

Bijlage 8: Toelichting analyse locaties op basis van locatiecriteria

A. Bestaande locatie BS De Poorte (sloop bestaande bebouwing), Berqlaan, Woensdrecht:

1. Inhoudelijk / huisvestingsconcept

De locatie biedt vanwege de geringe oppervlakte niet de 'uitdagende omgeving die kinderen uitdaagt om te ontdekken en te onderzoeken door b.v groene ruimtes etc' zoals benoemd in de huisvestingsvisie.

De gevraagde verbinding met sportfuncties is op deze locatie ook niet mogelijk.

2. Imago

Vanwege de geringe oppervlakte zal de school het gevoel geven dat die niet passen en niet op de locatie is ingepast. Dit geeft niet de uitstraling die gewenst is. Dit wordt nog eens versterkt door het gebrek aan parkeerruimte rond de school en de chaotische verkeerssituatie. Ouders en gebruikers kunnen de situatie ook als onveilig ervaren.

3. Design

Het gebouw moet 2-laags worden gebouwd omdat het anders niet past op het perceel. Hoogbouw wordt als niet passend in de omgeving gezien. Dit wordt nog eens versterkt doordat er rondom de school weinig ruimte is. De achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat liggen een stuk lager dan het beoogde bouwperceel. Hierdoor ervaren deze bewoners het gebouw dan als 3-laags.

4. Samenwerkingsmodel

Vanwege 't Blickveld in de directe omgeving is de locatie goed geschikt voor samenwerking op maatschappelijk gebied. Samenwerking met andere functies zoals sport is moeilijker omdat daar te weinig ruimte voor is.

De locatie biedt ook weinig mogelijkheden voor eventuele toekomstige nieuwe functies en biedt weinig flexibiliteit.

5. Relatie tot de omgeving

Als de herkomst van de leerlingen als uitgangspunt neemt, ligt de locatie niet centraal in het verzorgingsgebied. Circa driekwart van de huidige leerlingen van De Poorte komt niet uit de kern Woensdrecht. De huidige verkeerschaos bij de school in Woensdrecht is hierdoor goed te verklaren!

Omdat naast de kinderen van De Poorte, ook de kinderen van De Stappen, verhuizen naar het nieuwe gebouw, is te verwachten dat een nog groter aantal leerlingen op deze locatie, veel extra verkeersdruk en overlast in de kern Woensdrecht zal veroorzaken.

Ook moet in dat geval opnieuw worden getoetst of wordt voldaan aan (geluids)zonerings. Dit zal een zeer moeilijk oplosbare puzzel opleveren.

Tijdens de bouw zal er veel overlast voor de omgeving zijn.

Ook ligt het niet voor de hand om de ouders van de leerlingen uit bv Heiakkers, de kern Woensdrecht in te laten rijden om hun kinderen bij het IKC af te leveren. De ouders zullen het als hinderlijk ervaren om deze ritten te maken. Omgekeerd zal het voor de ouders uit Woensdrecht waarschijnlijk geen probleem zijn om – onderweg naar hun werk – hun kinderen bij een IKC aan een uitvalsweg in de richting van Hoogerheide af te leveren.

Voor de kern Woensdrecht kan de school de rol vervullen 'midden in de samenleving'.

De school vormt geen geheel met de directe omgeving en kan zelfs als storend worden ervaren. Kinderen hebben te weinig ruimte om zich te ontplooien.

De oppervlakte is eigenlijk te klein. Alleen 2-laags is mogelijk en dit past niet in de omgeving.

Bij nieuwbouw op deze locatie hoeft alleen voor de oude locatie van De Stappen een nieuwe bestemming te worden gevonden.

De omgeving geeft geen hinder voor het IKC en als gebouwd wordt op een bestaande locatie, hoeft geen alternatieve invulling te worden gezocht.

6. Bereikbaarheid en parkeren

Er is in de directe omgeving geen parkeergelegenheid. Parkeren is alleen mogelijk in straten in de omgeving. Dit zorgt voor onveilige situaties met parkeermanoeuvres en zal tot irritatie en overlast zorgen.

In de huidige situatie leidt de verkeerssituatie al tot veel overlast. Bij toename van het aantal leerlingen zal het probleem alleen maar toenemen. Er is geen ruimte voor het maken van een kiss & ride strook en er zijn door het gebrek aan ruimte ook nauwelijks mogelijkheden om langzaam en gemotoriseerd verkeer van elkaar te scheiden. Door de toename van de hoeveelheid verkeer zal een gevaarlijke en onveilige situatie ontstaan.

7. Financieel (gebouwend)

Tijdens de nieuwbouw is tijdelijk vervangende huisvesting nodig. Dit brengt extra kosten met zich mee. Er zijn geen verwervingskosten voor de grond omdat dit in eigendom is.

Omdat het perceel een stuk hoger ligt dan de omliggende percelen, zijn naar verwachting nieuwe grondkeringen nodig die tot extra kosten leiden.

Er is een exploitatierisico als één van de partijen op termijn het pand verlaat omdat het naar verwachting moeilijk is om in Woensdrecht andere gebruikers te vinden die een voldoende financiële bijdrage kunnen leveren.

8. Duurzaamheid

M.b.t. de (zon-)oriëntatie van het gebouw en het realiseren van duurzaamheidsvoorzieningen brengt de oppervlakte van het perceel naar waarschijnlijkheid beperkingen met zich mee.

9. Continuïteit

Gelet op het karakter van de kern Woensdrecht zal het waarschijnlijk moeilijk zijn om bij vertrek van 1 van de partners uit het gebouw, een alternatieve bestemming te vinden. Dit brengt risico's m.b.t. de continuïteit met zich mee.

10. Planning

Er is vervangende nieuwbouw nodig, dit moet eerst worden gerealiseerd voordat kan worden gesloopt. De bestemming klopt weliswaar maar vanwege de bouw in 2 lagen en de benodigde uitbreiding, is toch een bestemmingsplan procedure nodig. In dat geval zijn bezwaren van omwonenden hoogstwaarschijnlijk.

B-1. Bestaande locatie BS De Stappen, Bloemenlaan, Wijk Heiackers (handhaving bestaande gebouwen)

1. Inhoudelijk / huisvestingsconcept

Het perceel biedt voldoende ruimte om het in de visie beschreven concept te realiseren. De gevraagde verbinding met sportfuncties is op deze locatie mogelijk door de sportzaal in de directe nabijheid. Door het handhaven van de bestaande bebouwing moeten wel concessies worden gedaan aan het concept.

2. Imago

Het is mogelijk om op die locatie een bruisend activiteitencentrum te vormen die een bindend karakter heeft in het verzorgingsgebied. Het IKC kan zich duidelijk profileren als ‘spil in het verzorgingsgebied’.

3. Design

Door de bestaande bebouwing is het moeilijk om de school een ‘smoel’ te geven die past bij de gewenste uitstraling. Het geheel ziet er wat oubollig uit.

Intern is er een traditionele indeling die het moeilijk maakt om het geheel efficiënt en uitnodigend vorm te geven.

4. Samenwerkingsmodel

Vanwege de centrale ligging in het verzorgingsgebied, is er volop gelegenheid om samenwerking met allerlei maatschappelijke functies vorm te geven. Vanwege de ligging aan de belangrijkste uitvalweg van de kern Woensdrecht, is de locatie ook snel en makkelijk bereikbaar.

In bestaande bouw is samenwerking naar verwachting moeilijker te realiseren dan in nieuwbouw omdat bestaande ruimten over het algemeen moeilijker multifunctioneel in te zetten zijn.

Samenwerking met sport is wel goed te realiseren door de sportzaal in de directe nabijheid.

5. Relatie tot de omgeving

De beoogde locatie ligt centraal in het verzorgingsgebied en heeft een perfecte verbinding met de wijk Heiackers en door de ligging aan de belangrijkste uitvalsweg van de kern Woensdrecht ook met Woensdrecht.

De locatie ligt strikt genomen niet in de kern Woensdrecht (kan een politiek probleem zijn).

