



slangen+koenis
architecten



Gemeente
Borne

opdrachtgever
Gemeente Borne

project
sportcentrum Borne West

fase
Studie haalbaarheid scenario's nieuwbouw

datum
05 juni 2023

projectnummer
2023004



voorwoord.

Een nieuw sportcentrum in Borne-West is voor ons specialisten in zwem- en sportcomplexen een opgave die op ons lijf is geschreven. Het programma waarbij sport en onderwijs op één locatie worden gecombineerd, vinden wij fantastisch om mee aan de slag te gaan.

Met groot enthousiasme heeft ons team zich gestort op de door u geformuleerde opgave. Alle kennis en ervaring die we in huis hebben, is aangewend om tot een specifieke voor u toegesneden studie te komen. Wij hopen dat wij het enthousiasme waarmee we aan uw opgave hebben gewerkt op u over kunnen brengen. Laat u overtuigen door de kwaliteiten die wij zien in de vraagstelling en de antwoorden die wij bij de drie denkrichtingen hebben ontwikkeld.

Wij wensen u veel lees- en kijkplezier!

inhoudsopgave.

project informatie.	4
denkrichtingen gemeenteraad.	6
risicogestuurde randvoorwaarden.....	7
analyses en studies.	8
analyse locatie.	9
programma.	15
denkrichting A.	22
denkrichting B.	23
denkrichting C.	24
denkrichting D.	25
samenvatting.	26

project informatie.

In maart 2023 heeft de gemeenteraad van Borne opdracht verstrekt tot het uitwerken van drie denkrichtingen voor 't Wooldrik. Deze drie denkrichtingen zijn bedoeld om in kaart te brengen welke functie(s) op de locatie van het huidige sportpark gerealiseerd moeten worden. Deze memo geeft beknopt weer wat de resultaten zijn van het uitwerken van de drie denkrichtingen op basis van de volgende thema's:

- 1. Inhoud van de denkrichting
- 2. Massastudie per denkrichting vanuit stedenbouwkundige optiek
- 3. Voor- en nadelen, kansen en risico's
- 4. Financiële vergelijking
- 5. Toetsend aan de visie 't Wooldrik, meer dan een sportpark'

Deze memo is bedoeld ter onderbouwing en ondersteuning van besluitvorming over de toekomst van het sportpark.

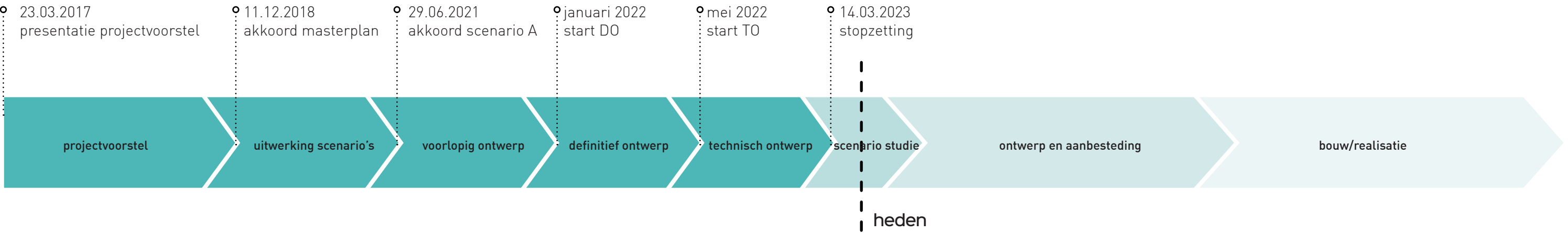
Project historie

Vanaf 2016 is de gemeente Borne bezig om een nieuwe toekomst te creëren voor het sportcomplex 't Wooldrik. Vanuit een heldere sportvisie is gestart met een ontwerp- en ontwikkeltraject voor vervangende nieuwbouw. Hierbij is ook een nieuwbouwlocatie voor de basisscholen Jan Ligthart en 't Oldhof meegenomen, die een kindcentrum gaan vormen met kinderopvang en Stichting Kids Vooruit. Daardoor ontstond op de locatie een samenwerking tussen Sport en Onderwijs.

Voor het project werd gekozen voor een bouwteam-samenwerking. Dit betekent dat de gemeente een aannemer heeft geselecteerd als hoofdverantwoordelijke voor het ontwikkelen en realiseren van het totale project. Daarmee lag de regie op de ontwikkeling ook bij de aannemer, die zelf de benodigde partners voor installatietechniek en ontwerp aan zich

had verbonden. De gemeente zou onderdeel zijn van het bouwteam en als opdrachtgever actief betrokken zijn bij de uitontwikkeling.

Na het doorlopen van verschillende ontwerpstadia is het Technisch Ontwerp door de aannemer opgeleverd in december 2022. De bijbehorende open begroting is in januari 2023 aangeleverd. Analyse van deze open begroting liet zien dat de benodigde investeringen substantieel hoger waren dan begroot. Daarbij werd inzichtelijk dat het project nog grote risico's bevatte die voor rekening en risico van de gemeente waren. Deze risico's konden onvoldoende gemitigeerd worden voor aanvang van de daadwerkelijke realisatie.



project informatie.

Redenen tot stopzetting

Een en ander heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad van Borne in maart 2023 heeft besloten om niet verder te gaan met het op dat moment voorliggende Technisch Ontwerp vanuit zowel risico's als financiële overwegingen.

Bij deze besluitvorming kwam ook het dringende verzoek vanuit het onderwijs om het kindcentrum niet op 't Wooldrik te realiseren, maar op de locatie van de huidige Jan Ligthart school die aan vervanging toe is. Zij heeft de sterke voorkeur voor deze locatie omdat ze zelf als bouwheer kan optreden, kan ontwerpen en realiseren binnen het vigerende bestemmingsplan en daarmee op relatief korte termijn nieuwbouw kan realiseren.

Opdracht vanuit de raad: 3 denkrichtingen met behoud van visie

Bij het besluit over stopzetting van het huidige TO is door de gemeenteraad een opdracht verstrekt aan het College. Deze opdracht houdt in dat drie denkrichtingen voor de toekomst van 't Wooldrik uitgewerkt moeten worden op hoofdlijnen:

Denkrichting A:

Behoud van het huidige sportprogramma en behoud van het kindcentrum op 't Wooldrik

Denkrichting B:

Een geoptimaliseerd sportprogramma met behoud van het kindcentrum op 't Wooldrik

Denkrichting C:

Behoud van het huidige sportprogramma, het kindcentrum verhuist naar de locatie Jan Ligthart

Voor alle drie de denkrichtingen geldt dat het behoud van de visie een criterium is om te toetsen. Deze visie is opgesteld na een uitgebreid participatietraject met allerlei maatschappelijke organisaties, onderwijs, bewoners en andere betrokkenen. De visie gaat uit van de maatschappelijke meerwaarde van onderwijs en bewegen, richt zich op preventie en de ontwikkeling van kinderen. Bewegend leren staat centraal waarbij partijen elkaar op locatie versterken in visie, invulling en de ontwikkeling van sport- en bewegingsonderwijs.

Vanuit financiële risicobeheersing is er vierde denkrichting toegevoegd. Deze denkrichting gaat uit van een kleiner sportprogramma.

Extra denkrichting D:

Een geoptimaliseerd sportprogramma, het kindcentrum verhuist naar de locatie Jan Ligthart



denkrichtingen gemeenteraad.



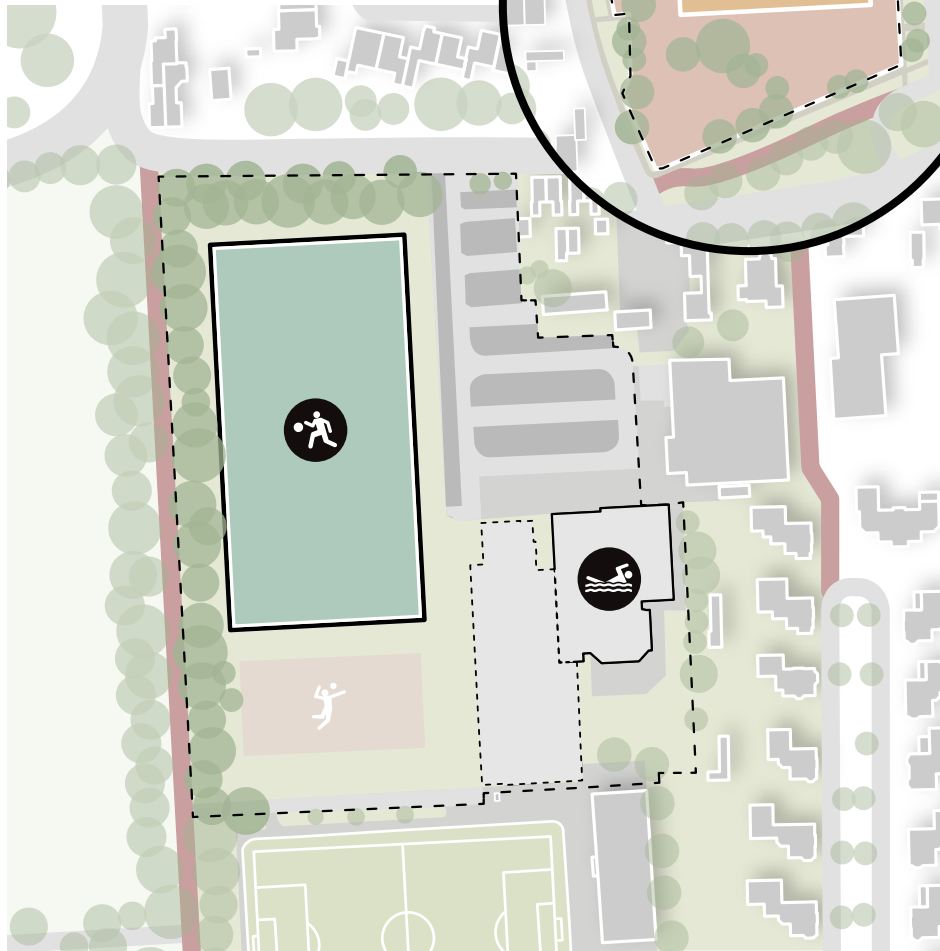
A. t Wooldrik met zwembad, volledig sportprogramma en kindcentrum

Deze denkrichting heeft een opzet waarbij zwembad, sport en Kindcentrum in één ruimtelijk ensemble worden gesitueerd. Dit sluit het beste aan bij de oorspronkelijke visie van een maximale samenwerking tussen onderwijs en sport. Uitzondering hierbij is dat het concept niet in één groot gebouw is gesitueerd, maar in die drie fysiek van elkaar gescheiden gebouwen.



B. 't Wooldrik met zwembad, geoptimaliseerd sportprogramma en kindcentrum

Deze denkrichting is een variant op denkrichting A, waarbij keuzes worden gemaakt in het programma. Deze keuzes zullen tot een geoptimaliseerd sportcomplex leiden. Deze keuzes zullen vanuit financiën worden ingestoken indien het budget niet toereikend meer is. Daarnaast zullen de keuzes ook noodzakelijk zijn wanneer er niet voldoende ruimte is voor alle programmaonderdelen op de locatie. Voor het maken van deze keuzes is een maatschappelijk debat nodig.

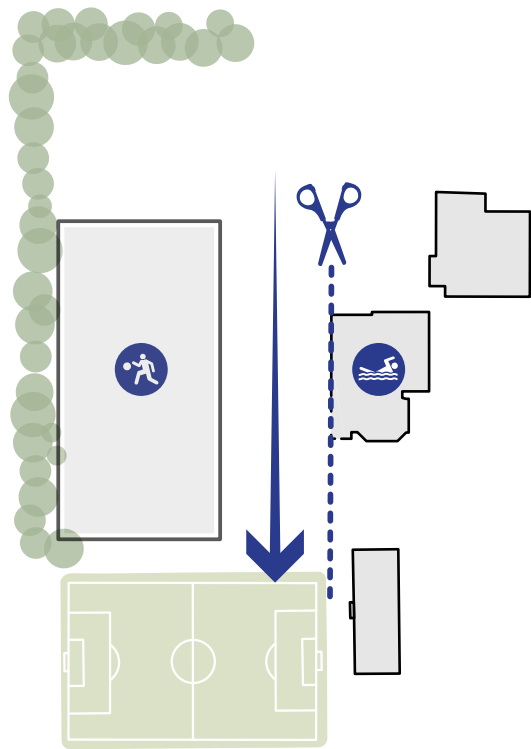


C. 't Wooldrik met zwembad en volledig sportprogramma / kindcentrum op de locatie Jan Ligthart

Deze denkrichting gaat uit van een situatie waar het Kindcentrum niet op de locatie 't Wooldrik wordt gesitueerd. Dit biedt meer ruimte en mogelijkheden voor het sportcomplex. De totale kavel kan beter en efficiënter worden ingericht en gesitueerd. Omdat het ruimtebeslag van de kavel wordt beperkt kan er zelfs worden gedacht aan het realiseren diverse buitensporten. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld padelbanen of een skatebaan, zonder dat dit overlast veroorzaakt voor de omwonenden. Daarmee kan de locatie een thuis bieden voor meer sport gerelateerde functies

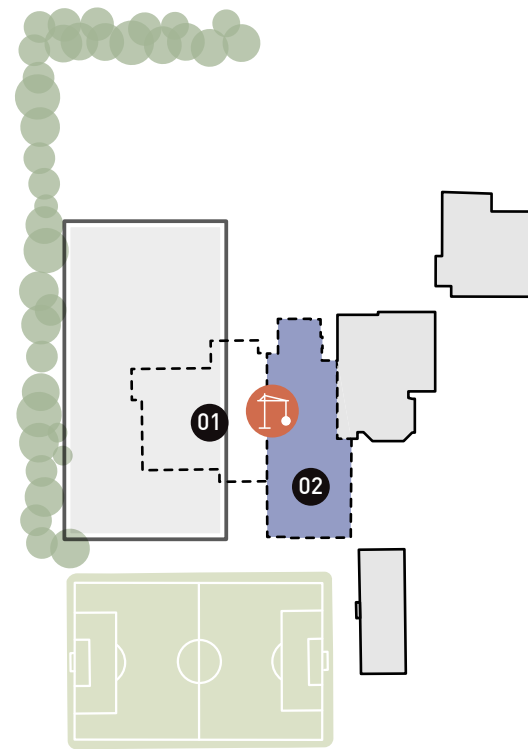
risicogestuurde randvoorwaarden.

Om de risico's van de nieuwbouw en de daarbij horende kosten te beheersen zijn, er een aantal randvoorwaarden meegegeven. Aanvullend op de drie denkrichtingen zijn er twee belangrijke uitgangspunten meegenomen in deze studie.



