

Schetsboek locatie 3 scholen, Ketterinksteeg 2 in Eibergen



Inleiding

Aan de Ketterinksteeg staan op dit moment 3 schoolgebouwen uit 1980 en een gymzaal. Hiervan staat 1 schoolgebouw leeg (Ketterinksteeg 2A) en het schoolgebouw van IKC Juliana aan de Ketterinksteeg 2C komt op korte termijn leeg te staan.

Op deze locatie blijft basisschool De Regenboog en deze gaat verder met IKC De Schakel en Kinderopvang Humanitas onder de naam IKC 't Simmelink.

Momenteel wordt onderzocht of renovatie of nieuwbouw op deze locatie de beste optie is.

Als er wordt gekozen voor nieuwbouw, waar kan deze nieuwbouw dan het beste komen? En welke invulling kan de overgebleven ruimte krijgen? Op deze vragen wordt door middel van dit schetsboekje een visie gegeven.

Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de wandel/fietsroute Ketterinksteeg, de Krebberskamp de Kruiskampplan en het open groene gebied grenzend aan de achtererven van de woningen aan de Kruiskamp. Op de luchtfoto hieronder is het plangebied met rood omlijnd.



Analyse van de situatie

Ontstaan van Eibergen

Al in de dertiende eeuw werd er een parochie en een kerk gesticht in Eibergen. Begin 19e eeuw was Eibergen een gestrekt esdorp met een concentratie van dorpsboerderijen aan een hoofdstraat. De ruimte om de kerk was het dorpshart waar de bijzondere beroepen en diensten gevestigd waren. Rond 1850 bestond de kern uit de Grotestraat, de Wemerdijk, de Hagen, de kleine Hagen, de Brink en het noordelijk deel van de JW Hagemanstraat.

Het oude dorpscentrum van Eibergen toonde eind 19de eeuw een gesloten bebouwing. Uitbreiding van het woningbestand kon dus alleen verkregen worden door het bouwen langs de 'uitvalswegen'. Zo zijn in de eerste kwart van de 20ste eeuw de bebouwingslinten ontstaan die nu nog steeds zeer herkenbaar zijn, zoals de Borculoseweg en Beltrumseweg.

Na de tweede wereldoorlog neemt de groei van Eibergen sterk toe waarbij het accent op dorpsuitleg kwam te liggen. Ten zuiden en westen van het centrum ontstaan na-oorlogse woonwijken.

In het midden van de jaren zestig zorgde de bevolkingsexplosie ervoor dat Eibergen verder groeide in zuidelijke en westelijke richting. Dit resulteerde in de nieuwe uitbreidingswijk Westenesch en het plan Bronbeek voor de driehoek tussen de Beltrumseweg en de spoorbaan.

Het gebied ten oosten van de Twenteroute is vanaf eind jaren zeventig tot het einde van de 20ste eeuw in stappen tot aan de Ramsbeek volgebouwd. De woningbouw uit de beginperiode weerspiegelt de invloed van de wijkgedachte terwijl de meer recentere delen aan de dorpsrand meer individuele woningbouw laten zien.

Door het ontwikkelen van het woongebied Simmelink midden jaren zeventig is de Twenteroute dwars door Eibergen komen te lopen.