Op basis van feiten spreekt er echter toch veel voor deze locatie.

Omdat in de huidige situatie al ca. driekwart van de leerlingen van De Poorte NIET uit Woensdrecht komt en dit percentage alleen maar zal stijgen als de leerlingen van De Stappen hierbij opgeteld worden, ligt het niet voor de hand om de ouders van deze leerlingen de kern Woensdrecht in te laten rijden om hun kinderen bij het IKC af te leveren. Omgekeerd zal het voor de ouders uit Woensdrecht waarschijnlijk geen probleem zijn om – onderweg naar hun werk – hun kinderen bij het IKC op deze locatie aan de uitvalsweg af te leveren.

Bij handhaving van de bestaande bebouwing is het waarschijnlijk niet mogelijk om binnen het bestaande bouwvlak de uitbreiding te realiseren. Er moet dan een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd en (geluids-)zonerings moeten dan opnieuw worden getoetst. Gelet op naastgelegen woningen werpt dit belemmeringen op en moet een grotere afstand tot de woningen worden aangehouden.

De locatie is overigens wel ruim voldoende van afmeting.

Tijdens de bouw zal er enige overlast voor de omgeving zijn. Het terrein is echter groot genoeg om het bouwterrein in te richten en aan en afvoer zonder al te veel hinder plaats te laten vinden.

Bij nieuwbouw op deze locatie heeft alleen voor de oude locatie van De Poorte een nieuwe bestemming te worden gevonden.

De omgeving geeft geen hinder voor het IKC.

6. Bereikbaarheid en parkeren

In de eerste plaats ligt de locatie langs de doorgaande route van en naar Woensdrecht en het daarachter gelegen buitengebied. De schoolroute loopt voor een deel van de leerlingen dan dus ook langs een weg waar veel verkeer maar met name ook veel zwaar en landbouwverkeer gebruik van maakt. De bestaande verkeerssituatie rondom De Stappen is chaotisch. Er wordt geparkeerd langs de uitvalsweg van Heiakkers en er zijn soms gevaarlijke situaties. Er zijn slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig. Bij nieuwbouw op deze locatie zal er een aangepaste situatie moeten worden gerealiseerd. Op het terrein zijn hiervoor beperkte mogelijkheden. Ook hier is niet haalbaar om langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer van elkaar te scheiden. De verkeerssituatie is hier daarom ook verre van ideaal.

7. Financieel (gebouwend)

Tijdens de nieuwbouw is in principe geen tijdelijke vervangende huisvesting nodig. Omdat de uitbreiding op dezelfde plaats wordt gerealiseerd, kan wel hinder voorkomen. Wellicht moet er dan toch in beperkte mate worden uitgeweken naar een andere locatie.

Er zijn geen verwervingskosten voor de grond omdat dit in eigendom is. Er zijn wel slooppkosten van bestaande gebouwen van De Poorte maar die drukken op het ontwikkelen van deze achterblijvende locatie.

Er is een beperkt exploitatierisico als één van de partijen op termijn het pand verlaat. De verwachting is namelijk dat op deze locatie makkelijker andere gebruikers kunnen worden gevonden.

De bestaande bouw is moeilijk (of tegen zeer hoge kosten) energiezuinig te maken. Een niet optimaal energiezuinig gebouw zal hogere exploitatielasten met zich meebrengen.

8. Duurzaamheid

Handhaven van het bestaande gebouw is duurzaam. Er behoeven dan geen nieuwe bouwstoffen te worden gebruikt om het bestaande gebouw te vervangen. Wel zijn aanzienlijke voorzieningen nodig om de bestaande bouw energiezuinig te maken. Optimaal zal dit nooit worden. Door handhaving van de bestaande bouw is het moeilijker om de (zon-)oriëntatie van het gebouw te optimaliseren.

9. Continuïteit

De verwachting is dat op deze locatie makkelijker andere gebruikers kunnen worden gevonden als een gebruiker het gebouw verlaat. Het ligt aan een uitvalsweg en centraal in het verzorgingsgebied.

Het bestaande gebouwdeel heeft wel een starre indeling hetgeen de flexibiliteit nadelig beïnvloed.

10. Planning

Er is geen tijdelijk vervangende huisvesting nodig. Slopen op de bouwlocatie is niet nodig. Hierbij wordt aangetekend dat vanwege de nieuwbouw wellicht toch in beperkte mate vervangende huisvesting nodig is en de bestaande bebouwing gedeeltelijk moet worden

aangepast. Er moet worden onderzocht of bepaalde hinderlijke werkzaamheden in schoolvakanties kunnen worden uitgevoerd.

Aanbouw aan bestaande bouw neemt meer tijd in beslag dan complete nieuwbouw.

De bestemming klopt weliswaar maar voor de benodigde uitbreiding, is toch een bestemmingsplan procedure nodig omdat er dan waarschijnlijk buiten het bouwvlak moet worden gebouwd. In dat geval zijn bezwaren van omwonenden hoogstwaarschijnlijk.

B-2. Bestaande locatie BS De Stappen, Bloemenlaan, Wijk Heiackers (sloop bestaande gebouwen)

1. Inhoudelijk / huisvestingsconcept

Het perceel biedt voldoende ruimte om het in de visie beschreven concept te realiseren. De gevraagde verbinding met sportfuncties is op deze locatie mogelijk door de sportzaal in de directe nabijheid danwel het realiseren van een multifunctionele nieuwe sportzaal geïntegreerd in de school.

2. Imago

Het is mogelijk om op die locatie een bruisend activiteitencentrum te vormen die een bindend karakter heeft in het verzorgingsgebied. Het IKC kan zich duidelijk profileren als ‘spil in het verzorgingsgebied’.

3. Design

Bij complete nieuwbouw kan de school optimaal een ‘smoel’ worden gegeven. Dit wordt nog versterkt door de ligging aan een uitvalsweg.

Er kan volledig invulling worden gegeven aan de gewenste uitstraling m.b.t. uitnodigend, herkenbaarheid, duurzaamheid, veiligheid, laagdrempeligheid etc.

De school is ook beter in te passen in de omgeving.

4. Samenwerkingsmodel

Vanwege de centrale ligging in het verzorgingsgebied, is er volop gelegenheid om samenwerking met allerlei maatschappelijke functies vorm te geven. Vanwege de ligging aan de belangrijkste uitvalsweg van de kern Woensdrecht, is de locatie ook snel en makkelijk bereikbaar.

Binnen het gebouw is samenwerking optimaal vorm te geven en kan multifunctionaliteit volledig worden benut. Wellicht kan een geïntegreerde multifunctioneel inzetbare sportzaal hierbij gebruikt worden voor toneelvoorstellingen, muziekkuitvoeringen etc.

Samenwerking met sport is sowieso goed te realiseren door de sportzaal in de directe nabijheid.

5. Relatie tot de omgeving

De beoogde locatie ligt centraal in het verzorgingsgebied en heeft een perfecte verbinding met de wijk Heiackers en door de ligging aan de belangrijkste uitvalsweg van de kern Woensdrecht ook met Woensdrecht.

De locatie ligt strikt genomen niet in de kern Woensdrecht (kan een politiek probleem zijn). Op basis van feiten spreekt er echter toch veel voor deze locatie.

Als je vaststelt dat ca. driekwart van de leerlingen NIET uit Woensdrecht komt, ligt het niet voor de hand om de ouders van deze leerlingen de kern Woensdrecht in te laten rijden om hun kinderen bij het IKC af te leveren. De ouders veroorzaken op deze wijze onnodige verkeersdrukte in de kern Woensdrecht en zullen het als hinderlijk ervaren om deze ritten te maken. De huidige verkeerschaos bij de school in Woensdrecht is hierdoor goed te verklaren! Omgekeerd zal het voor de ouders uit Woensdrecht waarschijnlijk geen probleem zijn om – onderweg naar hun werk – hun kinderen bij het IKC aan de uitvalsweg af te leveren. Gelet op de afmetingen van het bestaande bouwvlak en de verdere bestemmingsplanbepalingen, is het mogelijk om binnen het bestaande bouwvlak en toegestane bouwhoogten de nieuwbouw te realiseren. Er behoeft dan GEEN bestemmingsplanprocedure te worden

gevolgd. Er kan worden volstaan met een bouwaanvraag met een proceduredtijd van ca 6 weken.

