

Reactie en vragen projectgroep 15 juli 2024
Structuurontwerp Parkstraat 25 juni 2024
Tbv initiatiefnemers

Paar aandachtspunten (eerder doorgegeven per mail 9 juli 2025):

1. Wij hebben twijfels bij de omvang van het schoolplein in relatie tot de huidige m2 schoolplein.
2. De school heeft nu een aantal pp dat moet in de toekomst ook zo blijven.
3. De kleedkamers verdwijnen ten koste van 1 woning. Is dat per sé nodig en hoe wordt dat gecompenseerd? (steeds terugkerende vraag>>)
4. Schoolplein bestemmen als park kan voor geluidonderzoek goed zijn maar school zal ongetwijfeld afspraken willen maken over het gebruik daarvan wat van invloed kan zijn op uitkomsten geluidonderzoek. School wil natuurlijk geen gedoe met omwonenden.
5. Evt overleg moet ook met bestuur vd school (Arie de Wit) plaatsvinden. Ik sluit daar dan bij aan.
6. Zelf mis ik nog de kadastrale ondergrond en grondposities (zie ik niet terug in de analyse, had ik al eerder om gevraagd). Met wie moeten afspraken gemaakt worden over evt verkoop van grond? En, if so, hoe gaan we dan Didam omzeilen?

Eigendom en recht van de school

Met betrekking tot het eigendom van onderwijsgebouwen en de daarbij behorende schoolpleinen kan het volgende worden gezegd (wij gaan er vanuit dat jullie dat zelf ook al wel weten):

1. Eigendom

Uitgangspunt van de onderwijswetgeving (WPO/WEC en WVO) is dat het eigendom van het schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur.

Dit eigendom wordt als zodanig vastgelegd in het kadaster via een notariële akte. In het spraakgebruik wordt bij de schoolgebouwen onderscheid gemaakt tussen het juridisch eigendom (schoolbestuur) en het economisch eigendom (claimrecht).

2. Economisch claimrecht

Het economisch claimrecht wordt alleen gebruikt bij het beëindigen van het gebruik van een schoolgebouw door een schoolbestuur. Het gebouw valt dan terug aan de gemeente.

3. Bestemming

Het schoolplein van de Parkschool heeft in de huidige situatie de bestemming maatschappelijk (Zie hieronder).

Bij het omklappen van het schoolplein moet het nieuwe gedeelte van het schoolplein ook deze bestemming krijgen. Waarbij het schoolbestuur ook weer het juridisch eigendom overgedragen krijgt.

De Parkschool, Westerlaan 22, bestemming:

Artikel 19 Maatschappelijk

- 19.1 Bestemmingsomschrijving
- 19.2 Bouwregels
- 19.3 Nadere eisen
- 19.4 Afwijken van de bouwregels
- 19.5 Specifieke gebruiksregels

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoe het bestuur het nieuwe schoolplein dan inricht en of er voor de veiligheid een hek om het plein moet komen is aan het schoolbestuur. Het schoolbestuur wil hier dan best over nadenken vanuit het gezamenlijk belang. En voor de volledigheid noemen wij nog dat de school er al staat en het wonen er eventueel aan toegevoegd wordt bij een wijziging van het bestemmingsplan. Er kan daarom niet getornd worden aan de rechten die de school vanuit het bestaande bestemmingsplan al heeft.

4. Informatie ministerie infrastructuur en waterstaat

Ter informatie heb ik nog bijgevoegde informatieve link toegevoegd Geluid en scholen - Kenniscentrum InfoMil .

Stedenbouw

We hebben een aantal opmerkingen per blok. Sommige opmerkingen zijn overwegingen, andere kunnen nu aangepast worden en hebben mogelijk invloed op aantal woningen. Andere zijn meer uitwerking en kunnen opgepakt worden bij opstellen van het ROP. Het geluidsaspect is niet meegenomen in de beoordeling. Mochten er uit het geluidsonderzoek conclusies komen waardoor de bebouwing aangepast moet worden dan kijken we hier tzt naar.

Blok 1

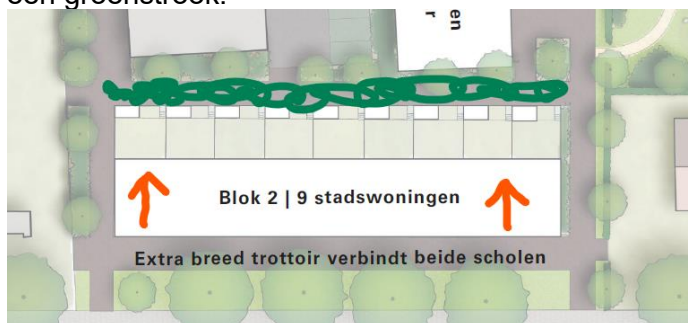
- Dit blok is nu een beetje los in de ruimte komen te staan, waardoor het er wat verloren bij staat. Dit komt o.a. door de verhoudingen van het blok zelf. Voorstel is om te onderzoeken of blok 1 en 3 gekoppeld kunnen worden, waardoor een hof ontstaat rond het schoolplein. Er kan een onderdoorgang richting het parkeerterrein worden gemaakt.
- Als voorbeeld het [Buenos Aireshof in Den Haag](#) (+ omgeving). Hier is een hof gecreëerd met in de hoeken oplossingen die een bijzondere typologie opleveren.
- Overweeg ook om in blok 1 de stadswoningen te maken en in blok 2 de appartementen. Aan de achterzijde van deze stadswoningen kan een verhoogd terras komen met daaronder de parkeerplekken.
- Aandacht voor deze hoek. Zit er stedenbouwkundig nu nog niet goed in.



