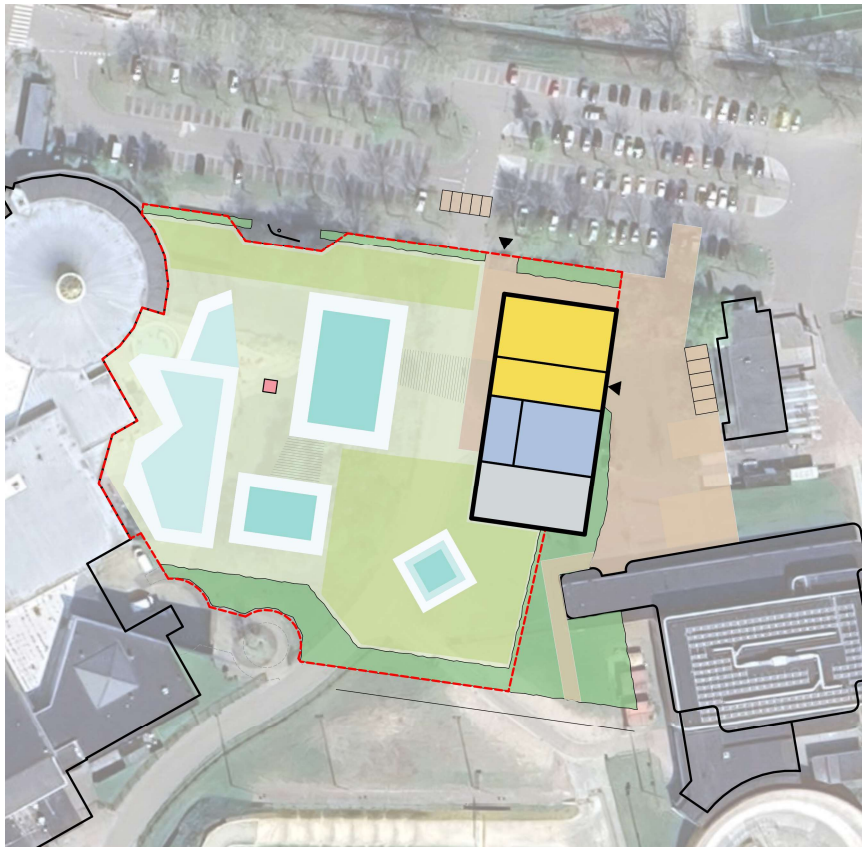
→ Eventueel groendak met mogelijk extra ligweide

STADSBROEK LOCATIE

openluchtzwembad - schetsplan B - scenario Uitgebreid

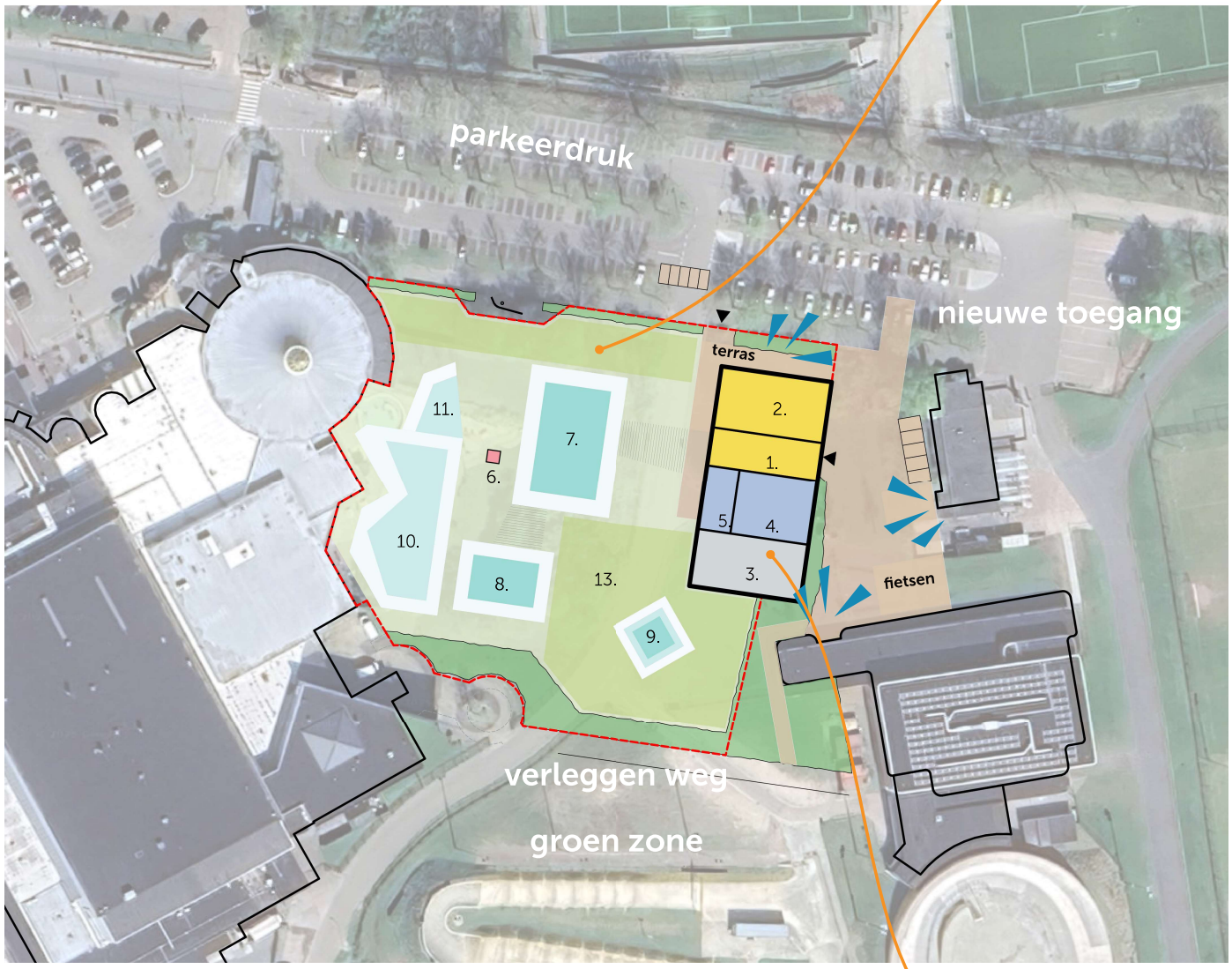
→ Meer ruimte nodig voor programma
→ Zuidelijke distributieweg afsluiten om hiermee ruimte te creëren
→ Sportgebouwen oriënteren zich naar nieuwe ontsluitingszone
→ Zwembadentree aan het noorden en/of oosten
→ Exacte positionering baden nader te ontwerpen
→ Sportieve baden dichtbij kleedkamers ivm gedeeltelijke openstelling
→ Peuterbassin met afstand tot diepere bassins ivm veiligheid
→ Buitenzwembad Bonte Wever mogelijk 'vernieuwen' en integreren
→ Geluid vanaf parkeerterrein wordt niet belemmerd
★ Monument
Bijkomend oppervlakte recreatiebaden in scenario Uitgebreid





STADSBROEK LOCATIE

openluchtzwembad - schetsplan B - scenario Uitgebreid



→ Eventueel extra ruimtebeslag in de vorm van vijvers voor natuurlijke zuivering van ca. 360 m2

			Ontwerp	
Kaveloppervlakte		6350 m2	9040 m2	
Programma		PVE		
Binnenruimte				
1.	Entree	200 m2	200 m2	√
2.	Horeca	350 m2	350 m2	√
3.	Technische ruimte	320 m2	320 m2	√
4.	Kleed-, wasruimten	242 m2	242 m2	√
5.	Doucheruimten	78 m2	78 m2	√
Bassins				
6.	Centrale badpost	8 m2	8 m2	√
7.	Wedstrijdbassin	375 m2	375 m2	√
8.	Doelgroepen-/ Speelbassin	150 m2	150 m2	√
9.	Peuterbassin	100 m2	100 m2	√
10.	Recreatiebassin	400 m2	400 m2	√
11.	Waterglijbaan	100 m2	100 m2	√
Buitenruimten				
12.	Terras zwembad	500 m2	357 m2	!
13.	Ligweide	3902 m2	2200 m2	!
14.	Beachvolleybal	250 m2	-	!
15.	Speelvoorzieningen	525 m2	-	!
	Stalling 350 Fietsen	80 m2	270 fietsen	!
	150 Parkeerplaatsen	2063 m2	n.v.t.	!