De locatie is ruim voldoende van afmeting.

Tijdens de bouw zal er enige overlast voor de omgeving zijn. Het terrein is echter groot genoeg om het bouwterrein in te richten en aan en afvoer zonder al te veel hinder plaats te laten vinden.

Bij nieuwbouw op deze locatie behoeft alleen voor de oude locatie van De Poorte een nieuwe bestemming te worden gevonden.

De omgeving geeft geen hinder voor het IKC.

6. Bereikbaarheid en parkeren

In de eerste plaats ligt de locatie langs de doorgaande route van en naar Woensdrecht en het daarachter gelegen buitengebied. De schoolroute loopt voor een deel van de leerlingen dan dus ook langs een weg waar veel verkeer maar met name ook veel zwaar en landbouwverkeer gebruik van maakt. De bestaande verkeerssituatie rondom De Stappen is chaotisch. Er wordt geparkeerd langs de uitvalsweg van Heiakkers en er zijn soms gevaarlijke situaties. Er zijn slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig. Bij nieuwbouw op deze locatie zal er een aangepaste situatie moeten worden gerealiseerd. Als de sportzaal wordt gesloopt en wordt geïntegreerd in de nieuwbouw, komt op die plaats voldoende ruimte ter beschikking om een redelijke oplossing te realiseren. (Kiss & ride, parkeren). Ook hier is het niet haalbaar om langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer van elkaar te scheiden. De verkeerssituatie zal met de beperkte beschikbare ruimte niet optimaal gerealiseerd kunnen worden.

7. Financieel (gebouwend)

Tijdens de nieuwbouw is tijdelijk vervangende huisvesting nodig en er moet worden gesloopt op de bouwlocatie.. Dit brengt extra kosten met zich mee. Er zijn geen verwervingskosten voor de grond omdat dit in eigendom is. Er zijn wel sloopkosten van bestaande gebouwen van De Poorte maar die drukken op het ontwikkelen van deze achterblijvende locatie.

Er is een beperkt exploitatierisico als één van de partijen op termijn het pand verlaat. De verwachting is namelijk dat op deze locatie makkelijker andere gebruikers kunnen worden gevonden.

Bij nieuwbouw zijn de exploitatielasten gering. Vanwege de besparing op exploitatielasten is medefinanciering door het schoolbestuur bij optimale energiezuinigheid mogelijk.

De grond is in eigendom en er zijn dus geen verwervingskosten.

8. Duurzaamheid

Bij nieuwbouw is een optimale duurzame situatie te realiseren. Optimale (zon) oriëntatie is mogelijk. Ook kan het IKC een voorbeeldfunctie vervullen m.b.t. het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en kan het een educatieve rol vervullen.

Er kan een bijdrage worden geleverd aan de ambitie om in 2035 als gemeente energieneutraal te zijn.

9. Continuïteit

De verwachting is dat op deze locatie makkelijker andere gebruikers kunnen worden gevonden als een gebruiker het gebouw verlaat. Het ligt aan een uitvalsweg en centraal in het verzorgingsgebied.

Bij nieuwbouw kan flexibiliteit in het ontwerp worden geborgd waardoor alternatief gebruik zonder al te veel inspanning (en dus kosten) kan worden gerealiseerd.

10. Planning

Er is tijdelijke vervangende huisvesting nodig en er moet worden gesloopt op de bouwlocatie. Dit brengt extra kosten met zich mee en kost extra tijd.

De bestemming klopt en er kan binnen het bouwvlak en toegestane bouwhoogten worden gebouwd. Dit scheelt 1 jaar proceduretijd!

Complete nieuwbouw neemt minder tijd in beslag dan het realiseren van een uitbreiding aan bestaande bouw.

De grond is in eigendom en er is dus geen tijd nodig voor het verwerven.

C. Locatie 'De tank', Onderstal / Dorpsstraat, Woensdrecht

1. Inhoudelijk / huisvestingsconcept

Het perceel biedt voldoende ruimte om het in de visie beschreven concept te realiseren. Er is een optimale verbinding met de groene omgeving mogelijk (Brabantse Wal).

De gevraagde verbinding met sportfuncties is op deze locatie niet aanwezig maar kan wel worden gerealiseerd door het realiseren van een multifunctionele nieuwe sportzaal geïntegreerd in de school. Overigens ligt de bestaande sportzaal aan de Bloemenlaan op loopafstand.

2. Imago

Het is wel mogelijk om op deze locatie een activiteitencentrum te vormen maar het is toch wat moeilijker om het bindend karakter vorm te geven op deze plaats omdat het toch niet direct midden in het verzorgingsgebied ligt. Een drukke uitvalsweg vormt een hinderlijke barrière. Het IKC kan zich daardoor NIET duidelijk profileren als 'spil in het verzorgingsgebied'.

Bouwen op de Brabantse Wal werkt hoogstwaarschijnlijk ook negatief voor het imago omdat aan de andere kant wordt uitgestraald dat we deze wal willen beschermen.

3. Design

Bij complete nieuwbouw kan de school optimaal een 'smoel' worden gegeven. Dit wordt nog versterkt door de ligging aan een uitvalsweg op de Brabantse Wal.

Er kan volledig invulling worden gegeven aan de gewenste uitstraling m.b.t. uitnodigend, herkenbaarheid, duurzaamheid, laagdrempeligheid etc. Qua veiligheid is dit moeilijker.

De school is ook goed in te passen in het hellende vlak van de Brabantse Wal.

4. Samenwerkingsmodel

Vanwege de mindere centrale ligging in het verzorgingsgebied, is er wel gelegenheid om samenwerking met allerlei maatschappelijke functies vorm te geven maar is e.e.a. niet optimaal. Vanwege de ligging aan de belangrijkste uitvalsweg van de kern Woensdrecht, is de locatie wel snel en makkelijk bereikbaar.

Binnen het gebouw is samenwerking redelijk vorm te geven en kan multifunctionaliteit redelijk worden gerealiseerd. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat er minder handelsvrijheid is vanwege het hellende vlak waartegen gebouwd moet worden.

Wellicht kan een geïntegreerde multifunctioneel inzetbare sportzaal gebruikt worden voor toneelvoorstellingen, muziekuitvoeringen etc.

Samenwerking met sport is sowieso goed te realiseren door de sportzaal op loopafstand.

5. Relatie tot de omgeving

De beoogde locatie ligt minder centraal in het verzorgingsgebied en heeft daardoor een mindere verbinding met de wijk Heiakkers. De verbinding met de kern Woensdrecht is redelijk door de ligging aan de belangrijkste uitvalsweg van de kern Woensdrecht.

De locatie ligt ook NIET in de kern Woensdrecht (kan een politiek probleem zijn).

Zoals eerder vermeld ligt de locatie niet optimaal voor de wijk Heiakkers. Omdat het merendeel van de leerlingen uit deze wijk komt, is dit niet ideaal.

Er moet een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd en hierbij zijn hoogst waarschijnlijk vele bezwaren te verwachten vanwege het bouwen op steilrand van de Brabantse Wal. Los van het feit of de provincie dit sowieso toestaat. De betreffende locatie is namelijk één van de belangrijkste zichtpunten van de Brabantse Wal. Dit kan lange tijd in beslag nemen.

Op en rondom deze locatie is in de 2^e wereldoorlog heftig gevochten. Er zitten hoogstwaarschijnlijk nog grote hoeveelheden onopgeruimde munitie in de grond. Hierdoor zal een uitgebreid onderzoek moeten worden uitgevoerd en een uitgebreide ruiming moeten plaatsvinden.

De locatie is ruim voldoende van afmeting.

Tijdens de bouw zal er geringe overlast voor de omgeving zijn. Het terrein is groot genoeg om het bouwterrein in te richten en aan en afvoer zonder al te veel hinder plaats te laten vinden.