- Ook uitzoeken welke relatie dit blok heeft met het deel van het KPN gebouw dat behouden blijft.

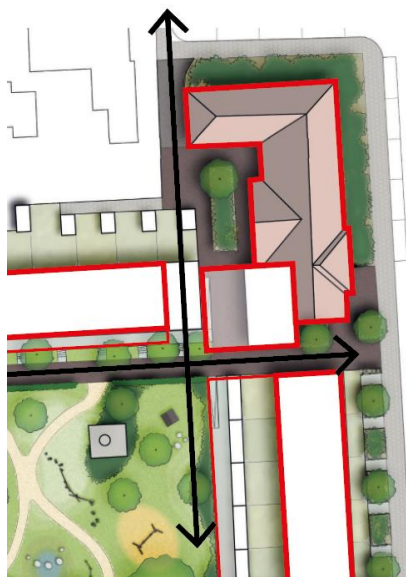
Blok 2

- De rooilijn is naar voren geplaatst waardoor aan de voor- en achterzijde van dit blok een pad tussen de 2 scholen ontstaat. Het is onduidelijk wat nu de route voor de kinderen is. De kans is zeer aannemelijk dat ze via de achterzijde lopen (zo ver mogelijk van de Westerlaan). Voorstel is om het blok verder naar achteren te plaatsen zodat de looproute aan de Westerlaanzijde komt te liggen en de verbinding tussen de 2 scholen beter en royaal tot stand komt.
- Voorbeeld: [Bagijnneweide 21 t/m 31 in Zwolle](#). Dit blok heeft geen achterpad, de tuin ligt ook wat hoger, ik denk op een kelder (splitlevelwoningen). Achter de tuinen ligt een groenstrook.



Blok 3

- De plaatsing van dit blok zorgt ervoor dat de looproute tussen de Parkweg en het schoolplein niet lekker erin ligt. Doordat deze hele vleugel van het bestaande gebouw wordt afgebroken ontstaat de mogelijkheid om die route er echt goed in te leggen. Voorstel is om de meest rechter woning van dit blok af te halen. Deze kan aan blok 5 worden gezet. De doorgang verschuift hiermee zodat een rechte doorgaande route ontstaat.



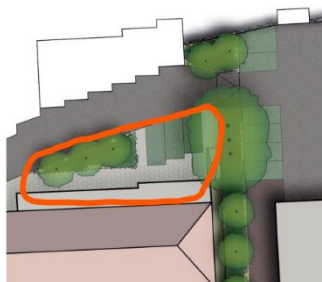
- Deze woningen lijken vrij hoog. De bebouwing wordt in ieder geval hoger dan het bestaande volume. En dat redelijk dicht op de bestaande woningen aan de Parkweg. Dit kan een probleem gaan worden in de vervolgfase.

Blok 4

- Vooral erg belangrijk hoe de achterzijde aansluit op het schoolplein. Voorstel om het maaiveld hier omhoog te laten lopen zodat er geen wand ontstaat vind ik goed. In de volgende fase dit verder uitwerken.

Inrichting openbare ruimte

- Dit hoekje hoort bij de school en wordt nu gebruikt als fietsenstalling. Mee eens dat dit verfraaid kan worden, maar dit zal in overleg met de school moeten gebeuren. Er is dan ook een alternatief nodig voor de fietsen.



-
- Uitzoeken of een extra trafo nodig is, die dan bij voorkeur inpandig meeontwerpen in de bebouwing.
- In overleg met de scholen nagaan hoe de scholen het gebied gebruiken (waar vindt het halen/brengen plaats / fietsparkeren van kinderen / etc). Belangrijk dat deze verkeerstromen veilig plaats kunnen vinden.
- Het nieuwe park is een (groen) schoolplein en eigendom van de school. Speelpark is daarom niet de goede benaming. Zie ook hierboven hoe dat juridisch is geregeld.
- Het bestaande schoolplein bij het Marnixgebouw is vrijwel volledig verhard. Voor het geluidsniveau is een zachte ondergrond gunstiger. Hou rekening dat het voor het plan nodig kan zijn dat dit plein ook aangepast wordt.