→ **Beperkte ruimte voor buitenfuncties**

→ **Plein en entree aan noord of oostzijde**

→ **Kortbossen doorgang afsluiten; 5 parkeerplekken terug brengen**

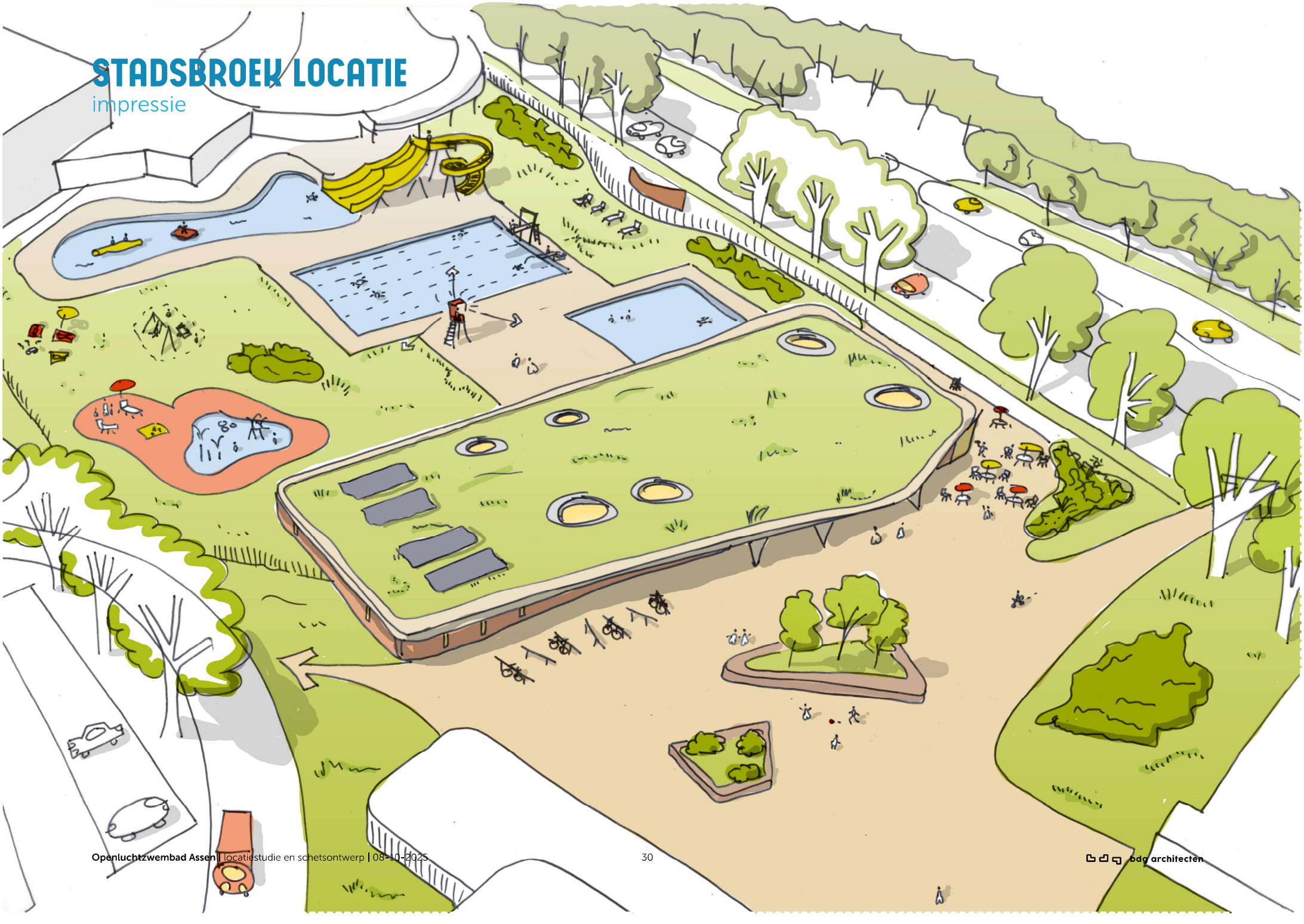
→ **Mogelijk integreren buitenbad Bonte Wever**

→ **Monument kan blijven bestaan**

→ **Plein en evt. entree gecombineerd met Stadsbroekhal en wielercentrum**

→ **Eventueel groendak met mogelijk extra ligweide**

STADSBROEK LOCATIE
impressie



STADSBROEK LOCATIE
referenties

Horizontaal volume
Alzijdig naar omgeving
Natuurlijke materialen
Sterke relatie met baden
Oriëntatie naar omgeving
Groene erfafscheidingen
Natuurlijke zuivering
Groen dak











BAGGELHUIZERPLAS

De Baggelhuizerplas is een recreatiegebied ten oosten van Assen, aan de rand van de stad. Het recreatiegebied bestaat uit natuur en een zwemplas met diverse speel- en sportvoorzieningen. Ook is er recentelijk een nieuw paviljoen geopend bij de plas. Momenteel werkt de gemeente aan plannen voor een upgrade van de Baggelhuizerplas. Hierbij zal de focus liggen op recreatieve ontwikkelingen nabij het paviljoen.
De ontwikkeling van het openluchtzwembad zal ten oosten van de plas plaatsvinden nabij het hondenstrand en de manege.

STEDENBOUW BAGGELHUIZERPLAS

conform rapportage locatestudies openluchtzwembad Assen

ruimtelijke inpassing
landschappelijk en natuurlijke ligging geeft mogelijkheid voor toeristisch en recreatief product. Aandachtspunt is mogelijke afbreuk aan de kwaliteit van de landschappelijke omgeving.

bestaande faciliteiten
Natuur-, recreatief en militair oefenterrein; minimale effecten ivm ligging. Kans op concurrentie met plannen om Baggelhuizerplas te verbeteren; inzetten op ander publiek dan recreatieplas; meer sporttechnische invulling.