Bij nieuwbouw op deze locatie moet zowel voor de oude locatie van De Poorte als die van De Stappen een nieuwe bestemming worden gevonden.

De omgeving geeft geen hinder voor het IKC.

6. Bereikbaarheid en parkeren

Ook deze locatie ligt langs de doorgaande route van en naar Woensdrecht waarop veel verkeer rijdt, met name zwaar en landbouwverkeer. Deze locatiekeuze zal er voor zorgen dat de meeste leerlingen over de doorgaande route van en naar school zullen moeten reizen. Met name voor kinderen uit de wijk Heiakkers. Dit werkt autogebruik in de hand. Op en rondom deze locatie is wel voldoende ruimte om een goede voorziening te realiseren voor parkeren, kiss & ride etc. Het feit dat de locatie bestaat uit een sterk hellend vlak, maakt het echter niet makkelijk (aanleg maar ook bij gladheid in de winter).

Het kruispunt Onderstal / Dorpsstraat/Nieuweweg worst aanzienlijk meer belast.

7. Financieel (gebouwelijk)

Tijdens de nieuwbouw is geen vervangende huisvesting nodig. Er zijn wel sloopkosten van bestaande gebouwen maar die drukken op het ontwikkelen van de achterblijvende locaties. Hierdoor worden kosten bespaard. Wel zijn er aanzienlijke extra kosten te verwachten voor een munitie onderzoek en het eventueel ruimen daarvan.

Het bouwen op een helling is aanzienlijk duurder dan op een vlak terrein. Dit werkt in belangrijke mate kostenverhogend.

Er is een beperkt exploitatierisico als één van de partijen op termijn het pand verlaat. De verwachting is namelijk dat op deze locatie makkelijker andere gebruikers kunnen worden gevonden.

Bij nieuwbouw zijn de exploitatielasten gering. Vanwege de besparing op exploitatielasten is medefinanciering door het schoolbestuur bij optimale energiezuinigheid mogelijk.

De grond is in eigendom en er zijn dus geen verwervingskosten.

8. Duurzaamheid

Bij nieuwbouw is een optimale duurzame situatie te realiseren. Optimale (zon) oriëntatie is wellicht lastiger omdat je gebonden bent aan de hellingshoek. Bij een creatief ontwerp kan het IKC een voorbeeldfunctie vervullen m.b.t. het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en kan het een educatieve rol vervullen.

Er kan een bijdrage worden geleverd aan de ambitie om in 2035 als gemeente energieneutraal te zijn.

Bij het bouwen op een helling zijn over het algemeen meer en zwaardere bouwconstructies en –materialen nodig. Dit is niet duurzaam. Ook kan bouwen op de Brabantse Wal worden beschouwd als het niet duurzaam omgaan met de waardevolle leefomgeving.

9. Continuïteit

De verwachting is dat op deze locatie makkelijker andere gebruikers kunnen worden gevonden als een gebruiker het gebouw verlaat. Het ligt aan een uitvalsweg en centraal in het verzorgingsgebied.

Nieuwbouw op een helling kan belemmerend werken m.b.t. de flexibiliteit. Hierdoor kan het zijn dat voor alternatief gebruik kosten moeten gemaakt om de huisvesting geschikt te maken.

10. Planning

Tijdens de nieuwbouw is geen tijdelijke vervangende huisvesting nodig, dit is kostenbesparend en kost minder tijd.

De bestemming van het terrein is niet passend en er dient een (naar grote waarschijnlijkheid) langdurige bestemmingsplan procedure te worden gevolgd. De verwachting is namelijk dat er veel verzet zal zijn.

Ook moet er een uitgebreid onderzoek naar de aanwezigheid van munitie worden uitgevoerd en zal er waarschijnlijk moeten worden geruimd.

Nieuwbouw neemt over het algemeen minder tijd in beslag. Omdat op een helling moet worden gebouwd, vervalt dit voordeel.

De grond is in eigendom en er is dus geen tijd nodig voor het verwerven.

D-1. Locatie sportvelden WVV, Fortuinstraat, Woensdrecht (op huidige trainingsveld)

1. Inhoudelijk / huisvestingsconcept

Het perceel biedt in principe voldoende ruimte om het in de visie beschreven concept te realiseren. Wettelijke zoneringen (zie later bij punt 5) kunnen dit echter aanzienlijk beperken. Er is een optimale verbinding met de groene omgeving mogelijk (De locatie ligt in de groene zone tussen Woensdrecht en Hoogerheide).

De gevraagde verbinding met sportfuncties is op deze locatie direct aanwezig door de aanliggende sportvelden. De bestaande sportzaal aan de Bloemenlaan ligt weliswaar op loopafstand maar eigenlijk net iets te ver.

Een oplossing kan wel worden gerealiseerd door het realiseren van een multifunctionele nieuwe sportzaal geïntegreerd in de school.

2. Imago

Het is wel mogelijk om op deze locatie een IKC / activiteitscentrum te vormen maar het is toch wat moeilijker om het bindend karakter vorm te geven op deze plaats omdat het strikt genomen toch niet direct midden in het verzorgingsgebied ligt. Noot: Het ligt er wel midden in het verzorgingsgebied maar niet in direct in de woonwijken. Het IKC kan zich daardoor niet duidelijk profileren als 'spil in het verzorgingsgebied'.

Bouwen in de groene zone werkt hoogstwaarschijnlijk ook negatief voor het imago omdat eerder in het iDOP Woensdrecht door de inwoners van Woensdrecht is aangegeven dat deze zone beschermd diende te worden.

Plaatsing van het IKC op het trainingsveld wordt ook niet beoordeeld als prominent, uitnodigend en representatief. Het wordt ervaren dat de school in een hoekje is 'weggestopt'.

3. Design

Vanwege de achteraf ligging is het lastiger om de school optimaal een 'smoel' te geven. Er kan daardoor beperkt invulling worden gegeven aan de gewenste uitstraling m.b.t. uitnodigend, herkenbaarheid, duurzaamheid, veiligheid, laagdrempeligheid etc.

Er is wel een goede verbinding te maken met de sportvoorzieningen.

4. Samenwerkingsmodel

Ondanks de minder centrale ligging in het verzorgingsgebied (Niet direct naast de bebouwing van Woensdrecht en wijk Heiakkers), is er wel gelegenheid om samenwerking met allerlei maatschappelijke functies vorm te geven maar is e.e.a. niet optimaal. Via de Fortuinstraat is het IKC wel redelijk bereikbaar.

Binnen het gebouw is samenwerking optimaal te realiseren en kan multifunctionaliteit volledig worden benut.

Wellicht kan een geïntegreerde multifunctioneel inzetbare sportzaal gebruikt worden voor toneelvoorstellingen, muziekuitvoeringen etc.

Samenwerking met sport is sowieso goed te realiseren door de sportzaal op enige loopafstand en de sportvelden direct er naast.

5. Relatie tot de omgeving

De beoogde locatie ligt minder centraal in het verzorgingsgebied en daardoor een mindere verbinding met de bebouwing van Woensdrecht en de wijk Heiakkers. Het ligt wel in het groene gebied tussen de kern Woensdrecht en de wijk Heiakkers waarvan in het iDOP Woensdrecht is aangegeven dat het zodanig waardevol is dat het onaangetast moet blijven.

Zoals eerder vermeld ligt de locatie niet optimaal voor de wijk Heiakkers. Omdat het merendeel van de leerlingen uit deze wijk komt, is dit niet ideaal. Als ouders kinderen met de auto moeten brengen, kunnen ze vanuit Heiakkers alleen aanrijden vanuit de Struikenlaan en de Nieuweweg. Dit kan als een omweg worden ervaren.

Er moet een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd en hierbij zijn hoogst waarschijnlijk vele bezwaren te verwachten. De bewoners van de Fortuinstraat en de Bossestraat maken nu al bezwaar tegen de overlast door de voetbalvereniging en de verwachting is dat dit nog zal worden versterkt door het bouwen van het IKC.