Conclusie is dat het plan stedenbouwkundig op een aantal punten nog niet helemaal goed is. Advies is om meer vanuit de gewenste stedenbouwkundige ruimtes te ontwerpen en niet vanuit de woningplattengronden.

Akoestiek

Bas heeft gesproken met akoestisch adviseur/Davy van Haperen.

Het inventariserende onderzoek dat was aangeleverd tbv de bespreking was op basis van een zeer beperkte opdracht en dito informatie.

Bas en Erik Roelofsen hebben de kenmerken van de planlocatie doorgenomen met Davy. Het stemgeluid en de afbakening en gebruiksvoorwaarden van de beide schoolpleinen en het park zullen maatgevend zijn.

Afgesproken is dat Davy contact zoekt met onderwijsinstellingen over de uitgangspunten (hoeveelheid leerlingen, hoeveel speeltijd, uitbreidingsplannen die op basis van bestemmingsplan haalbaar zijn, eventueel BSO/KDV, etc).

Daarnaast zijn de juridische uitgangspunten doorgenomen die in het inventariserend onderzoek wel heel conservatief gehanteerd zijn en ook niet altijd volledig waren. Ook hielden ze te weinig rekening met de rechten van de onderwijsinstellingen.

Duidelijk aangeven dat wij in eerdere afstemmingsrondes onze zorgen over de planopzet hebben geuit en dat we de ontwikkelende partijen hebben uitgenodigd om met name voor het schoolplein/park concreet aan te geven hoe men om wil gaan met de geluidsbelastingen ertoe te passen akoestische maatregelen. Dit wordt in de volgende ronde meegenomen. Uitgangspunten bij het onderzoek moeten goed onderbouwd worden en er moet aangegeven worden welke invloed dat gaat hebben op de flexibiliteit van het plan.

Davy gaf aan dat hij verwacht dat het wegverkeer en spoorlawaaï geen problemen op te leveren. Een berekening die dat aantoonde zou fijn zijn want dat kunnen we dat verder uitsluiten.

Er is afgesproken (dit is gebeurd in de week na het overleg van 25 juni, inmiddels weten we dat Davy een opdracht heeft op regie) dat Davy de uitgangspunten eerst voorlegt aan de gemeente voordat hij gaat rekenen t.b.v. gedetailleerder onderzoek (de uitgangspunten zijn nog niet afgestemd).

Parkeren

- De parkeerstrategie stelt dat parkeren bij voorkeur geclusterd en/of op eigen terrein georganiseerd moet worden. We zijn benieuwd hoe jullie aan kijken tegen het eigendom van het parkeerterrein. Gaan wij dat als openbare ruimte overnemen of wordt het onderdeel van een VVE?
- Bovenstaande ook in relatie met de parkeerbalans. Ik zie een parkeernorm van 1.00 pp per koopwoning terugkomen. Is het de bedoeling dat die meeverkocht worden? Zo ja, dan nemen wij die openbare ruimte niet over.
- Qua inrichting van het parkeerterrein lijkt dit verkeerskundig allemaal te passen. Om dat echt goed te kunnen beoordelen zou maatvoering nog wel fijn zijn. Met name de drie parkeervakjes thv het Celeanum lijken er ingepropt te zijn.
- Voor wat betreft de wandelroutes, wat is verschil tussen de paarse en de roze lijnen?
- De verkeersproblemen rondom de Parkstraat-school blijven verder buiten beschouwing, ben wel benieuwd hoe de school staat tegenover dit plan.
- De parkeerbalans lijkt sluitend, maar we missen wel iets meer (tekstuele) onderbouwing. Nu gaan we zelf, misschien wel logische, aannames doen. Specifiek aandachtspunt in de onderbouwing is dat de gestelde CROW-normering hoger ligt dan de parkeernormen die jullie hanteren. Voor zowel bezoekers als bewoners. Daar hoort wel argumentatie bij.

Woningbouwprogramma

- Afwijken van het woningbouwprogramma mag (graag 30% sociale huur). Waarom afgeweken wordt moet wel heel goed onderbouwd worden (welke kwaliteit wordt toegevoegd).
- Graag daarin ook meenemen over compensatie in de wijk (ruim genomen) als dat kan. Als er echt niets is in het hele omliggende centrumgebied, moet dat uitgelegd worden. Sowieso uitleg dat hier voor het eerst sociale huur komt.
- Graag onderscheid maken in middelduur 1 en middelduur 2. Die worden nu op 1 hoop gegooid waardoor niet duidelijk is wat volgens onze eigen regels onder 'betaalbaar' wordt verstaan.
- Uit het coalitie overleg kwam ook nog naar voren: dit zou een heel mooie plek zijn voor seniorenwoningen / wonen met zorg. Ook belangrijk zodat deze plek gaat bijdragen aan doorstroming. Dus kijken in het dure/koop segment hoe de appartementen aantrekkelijk gemaakt kunnen worden voor senioren.

Een definitieve reactie op programma wordt pas gegeven als we het over de overige zaken eens zijn.