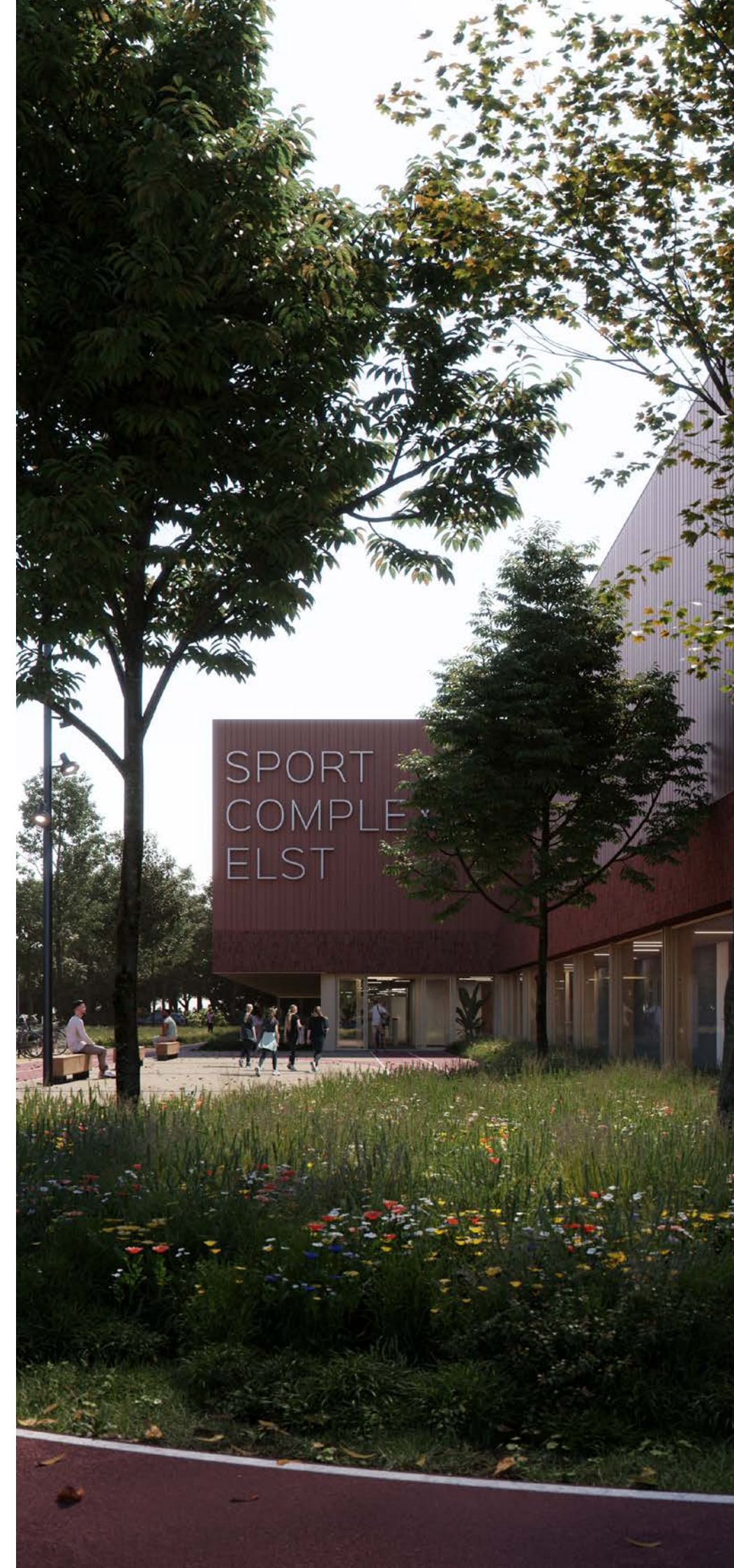
01: nieuwbouw sportcomplex los van zwembad

In het kader van risicobeheersing is ervoor gekozen om de nieuwbouw los te koppelen van het bestaande zwembad. Door de gebouwen los te koppelen van de bestaande bouw creëren we een snellere en eenvoudiger fasering en bouwperiode met minder risico's. Uiteindelijk zal dit betekenen dat er drie fysiek van elkaar gescheiden gebouwen zullen zijn (het zwembad, het sportcomplex en mogelijk het Kindcentrum). Kortom kiezen we hiervoor vanwege het intergratierisico tussen bestaand en nieuw en het exploitatietermijn van het zwembad (ca. 15 jaar). Daarnaast, vooruitlopend op mogelijke herontwikkeling zwembad, ontstaat er meer ruimte op de kavel voor lange termijn.



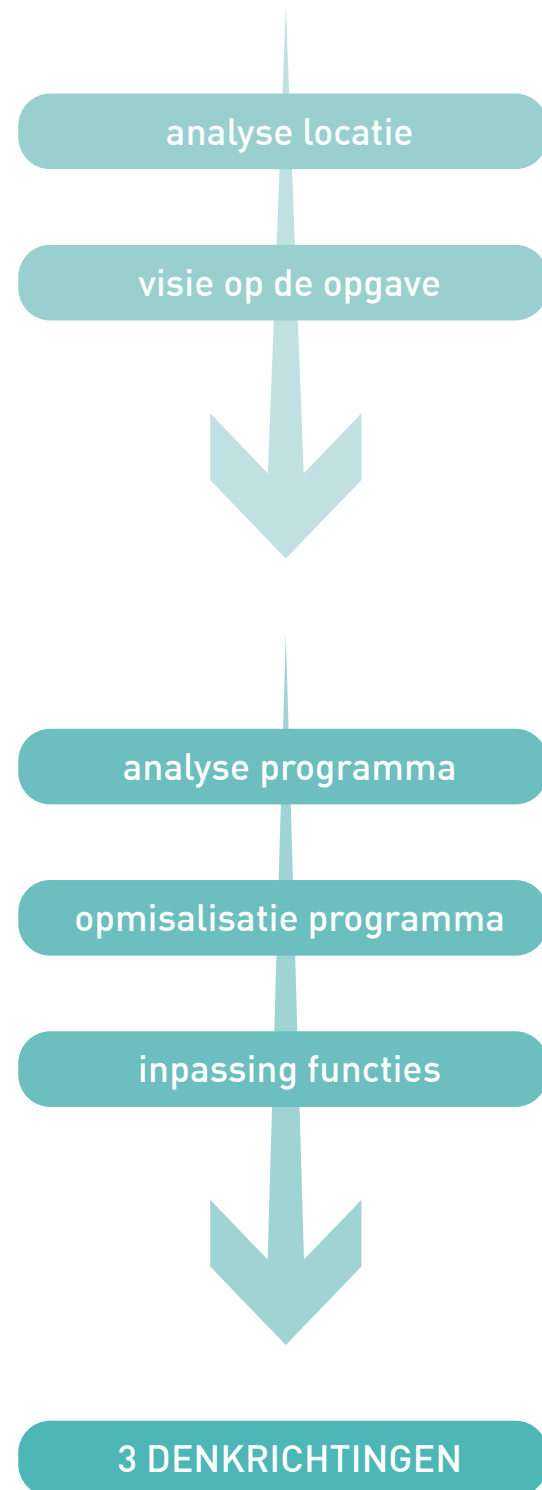
02: slopen (en vervangen) hal 2

Vanuit technische staat, planontwikkeling, reductie beheerslasten Sportbedrijf/sportaccommodaties zal hal 2 gesloopt moeten worden. De renovatiekosten en de onderhouds- en exploitatielaste zijn relatief hoog. De hal kan met de optimalisatie van het nieuwe ontwerp door hogere bezettingsgraad ruimtes en opsplitsing hallen in meerdere delen geïntereerd worden. Deze keuze maakt het mogelijk om toekomstbestendig te ontwikkelen met een duurzame aanpak.



analyses en studies.

De studie die voor u ligt is opgebouwd uit verschillende analyses op de diverse onderdelen van het plan. Dit doen wij van grof naar fijn. Hierbij beginnen we bij de analyse van de locatie en geven we de ambities en kansen hiervoor vorm. Ditzelfde doen we ook bij het programma. Wat samenkomt in de drie goed onderbouwde denkrichtingen die we u voorleggen.

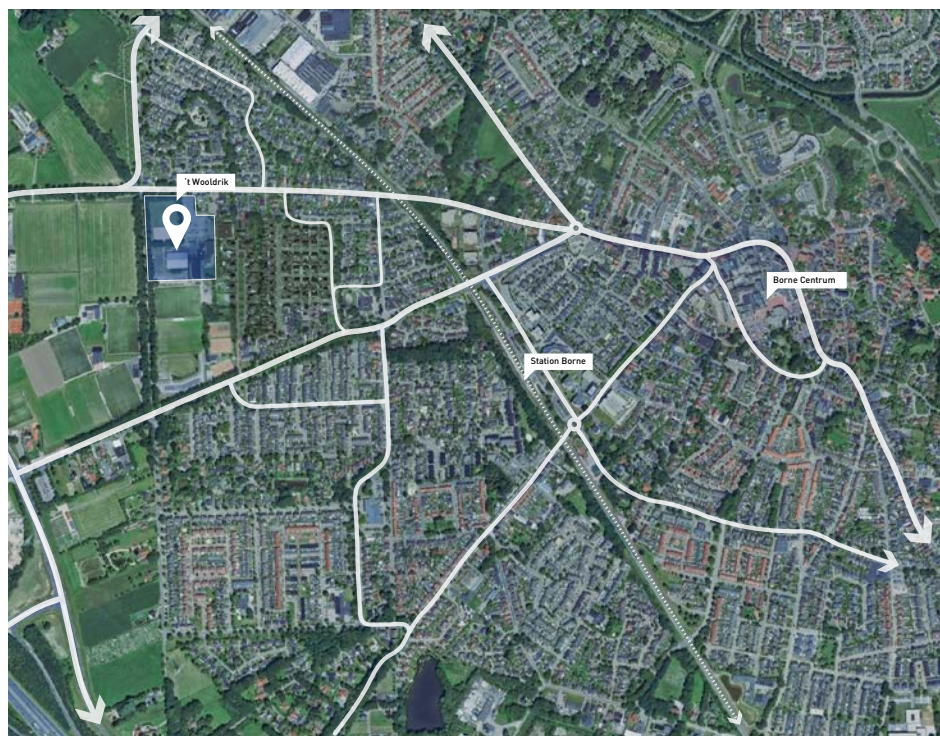


analyse locatie.

't Wooldrik te Borne

Het nieuwe sportcomplex zal gesitueerd worden aan de westelijke rand van van Borne. Hier bevinden zich momenteel al vele sportclubs, sportvelden en ook het huidige sportcomplex 't Wooldrik.

In de afgelopen periode zijn er al een aantal voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Achter het huidige sportcomplex ligt nu een parkeerterrein voor de voetbalvelden. Omdat deze in het voorgaande plan niet gehandhaafd zou blijven is de toegang tot de voetbalclub naar het zuiden verplaatst. In de toekomst wordt het parkeerterrein aan de zuidzijde aangepakt. Ook zal de Twickelerblokweg een doorlopende fietsroute worden. Dit zorgt er voor dat het nieuwe sportcomplex ook vanuit het zuiden goed bereikbaar is.



analyse locatie.

huidige situatie

Het huidige sportcomplex omvat een zwembad met bijbehorende faciliteiten, twee sporthallen en een gymzaal met bijbehorende faciliteiten (zoals kleedruimten en bergingen). Het zwembad is recent gerenoveerd. Momenteel zijn het zwembad en hal 2 in gebruik. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden tijdens de fasering van de nieuwbouw.

De rug van het huidige sportcomplex creëert samen met de bomenrij aan de Twickelerblokweg een gesloten 'kamer'. Het gebied functioneert zelfstandig en heeft een vrijwel geen (zicht-) relatie met zijn omgeving. Bezoekers benaderen het complex vanuit de Bornerbroeksestraat. Het veld gelegen aan de voorzijde van het complex was voorheen ook vormgegeven als een 'kamer' omsloten met bomenrijen aan 4 zijden. Deze bomen zijn samen met de beachvelden recent verwijderd.



01. situatie juni 2022



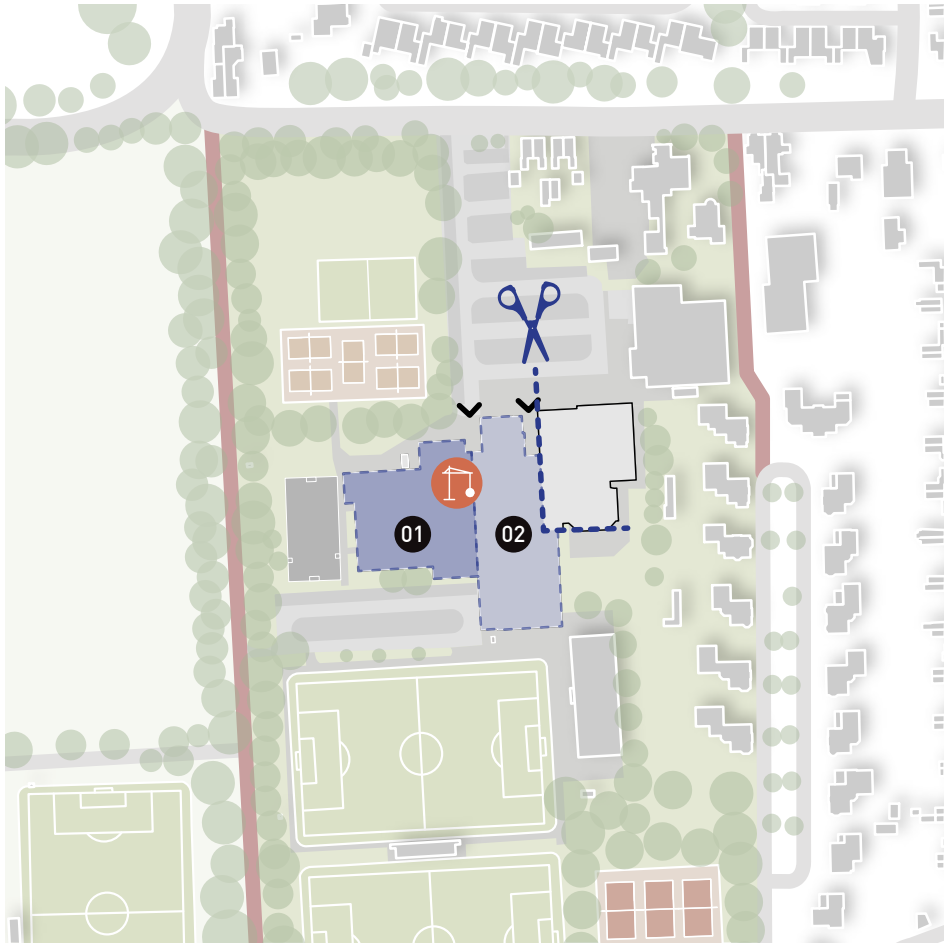
02. bestaande situatie, januari 2023

analyse locatie.