Als het IKC op het trainingsveld wordt gebouwd, moet het trainingsveld worden verplaatst. Dit zou kunnen worden opgelost door het 2^e voetbalveld te voorzien van kunstgras. WVV'67 is hiervoor gepolst en heeft aangegeven hier niet op voorhand negatief tegenover te staan maar wel voor het definitieve besluit hier nog met de gemeente over in gesprek te willen. Om het 2^e veld te voorzien van kunstgras en verlichting behoeft geen procedure te worden gevolgd omdat het bestemmingsplan m.b.t. dit aspect voldoet.

Bij het plaatsen van het IKC op het trainingsveld hebben we te maken met (geluids-) zoneringen. Het IKC moet op ruime afstand staan van woningen en sportvelden. M.b.t. de sportvelden kan wellicht ontheffing worden verkregen als wordt aangetoond dat de school alleen wordt gebruikt als er geen gebruik wordt gemaakt van de sportvelden.

De locatie is ruim voldoende van afmeting met de kanttekening dat de zoneringen de oppervlakte flink kunnen reduceren. Andersom kan het terreingedeelte dat niet kan worden gebruikt door de zonering, worden ingezet voor b.v. moestuintjes die door scholieren kunnen worden bijgehouden.

Tijdens de bouw zal er geringe overlast voor de omgeving zijn. Het terrein is groot genoeg om het bouwterrein in te richten en aan en afvoer zonder al te veel hinder plaats te laten vinden. Bij nieuwbouw op deze locatie moet zowel voor de oude locatie van De Poorte als die van De Stappen een nieuwe bestemming worden gevonden.

De omgeving geeft geen hinder voor het IKC.

6. Bereikbaarheid en parkeren

De locatie is gelegen tussen Heiakkers en Woensdrecht en voor een ieder goed bereikbaar. Ook ligt de locatie niet langs een doorgaande route en is landbouwverkeer hier slechts sporadisch te vinden. Op en rondom deze locatie is ruim voldoende ruimte om een goede voorziening te realiseren voor parkeren, kiss & ride etc. Direct naast deze locatie ligt de bestaande (ruime) parkeerplaats van het voetbalveld die overdag bijna niet gebruikt wordt en zonder al te veel kosten geschikt gemaakt kan worden.

Aandachtspuntje is wel de smalle toegangsweg vanuit de Fortuinstraat naar de parkeerplaats. Op de drukke momenten is hier verkeer van fietsende kinderen en ouders die de kinderen met de auto wegbrengen. Om dit op te lossen zou er gedacht kunnen worden om de fietsenstalling aan de andere kant van de school te situeren. Hiermee worden verkeersstromen ook gedeeltelijk gescheiden en wordt fietsen naar school gestimuleerd.

7. Financieel (gebouwendijk)

Tijdens de nieuwbouw is geen tijdelijke vervangende huisvesting nodig, dit is kostenbesparend. Er zijn wel sloopkosten van bestaande gebouwen maar die drukken op het ontwikkelen van de achterblijvende locaties.

Er is een exploitatierisico als één van de partijen op termijn het pand verlaat. De verwachting is namelijk dat op deze locatie moeilijk andere gebruikers kunnen worden gevonden.

Bij nieuwbouw zijn de exploitatielasten gering. Vanwege de besparing op exploitatielasten is medefinanciering door het schoolbestuur bij optimale energiezuinigheid mogelijk.

De grond is in eigendom en er zijn dus geen verwervingskosten.

Het verplaatsen van het trainingsveld vergt een aanzienlijke investering. Door de aanwezigheid van een bestaande parkeerplaats kan aanzienlijk op kosten worden bespaard.

8. Duurzaamheid

Bij nieuwbouw is het mogelijk om een optimale duurzame situatie te realiseren. Optimale (zon) oriëntatie is goed te realiseren. Bij een creatief ontwerp kan het IKC een voorbeeldfunctie vervullen m.b.t. het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en kan het een educatieve rol vervullen.

Er kan een bijdrage worden geleverd aan de ambitie om in 2035 als gemeente energieneutraal te zijn.

9. Continuïteit

De verwachting is dat op deze locatie moeilijk andere gebruikers kunnen worden gevonden als een gebruiker het gebouw verlaat. Het gebouw ligt wat achteraf en ligt niet direct aan een uitvalsweg. Dit kan voor nieuwe gebruikers een probleem zijn..

Bij nieuwbouw kan flexibiliteit in het ontwerp worden geborgd waardoor alternatief gebruik zonder al te veel inspanning (en dus kosten) kan worden gerealiseerd.

10. Planning

Er is geen tijdelijke vervangende huisvesting nodig en er hoeft niet te worden gesloopt. Dit bespaart tijd.

De bestemming van het terrein is niet passend en er dient een (naar grote waarschijnlijkheid) langdurige bestemmingsplan procedure te worden gevolgd. De verwachting is namelijk dat er veel verzet zal zijn.

Nieuwbouw neemt over het algemeen minder tijd in beslag. Omdat het trainingsveld moet worden verplaatst, vervalt dit voordeel.

De grond is in eigendom en er is dus geen tijd nodig voor het verwerven.

D-2. Locatie sportvelden WVV, Fortuinstraat, Woensdrecht (op huidige speeltuinterrein)

1. Inhoudelijk / huisvestingsconcept

Het perceel biedt in principe voldoende ruimte om het in de visie beschreven concept te realiseren. Wettelijke zoneringen (zie later bij punt 5) spelen een rol maar hebben een geringe invloed. Er is een optimale verbinding met de groene omgeving mogelijk (De locatie ligt in de groene zone tussen Woensdrecht en Hoogerheide).

De gevraagde verbinding met sportfuncties is op deze locatie direct aanwezig door de aanliggende sportvelden. De bestaande sportzaal aan de Bloemenlaan ligt te ver weg en het kost te veel tijd om deze te voet te bereiken.

Een oplossing kan wel worden gerealiseerd door het realiseren van een multifunctionele nieuwe sportzaal geïntegreerd in de school.

2. Imago

Het is wel mogelijk om op deze locatie een IKC / activiteitscentrum te vormen maar het is toch wat moeilijker om het bindend karakter vorm te geven op deze plaats omdat het strikt genomen toch niet direct midden in het verzorgingsgebied ligt. Noot: Het ligt er wel midden in het verzorgingsgebied maar niet in direct naast de woonwijk Heiakkers waar de meeste leerlingen vandaan komen. Het IKC kan zich daardoor niet duidelijk profileren als 'spil in het verzorgingsgebied'.

Bouwen in de groene zone werkt hoogstwaarschijnlijk ook negatief voor het imago omdat eerder in het iDOP Woensdrecht door de inwoners van Woensdrecht is aangegeven dat deze zone beschermd diende te worden.

Aan de andere kant kan door een passend 'groen' ontwerp, het groene karakter van de omgeving juist versterkt worden.

3. Design

Bij complete nieuwbouw kan de school optimaal een 'smoel' worden gegeven. Dit binding met de groene omgeving en de sportvoorzieningen zoals beschreven in de visie kan goed worden geaccentueerd.

Er kan volledig invulling worden gegeven aan de gewenste uitstraling m.b.t. uitnodigend, herkenbaarheid, duurzaamheid, laagdrempeligheid etc. Qua veiligheid zijn ook passende oplossingen mogelijk.

De school is bij slim ontwerp ook goed in te passen in de groene omgeving.

4. Samenwerkingsmodel

Ondanks de minder centrale ligging in het verzorgingsgebied (Niet direct naast de bebouwing van de wijk Heiakkers), is er wel gelegenheid om samenwerking met allerlei maatschappelijke functies vorm te geven maar is e.e.a. niet optimaal. Voor de kern Woensdrecht is deze locatie bijna optimaal. Via de Fortuinstraat is het IKC wel redelijk bereikbaar.

Binnen het gebouw is samenwerking optimaal te realiseren en kan multifunctionaliteit volledig worden benut.

Wellicht kan een geïntegreerde multifunctioneel inzetbare sportzaal gebruikt worden voor toneelvoorstellingen, muziekuivoeringen etc.