STADSBROEK LOCATIE
geschiedenis



1960



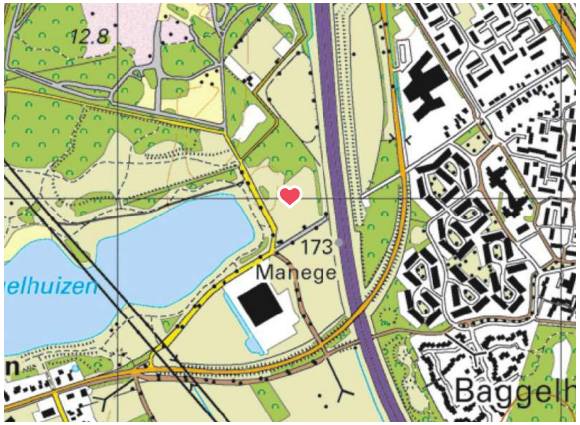
1980



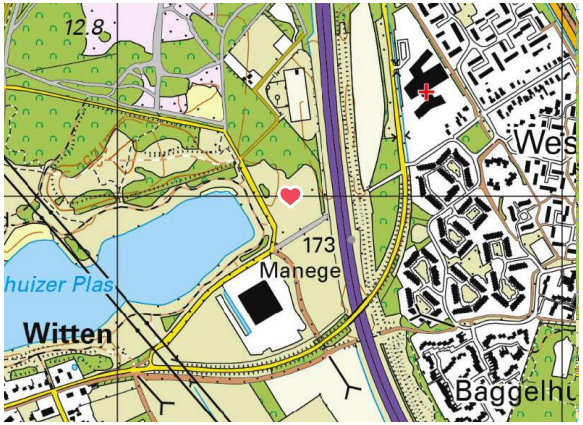
1990



2000



2010



2024

OMGEVINGSASPRECTEN BAGGELHUIZERPLAS

conform rapportage locatestudies openluchtzwembad Assen

archeologie
Lage archeologische verwachting; Grondmorenevlakte. (Noordwesten: bekende vindplaats Celtic field; dan onderzoek nodig)

cultuurhistorie
Rationale landbouwontginning, zuid; blok-strookvormig verkaveld, noord; heide; beide hoge waarde. **Onderzoek nodig** ivm behoud structuren.

natuur
Grenst aan natuurnetwerk Nederland (NNN); geen externe werking.

bodem
Geen vervuilde grond aanwezig (Bodemloket). **Onderzoek noodzakelijk**.

water
Geen watergangen/waterhuishoudkundige functies die belemmeren.

groen en watercompensatie
Diverse **groenstructuren** kunnen worden **behouden**.

watercompensatie
Geen watergangen op ander oppervlaktewater. Door toevoegen verharding; compensatie opvangen regenwater kan in het zwembad.

klimaat
Geen belemmeringen.

milieuzonering
Recreatiegebied met o.a. natuurfunctie aan rand Assen; rustig woongebied. Binnen 200 meter enkel een manage; geen hindergevoelige functie.

kabels en leidingen
Aandachtsgebied 'Eis Voorzorgsmaatregel' ivm leidingen gevaarlijke inhoud langs A28; **Afstemming NAM** nodig.

bereikbaarheid fiets, ov en auto
Slechte bereikbaarheid; geen OV, langere fietsreistijd, 20 min auto uit stad. **Meenemen in planvorming**

ontsluiting en verkeersveiligheid
Recreatiegebied; fiets- en auto-onsluiting. Niet bereikbaar met OV. Intensiteit toegang neemt toe; maar leidt naar verwachting niet tot ander wegbeeld .

parkeergelegenheid
Overig gebied; NB gebruik door bezoekers recreatieplas is onwenselijk .
Meenemen in planvorming

techniek, financiën, planologie, eigendom, eo
Geen beperkingen. Netcongestie is in onderzoek; op zonnige dagen veel afname.

planologie
Buitengebied Herziening artikel 30 WRO; bestemming Dagrecreatieterrein; planologisch niet passend, op te lossen door **afwijking omgevingsplan**.

grondeigendom
Gemeente Assen; (deels zakelijk recht EBM B.V, NAM; laagspanning en gas)

financiële consequenties
Kostenverhogend: weg aanleggen naar nieuwe parkeergelegenheid

overige risico's
Risico's op lage bezoekersaantallen; concurrentie met recreatieplas

OMGEVINGSASPRECTEN BAGGELHUIZERPLAS

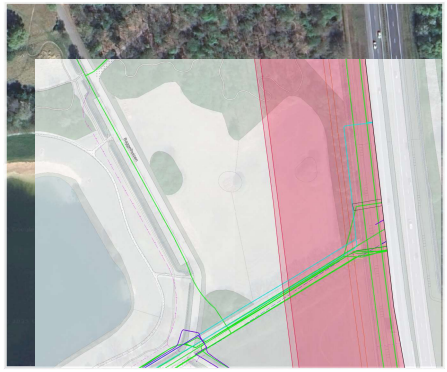
Randvoorwaarden in kaart



VTA (te onderhouden door gemeente) bomen

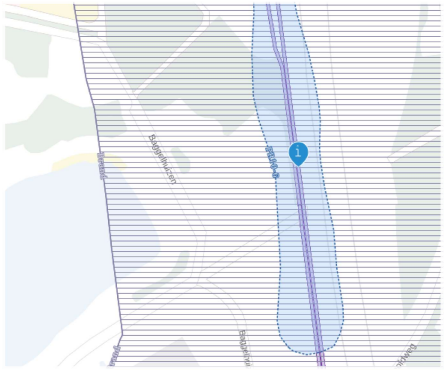


Monumentale bomen

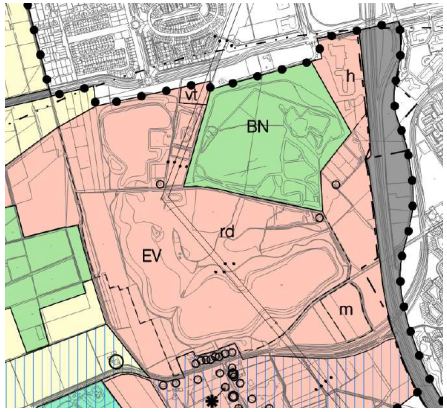


Kabels en leidingen bron; NAM

- Gastransportleidingen NAM met gevaarlijke inhoud nabij parallel aan A28
- De belemmerende strook (behorende bij het opstalrecht) bedraagt 5 m aan weerszijden van de leidingen. Daar mag zonder toestemming van NAM niet gebouwd worden.
- Normaliter is dit ook opgenomen in de gemeentelijke bestemmingsplannen/omgevingsplannen waarin dit als vergunning voorwaarde is opgenomen.
- Uitgangspunt voor werkzaamheden ter plaatse zijn voor ons de velin-graafvoorwaarden-april-2017-rev-sep-2019.pdf
- In Kaarten | Atlas Leefomgeving staan risicocontouren opgenomen van de leidingen.
- In de uitvoering zullen afspraken gemaakt moeten worden omtrent de werkzaamheden binnen de belemmerende strook van de pijpleidingen. Denk hierbij aan transportroutes/opslag/graven/eventueel toezicht etc.



- REV en Wibron ivm regelgeving raadplegen
- Bestrating over de buisleidingen lijkt mogelijk
- In de nabije toekomst gaan de leidingen buiten gebruik en is er geen risicocontour meer aanwezig
- Tijdens het ontwerpproces is een nadere analyse van de regelgeving en afstemming met de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. nodig.