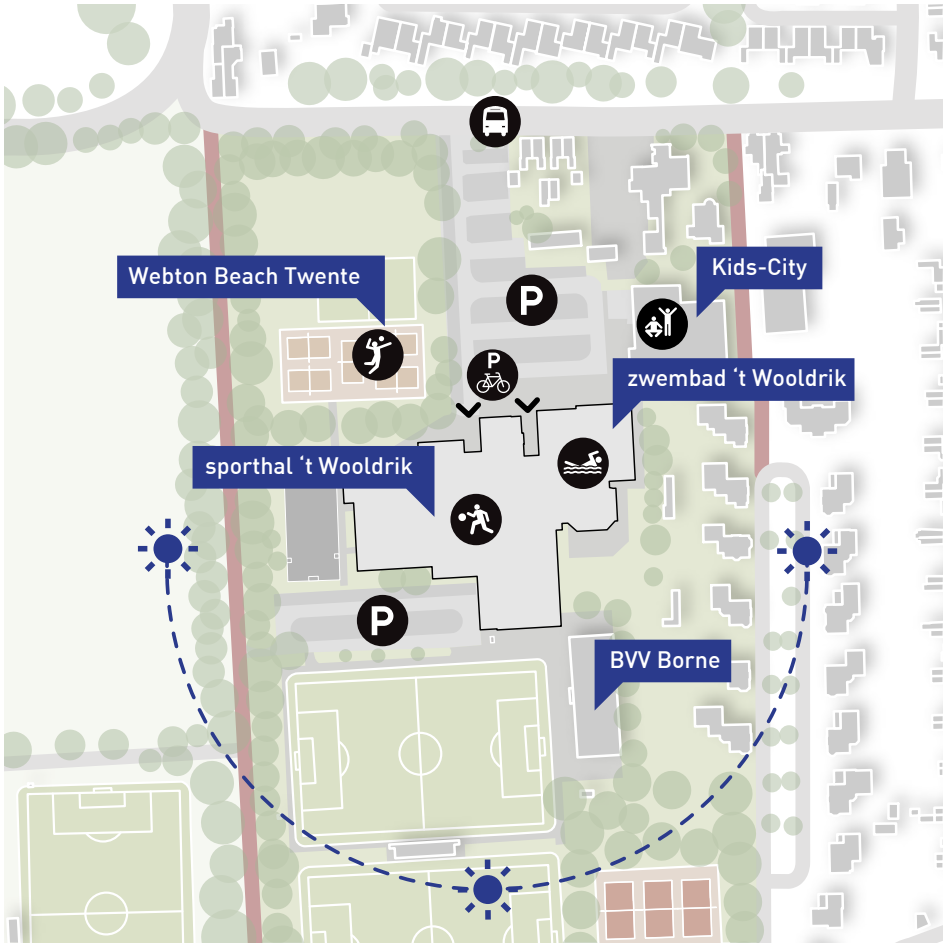
01. bestaande situatie

Het huidige sportcomplex bevat een zwembad met bijbehorende faciliteiten en diverse sporthallen/zalen met bijbehorende faciliteiten. Daarnaast is er ruimte voor diverse sporten op het buitenterrein, zoals beachvolleybalvelden, een cruijffcourt en klein voetbalveldje



02. knip bestaande sportcomplex en zwembad

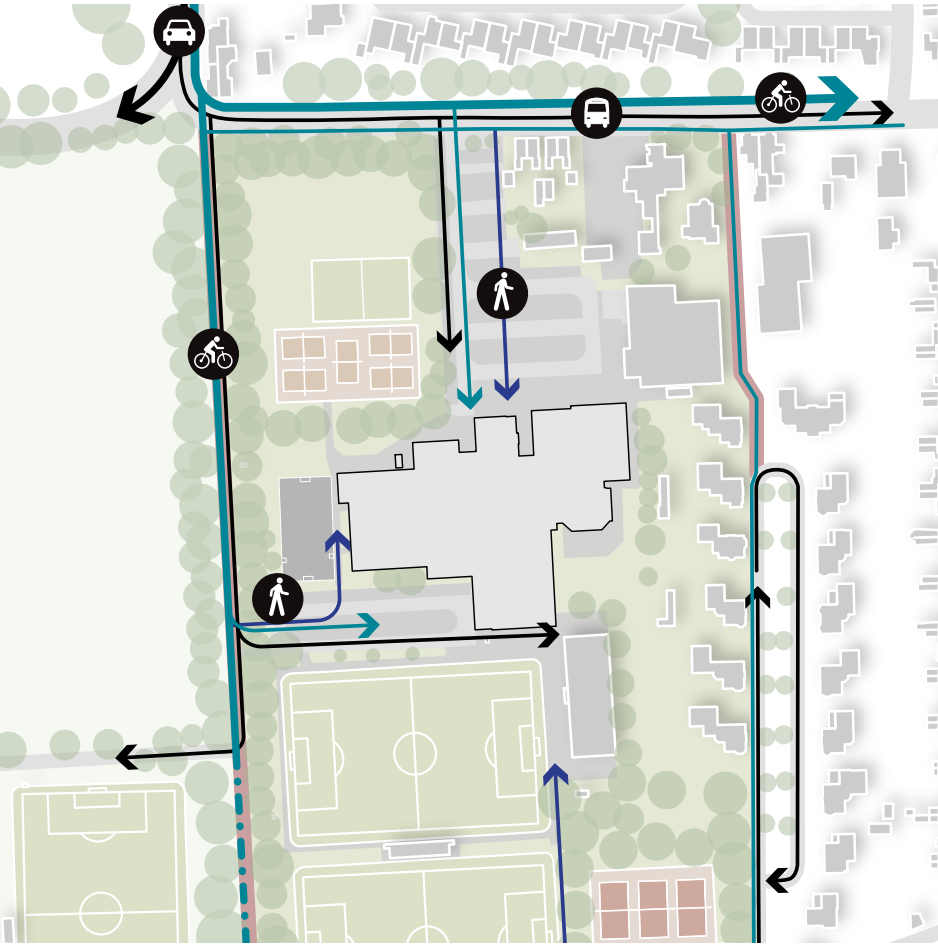
Het huidige complex zal deels gesloopt worden. Het zwembad blijft gehandhaafd. Allereerst wordt de bestaande wedstrijdhal gesloopt en wordt de grond gesaneerd, zodat het risico op asbest daarmee onder controle is. Zo wordt ook ruimte gemaakt voor de nieuwbouw. Wanneer de nieuwbouw in gebruik genomen is zullen ook de overige sportfuncties worden gesloopt en het zwembad als fysiek gescheiden gebouw blijven staan.



03. programma en zonering

Het parkeerterrein aan de voorzijde bevat 175 parkeerplekken voor het zwembad, de sporthallen en Kidscity samen. Het sportcomplex staat met de rug naar de voetbalvelden, waar momenteel separaat parkeerterrein geplaatst is voor de BVV.

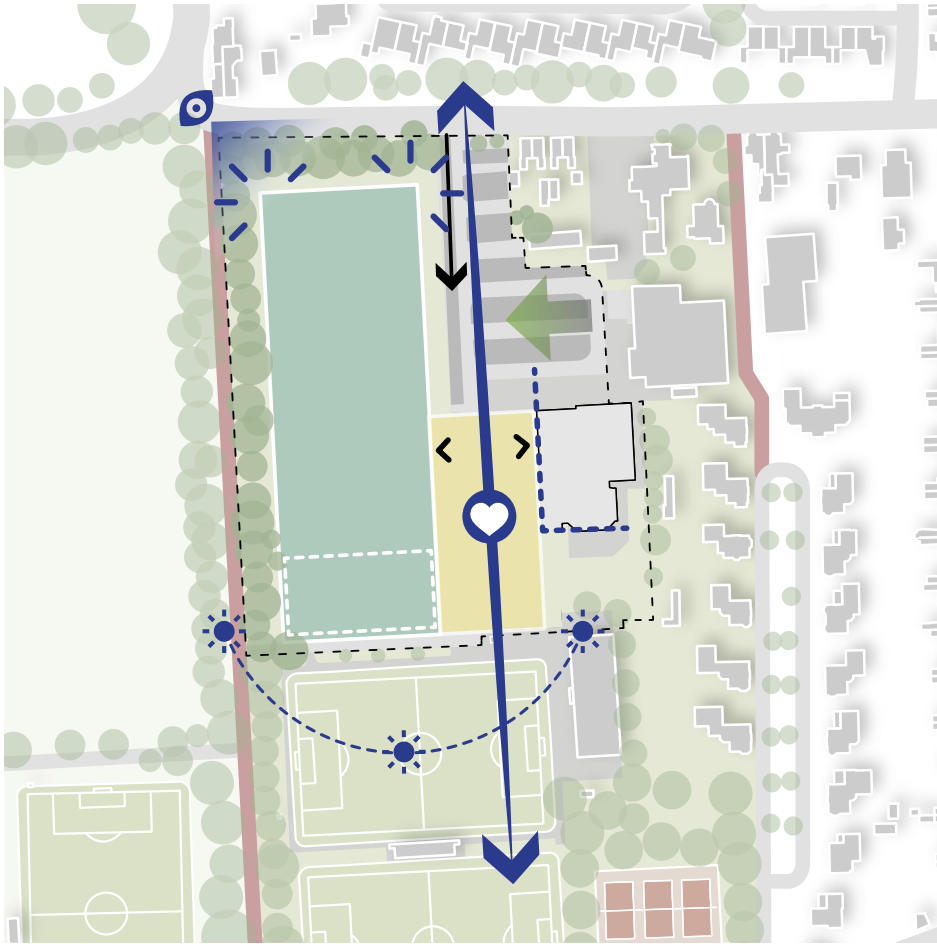
analyse locatie.



04. verkeersstromen en routing
De bezoekers van het sportcomplex en Kidcity benaderen momenteel de locatie via de Bornerbroeksestraat. Ook de fietsers die vanuit de Twickelerblokweg komen moeten om de locatie heen fietsen. De bezoekers van de aangrenzende voetbalvelden zullen in de toekomst gebruik gaan maken van het parkeerterrein ten zuiden van het sportpark en ook via die zijde het clubhuis benaderen.

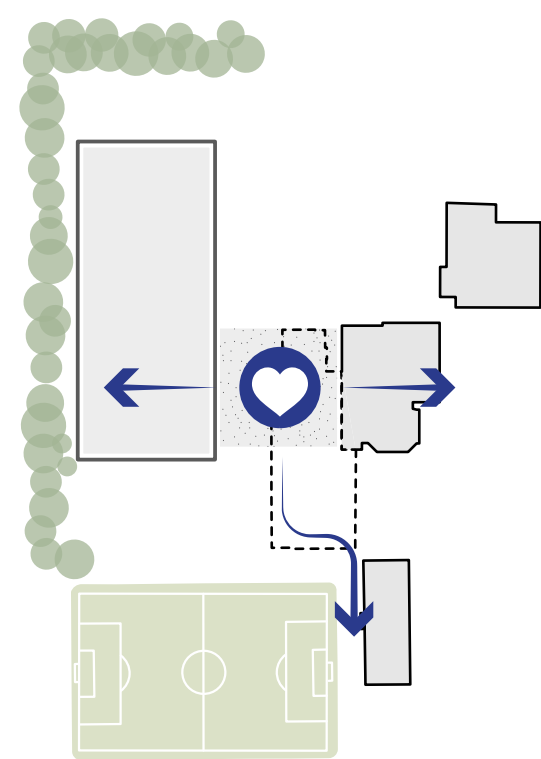


05. projectgebied nieuw programma
Het projectgebied wordt aan twee zijde omsloten door een bomenrij met een sloot eronder. Wanneer we hier voldoende afstand van houden, ontstaat er een projectgebied van ca. 19.000 m2. Uitgangspunt is dat het huidige parkeerterrein gehandhaafd blijft en daarom buiten het projectgebied valt.



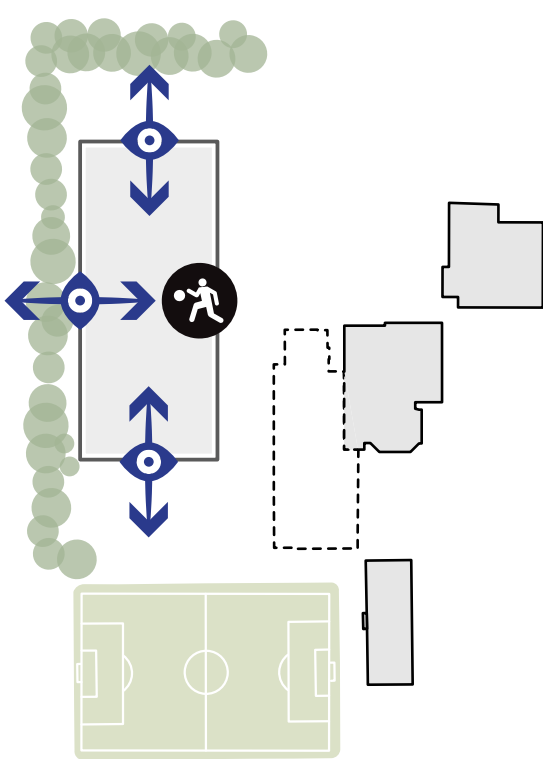
06. kansen voor de locatie
De locatie heeft een aantal waardevolle elementen die kansen bieden. Denk daarbij aan zicht op de verschillende sporten, zichtbaarheid van het gebouw, behoud bestaande groen en de mogelijkheid om een centraal hart van het gehele sportpark te worden. In de volgende pagina's lichten wij onze visie om het gebied verder toe.

visie op de opgave.



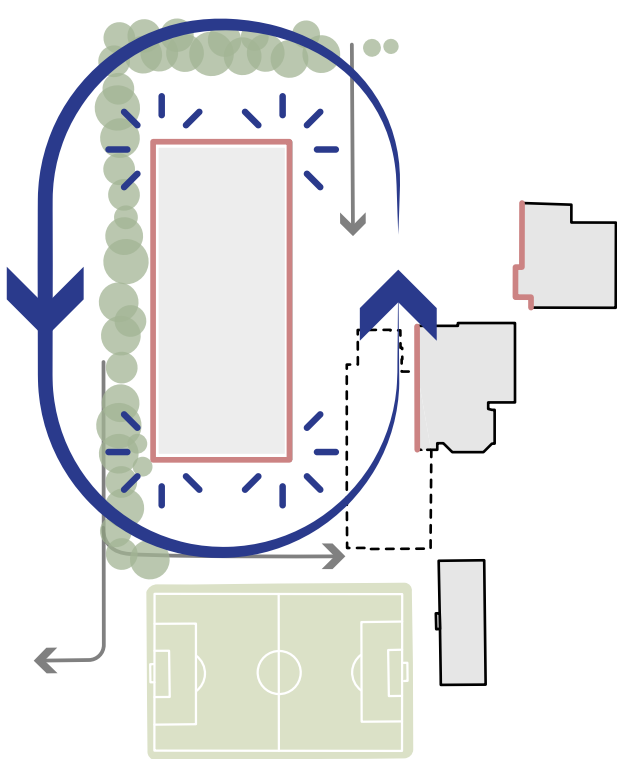
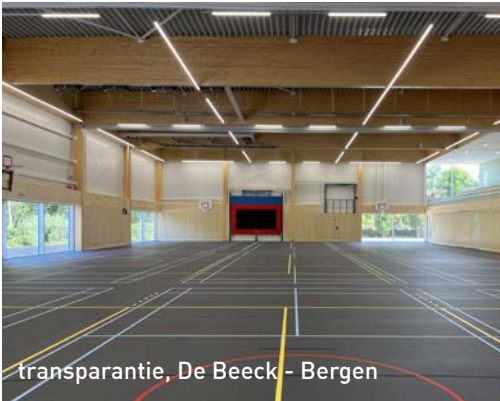
01. entreeplein

Door de gebouwen los te zetten ontstaat er een zone tussen het sportcomplex en het zwembad. Dit biedt de kans om een centraal entreeplein te maken voor alle sporten. Het plein zal functioneren als centraal hart van het sportpark. Een ontmoetingsplek voor de bezoekers in combinatie met een terras en een verzamelpunt voor sporters van het gehele gebied.