Samenhangende gebieden

Verkeersstructuur Eibergen

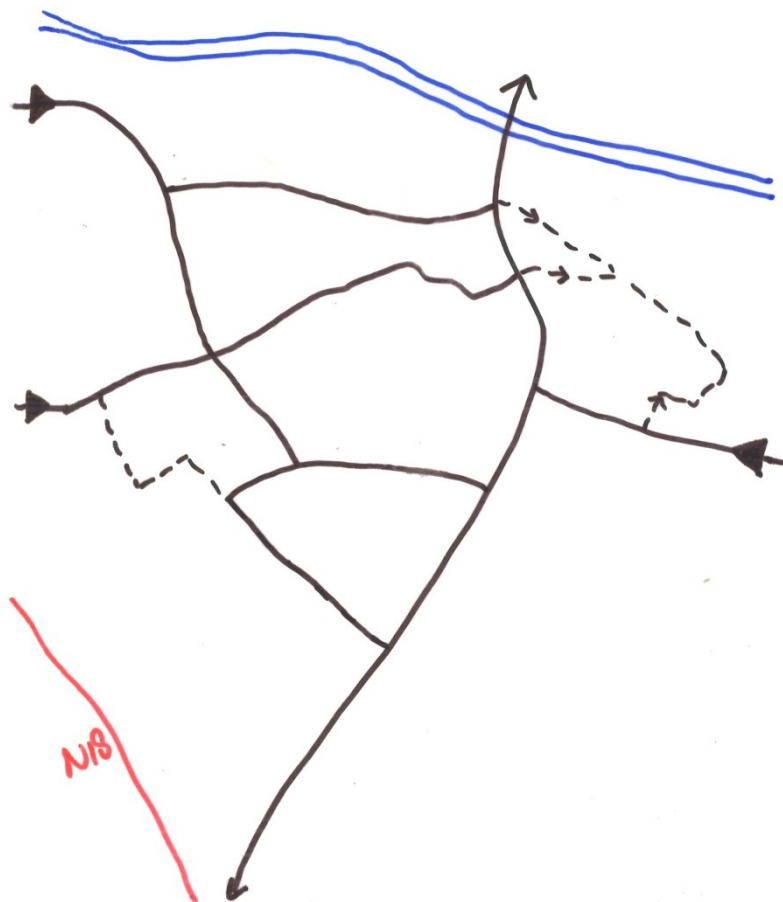
Eibergen kent een doorgaande N-weg (van Enschede naar Varsseveld) door het dorp, de Twenteroute. Voor het doorgaande verkeer is in 2018 de nieuwe N18 via een omlegging om Eibergen geopend, ter hoogte van de ballastput.

Verder kent Eibergen nu nog een 3 tal in- en uitvalswegen welke samenkomen rondom het centrum. Dit zijn de Borculoseweg, Beltrumseweg en de Rekkenseweg. De Kiefteweg is door de omlegging van de N18 geen rechtstreekse doorgaande verbinding naar Beltrum meer. De Grotestraat ligt tussen Borculoseweg en de oude N18 en is een ontsluitingsweg van het centrum.

De Borculoseweg gaat binnen de bebouwde kom over in de Lariksweg, welke een wijkontsluitingsweg is voor de wijken Westenesch en Den Esch.

De Lariksweg gaat over in de Bronbeekstraat, welke de wijkontsluitingsweg is voor de wijk Bronbeek. En de Vogelenzangstraat is de wijkontsluitingsweg voor de wijk Nieuw-Zuid.

Bij het ontwikkelen van de wijk 't Simmelink is de Kruiskamplaan de ontsluitingsweg en doorgaande weg door de wijk. Vanaf de Kruiskamplaan lopen vele aftakkingen, waarmee de hele wijk te bereiken is. Aan de noordkant van de wijk is de Hondevoort ook een toegangsweg die via de Hemstea op de Kruiskamplaan uit komt.



Weergave van de verkeersstructuur

Ligging en huidige situatie

De locatie ligt aan de zuidzijde in de wijk 't Simmelink, aan de rand van de wijk, dicht bij de Rekkenseweg.

Deze wijk is in 5 gebieden op te delen. De wijkuitbreidingen 't Simmelink I (direct aangrenzend aan oude N18), 't Simmelink II (uitbreiding ten oosten van fase I) en de Berkellanden (noordzijde van de wijk tot aan de Berkel). Daarnaast is de lintbebouwing langs de (oude) N18 een samenhangend gebied en de lintbebouwing aan de Hondevoort/ Hemstea.



Gebiedsbeschrijving omgeving van de locatie

De locatie ligt in 't Simmelink I. In dit gebied is heel duidelijk de wijkgedachte duidelijk te herkennen. Er is sprake van een grillig stratenpatroon van kleine geknikte en doodlopende straten. Deze wijk kent een zogenaamde 'bloemkoolstructuur'. De oorspronkelijk aanwezige elementen zoals de hoogteverschillen, de bomenrij aan de Ketterinksteeg en agrarische bebouwing zijn bewaard gebleven.

Aan de centrale groene zone is de locatie met de 3 schoolgebouwen gelegen. Deze scholenlocatie is centraal gepland, zodat de kinderen vanuit de wijk naar school konden gaan, zonder het autoverkeer te kruisen.