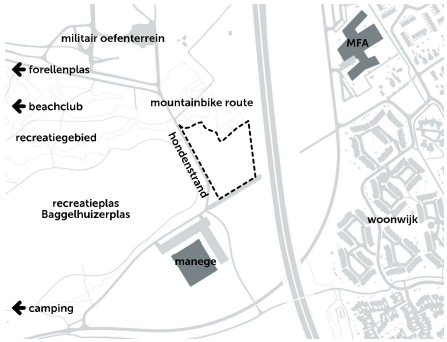
Bestemmingsplan



Nieuwe toekomstige groenstructuur uit omgevingsvisie Assen

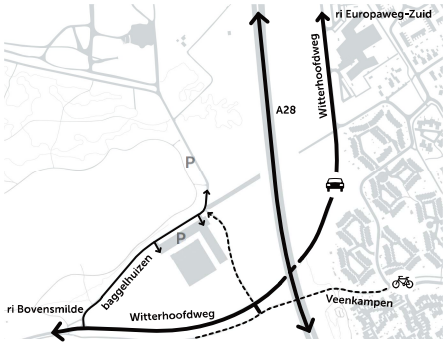
BAGGELHUIZERPLAS LOCATIE
analyse





PROGRAMMA

- Locatie wordt gescheiden van de bebouwde kom van Assen door de A28.
- Manege ten zuiden van de locatie.
- Veel recreatief programma nabij.



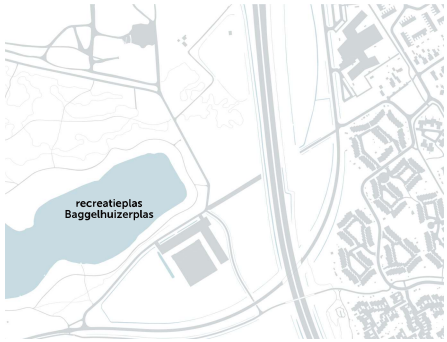
ROUTING

- Locatie buiten bebouwde kom Assen.
- Met de auto bereikbaar via Witterhoofdweg en vervolgens Baggelhuizen.
- Met de fiets bereikbaar via Veenkampen vanuit de woonwijk.



GROEN

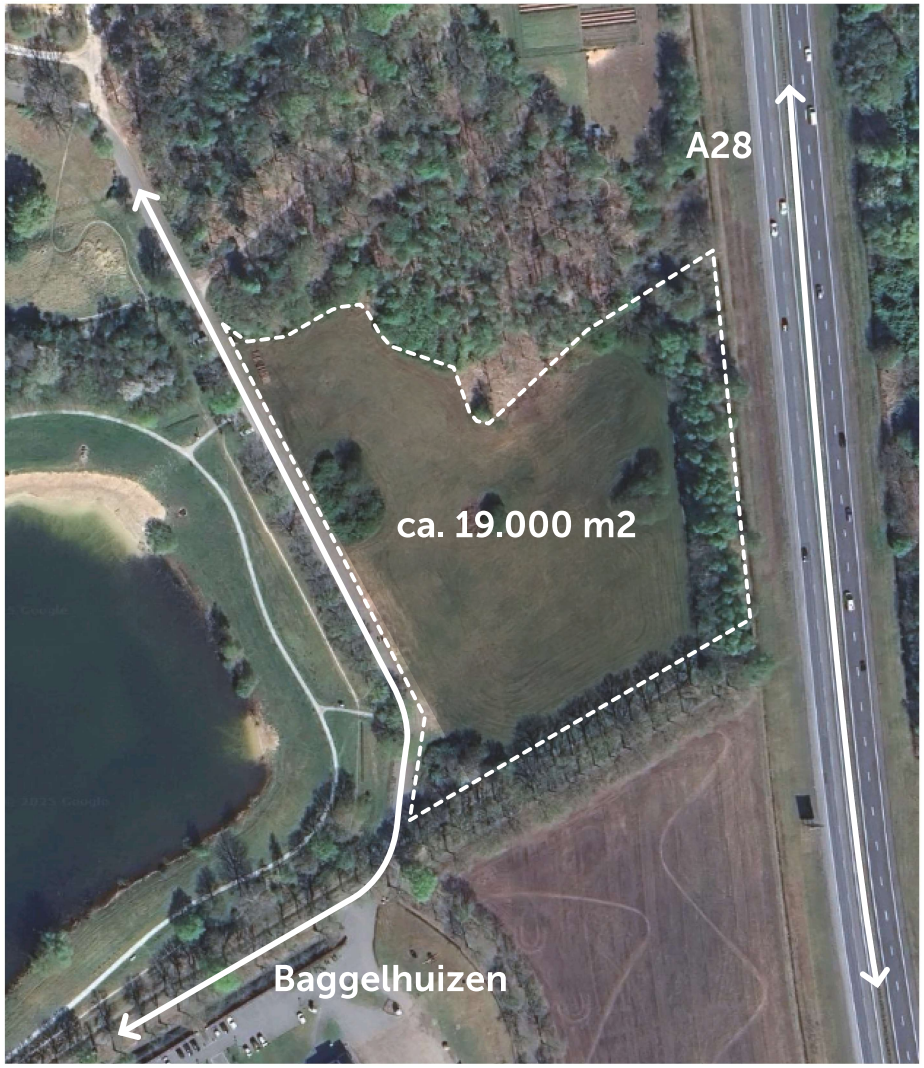
- Groene locatie met veel recreatief groen.
- Weinig belemmering op locatie naast bestaand groen.
- De A28 ligt tegen de locatie en geeft geluidsbelasting.



WATER

- Uitzicht op recreatieplas Baggelhuizerplas vanaf de locatie.
- Er zijn plannen voor waterkwaliteitsverbeteringen voor de recreatieplas.

BAGGELHUIZERPLAS LOCATIE
kenmerken



→ Groene locatie met uitzicht op Baggelhuizer plas

→ Meerdere recreatie gelegenheden nabij

→ Weinig tot geen belemmering op locatie

→ A28 ligt tegen de locatie met bijhorend geluid





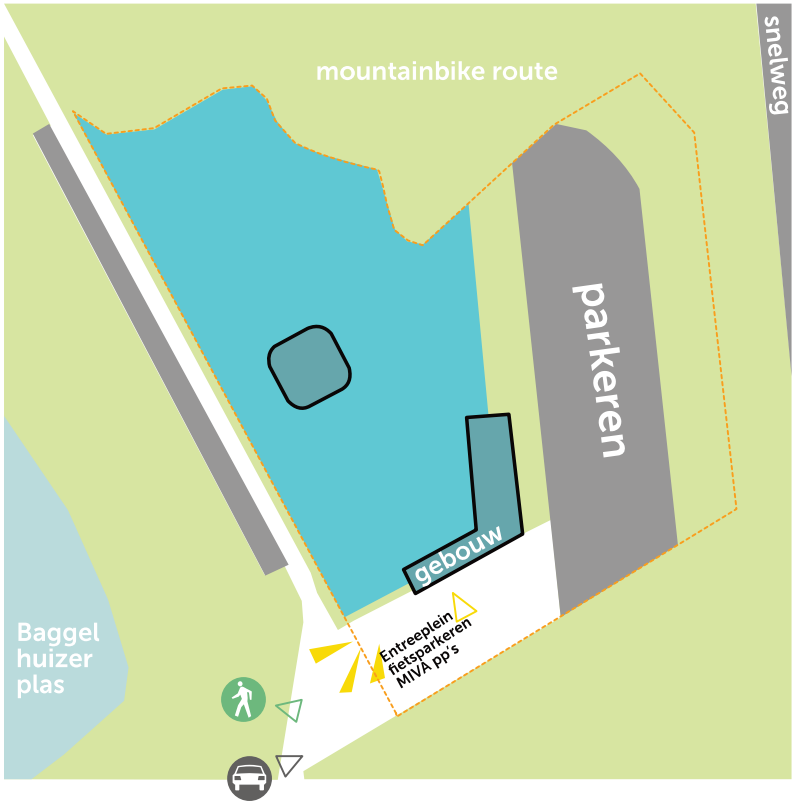




BAGGELHUIZERPLAS LOCATIE

openluchtzwembad - schetsplan A - scenario Uitgebreid

- → Landschappelijke inpassing
- → Leidingzone langs A28; parkeren hier gepositioneerd
- → Bebouwing als paviljoens in het landschap
- → Talud als buffer tussen verkeer en zwembad
- → Entree in beeld vanaf toegangsweg
- → Exacte positionering baden nader te ontwerpen
- → Uitzicht op Baggelhuizerplas vanaf bassins
- → Sportieve baden dichtbij kleedkamers ivm gedeeltelijke openstelling
- → Peuterbassin met afstand tot diepere bassins ivm veiligheid
- → Zoveel mogelijk bestaand groen behouden
- → Fietsers - voetgangers - autoverkeer scheiden
- → Vanaf parkeerplaatsen doorgang naar mountainbikeroute mogelijk
- ✣ Bijkomend oppervlakte recreatiebaden in scenario Uitgebreid