02. visuele connectie sporten binnen-buiten

Sport mag gezien worden! Wij vinden het belangrijk dat de bezoekers van het gebied gestimuleerd worden om te bewegen. De transparantie tussen binnen en buiten van sportcomplex is daarom erg waardevol. Het zorgt voor de interactie tussen de bezoekers en de zichtbaarheid van sport. Ook is het erg belangrijk voor de sociale veiligheid van het gebied.

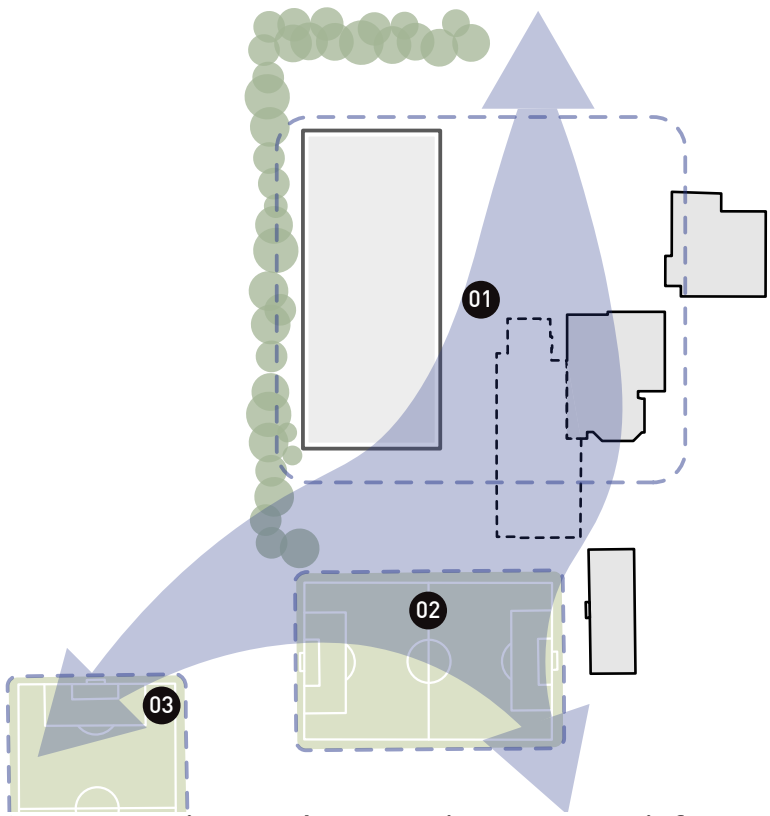


03. gebouw met 4 actieve zijden

Het nieuwe sportcomplex zal zo gepositioneerd worden dat het van alle kanten benaderbaar is. Hiervoor zullen alle vier de zijden geactiveerd moeten worden. De vier gelijkwaardige gevels zorgen ervoor dat het complex geen achterkant zal kennen. Dit is een meerwaarde voor het gehele gebied en voor de mogelijkheden van het terrein.

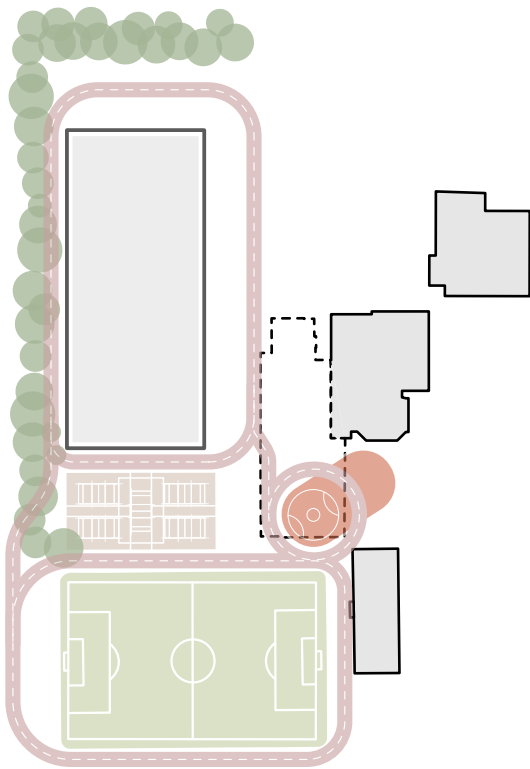


visie op de opgave.



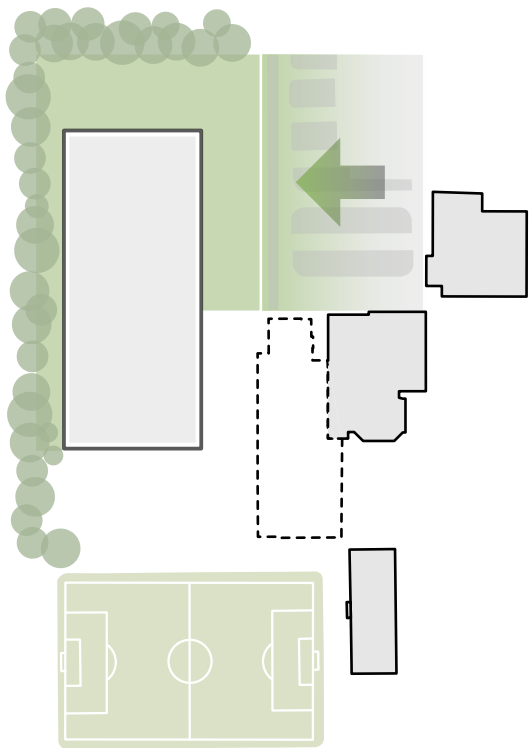
04. connectie met de omgeving - een actief sportterrein

Zoals al eerder aangegeven zorgt het loskoppelen van de gebouwen voor een doorkijk naar de verschillende sportvelden. Dit geeft de mogelijkheid om het gebied als geheel te zien en de connectie tussen de verschillende sporten te versterken. Het geeft een kans om de grenzen te doorbreken en er een samenhangend geheel van te maken doormiddel van zichtlijnen, doorlopende toegangsroutes en verbindende sportelementen.



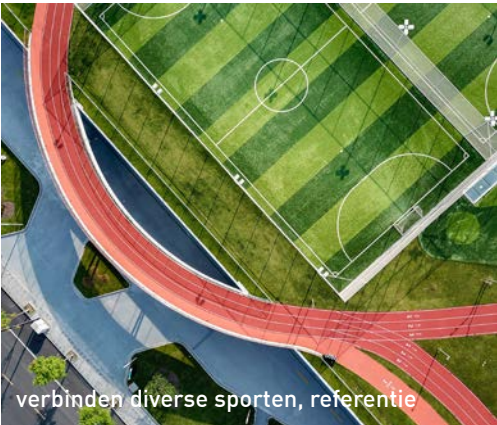
05. buiten sporten

Door bezoekers in aanraking met diverse sporten te laten komen, wordt men gestimuleerd om te bewegen. Het gebied leent zich daarom ook goed voor diverse buitensportvoorzieningen. Naast de beachvolleybalvelden kan er ruimte gemaakt worden voor vrijblijvende sportfaciliteiten. Denk daarbij aan een speelveldje, running track of celestetics elementen. Zo gebruiken we het het gehele terrein voor sportactiviteiten.



06. groen en klimaatadoptief gebied

Het nieuwe sportcomplex ligt aan de rand van Borne in een zeer groen gebied, maar bevat momenteel een grote hoeveelheid bestrating. Door het vergroenen van het gebied krijg het een aantrekkelijker karakter. Er wordt een park gecreëerd voor de omgeving voor een ommetje in de wijk, ontmoeten en bewegen. Met een introductie van een groen parkeerterrein, diverse planten en bloemen, wadi's voor hemelwaterinfiltratie word het gebied klimaat adoptief!



programma.

vorige programma

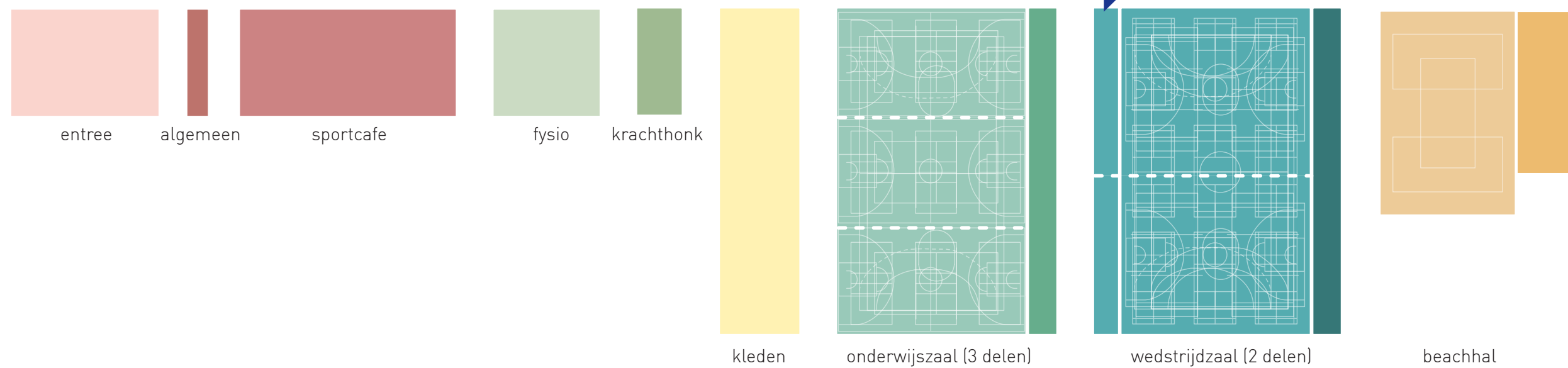
Het nieuwe sportcomplex heeft een rijk en sportief programma. Er komen twee grote sporthallen, met bergingen en kleedaccommodatie, voor onderwijs en verenigingssporten. Eén van deze hallen, de wedstrijdhal, bevat een grote tribune en leent zich perfect voor handbal of korfbal wedstrijden. Naast de sporthallen zal er ook een beachhal met een eigen omkleedvoorziening aanwezig zijn.

Vanuit het sportcafé is direct zicht op de wedstrijdhal en de beachhal. De buitenvelden van de beachvolleybal zullen gekoppeld zijn aan het terras van het sportcafé en een directe relatie hebben met de binnenvelden.

Daarnaast is er nog een aanvullend programma wat bestaat uit een fysio ruimte, een krachthonk, een dans- en vechtsportzaal en een kantoorgedeelte.

BVO
ca. 8.750 m²

begane grond



verdieping



programma.

optimalisaties door separaat gebouw

Het programma van ca. 8.750 m2 hebben wij onttrokken uit het voormalige ontwerp van het complex. In tegenstelling tot dat ontwerp, zal de nieuwbouw nu fysiek gescheiden worden van het zwembad en het Kindcentrum. Dit biedt mogelijkheden tot optimalisatie!

Zo stellen we voor de circulatieruimte, kleedruimtes en bergingen te optimaliseren. De tribune van de onderwijshal als flexibele tribune te realiseren op verbrede strook van de hal. Daarnaast de tribune van de wedstrijdhal juist volledig op verdieping te plaatsen. Een andere belangrijke optimalisatie zal het samenvoegen van het krachthonk en de fysioruimte. Deze ruimtes kunnen heel goed multifunctioneel gebruikt worden. De

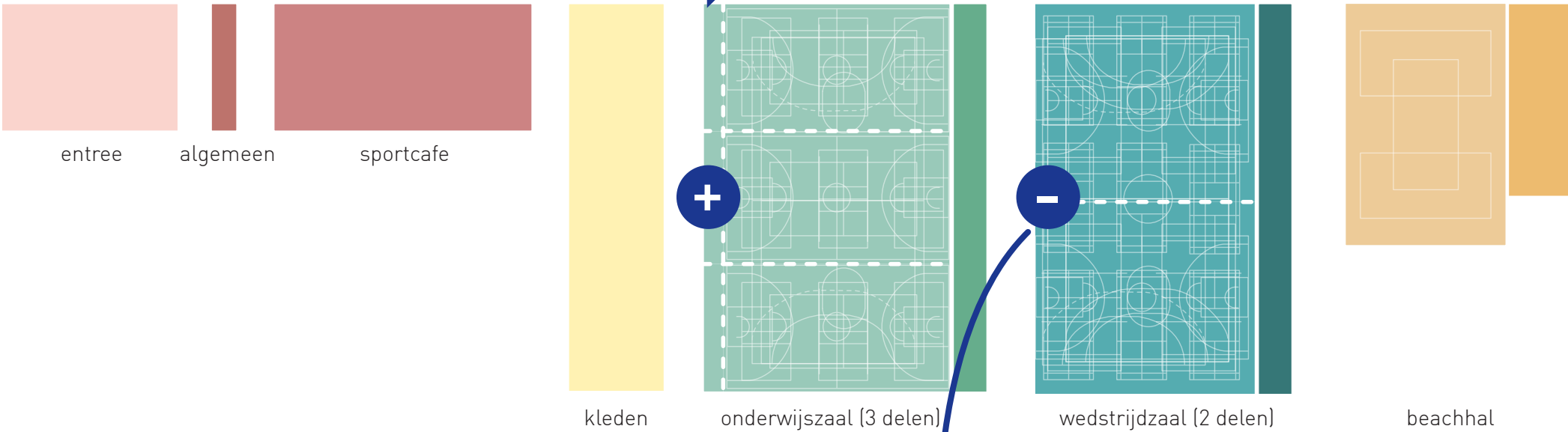
behandelkamers van de fysio blijven gehandhaafd en de oefenzaal zal gedeeld worden met de krachttrainingen.