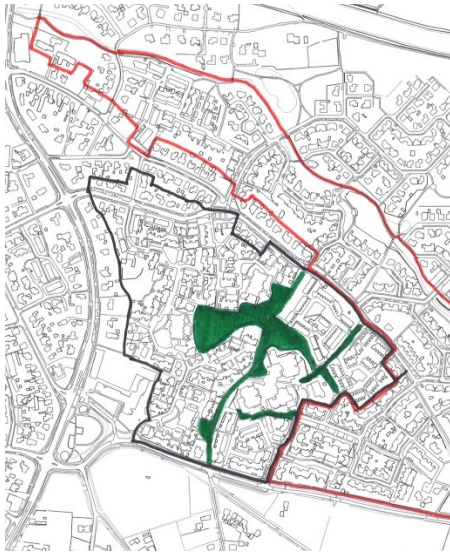
De woningen zijn geclusterd rond woonerven. De bebouwing oogt veelal hetzelfde door eenzelfde kleur- en materiaalgebruik. De woningen zijn veelal rijwoningen of twee onder een kapwoningen of geschakelde woningen. De buurt is sterk naar binnen gekeerd en gericht op het 'eigen' woonerf. Hierdoor grenzen de achtertuinen/ erven van woningen aan de Krebberskamp aan de groene Ketterinksteeg. En de achtertuinen/ervan van de woningen aan de Kruiskamp zowel aan de groene Ketterinksteeg als ook de openbare groene speelplek aansluitend aan de locatie. De woningen hebben geen grote voortuinen, maar er is veel openbaar groen en er staan veel bomen in de buurt. Deze buurt is misschien wel de groenste buurt van Eibergen.



Groene zone grenzend aan locatie



Bomenrij en groene Ketterinksteeg



Groene zone centraal in 't Simmelink I rondom scholenlocatie. Rode lijn is 't Simmelink II.

De latere uitbreiding 't Simmelink II kent ook een geknikte stratenstructuur, maar de woningen zijn hier niet meer rond woonerven gesitueerd. De bebouwing staat langs woonstraten en kleine hofjes. De bebouwing is hier gevarieerder en bestaat voornamelijk uit kleine series woningen, vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen.

Oriëntatie van de omliggende bebouwing

Zoals hierboven beschreven zijn de woningen rondom de locatie naar binnen gekeerd en gericht op het 'eigen' woonerf. Hierdoor grenzen de achtertuinen/ erven van woningen aan de Krebbeerskamp aan de groene Ketterinksteeg. En de achtertuinen/ervan van de woningen aan de Kruiskamp zowel aan de groene Ketterinksteeg als ook de openbare groene speelplek aansluitend aan de locatie.

De scholenlocatie zelf is ook een naar binnen gerichte locatie, bijna geheel omsloten door groenelementen.



Oriëntatie van de bebouwing

Bereikbaarheid locatie

De scholenlocatie is van meerdere kanten per fiets en te voet bereikbaar.

Per auto is de locatie alleen bereikbaar door vanaf de Rekkenseweg de Kruiskampplan in te rijden. Deze Kruiskampplan is een relatief smalle (circa 6,5 meter breed) als 30 km weg ingerichte weg. Bij de ingang van het schoolplein zijn nu 20 parkeerplaatsen haaks op de weg en 3 parkeerplaatsen evenwijdig aan de inrit naar de scholen (langsparkeren).

Aanzet ruimtelijke randvoorwaarden

Programma IKC 't Simmelink

Uit het ruimtelijk programma van eisen blijkt dat voor IKC 't Simmelink circa 1827 m² bvo nodig is. Hierin is een gymzaal met een bvo van 455 m² meegenomen.

De bestaande schoolgebouwen Ketterinksteeg 2a en 2b zijn volgens de gemeentelijke BAG registratie beide 1115 m². Bij handhaving van het bestaande gebouw, zal hier circa 700 m² bvo moeten worden uitgebreid.

Het bestaande schoolgebouw Ketterinksteeg 2c is volgens de gemeentelijke BAG registratie 1522 m². Bij handhaving van dit schoolgebouw zal er circa 400 m² bvo moeten worden uitgebreid.

De gevraagde extra ruimte voor IKC 't Simmelink kan in principe bij elk van de nu bestaande scholen worden aangebouwd. De scholenlocatie biedt hiervoor voldoende ruimte.

Randvoorwaarden.