BAGGELHUIZERPLAS LOCATIE

baggelhuizerplas - schetsplan A - scenario Uitgebreid



→ **Eventueel extra ruimtebeslag in de vorm van vijvers voor natuurlijke zuivering van ca. 360 m2**

			Ontwerp	
Kaveloppervlakte		19.000 m2	19.000 m2	
Programma		PVE		
Binnenruimte				
1.	Entree	200 m2	200 m2	√
2.	Horeca	350 m2	350 m2	√
3.	Technische ruimte	320 m2	320 m2	√
4.	Kleed-, wasruimten	242 m2	242 m2	√
5.	Doucheruimten	78 m2	78 m2	√
Bassins				
6.	Centrale badpost	8 m2	8 m2	√
7.	Wedstrijdbassin	375 m2	375 m2	√
8.	Doelgroepen-/ Speelbassin	150 m2	150 m2	√
9.	Peuterbassin	100 m2	100 m2	√
10.	Recreatiebassin	400 m2	400 m2	√
11.	Waterglijbaan	100 m2	100 m2	√
Buitenruimten				
12.	Terras	500 m2	500 m2	√
13.	Ligweide	3902 m2	3900 m2	√
14.	Beachvolleybal	250 m2	250 m2	√
15.	Speelvoorzieningen	525 m2	525 m2	√
	Stalling 350 Fietsen	80 m2	350 fietsen	√
	150 Parkeerplaatsen	2063 m2	150 pp	√

→ **Veel ruimte voor buitenfuncties**

→ **Ligweide oppervlakte is exclusief bestaand opgaand groen en sport/speelvoorzieningen**

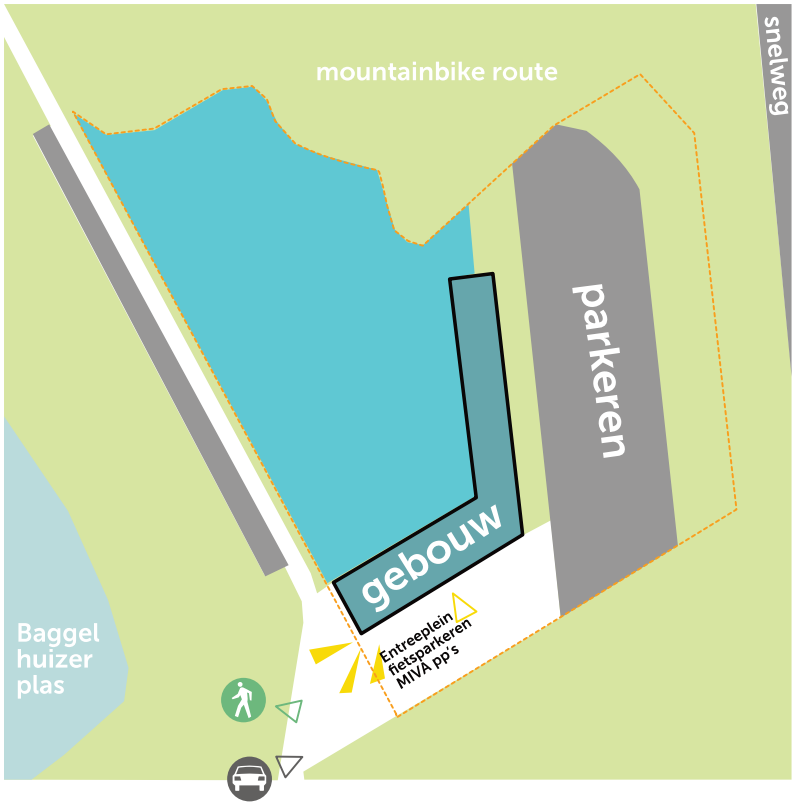
→ **Ruimte zone buisleiding met parkeren**

→ **Mogelijkheid om parkeerplaatsen langs de plas op te nemen in nieuwe parkeerlocatie**

BAGGELHUIZERPLAS LOCATIE

openluchtzwembad - schetsplan B - scenario Uitgebreid

→ Landschappelijke inpassing
→ Leidingzone langs A28; parkeren hier gepositioneerd
→ Gebouw als buffer tussen verkeer en zwembad
→ Entree in beeld vanaf toegangsweg
→ Exacte positionering baden nader te ontwerpen
→ Uitzicht op Baggelhuizerplas vanaf bassins
→ Sportieve baden dichtbij kleedkamers ivm gedeeltelijke openstelling
→ Peuterbassin met afstand tot diepere bassins ivm veiligheid
→ Zoveel mogelijk bestaand groen behouden
→ Fietsen - voetgangers - autoverkeer scheiden
→ Vanaf parkeerplaatsen doorgang naar mountainbikeroute mogelijk
✣ Bijkomend oppervlakte recreatiebaden in scenario Uitgebreid





BAGGELHUIZERPLAS LOCATIE

openluchtzwembad - schetsplan B - scenario Uitgebreid



→ **Eventueel extra ruimtebeslag in de vorm van vijvers voor natuurlijke zuivering van ca. 360 m2**

			Ontwerp	
Kaveloppervlakte		19.000 m2	**19.000 m2**	
Programma		PVE		
Binnenruimte				
1.	Entree	200 m2	**200 m2**	√
2.	Horeca	350 m2	**350 m2**	√
3.	Technische ruimte	320 m2	**320 m2**	√
4.	Kleed-, wasruimten	242 m2	**242 m2**	√
5.	Doucheruimten	78 m2	**78 m2**	√
Bassins				
6.	Centrale badpost	8 m2	**8 m2**	√
7.	Wedstrijdbassin	375 m2	**375 m2**	√
8.	Doelgroepen-/ Speelbassin	150 m2	**150 m2**	√
9.	Peuterbassin	100 m2	**100 m2**	√
10.	Recreatiebassin	400 m2	**400 m2**	√
11.	Waterglijbaan	100 m2	**100 m2**	√
Buitenruimten				
12.	Terras	500 m2	**500 m2**	√
13.	Ligweide	3902 m2	**3900 m2**	√
14.	Beachvolleybal	250 m2	**250 m2**	√
15.	Speelvoorzieningen	525 m2	**525 m2**	√
	Stalling 350 Fietsen	80 m2	**350 fietsen**	√
	150 Parkeerplaatsen	2063 m2	**150 pp**	√

