

Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor ontwikkeling school/sporthal in het ontwikkelvlak

1. Het ontwikkelvlak is begrenst conform de schets.
2. De maatschappelijke functies school/sporthal/parkeren/schoolplein/overige buitenruimte (zoals groen, speelfuncties) moeten hierbinnen gerealiseerd worden.
3. Daarbij is het aan de architect om met partijen ideeën te ontwikkelen waarbij gebouwmassa en de verschillende functies in de buitenruimte maar ook ontsluiting van het geheel goed ingepast worden.
4. De noordelijke rand van het ontwikkelgebied is afkomstig vanuit het verlengde van de Bergambachtstraat. Hiermee is er vanuit deze straat zicht op het nieuwe gebouw (moet kwalitatief in het oog springen) en is er tevens nog voldoende ruimte voor een kwalitatieve groene openbare ruimte ten noorden van het gebouw.
5. Aan de westelijke en zuidelijke randen wordt voor het nieuwe gebouw een minimale afstand van 30 meter tot de huidige woningen gehanteerd. Dit is een richtafstand en hier mag gefundeerd van afgeweken worden.
6. Het gearceerde deel aan de oostzijde van het ontwikkelvlak is een potentiële strook voor woningbouw maar kan ingezet worden voor de maatschappelijke functies en ontsluiting daarvan als dit tot een beter resultaat voor het totaal binnen het ontwikkelvlak leidt.
7. In de opdrachtformulering aan de architect wordt deze uitgedaagd te komen tot een compacte oplossing voor het geheel, met behoud van kwaliteit, waarbij de kans om deze woningen aan oostzijde te realiseren zo groot mogelijk is.
8. De oostelijke rand is bepaald door een opeenvolging van de volgende afstanden:
 - a. 2,5 meter wandelstrook langs de Vlisteweg.
 - b. Een minimale groene ruimte van 5 meter tussen de wandelstrook en nieuwe bestemming. Dit is voor het behoud van het huidige groene karakter van de Vlisteweg.
 - c. 25 meter optioneel voor het ontwikkelen van de nieuwe woningbouw.
 - d. 30 meter afstand ten opzichte van optionele nieuwe woningbouw. Dit is een richtafstand en hier mag gefundeerd van afgeweken worden.
9. Behoud van het huidige schoolgebouw is tijdens de bouw uitgangspunt. Gefaseerd bouwen en slopen is optioneel, zolang tijdelijke huisvesting voor de school voorkomen wordt.
10. De footprint van het gebouw blijft bij voorkeur klein zodat voldoende (groene) ruimte rondom het gebouw kan worden gerealiseerd.
11. De bouwhoogte is maximaal 4 bouwlagen, waarbij aangetoond moet worden dat dit geen onevenredige hinder oplevert voor bestaande woningen;
12. De bestaande gymzaal blijft behouden. Een verbinding met de school/sporthal is mogelijk, maar niet verplicht. In architectuur/uitstraling/materiaalgebruik moeten nieuwbouw en bestaande gymzaal een ensemble vormen.
13. Er is sprake van een gebouw dat zich minimaal oriënteert naar de noord-, zuid- en westzijde richting bestaande woningen en het toekomstige groen aan de noordzijde. Richting de oostzijde al nader bekeken kunnen worden en is afhankelijk van de woningbouwontwikkeling;
14. De positie van de verschillende functies is vrij. De positie van de sporthal is vrij, maar is wel bepalend qua uitstraling naar de omgeving. In overleg kan gekeken worden of de sporthal ook op de verdieping mag worden geplaatst;
15. In het vlak wordt een groen speelveld gerealiseerd dat ook te gebruiken is voor de buurt;
16. Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op korte afstand van de entree van de school en sporthal. Deze worden zorgvuldig ingepast in een groene sociaal veilige setting en zijn onderdeel van het ontwerp;
17. Er worden minimaal 40 autoparkeerplaatsen gerealiseerd, conform de gemeentelijke parkeernorm. Dit mag op maaiveld of in gebouwde vorm. Parkeren is eventueel te combineren met parkeervoorzieningen voor woningbouw. Ook hier is een goede inpassing van belang en onderdeel van het ontwerp. Parkeerplaatsen worden gedeeld door school en sporthal.
18. Aandacht voor goede beëindiging van de zichtlijnen;
19. De buitenruimte is onderdeel van het ontwerp;
20. Onderzocht moet worden of een verbinding voor fietsers en voetgangers van de 's-Heerenbergstraat richting de Opweg/Vlist mogelijk is;
21. De nieuwbouw heeft een open uitnodigende uitstraling. De begane grond/plint heeft hierin een belangrijke functie. Hier dus primair een levendige invulling. Overige gebouwseisen zijn opgenomen in het Programma van Eisen.