- Bij de transformatie van de locatie moet worden aangesloten en rekening worden gehouden met de omgeving. Zo is de huidige schoollocatie nu een centraal punt in de wijk, omsloten door groen.
- De bestaande groenelementen aan de zijde van de Ketterinksteeg en aan de noordzijde van het plangebied moeten intact blijven.
- De locatie van het IKC 't Simmelink bepalen door de mogelijkheden voor de toekomst van de leegkomende gronden door de sloop van de 2 niet meer te gebruiken schoolgebouwen.
- Voor de piekmomenten van brengen en halen van kinderen met de auto, moet een betere doorstroming en tijdelijk parkeren, ter plaatse van de entree worden gerealiseerd.
- De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer zal via de Kruiskamplaan blijven gaan.

Invulling plangebied

Een nieuwe invulling voor de bestaande schoolgebouwen vinden, lijkt een onmogelijke opgave. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de 2 leegkomende schoolgebouwen zullen worden gesloopt.

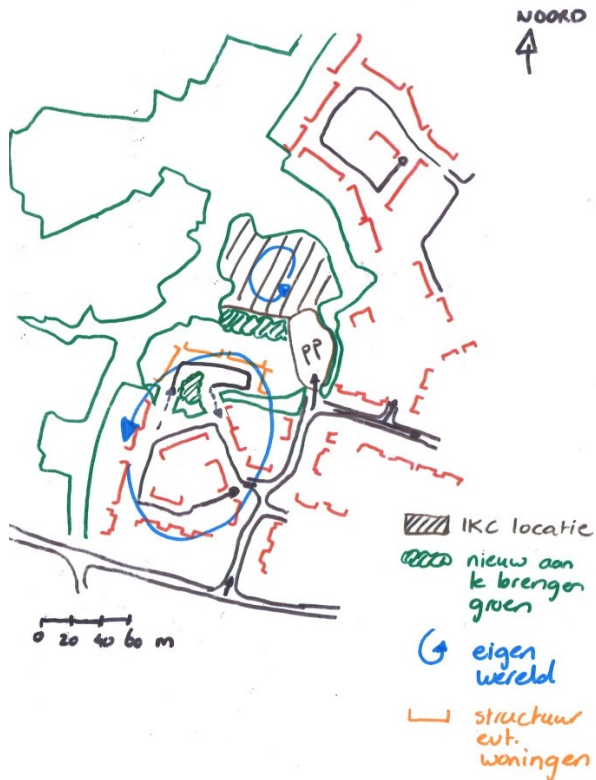
Transformatiemogelijkheden locatie Ketterinksteeg 2a en 2b

De gronden ter plaatse van school Ketterinksteeg 2a en Ketterinksteeg 2b zijn afgescheiden van de naastliggende woningen aan de Krebberskamp door een met solitaire bomen en struiken ingeplante groenstrook van circa 6,5 meter breed.

De naastliggende woningen aan de Krebberskamp sluiten met het zijerf aan deze groenstrook.

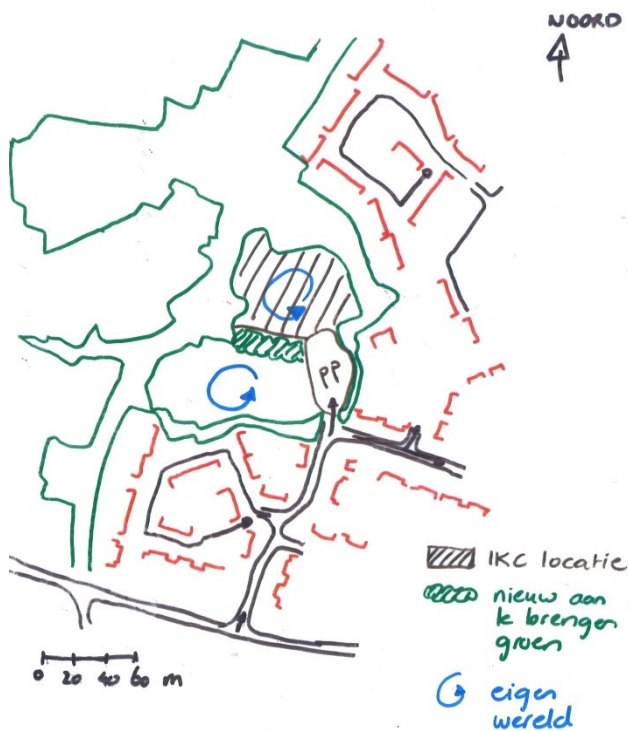
Het doorzetten van de aanwezige structuur aan de Krebberskamp richting de gronden onder Ketterinksteeg 2a en 2b is zeer goed mogelijk. Het streven hierbij moet zijn om een groot deel van het aanwezige groen te behouden en in het ontwerp op te nemen.