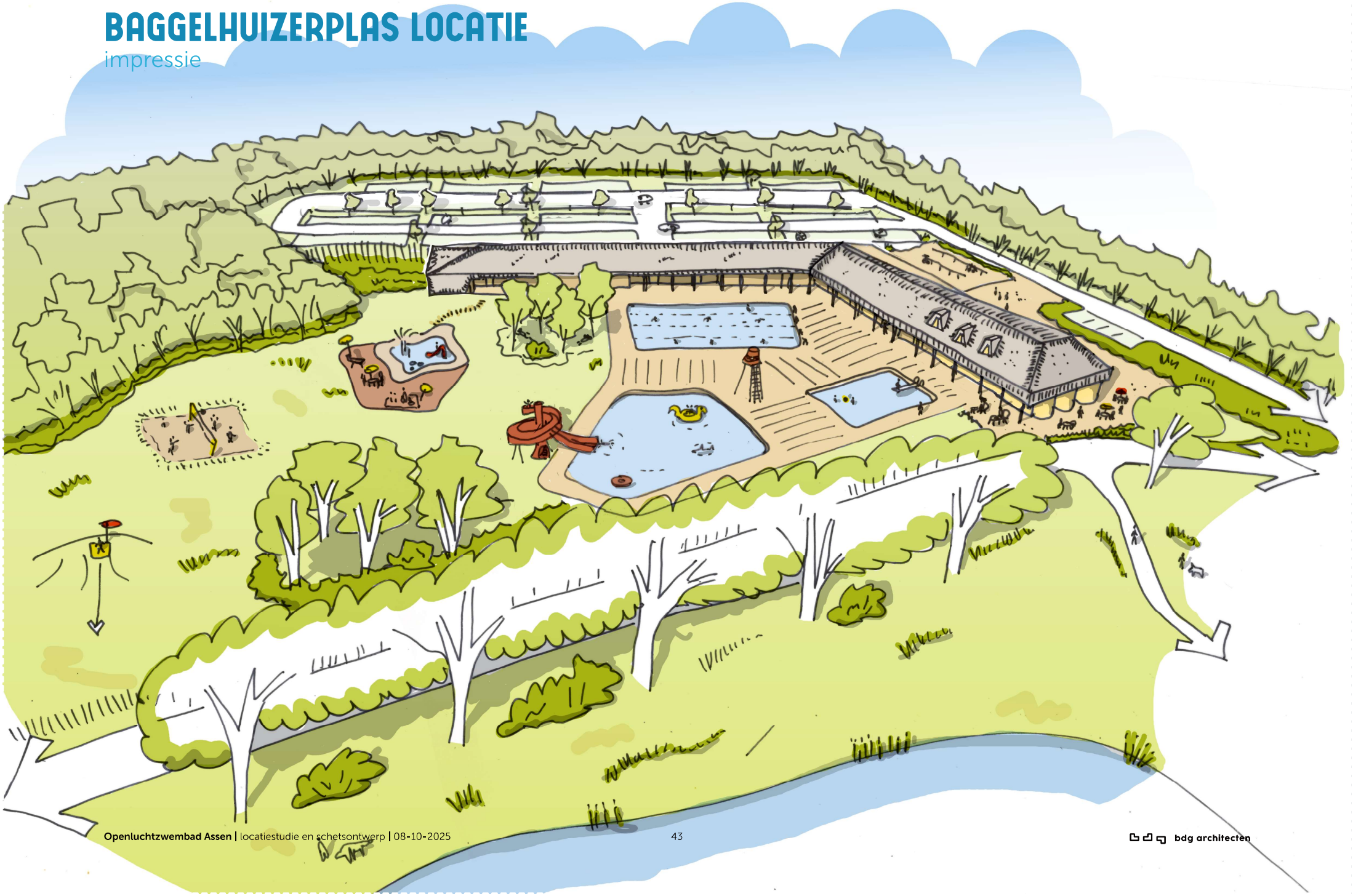
→ **Veel ruimte voor buitenfuncties**

→ **Ligweide oppervlakte is exclusief bestaand opgaand groen en sport/speelvoorzieningen**

→ **Ruimte zone buisleiding met parkeren invullen**

→ **Mogelijkheid om parkeerplaatsen langs de plas op te nemen in nieuwe parkeerlocatie**

BAGGELHUIZERPLAS LOCATIE
impressie



BAGGELHUIZERPLAS LOCATIE

referenties









Compact volume
Assymetrische opbouw
Sterke relatie met landschap
Hoogteverschillen inzetten
Gevel in natuurlijke materialen
Oriëntatie naar wandelroute
Parkeren onder de bomen
Natuurlijke zuivering

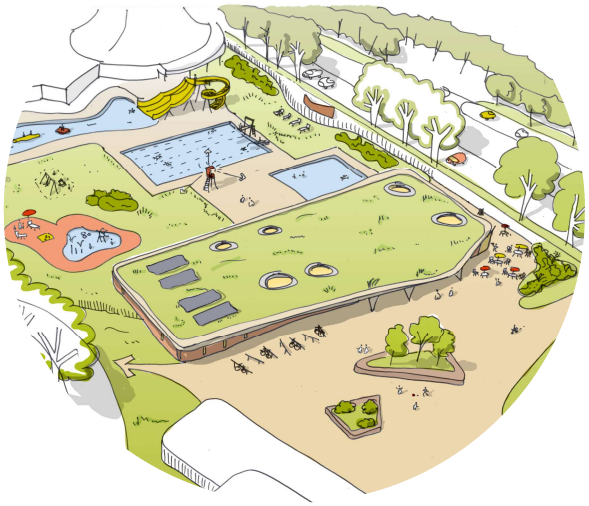






SAMENVATTING

SAMENVATTING EN WEGING LOCATIE STADSBROEK



+	overwegend positief
++	zeer positief
-	overwegend negatief
--	zeer negatief
!	aandachtspunt
.	neutraal

LOCATIE

++ **Binnenstedelijke** toevoeging; past bij zuinig meervoudig ruimtegebruik.
-- **Beperkte ruimte** tov gewenste programma; verleggen Kortbossen is nodig.
-- Gewenste oppervlakte **ligweide en sport/spel** 3902m2 **niet realiseerbaar**.
- **Aansluitingen** met de omgeving in de vorm van groen, afrasteringen, bestrating nemen een aanzienlijk deel in van de beschikbare ruimte.
- De locatie ligt langs een **parkeerterrein**; het geluid is hoorbaar.
! **Bestaand buitenzwembad** De Bonte Wever benutten of vernieuwen.
- **Uitstraling** naar omgeving **beperkt** door ingesloten locatie aan park.terrein.
++ De sportlocatie verbetert programmatisch met een **verbindende functie**.
-- **Beperkte** ruimte voor **duurzame ambities** zoals natuurzuivering.
! **Samenwerking** omringende functies biedt **kansen** qua duurzaamheid.
! **Omlegging Kortbossen;** doorgang hulpdiensten behouden.
+ Horeca kan profiteren van aanloop en centrale ligging in het sportcluster.