Kortom er is ca. 700m² geoptimaliseerd ten opzichte van het bestaande plan door:

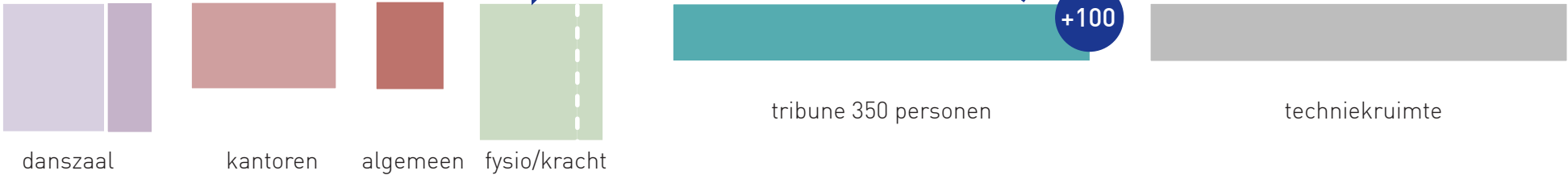
- fysiotherapie en krachthonk samen te brengen
- sponsorruimte laten vervallen
- tribunes te optimaliseren met behoud van capaciteit
- bergingen te optimaliseren conform KVLO eis
- overmaat in kleden en berging danszaal te verwijderen

BVO
ca. 8.050 m²

begane grond



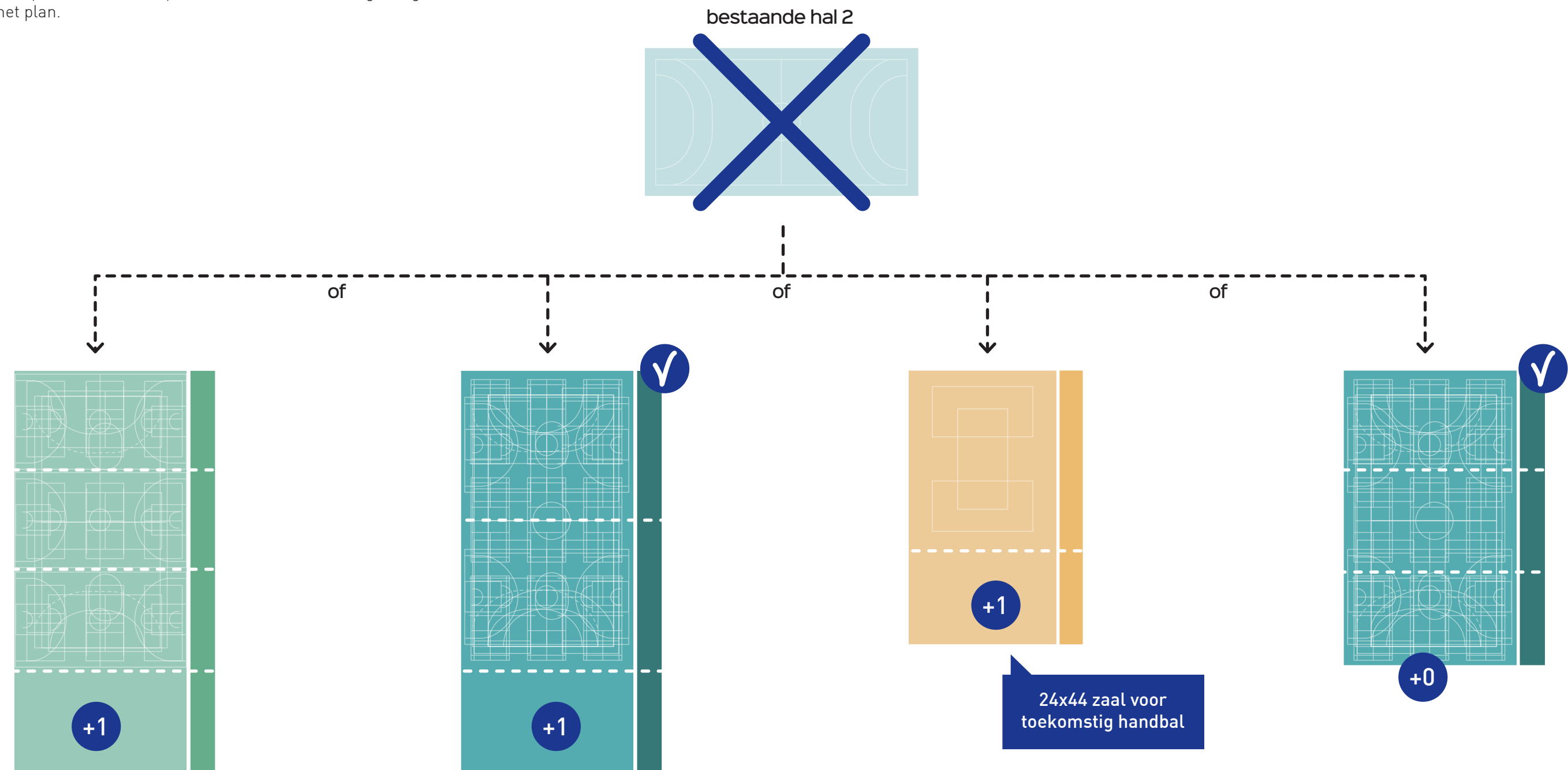
verdieping



programma.

mogelijkheden extra zaal

De randvoorwaarde van het slopen en (deels) vervangen van hal 2 is een aanvulling op het bestaande programma. We stellen voor om de hal deels te vervangen in het nieuwe complex. Deze kan toegevoegd worden als 1 zaaldeel (1/3 sporthal) en kan op verschillende manieren geïntegreerd worden in het plan.



01. extra zaaldeel onderwijshal

Het zaaldeel zou als vierde zaaldeel aan de onderwijshal kunnen worden toegevoegd. Een compleet zaaldeel zal 16x28 meter zijn. De afmetingen van de zaal kunnen nader bepaald worden.

02. extra zaaldeel wedstrijdhal

Het zaaldeel zou als derde zaaldeel aan de wedstrijdhal kunnen worden toegevoegd. Op deze manier ontstaat er een grote hal die ook ingezet kan worden voor evenementen. Ook zou de ruimte bij een wedstrijd benut kunnen worden door hier extra flexibele tribunes te plaatsen.

03. extra zaaldeel beachhal

Het zaaldeel zou een toevoeging van de beachhal kunnen zijn. Op deze manier kunnen we de hal vergroten naar een afmeting van 24x44 meter, die in de toekomst eventueel inzetbaar zou kunnen zijn voor handbal of andere zaalsporten.

04. wedstrijdhal optimaliseren

Het zaaldeel zou geïntegreerd kunnen worden in het bestaande programma. Deze optimalisatie is realiseerbaar door de wedstrijdhal niet in twee maar in drie zaaldelen te verdelen. Op deze manier creëren we wel zeszaaldelen zonder hier vierkante meters aan toe te voegen.

programma.

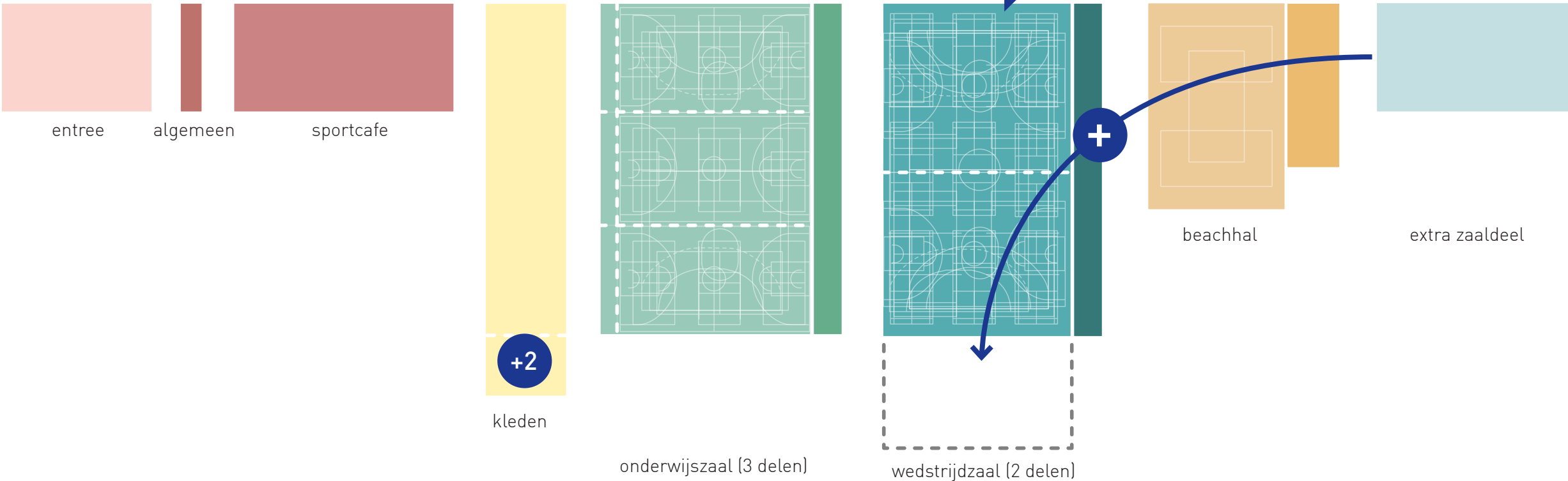
basisprogramma

Voor het basisprogramma van de drie denkrichtingen hebben we het geoptimaliseerde programma verrijkt met een extra zaaldeel bij de wedstrijdhal. Daarnaast zal er voor dit extra zaaldeel extra berging en twee extra kleedruimten gerealiseerd worden.



BVO
ca. 8.750 m²

begane grond



verdieping



programma.

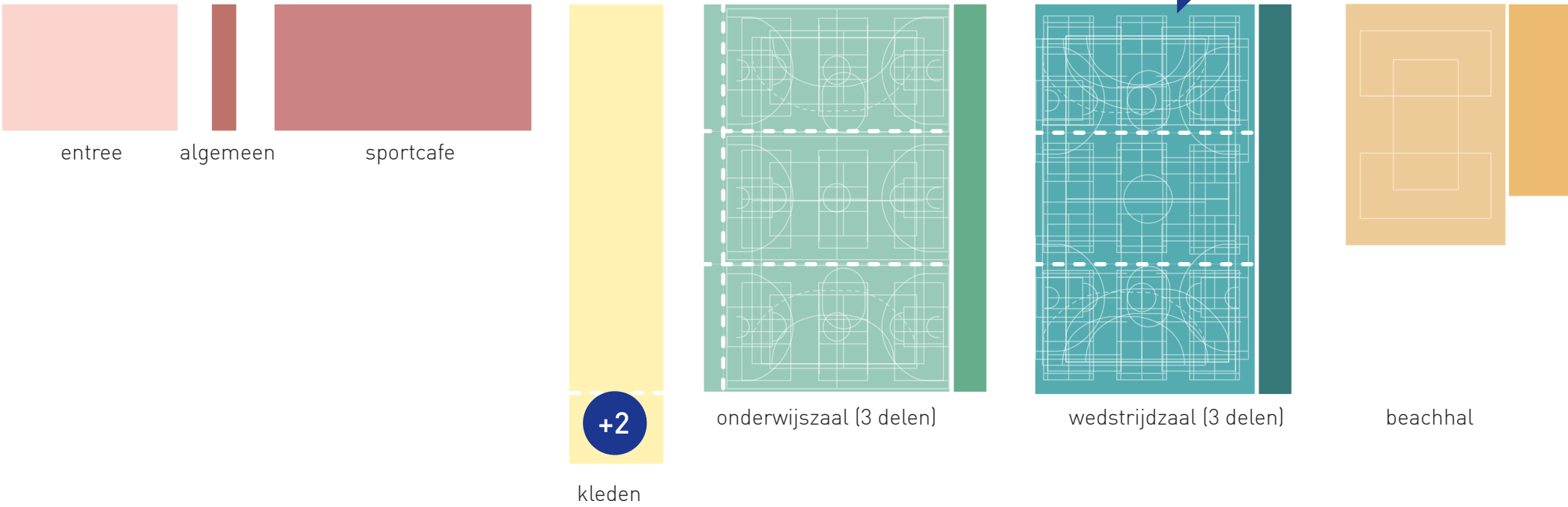
geoptimaliseerd programma

Voor denkrichting B gaan we uit van het meest geoptimaliseerde programma. Daarbij delen we de wedstrijdzaal in drie zaaldelen om tot een totaal van zes zaaldelen te komen. Ook hiervoor zal extra berging en kleedvoorzieningen toegevoegd moeten worden. Deze optimalisatie zal een grote vermindering van voetprint opleveren en ongeveer 600m² BVO.



BVO
ca. 8.150 m²

begane grond



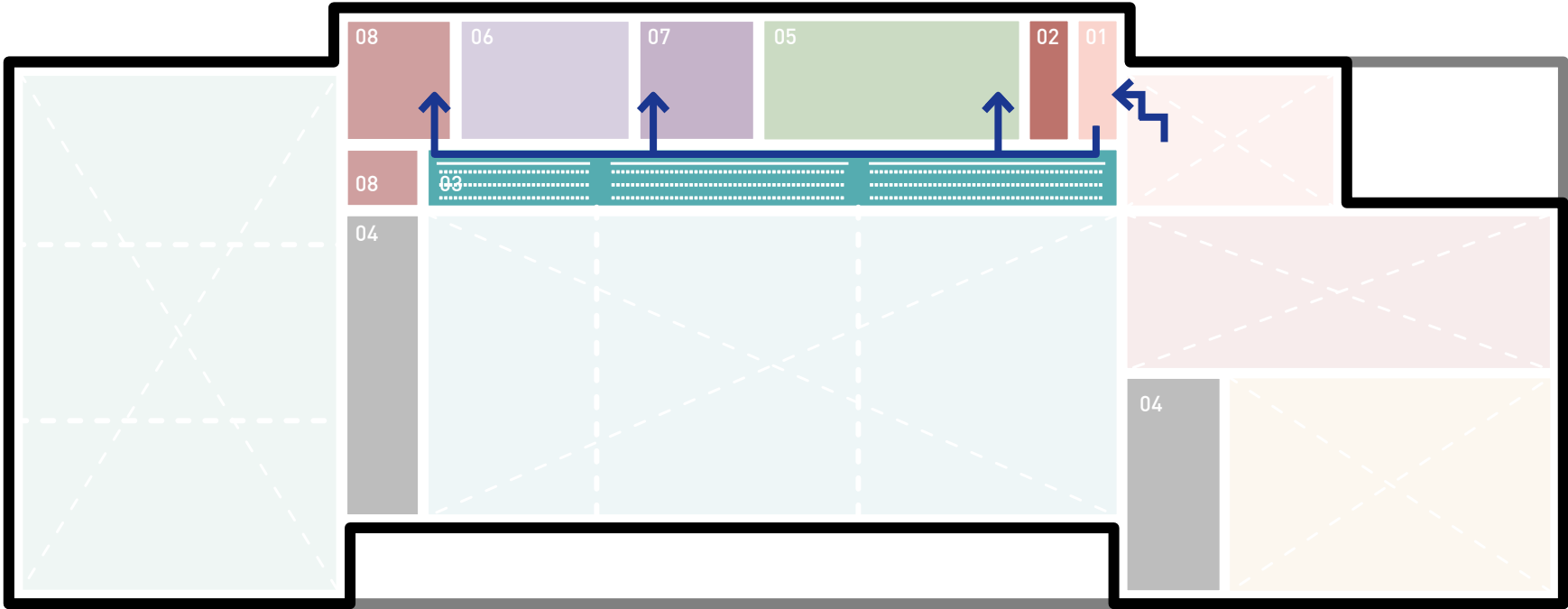
verdieping



schema plan 01.