Samenwerking met sport is goed te realiseren door de direct naastgelegen sportvelden. Het bouwen van een nieuwe sportzaal bij de nieuwbouw is wel een vereiste vanwege de te grote loopafstand naar de bestaande sportzaal aan de Bloemenlaan.

5. Relatie tot de omgeving

De beoogde locatie ligt iets verder van de wijk Heiakkers en heeft daarmee een iets mindere binding. Het ligt in het groene gebied tussen de kern Woensdrecht en de wijk Heiakkers waarvan in het iDOP Woensdrecht is aangegeven dat het zodanig waardevol is dat het onaangetast moet blijven.

Zoals eerder vermeld ligt de locatie niet optimaal voor de wijk Heiakkers. Omdat het merendeel van de leerlingen uit deze wijk komt, is dit niet ideaal. Als ouders kinderen met de auto moeten brengen, kunnen ze vanuit Heiakkers alleen aanrijden vanuit de Struikenlaan en de Nieuweweg. Dit kan als een omweg worden ervaren.

Er moet een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd en hierbij zijn hoogst waarschijnlijk bezwaren te verwachten van de bewoners aan de Berglaan en wellicht ook van de Fortuinstraat.

Hoewel niet verwacht wordt dat op deze locatie munitie uit de 2^e wereldoorlog aanwezig is, is het toch nodig om hier een onderzoek uit te voeren om e.e.a. uit te sluiten.

Als het IKC op het speeltuinterrein wordt gebouwd, moet dit worden verplaatst. Wellicht kan dit worden gecombineerd met het nieuw te realiseren schoolplein van de school.

Bij het plaatsen van het IKC op het speeltuinterrein hebben we te maken met (geluids-) zoneringen. Het IKC moet op ruime afstand staan van woningen en sportvelden. M.b.t. de sportvelden kan wellicht ontheffing worden verkregen als wordt aangetoond dat de school alleen wordt gebruikt als er geen gebruik wordt gemaakt van de sportvelden en de verwachting is dat er voldoende ruimte is om de geëiste afstand tot de woningen te realiseren. De locatie is ruim voldoende van afmeting. Tijdens de bouw zal er geringe overlast voor de omgeving zijn. Het terrein is groot genoeg om het bouwterrein in te richten en aan en afvoer zonder al te veel hinder plaats te laten vinden.

Bij nieuwbouw op deze locatie moet zowel voor de oude locatie van De Poorte als die van De Stappen een nieuwe bestemming worden gevonden.

De omgeving geeft geen hinder voor het IKC..

6. Bereikbaarheid en parkeren

De locatie is gelegen tussen Heiakkers en Woensdrecht en voor een ieder goed bereikbaar. Ook ligt de locatie niet langs een doorgaande route en is landbouwverkeer hier slechts sporadisch te vinden. Op en rondom deze locatie is ruim voldoende ruimte om een goede voorziening te realiseren voor parkeren, kiss & ride etc. Op een paar honderd meter naast deze locatie ligt de bestaande (ruime) parkeerplaats van het voetbalveld die overdag bijna niet gebruikt wordt en zonder al te veel kosten geschikt gemaakt kan worden. Omdat vanaf de parkeerplaats nog een stuk gelopen moet worden zal de keuze voor de fiets sneller worden gemaakt mits de fietsenstalling wel dicht bij het gebouw gesitueerd wordt.

Langs de Fortuinstraat is er ook voldoende mogelijkheid om kiss & ride stroken aan te brengen. Nadeel is wel, ook omdat de locatie wel iets verder van de wijk Heiakkers af ligt, dat de kans bestaat dat veel ouders dan hun kinderen met de auto zullen halen en brengen.

7. Financieel (gebouwend)

Tijdens de nieuwbouw is geen tijdelijke vervangende huisvesting nodig, dit is kostenbesparend. Er zijn wel sloopkosten van bestaande gebouwen maar die drukken op het ontwikkelen van de achterblijvende locaties.

Er moeten kosten worden gemaakt voor een munitie onderzoek. Voor het ruimen is dit waarschijnlijk niet nodig.

Er is een exploitatierisico als één van de partijen op termijn het pand verlaat omdat het naar verwachting moeilijk is om in Woensdrecht andere gebruikers te vinden die een voldoende financiële bijdrage kunnen leveren.

Bij nieuwbouw zijn de exploitatielasten gering. Vanwege de besparing op exploitatielasten is medefinanciering door het schoolbestuur bij optimale energiezuinigheid mogelijk.
De grond is in eigendom en er zijn dus geen verwervingskosten.
Het verplaatsen van het speeltuinterrein vergt een geringe investering.
Door de aanwezigheid van een bestaande parkeerplaats kan aanzienlijk op kosten worden bespaard.

8. Duurzaamheid

Bij nieuwbouw is het mogelijk om een optimale duurzame situatie te realiseren. Optimale (zon) oriëntatie is goed te realiseren. Bij een creatief ontwerp kan het IKC een voorbeeldfunctie vervullen m.b.t. het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en kan het een educatieve rol vervullen.

Er kan een bijdrage worden geleverd aan de ambitie om in 2035 als gemeente energieneutraal te zijn.

9. Continuïteit

De verwachting is dat op deze locatie moeilijk andere gebruikers kunnen worden gevonden als een gebruiker het gebouw verlaat. Zoals eerder aangegeven zal het naar verwachting moeilijk zijn om in Woensdrecht andere gebruikers te vinden die een financiële bijdrage kunnen leveren.

Bij nieuwbouw kan flexibiliteit in het ontwerp worden geborgd waardoor alternatief gebruik zonder al te veel inspanning (en dus kosten) kan worden gerealiseerd.

10. Planning

Er is geen tijdelijke vervangende huisvesting nodig en er hoeft niet te worden gesloopt op de bouwlocatie. Dit bespaart tijd.

De bestemming van het terrein is niet passend en er dient een bestemmingsplan procedure te worden gevolgd. De verwachting is dat er verzet zal zijn van inwoners aan de Berglaan en wellicht de Fortuinstraat.

Ook moet er voor de zekerheid een onderzoek naar de aanwezigheid van munitie worden uitgevoerd. De verwachting is dat er niet hoeft te worden geruimd.

Nieuwbouw neemt over het algemeen minder tijd in beslag.

De grond is in eigendom en er is dus geen tijd nodig voor het verwerven.

E. Locatie 'De Bult', Fortuinstraat / Berqlaan, Woensdrecht

1. Inhoudelijk / huisvestingsconcept

Het perceel biedt voldoende ruimte om het in de visie beschreven concept te realiseren. Wettelijke zoneringen (zie later bij punt 5) spelen een rol maar hebben geringe invloed. Er is een optimale verbinding met de groene omgeving mogelijk (De locatie ligt in de groene zone tussen Woensdrecht en Hoogerheide en op de brabantse wal).

De gevraagde verbinding met sportfuncties is op deze locatie direct aanwezig door de sportvelden op korte loopafstand. De bestaande sportzaal aan de Bloemenlaan ligt te ver weg en het kost te veel tijd om deze te voet te bereiken.

Een oplossing kan wel worden gerealiseerd door het realiseren van een multifunctionele nieuwe sportzaal geïntegreerd in de school.

2. Imago

Het is wel mogelijk om op deze locatie een IKC / activiteitencentrum te vormen maar het is toch wat moeilijker om het bindend karakter vorm te geven op deze plaats omdat het strikt genomen toch niet direct midden in het verzorgingsgebied ligt. Noot: Het ligt er wel midden in het verzorgingsgebied maar niet in direct naast de woonwijk Heiakkers waar de meeste leerlingen vandaan komen. Het IKC kan zich daardoor niet duidelijk profileren als 'spil in het verzorgingsgebied'.

Bouwen in de groene zone werkt hoogstwaarschijnlijk ook negatief voor het imago omdat eerder in het iDOP Woensdrecht door de inwoners van Woensdrecht is aangegeven dat deze zone beschermd diende te worden.

Aan de andere kant kan door een passend 'groen' ontwerp, het groene karakter van de omgeving juist versterkt worden.