REGELGEVING

- **Bestemmingsplanwijziging** nodig
- **Herplant** bomen
- Locatie is tpv de Kortbossen niet vrij van **kabels en leidingen**
. **Netcongestie** is in onderzoek
-- **Eigendomssituatie** tov gebruik wijzigt/is complex
. Voorzieningen tbv **grondwaterpeil** beheersing zijn nodig
+ Geen hindergevoelige functies rondom de locatie
. **Onderzoeken**; parkeerdruk, archeologie, bodem, verkeerssystemische toets
! Natura 2000 regelgeving van toepassing

LOGISTIEK

++ Omgeving is ingericht voor **recreatieve-/sportfuncties.**
++ Vanaf centrum groene, directe, comfortabele fietsverbinding.
- **Aanpasingen** parkeerterrein nodig ivm routes fietsers
+ Aansluiting op verkeersnetwerk is goed
! Fietsroute over het parkeerterrrein waardoor **veiligheid** in het geding komt.
-- **Uitbreiding parkeerplaatsen** is nodig; nu al zware druk op aantallen.
+ Stallen van fietsen is goed mogelijk in combinatie met een **entreeplein**.

FINANCIEEL EN RISICO'S

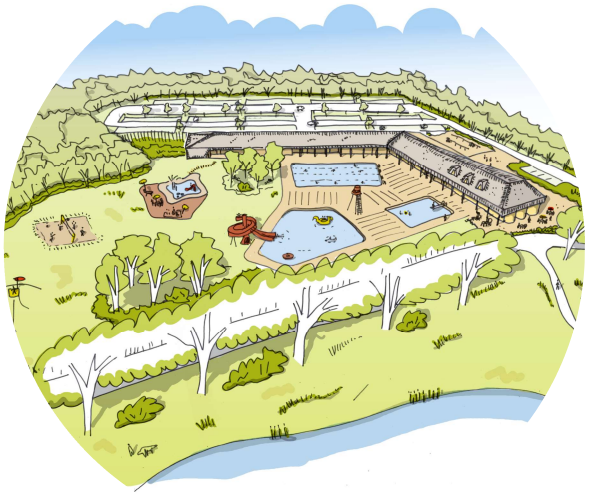
Impact kosten naast basiskosten planrealisatie zwembad;
- **Afvoeren grond** incl. geluidswal
- Aan- en **herplant** bomen / groen
- **Eventuele sloop** buitenbaden De Bont Wever
- **Verkeerssituatie aanpasssen** rondom locatie; wo verleggen Kortbossen
- **Parkeervoorzieningen aanpassen en uitbreiden**; bijv. meerlaags parkeren ivm behoefte en deel wordt verblijfs- en transferzone
. Aansluiting bestaande bebouwing en functies rondom
+ **Ruimer entreeplein** integraal voor meerdere sportgebouwen realiseren
- Tijdelijk; beheersing **complexe situatie tijdens de bouw**
- Onvoorziene impact op omringende bebouwing en functies
- Organisatie en **vastlegging afspraken De Bonte Wever**

Benutbare **bestaande voorzieningen** kunnen kosten besparen;
+ Infrastructuur is aanwezig
+ Kans om zwembadtechniek te combineren met De Bonte Wever
+ Kansen in samenwerking qua voorzieningen met De Bonte Wever

! meest opvallende aandachtspunten;

-- **Parkeerproblematiek** vergroot
- **Concurentie** van zwembaden De Bonte Wever; doelgroepen overlappen.
-- **Krappe stedelijke locatie** tov aantrekkelijkheid v. bepaalde doelgroep.
-- **Complex proces** in planvorming/gebruik door gedeelde zeggenschap.

SAMENVATTING LOCATIE BAGGELHUIZERPLAS



+	overwegend positief
++	zeer positief
-	overwegend negatief
--	zeer negatief
!	aandachtspunt
.	neutraal

LOCATIE

-- De locatie is nu **landelijk gebied** en transformeerd naar stedelijk gebruik.
\+ De **locatie is ruim** en biedt uitzicht richting de Baggelhuizerplas.
++ Het programma, inclusief de ligweide, **passen ruim op de locatie**.
\+ De omrandingen bestaan uit **bestaand groen**.
\- De locatie ligt langs de **snelweg**; het geluid is hoorbaar.
\- **Leidingen** gevaarlijke inhoud; invloed planvorming; NB vervalt op termijn.
\+ De plek biedt voldoende aanknopingspunten om het zwembad een eigen identiteit en **herkenbaarheid** te geven, passend bij de doelgroep.
\+ Het benutten van de locatie vormt geen conflict met de huidige situatie.
++ Er is ruimte voor **duurzame ambities** die ruimte vragen; natuurzuivering.
! Nabij de locatie bevinden zich de recreatieplas Baggelhuizerplas met beachclub, een hondenstrandje en een mountainbikepad.
\+ Ruimte voor **sport en speelvoorzieningen**.
! **Veiligheid parkeerterrein** is een belangrijk aandachtspunt ivm ligging.

REGELGEVING

\- **Bestemmingsplanwijziging** nodig
\+ **Herplant** bomen; aantal is beperkt door inpassing met behoud van groen
\- Rekening houden met regelgeving in **leidingzone** (vervallen wrs op termijn)
. **Netcongestie** is in onderzoek
++ **Eigendomssituatie** is eenduidig
. Voorzieningen tbv **grondwaterpeil** beheersing
\+ Geen hindergevoelige functie rondom de locatie
. **Onderzoeken**; archeologie, bodem, verkeerssystemische toets
! Natuur Netwerk Nederland regelgeving van toepassing
! Natura 2000 regelgeving van toepassing
! Defensie regelgeving van toepassing

LOGISTIEK

++ Omgeving is ingericht voor **recreatieve-/sportfuncties.**
++ De locatie is tov de bebouwde kom van Assen **goed bereikbaar**.
\+ Voor **fietsers** is de locatie goed bereikbaar.
. De **leidingzone** langs de A28 is te gebruiken voor parkeren.
! **Koppeling** parkeren - mountainbikepad en zwemplas heeft aandacht nodig.
\+ Het stallen van **fietsen** is goed mogelijk in combinatie met een entree plein.
! **Positie entree tov parkeerterrein** is een aandachtspunt.

FINANCIEEL EN RISICO'S

Impact kosten naast basiskosten planrealisatie zwembad;
\- **Parkeervoorzieningen** realiseren; eventueel icm parkeren tbv omringende functies.
\- **Deel van fietspad** verbeteren
\- **Bestaande parkeervoorzieningen** eventueel aanpassen of verwijderen
\+ Minimale voorzieningen voor aansluitingen omgeving nodig
\+ Tijdelijke organisatie bouwperiode is eenvoudig inpasbaar door ruime locatie

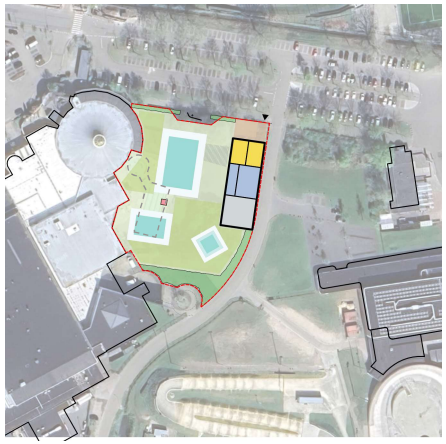
Benutbare bestaande voorzieningen kunnen kosten besparen;
\+ Bestaande aanrijroute voldoet voor een aanzienlijk deel
\+ Bestaand groen kan behouden blijven

! meest opvallende aandachtspunten;

\- **Onomkeerbare aantasting** van open landschap
\- **Concurentie** van Baggelhuizerplas, De Bonte Wever en bestaande horeca; doelgroep zwemvijver overlapt met doelgroep buitenzwembad.
\- Locatie is **minder zichtbaar** voor voorbijgangers.
\- Horeca is **op zichzelf staand** en afhankelijk van zwempubliek.