basisprogramma

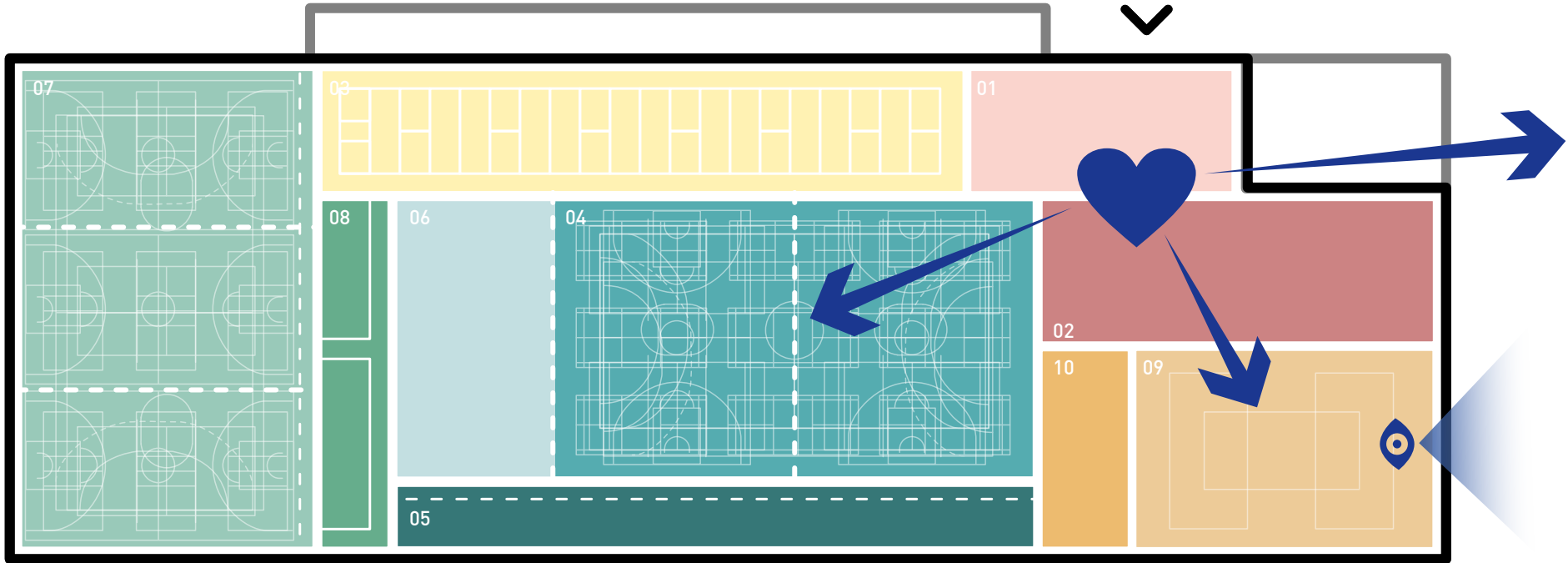
BVO
ca. 8.750 m²



verdieping

verdieping

- | | | | |
|----|----------------------|----|---------------------------|
| 01 | entreehal | 05 | fysio + krachthonk |
| 02 | algemeen | 06 | dans - en vechtsport zaal |
| 03 | tribune wedstrijdhal | 07 | bergingen zaal |
| 04 | techniekrimte | 08 | personeel/kantoren |



begane grond

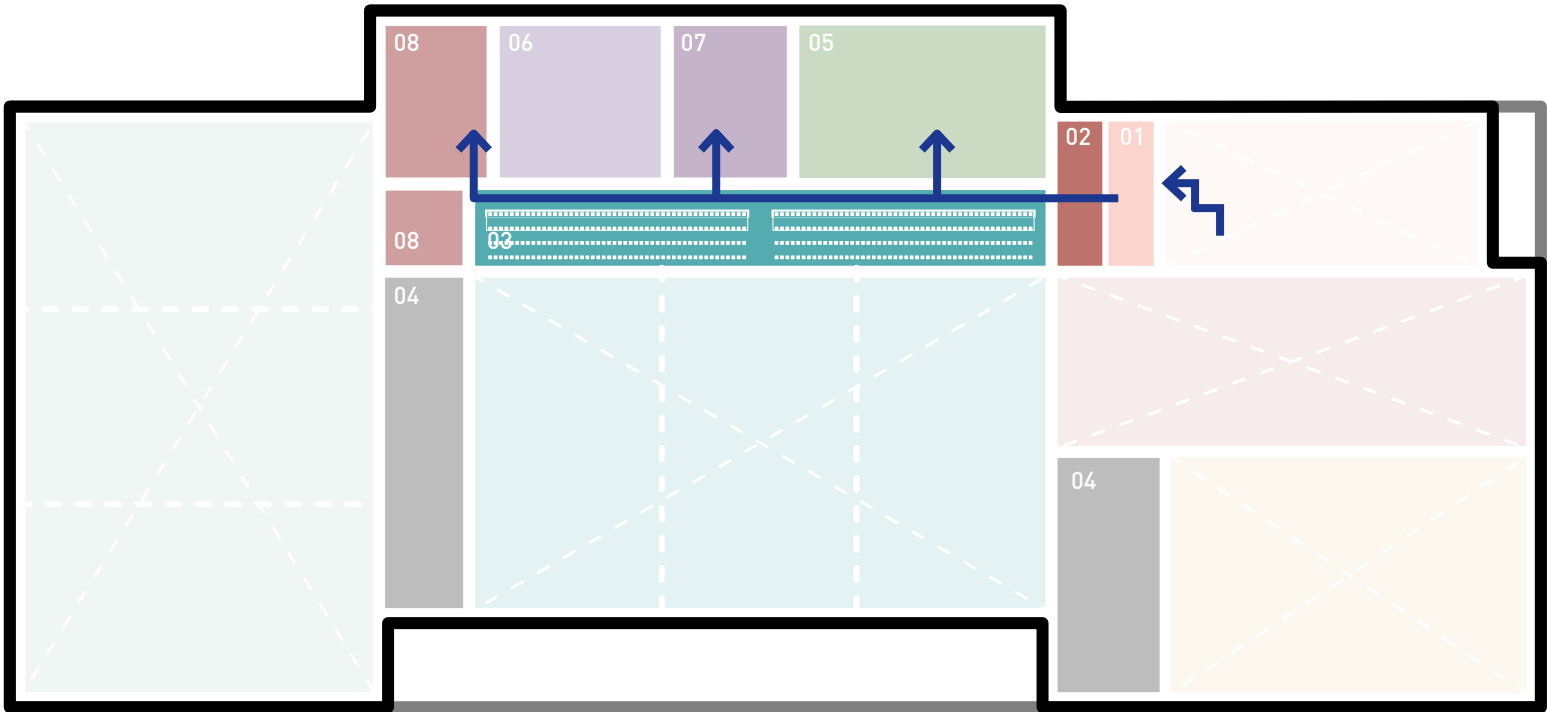
begane grond

- | | | | |
|----|------------------------|----|-------------------------|
| 01 | entreehal | 06 | extra sportzaal |
| 02 | sportcafe | 07 | onderwijshal |
| 03 | kleedruimten | 08 | bergingen onderwijshal |
| 04 | wedstrijdhal | 09 | beachhal |
| 05 | bergingen wedstrijdhal | 10 | kleden/berging beachhal |

schema plan 02.

geoptimaliseerd programma

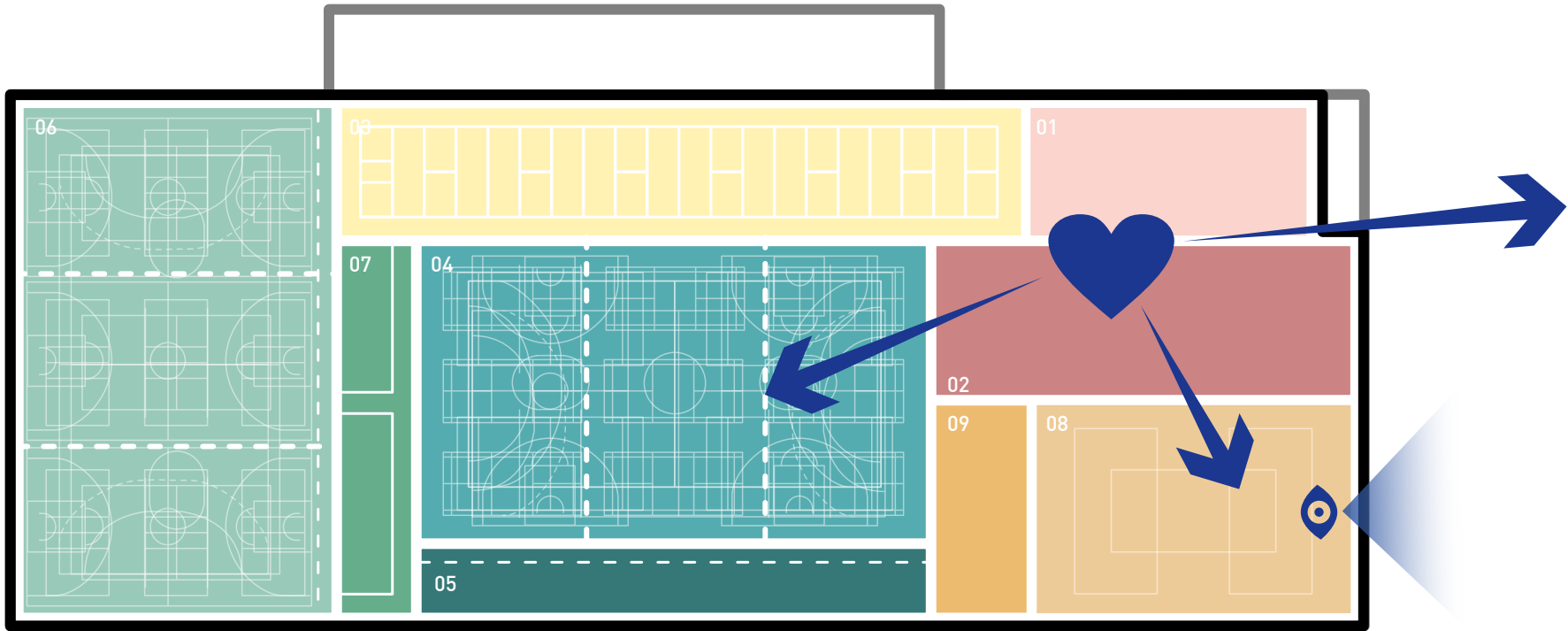
BVO
ca. 8.150 m²



verdieping

verdieping

- | | | | |
|----|----------------------|----|---------------------------|
| 01 | entreehal | 05 | fysio + krachthonk |
| 02 | algemeen | 06 | dans - en vechtsport zaal |
| 03 | tribune wedstrijdhal | 07 | bergingen zaal |
| 04 | techniekrimte | 08 | personeel/kantoren |



begane grond

begane grond

- | | | | |
|----|------------------------|----|-------------------------|
| 01 | entreehal | 06 | onderwijshal |
| 02 | sportcafe | 07 | bergingen onderwijshal |
| 03 | kleedruimten | 08 | beachhal |
| 04 | wedstrijdhal | 09 | kleden/berging beachhal |
| 05 | bergingen wedstrijdhal | | |

denkrichting A.

basis sportprogramma + kindcentrum

uitgangspunten

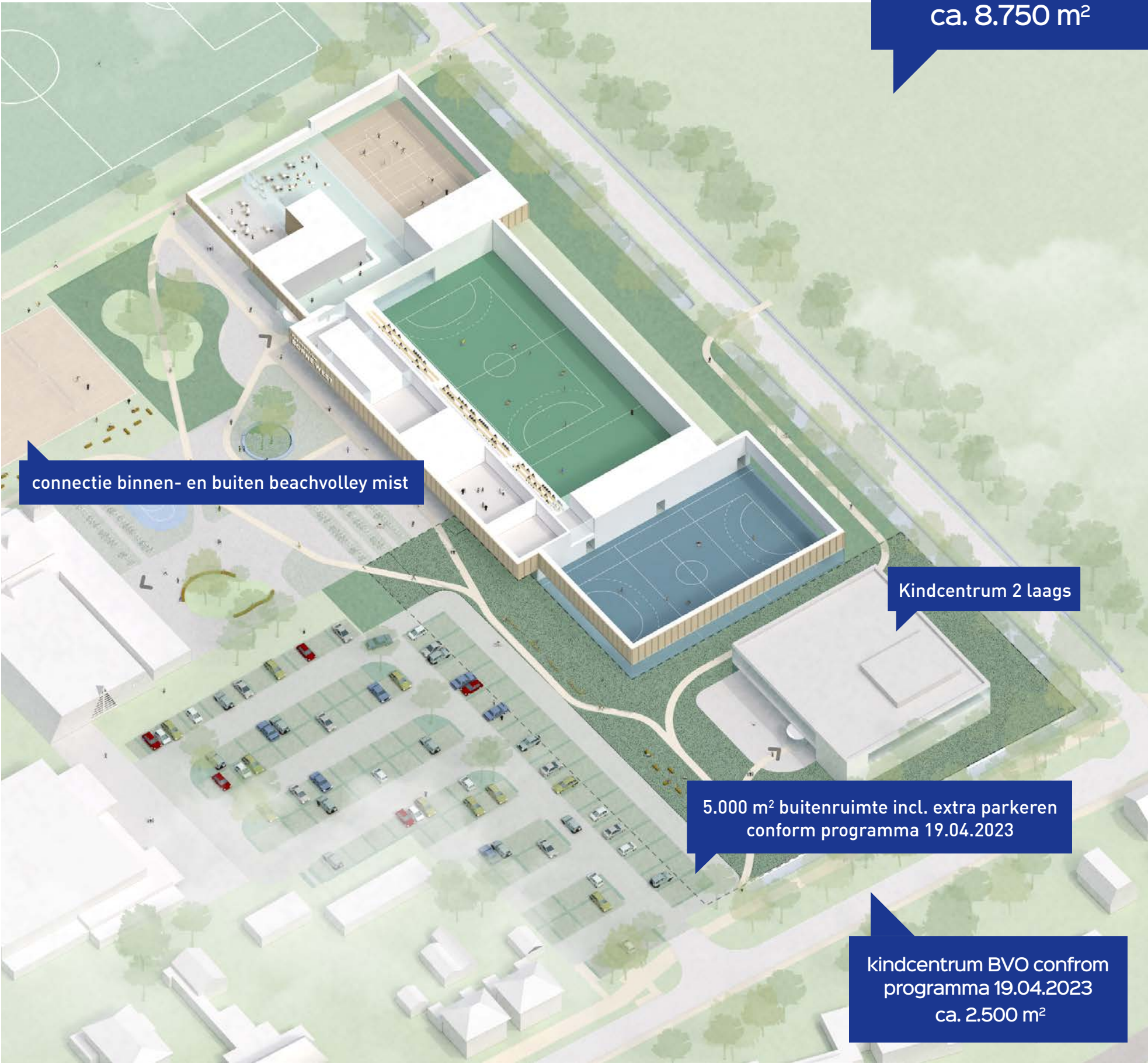
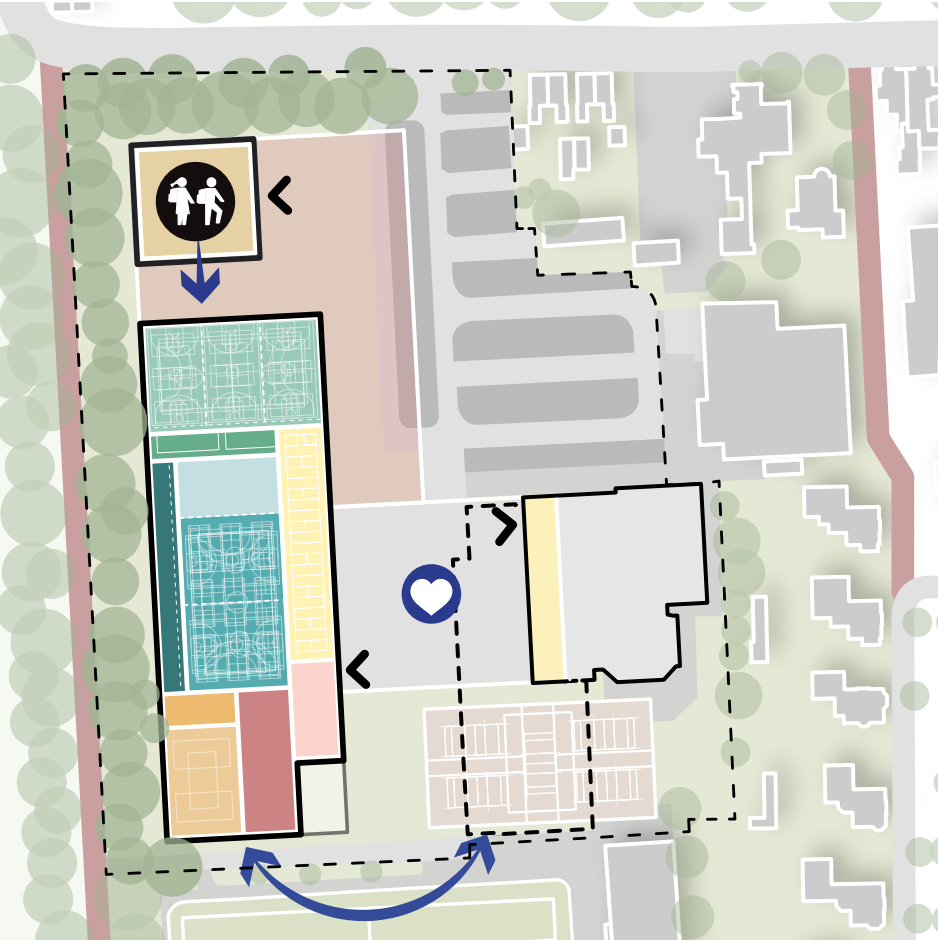
- Basisprogramma sport (plattegrond 01)
- Voorwaarde: Kindcentrum tweelaags uitvoeren