Indien in de toekomst in de gemeente Berkelland eventueel weer toevoeging van woningbouw mogelijk is, is het uitbreiden met woningen een logische keuze. Deze sluiten aan op de bestaande volumes en passen goed in de aanwezige structuur.



Indien invulling met woningbouw ook in de toekomst niet meer mogelijk is, kan de locatie ook gereserveerd worden voor eventuele andere samenhangende bebouwing die samen ook een naar binnen gericht gebied vormen. Hiermee wordt aangesloten op de aanwezige structuur en identiteit van de omgeving met kleine naar binnen en op zichzelf gerichte gebieden. De bebouwing kan zowel bestaan uit een groter oppervlak van beperkte hoogte, als ook meerdere gebouwen met een kleinere korrelgrootte.

Een invulling met bebouwing is niet noodzakelijk om de onbebouwde ruimte te laten aansluiten op de aanwezige structuur. Een invulling zonder bebouwing, maar met bijvoorbeeld een openbare volkstuin/ kruidentuin is ook een goed passende invulling op deze locatie.



Transformatiemogelijkheden locatie Ketterinksteeg 2c

Kijkend naar de bebouwingsstructuur en mogelijkheden om hierop aan te sluiten zijn de gronden ter plaatse van Ketterinksteeg 2c geen logische keus om te transformeren. De locatie Ketterinksteeg 2c heeft aan de noordzijde een brede groene afscheiding naar de omgeving. Dit is een met bomen beplante strook van circa 7,5 meter en daarnaast een brede maar vooral open ruimte welke aansluit op de achtertuinen van de woningen aan de Kruiskamp 15 – 29 en Kruiskamp 64 – 74. Mede door de oriëntatie van de woningen aan de Kruiskamp met achtertuinen aan de groene ruimte, is een reservering van de vrijkomende grond voor een nieuwe invulling met eventuele toekomstige woningen niet haalbaar. Deze eventuele nieuwe woningen kunnen niet worden aangesloten op de bebouwingsstructuur van de woningen aan de Kruiskamp. En het te transformeren gebied heeft een te klein oppervlak om een eigen naar binnen gericht 'woonerf' te creëren.

Een invulling met een op zichzelf staand nieuw gebouw en functie zou wel mogelijk zijn. De vraag is of hier behoefte aan is in de toekomst.

Het uitbreiden van het bestaande schoolgebouw voor IKC 't Simmelink of nieuwbouw voor het IKC op deze locatie kan daarom ook goed op deze plek. Het IKC kan gebruik maken van de bestaande ontsluiting via de Kruiskampplan en er is ruimte ter plaatse van de toegang naar het IKC voor herinrichting/ uitbreiding van de parkeerplaatsen en haal/ breng punt van de leerlingen.

De bestaande groenelementen kunnen intact blijven. Het IKC wordt op deze locatie aan 3 zijden al omzoomd door het groen en door bij de nieuwe invulling aan de zuidzijde ook een groene afscheiding te maken, wordt het IKC weer het middelpunt in de groene zone van de wijk.

Bij nieuwbouw kan de bebouwing zo op de locatie gepositioneerd worden dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de oriëntatie ten behoeve van een energie-neutraal gebouw. Het huidige bestemmingsvlak en bouwvlak is daarbij aan de zuidzijde niet leidend, maar bij het overschrijden van het bouwvlak dient rekening te worden gehouden met het voeren van een afwijkingsprocedure.

Conclusie.

De locatie Ketterinksteeg 2a en 2b reserveren voor toekomstige transformatie.

De locatie Ketterinksteeg 2c benutten voor IKC 't Simmelink.

In deze opzet kan ten tijde van de nieuwbouw/ uitbreiding op locatie Ketterinksteeg 2c de nu nog in gebruik zijnde basisschool aan de Ketterinksteeg 2b in gebruik blijven.