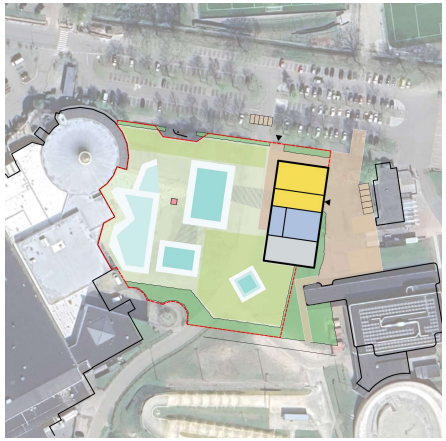
SCHETSPLANNEN TBV KOSTENRAMINGEN

STADSBROEK SCENARIO'S



SB

Stadsbroek Basis
Door het aantal nieuwe zwembaden te beperken en de bestaande buitenbaden van de Bonte Wever te slopen, is het scenario Basis inpasbaar muv de ligweide;
Buitenruimte benutbaar als ligweide; ca. 1400 m2



SU

Stadsbroek Uitgebreid
Door de locatie uit te breiden met ruimte tpv de Kortbossen en de (locatie van de) buitenbaden van de Bonte Wever te betrekken is het scenario Uitgebreid inpasbaar muv de ligweide; Buitenruimte benutbaar als ligweide; ca. 2200 m2.
Eventueel behoud van bestaande buitenbaden van De Bonte Wever is in dit scenario mogelijk.

BAGGELHUIZERPLAS SCENARIO'S



BB

Baggelhuizerplas Basis
Het scenario Basis is inpasbaar.



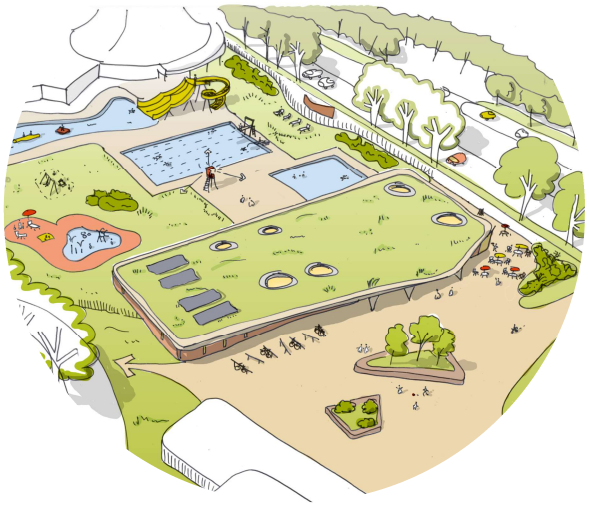
BU

Baggelhuizerplas Uitgebreid
Het scenario Uitgebreid is inpasbaar. Bestaand groen blijft zoveel mogelijk behouden.
Buitenruimte benutbaar als ligweide en/of sport- speelvoorzieningen; 4050 m2
Danwel kan deze extra ruimte buiten het plan gehouden worden.

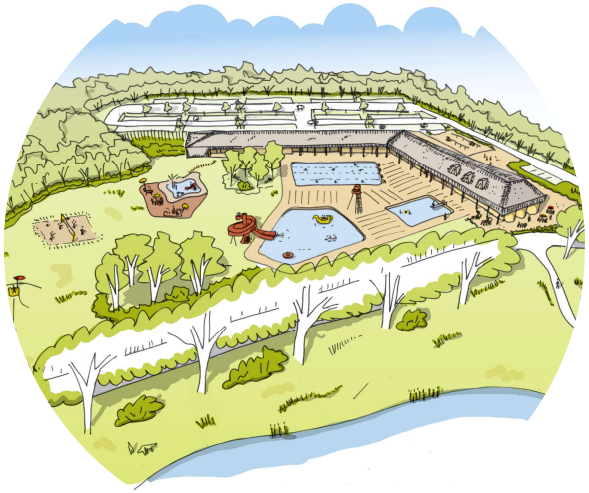
ADVIES NAV RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL ONDERZOEK

Naar aanleiding van de verschillende varianten die zijn onderzocht in deze rapportage is onderstaand een **ruimtelijk en functioneel advies** gegeven. Samen met de overige adviezen; juridisch, financieel, stedenbouwkundig en overig, kan dit bijdragen aan een goede afweging.

De locatie **Stadsbroek** benutten voor een nieuwe functie kan een **positieve aanvulling** zijn en past bij zuinig en meervoudig ruimtegebruik. Deze inpassing voorkomt aantasting van landelijk gebied en door de koppelkansen te optimaliseren is een efficiënte realisatie mogelijk. Echter de functionele voorzieningen tbv een openluchtzwembad qua oppervlakten en randvoorwaarden, van zowel de basis als de uitgebreide variant, zijn niet volledig realiseerbaar ivm de beperkte ruimte. Daarnaast is voor de parkeerbehoefte in de omgeving geen ruimte beschikbaar en is de aanrijroute over het parkeerterrein niet optimaal veilig voor fietsers.
Oplossingsrichtingen zoals; uitbreiding van de locatie, inzetten bestaande voorzieningen, het dak van de nieuwe bebouwing benutten als ligweide, slopen van de buitenbaden van de Bonte Wever, beperken van het aantal baden en bezoekers en het uitbreiden van de parkeervoorzieningen, maken dexe inpassing meer realiseerbaar. Echter ook met deze oplossingen blijft de ruimte en daarmee de functionaliteit beperkt.
Bij het aanwijzen van deze locatie voor het openluchtzwembad zijn daarom **concessies nodig** aan het te realiseren programma en de ambities mbt kwaliteit en duurzaamheid en is extra inspanning nodig om oplossingen te kunnen realiseren die niet direct voor de hand liggen. Het uiteindelijke resultaat is daarmee **sterk afhankelijk** van het al dan niet slagen van het bereikbaar maken van deze oplossingen. Daarnaast brengen de ligging in de stedelijke omgeving gelegen naast een parkeerplaats en het zwembad van de Bonte Wever, de beperkte ruimte en de onzekere factoren geen meerwaarde voor het openluchtzwembad zelf en is deze locatie **ruimtelijk en functioneel niet optimaal**.



Ter plaatse van de **Baggelhuizerplas** is het inbedden van een openluchtzwembad goed mogelijk, met behoud van het bestaande opgaande groen. De parkeervoorzieningen vragen veel aandacht qua positie, veiligheid en inpassing in het groen, maar zijn door de ruime locatie goed optimaal in te passen.
Op deze locatie is het mogelijk extra kwaliteit te realiseren qua ruimtelijkheid, duurzaamheid en groene omgeving en geeft daarmee een bijzondere **meerwaarde aan het zwemmen in de open lucht**. Het openluchtzwembad op deze locatie biedt naast de functionaliteit een aanvullende bijzondere aantrekkelijke recreatieve plek in Assen.



Dit advies gaat over **ruimtelijke en functionele waarden** van het openluchtzwembad en kan niet los worden gezien van adviezen op andere vlakken zoals stedenbouwkundig, bestemmingsplantechnisch, juridische, financieel, etc. en moet worden beschouwd in samenhang.

bdg architecten

bdg architecten
Grote Voort 5
8041 AM Zwolle
T 038 421 33 37

Pedro de Medinalaan 3a
1086 XK Amsterdam
T 020 237 92 00

Randstad 21-10
1314 BL Almere
T 036 533 33 82

E info@bdgarchitecten.nl
I bdgarchitecten.nl