voordelen

- Visie sport en onderwijs mogelijk te realiseren
- Synergievoordelen tussen onderwijs en sport optimaal
- Dubbelgebruik in functies, faciliteiten en parkeervoorzieningen mogelijk
- Optimaal scenario voor preventie en andere maatschappelijke doelstellingen
- Centraal entreeplein sportfuncties eventueel te combineren schoolplein

nadelen

- Kindcentrum moet op tweebouwlagen (staat haaks op onderwijsvisie) en is beperkt in buitenspeelruimte
- Kavel is fysiek te klein om alle functies zoals ruimtelijk optimaal te huisvesten
- Onvoldoende ruimte voor open en groene inpassing buitenspelen en parkeren
- Niet toekomstbestendig door gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden voor onderwijs en sport
- Minder ruimte voor groen en ruimtelijke kwaliteit (intensief bebouwd)
- Complexere bouwperiode door verschillende bouwvolumes
- Geen directe connectie tussen binnen- en buitenbeachvolleybal



BVO sportcomplex
ca. 8.750 m²

connectie binnen- en buiten beachvolley mist

Kindcentrum 2 laags

5.000 m² buitenruimte incl. extra parkeren
conform programma 19.04.2023

kindcentrum BVO conform
programma 19.04.2023
ca. 2.500 m²

denkrichting B.

geoptimaliseerd sportprogramma + kindcentrum

uitgangspunten

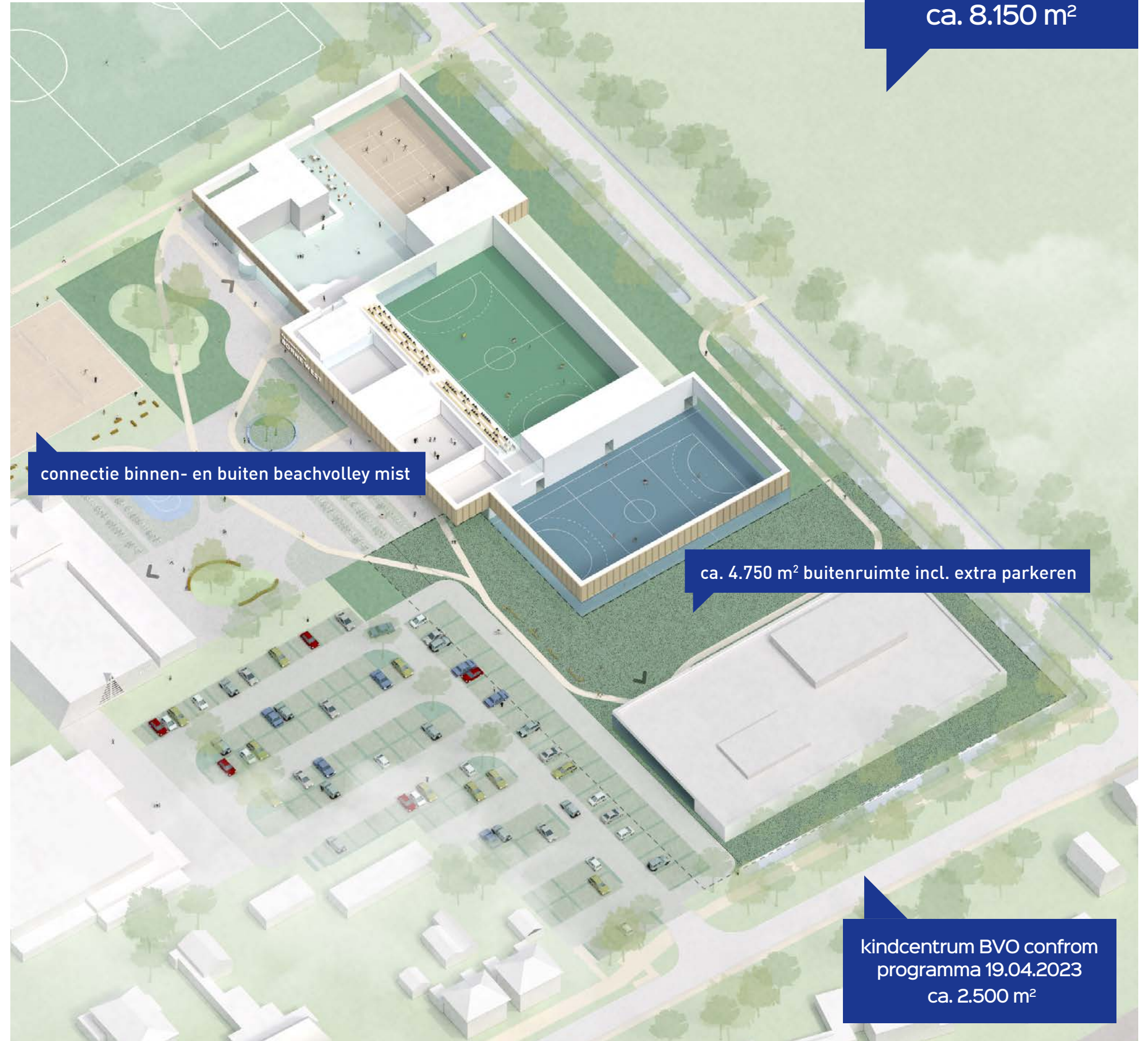
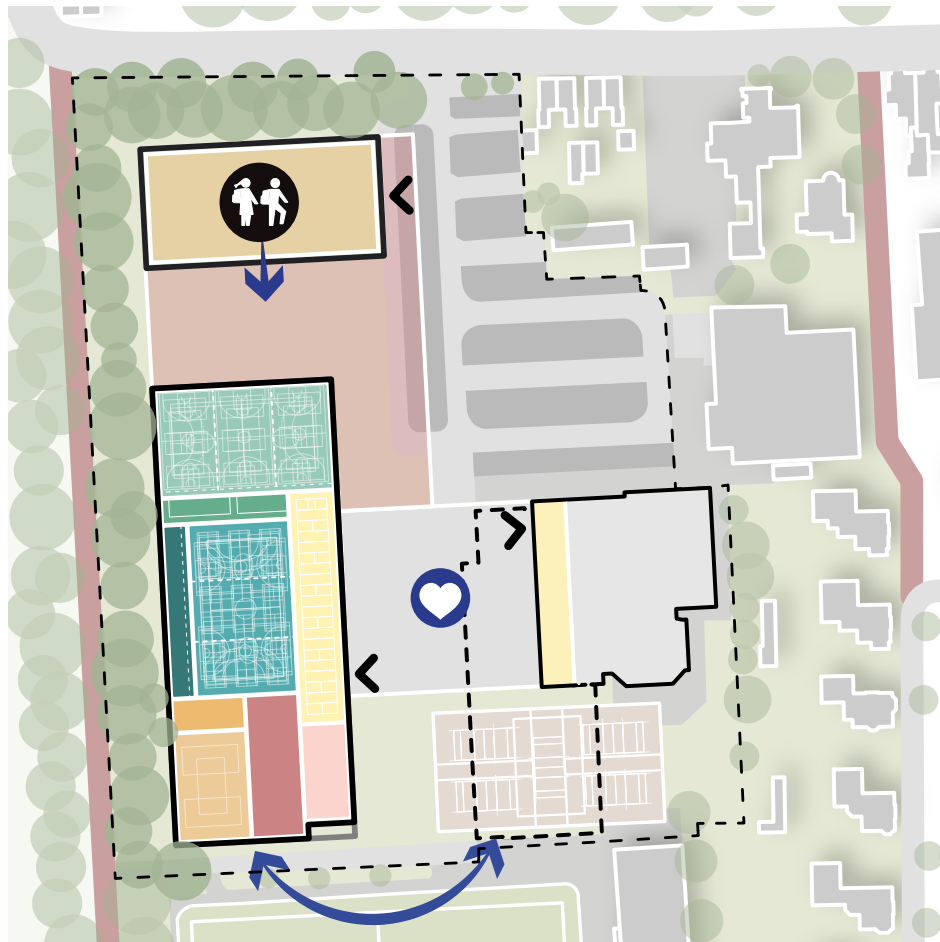
- Geoptimaliseerd programma sport (plattegrond 02)
- Volledig programma school (enkellaags uitgevoerd)

+ voordelen

- Visie sport en onderwijs mogelijk te realiseren
- Synergievoordelen tussen onderwijs en sport mogelijk
- Dubbelgebruik in functies, faciliteiten en parkeervoorzieningen mogelijk
- Mogelijkheden voor preventie en andere maatschappelijke doelstellingen
- Centraal entreeplein sportfuncties eventueel te combineren schoolplein

— nadelen

- Sport moet haar programma verkleinen in omvang
- Niet toekomstbestendig door gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden voor onderwijs en sport
- Onvoldoende ruimte voor open en groene inpassing buitensporten en parkeren
- Niet toekomstbestendig door gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden
- Minder ruimte voor groen en ruimtelijke kwaliteit (intensief bebouwd)
- Complexere bouwperiode door verschillende bouwvolumes
- Geen directe connectie tussen binnen- en buitenbeachvolleybal



denkrichting C.