3. Design

Bij complete nieuwbouw kan de school optimaal een 'smoel' worden gegeven. Dit binding met de groene omgeving en de sportvoorzieningen zoals beschreven in de visie kan goed worden geaccentueerd.

Er kan volledig invulling worden gegeven aan de gewenste uitstraling m.b.t. uitnodigend, herkenbaarheid, duurzaamheid, laagdrempeligheid etc. Qua veiligheid zijn ook passende oplossingen mogelijk.

De school is bij slim ontwerp ook goed in te passen in de groene omgeving in combinatie met 'De Bult'.

4. Samenwerkingsmodel

Ondanks de minder centrale ligging in het verzorgingsgebied (Niet direct naast de bebouwing van de wijk Heiakkers), is er wel gelegenheid om samenwerking met allerlei maatschappelijke functies vorm te geven maar is e.e.a. niet optimaal. Voor de kern Woensdrecht is deze locatie optimaal. Via de Fortuinstraat is het IKC wel redelijk bereikbaar. Binnen het gebouw is samenwerking redelijk vorm te geven en kan multifunctionaliteit redelijk worden gerealiseerd. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat er minder handelsvrijheid is vanwege het hellende vlak waartegen gebouwd moet worden..

Wellicht kan een geïntegreerde multifunctioneel inzetbare sportzaal gebruikt worden voor toneelvoorstellingen, muziekuitvoeringen etc.

Samenwerking met sport is goed te realiseren door de op loopafstand gelegen sportvelden. Het bouwen van een nieuwe sportzaal bij de nieuwbouw is wel een vereiste vanwege de te grote loopafstand naar de bestaande sportzaal aan de Bloemenlaan.

5. Relatie tot de omgeving

De beoogde locatie ligt iets verder van de wijk Heiakkers en heeft daarmee een iets mindere binding. Het ligt in het groene gebied tussen de kern Woensdrecht en de wijk Heiakkers waarvan in het iDOP Woensdrecht is aangegeven dat het zodanig waardevol is dat het onaangetast moet blijven.

Zoals eerder vermeld ligt de locatie niet optimaal voor de wijk Heiakkers. Omdat het merendeel van de leerlingen uit deze wijk komt, is dit niet ideaal. Als ouders kinderen met de auto moeten brengen, kunnen ze vanuit Heiakkers alleen aanrijden vanuit de Struikenlaan en de Nieuweweg. Dit kan als een omweg worden ervaren.

Er moet een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd en hierbij zijn hoogst waarschijnlijk bezwaren te verwachten van de bewoners aan de Berglaan en wellicht ook van de Fortuinstraat. Ook is de locatie gelegen op de steilrand van de Brabantse Wal. Er kunnen partijen zijn die hiertegen bezwaar maken.

De verwachting is dat op deze locatie munitie uit de 2^e wereldoorlog aanwezig is. Het is daarom nodig om hier een uitgebreid onderzoek uit te voeren en er moet naar verwachting worden geruimd.

Bij het plaatsen van het IKC bij 'De Bult' hebben we te maken met (geluids-) zoneringen. Het IKC moet op ruime afstand staan van woningen. De verwachting is dat er voldoende ruimte is om de geëiste afstand tot de woningen te realiseren.

De locatie is ruim voldoende van afmeting. Tijdens de bouw zal er geringe overlast voor de omgeving zijn. Het terrein is groot genoeg om het bouwterrein in te richten en aan en afvoer zonder al te veel hinder plaats te laten vinden.

Bij nieuwbouw op deze locatie moet zowel voor de oude locatie van De Poorte als die van De Stappen een nieuwe bestemming worden gevonden.

De omgeving geeft geen hinder voor het IKC.

6. Bereikbaarheid en parkeren

De locatie is gelegen tussen Heiakkers en Woensdrecht en voor een ieder goed bereikbaar.

Ook ligt de locatie niet langs een doorgaande route en is Landbouwverkeer hier slechts sporadisch te vinden. Op en rondom deze locatie is ruim voldoende ruimte om een goede voorziening te realiseren voor parkeren, kiss & ride etc. Op een paar honderd meter naast deze locatie ligt de bestaande (ruime) parkeerplaats van het voetbalveld die overdag bijna niet gebruikt wordt en zonder al te veel kosten geschikt gemaakt kan worden. Omdat vanaf de parkeerplaats nog een stuk gelopen moet worden zal de keuze voor de fiets sneller worden gemaakt mits de fietsenstalling wel dicht bij het gebouw gesitueerd wordt. Nadeel is wel dat er dan een extra oversteek wordt gecreëerd.

Langs de Fortuinstraat is er ook voldoende mogelijkheid om kiss & ride stroken aan te brengen. Nadeel is wel, ook omdat de locatie wel iets verder van de wijk Heiakkers af ligt, dat de kans bestaat dat veel ouders dan hun kinderen met de auto zullen halen en brengen.

7. Financieel (gebouwend)

Tijdens de nieuwbouw is geen tijdelijke vervangende huisvesting nodig, dit is kostenbesparend. Er zijn wel sloopkosten van bestaande gebouwen maar die drukken op het ontwikkelen van de achterblijvende locaties.

Het bouwen op een helling is aanzienlijk duurder dan op een vlak terrein. Dit werkt in belangrijke mate kostenverhogend.

Ook zijn er aanzienlijke extra kosten te verwachten voor een munitie onderzoek en het eventueel ruimen daarvan.

Er is een exploitatierisico als één van de partijen op termijn het pand verlaat omdat het naar verwachting moeilijk is om in Woensdrecht andere gebruikers te vinden die een voldoende financiële bijdrage kunnen leveren.

Bij nieuwbouw zijn de exploitatielasten gering. Vanwege de besparing op exploitatielasten is medefinanciering door het schoolbestuur bij optimale energiezuinigheid mogelijk.

De grond is in eigendom en er zijn dus geen verwervingskosten.

Het verplaatsen van het speeltuinterrein vergt een geringe investering.

Door de aanwezigheid van een bestaande parkeerplaats kan aanzienlijk op kosten worden bespaard.

8. Duurzaamheid

Bij nieuwbouw is het mogelijk om een optimale duurzame situatie te realiseren. Optimale (zon) oriëntatie is goed te realiseren. Bij een creatief ontwerp kan het IKC een voorbeeldfunctie vervullen m.b.t. het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en kan het een educatieve rol vervullen.

Er kan een bijdrage worden geleverd aan de ambitie om in 2035 als gemeente energieneutraal te zijn.

9. Continuïteit

De verwachting is dat op deze locatie moeilijk andere gebruikers kunnen worden gevonden als een gebruiker het gebouw verlaat. Zoals eerder aangegeven zal het naar verwachting moeilijk zijn om in Woensdrecht andere gebruikers te vinden die een financiële bijdrage kunnen leveren.

Bij het bouwen op een helling zijn over het algemeen meer en zwaardere bouwconstructies en –materialen nodig. Dit is niet duurzaam.

Nieuwbouw op een helling kan belemmerend werken m.b.t. de flexibiliteit. Hierdoor kan het zijn dat voor alternatief gebruik kosten moeten gemaakt om de huisvesting geschikt te maken.

10. Planning

Er is geen tijdelijke vervangende huisvesting nodig en er hoeft niet te worden gesloopt op de bouwlocatie. Dit bespaart tijd.

De bestemming van het terrein is niet passend en er dient een bestemmingsplan procedure te worden gevolgd. De verwachting is dat er verzet zal zijn van inwoners aan de Berglaan en wellicht de Fortuinstraat.

Ook moet er een onderzoek naar de aanwezigheid van munitie worden uitgevoerd. De verwachting is dat er moet worden geruimd.

Nieuwbouw neemt over het algemeen minder tijd in beslag. Omdat op een helling moet worden gebouwd, vervalt dit voordeel.

De grond is in eigendom en er is dus geen tijd nodig voor het verwerven.

F. Locatie aan de Fortuinstraat t.o. ingang sportvelden, Woensdrecht

1. Inhoudelijk / huisvestingsconcept

Het perceel biedt voldoende ruimte om het in de visie beschreven concept te realiseren. Er is een optimale verbinding met de groene omgeving mogelijk (De locatie ligt in de groene zone tussen Woensdrecht en Hoogerheide).

De gevraagde verbinding met sportfuncties is op deze locatie aanwezig door de aan de overzijde van de straat gelegen sportvelden. De bestaande sportzaal aan de Bloemenlaan ligt weliswaar op loopafstand maar eigenlijk net iets te ver.

Een oplossing kan wel worden gerealiseerd door het realiseren van een multifunctionele nieuwe sportzaal geïntegreerd in de school.

2. Imago

Het is wel mogelijk om op deze locatie een IKC / activiteitencentrum te vormen maar het is toch wat moeilijker om het bindend karakter vorm te geven op deze plaats omdat het strikt genomen toch niet direct midden in het verzorgingsgebied ligt. Noot: Het ligt er wel midden in het verzorgingsgebied maar niet in direct in de woonwijken. Het IKC kan zich daardoor minder profileren als ‘spil in het verzorgingsgebied’.

Bouwen in de groene zone werkt hoogstwaarschijnlijk ook negatief voor het imago omdat eerder in het iDOP Woensdrecht door de inwoners van Woensdrecht is aangegeven dat deze zone beschermd diende te worden.

3. Design

Bij complete nieuwbouw kan de school optimaal een ‘smoel’ worden gegeven. Dit binding met de groene omgeving en de sportvoorzieningen zoals beschreven in de visie kan goed worden geaccentueerd.

Er kan volledig invulling worden gegeven aan de gewenste uitstraling m.b.t. uitnodigend, herkenbaarheid, duurzaamheid, laagdrempeligheid etc. Qua veiligheid zijn ook passende oplossingen mogelijk.

De school is bij slim ontwerp ook goed in te passen in de groene omgeving.

4. Samenwerkingsmodel

Ondanks de minder centrale ligging in het verzorgingsgebied (Niet direct in de bebouwing van Woensdrecht en wijk Heiakkers), is er wel gelegenheid om samenwerking met allerlei maatschappelijke functies vorm te geven maar is e.e.a. niet optimaal. Via de Fortuinstraat is het IKC wel redelijk bereikbaar.

Binnen het gebouw is samenwerking optimaal te realiseren en kan multifunctionaliteit volledig worden benut.

Wellicht kan een geïntegreerde multifunctioneel inzetbare sportzaal gebruikt worden voor toneelvoorstellingen, muziekuitvoeringen etc.

Samenwerking met sport is sowieso goed te realiseren door de sportzaal op loopafstand en de sportvelden aan de overkant van de straat.

5. Relatie tot de omgeving

De beoogde locatie ligt minder centraal in het verzorgingsgebied en daardoor een mindere verbinding met de bebouwing van Woensdrecht en de wijk Heiakkers. Het ligt wel in het groene gebied tussen de kern Woensdrecht en de wijk Heiakkers waarvan in het iDOP Woensdrecht is aangegeven dat het zodanig waardevol is dat het onaangetast moet blijven.

Zoals eerder vermeld ligt de locatie niet optimaal voor de wijk Heiakkers. Omdat het merendeel van de leerlingen uit deze wijk komt, is dit niet ideaal. Als ouders kinderen met de auto moeten brengen, kunnen ze vanuit Heiakkers alleen aanrijden vanuit de Struikenlaan en de Nieuweweg. Dit kan als een omweg worden ervaren.

Er moet een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd en hierbij zijn hoogst waarschijnlijk vele bezwaren te verwachten. De bewoners van de Fortuinstraat maken nu al bezwaar tegen de mogelijke bouw op deze locatie.

De verwachting is dat op deze locatie munitie uit de 2e wereldoorlog aanwezig is. Het is daarom nodig om hier een uitgebreid onderzoek uit te voeren en er moet naar verwachting worden geruimd. De grond is niet in eigendom van de gemeente. Er is een tijd nodig om de grond in eigendom te verkrijgen. Er is nog geen contact met de eigenaar geweest of die de grond eventueel zou willen verkopen.

De locatie is ruim voldoende van afmeting. Tijdens de bouw zal er geringe overlast voor de omgeving zijn. Het terrein is groot genoeg om het bouwterrein in te richten en aan en afvoer zonder al te veel hinder plaats te laten vinden.

Bij nieuwbouw op deze locatie moet zowel voor de oude locatie van De Poorte als die van De Stappen een nieuwe bestemming worden gevonden.

De omgeving geeft geen hinder voor het IKC.

6. Bereikbaarheid en parkeren

De locatie is gelegen tussen Heiakkers en Woensdrecht en voor een ieder goed bereikbaar. Ook ligt de locatie niet langs een doorgaande route en is landbouwverkeer hier slechts sporadisch te vinden. Op en rondom deze locatie is ruim voldoende ruimte om een goede voorziening te realiseren voor parkeren, kiss & ride etc. Op een paar honderd meter naast deze locatie ligt de bestaande (ruime) parkeerplaats van het voetbalveld die overdag bijna niet gebruikt wordt en zonder al te veel kosten geschikt gemaakt kan worden. Omdat vanaf de parkeerplaats nog een stuk gelopen moet worden zal de keuze voor de fiets sneller worden gemaakt mits de fietsenstalling wel dicht bij het gebouw gesitueerd wordt.

Langs de Fortuinstraat is er ook voldoende mogelijkheid om kiss & ride stroken aan te brengen. Nadeel is wel, ook omdat de locatie wel iets verder van de wijk Heiakkers af ligt, dat de kans bestaat dat veel ouders dan hun kinderen met de auto zullen halen en brengen.

7. Financieel (gebouwelijk)

De grond is NIET in eigendom en er zijn dus verwervingskosten.

Tijdens de nieuwbouw is geen tijdelijke vervangende huisvesting nodig, dit is kostenbesparend. Er zijn wel sloopkosten van bestaande gebouwen maar die drukken op het ontwikkelen van de achterblijvende locaties.

Wel zijn er aanzienlijke extra kosten te verwachten voor een munitie onderzoek en het eventueel ruimen daarvan.

Er is een gering exploitatierisico als één van de partijen op termijn het pand verlaat.

Bij nieuwbouw zijn de exploitatielasten gering. Vanwege de besparing op exploitatielasten is medefinanciering door het schoolbestuur bij optimale energiezuinigheid mogelijk.

Door de aanwezigheid van een bestaande parkeerplaats kan aanzienlijk op kosten worden bespaard.

8. Duurzaamheid

Bij nieuwbouw is het mogelijk om een optimale duurzame situatie te realiseren. Optimale (zon) oriëntatie is goed te realiseren. Bij een creatief ontwerp kan het IKC een voorbeeldfunctie vervullen m.b.t. het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en kan het een educatieve rol vervullen.

Er kan een bijdrage worden geleverd aan de ambitie om in 2035 als gemeente energieneutraal te zijn.

9. Continuïteit

De verwachting is dat op deze locatie redelijk makkelijk andere gebruikers kunnen worden gevonden als een gebruiker het gebouw verlaat. Het gebouw ligt aan een goed toegankelijke weg in de nabijheid van een uitvalsweg. Bij nieuwbouw kan flexibiliteit in het ontwerp worden geborgd waardoor alternatief gebruik zonder al te veel inspanning (en dus kosten) kan worden gerealiseerd.

10. Planning

Er is geen tijdelijke vervangende huisvesting nodig en er hoeft niet te worden gesloopt. Dit bespaart tijd. Aan de andere kant is de grond niet in eigendom en gaat er wellicht veel tijd verloren met de aankoopprocedure.

De bestemming van het terrein is niet passend en er dient een (naar grote waarschijnlijkheid) langdurige bestemmingsplan procedure te worden gevolgd. De verwachting is namelijk dat er veel verzet zal zijn.

Nieuwbouw neemt over het algemeen minder tijd in beslag. Omdat er hoogstwaarschijnlijk munitie moet worden geruimd, vervalt dit voordeel.