basis sportprogramma + kindcentrum op alternatieve locatie

uitgangspunten

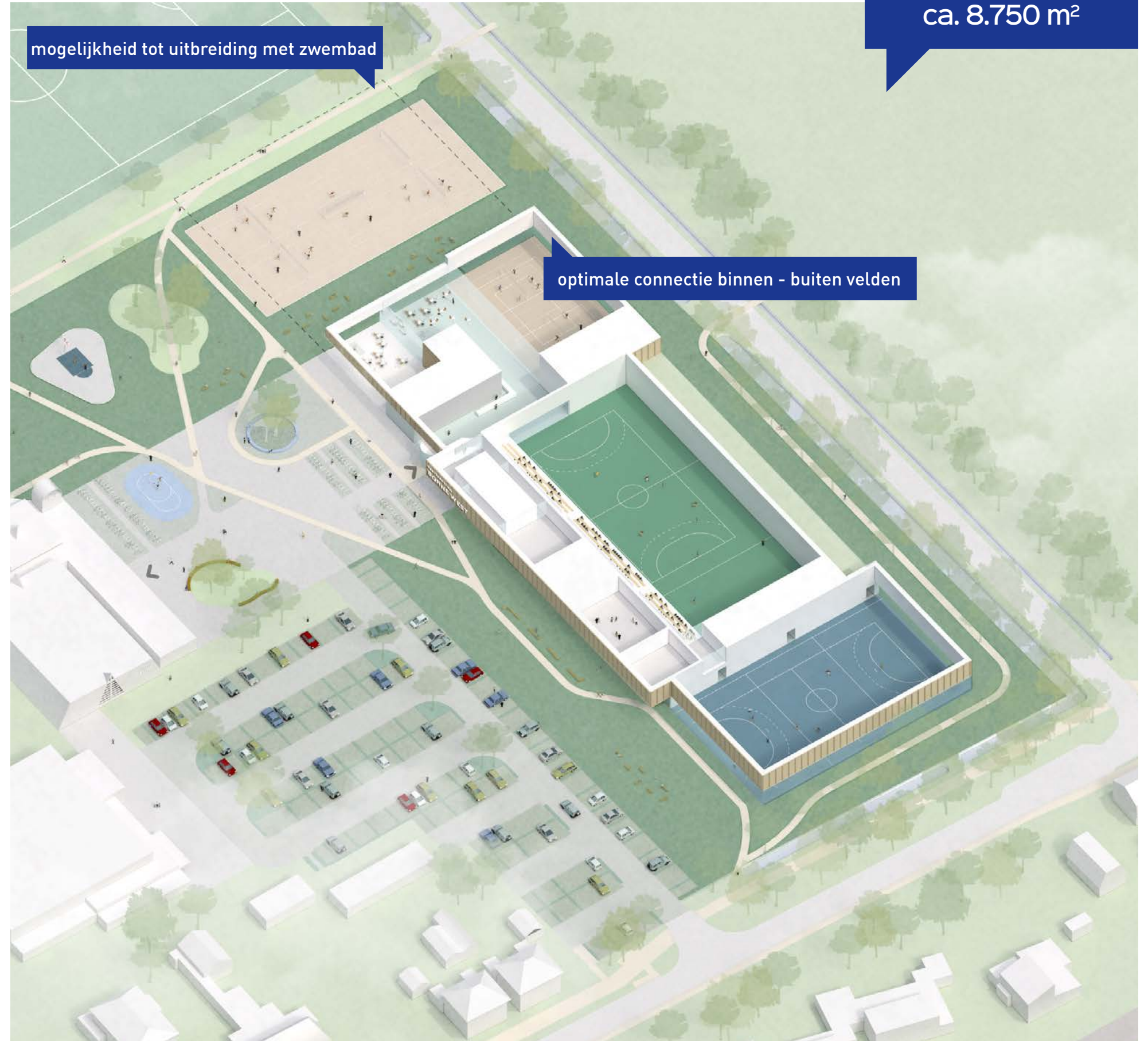
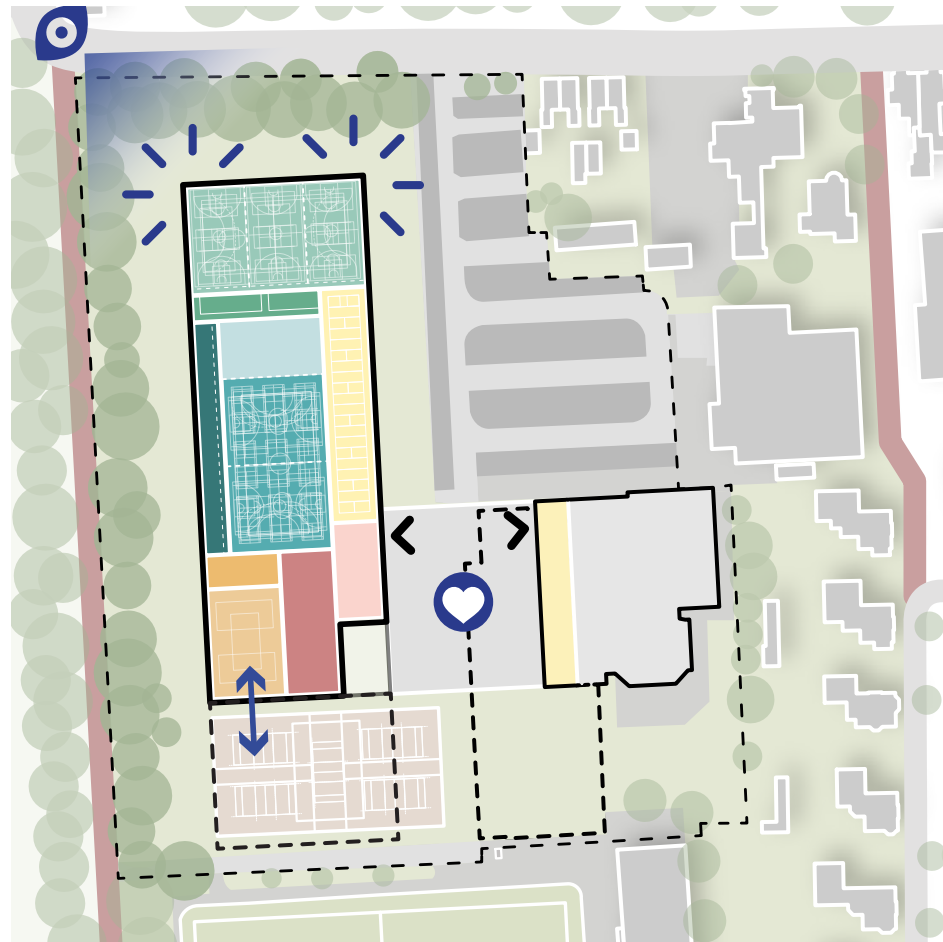
- Basisprogramma sport (plattegrond 01)
- Kindcentrum op alternatieve locatie

+ voordelen

- Onderwijs in haar primaire voedingsgebied
- Onderwijs kan ontwerpen en bouwen binnen vigerend bestemmingsplan
- Optimale ruimte voor sportinvulling binnen en buiten
- Toekomstbestendig door uitbreidingsmogelijkheden voor beide functies
- Toekomstbestendig door mogelijkheden vervanging zwembad op locatie
- Verkeersveiliger door spreiding
- Meer ruimte voor groen en ruimtelijke kwaliteit
- Centraal entreeplein sportfuncties
- Optimale positie beachvolleybalvelden mogelijk

— nadelen

- Realiseren van de visie is beperkt door fysieke scheiding
- Geen dubbelgebruik van functies, faciliteiten en parkeervoorzieningen mogelijk
- Vraagt meer ruimte voor fiets- en parkeervoorzieningen door splitsing



denkrichting D.

geoptimaliseerd sportprogramma + kindcentrum op alternatieve locatie

uitgangspunten

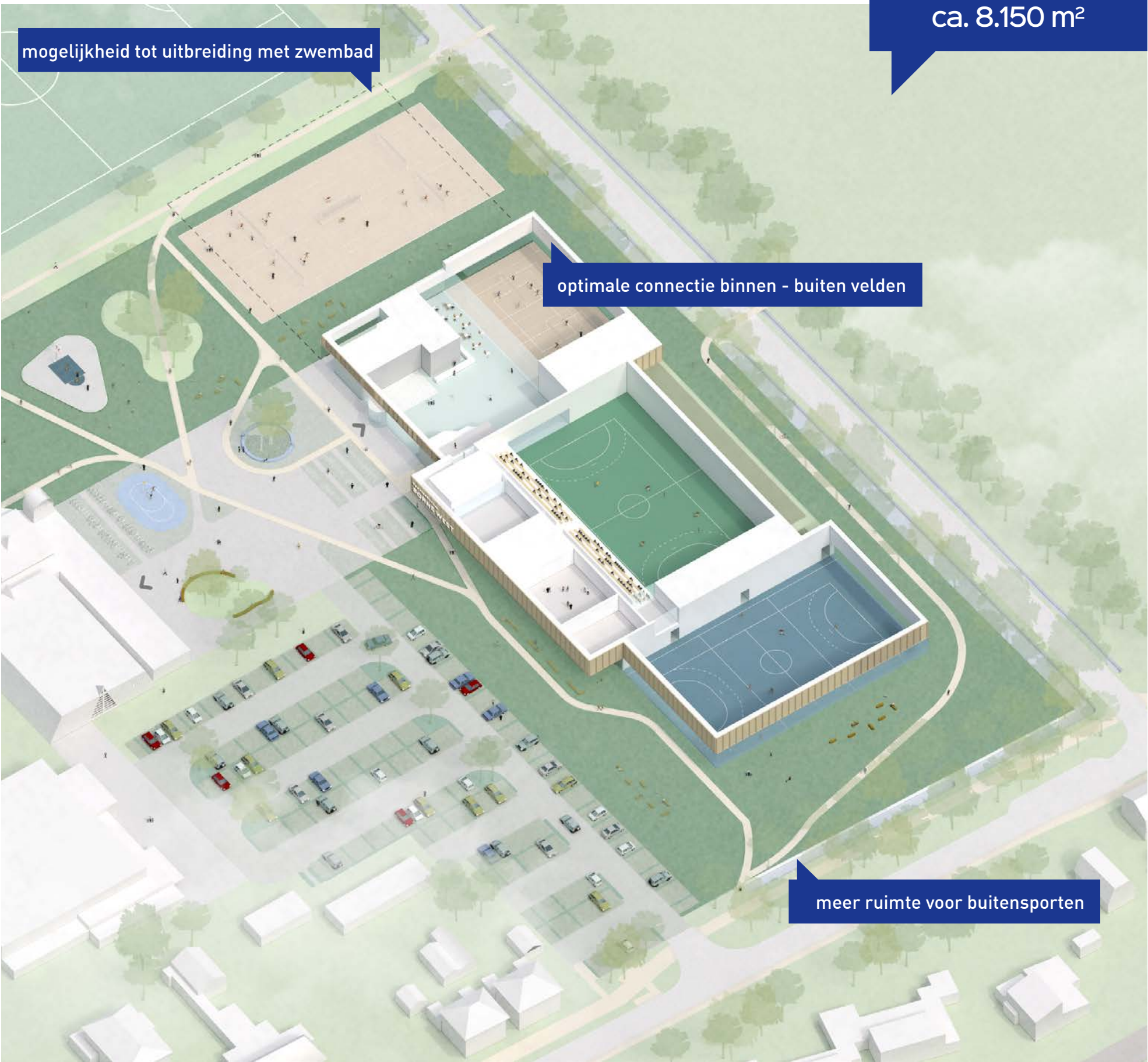
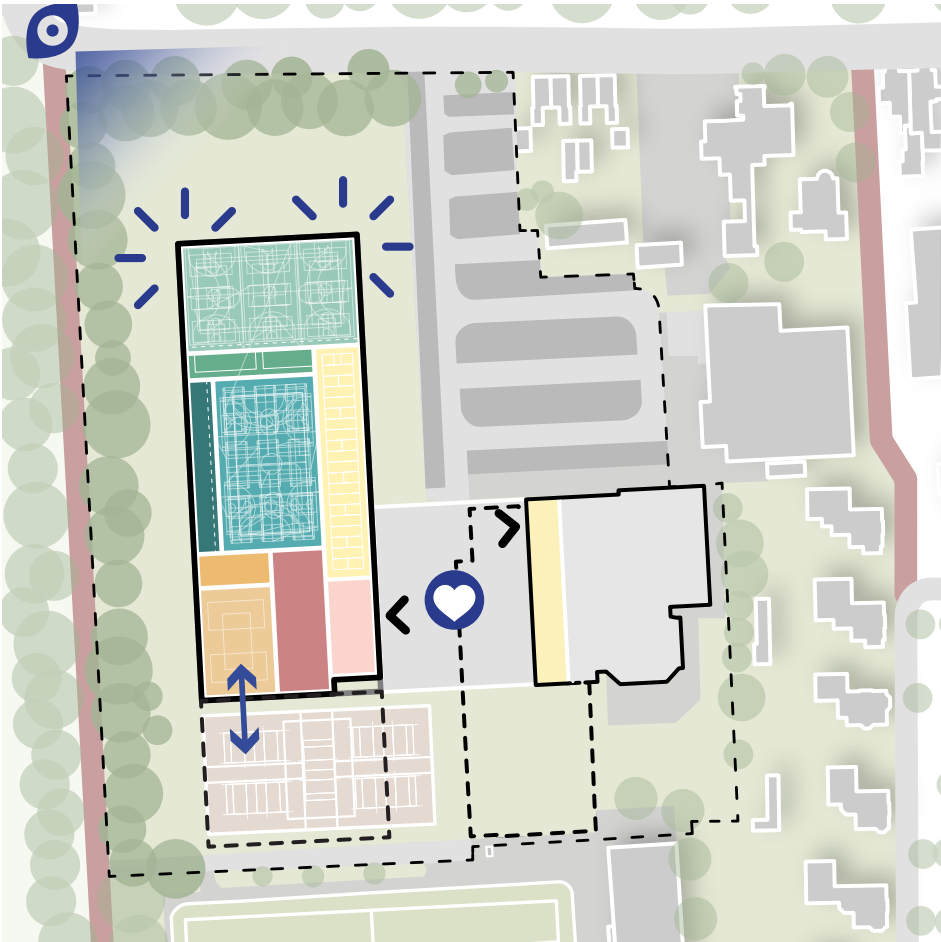
- Geoptimaliseerd programma sport (plattegrond 02)
- Kindcentrum op alternatieve locatie

+ voordelen

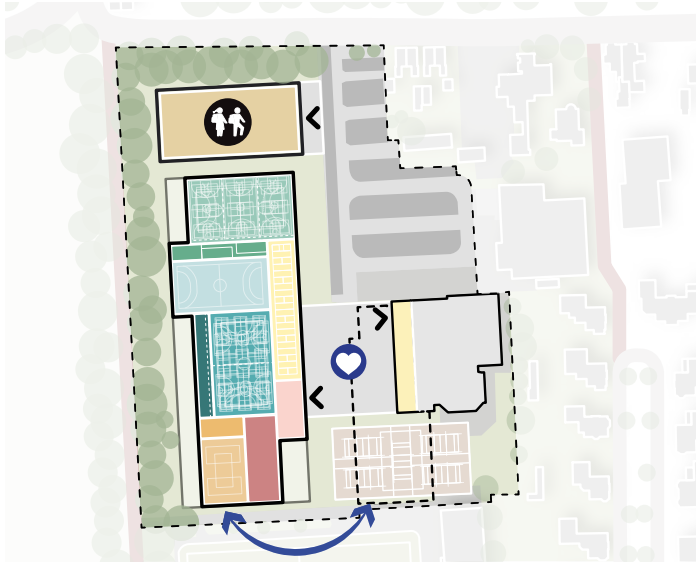
- Onderwijs in haar primaire voedingsgebied
- Onderwijs kan ontwerpen en bouwen binnen vigerend bestemmingsplan
- Optimale ruimte voor sportinvulling binnen en buiten
- Toekomstbestendig door uitbreidingsmogelijkheden voor beide functies
- Toekomstbestendig door mogelijkheden vervanging zwembad op locatie
- Verkeersveiliger door spreiding
- Aanzienlijk meer ruimte voor groen en ruimtelijke kwaliteit
- Centraal entreeplein sportfuncties
- Optimale positie beachvolleybalvelden mogelijk

— nadelen

- Realiseren van de visie is beperkt door fysieke scheiding
- Geen dubbelgebruik van functies, faciliteiten en parkeervoorzieningen mogelijk
- Vraagt meer ruimte voor fiets- en parkeervoorzieningen door splitsing



samenvatting.



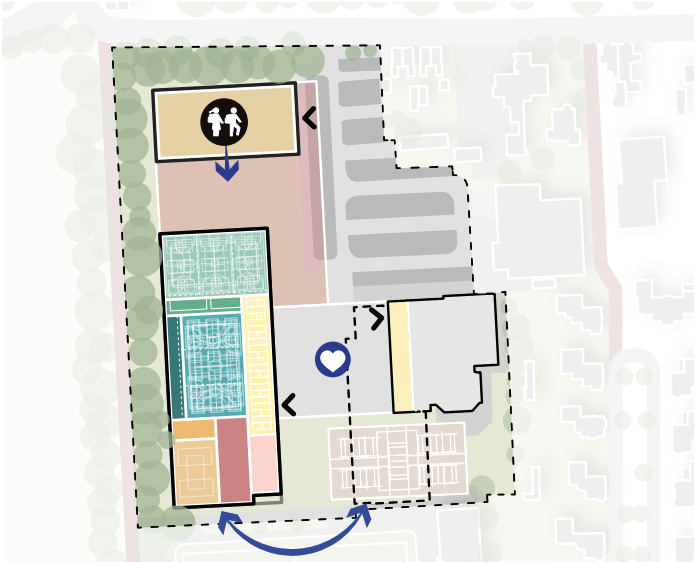
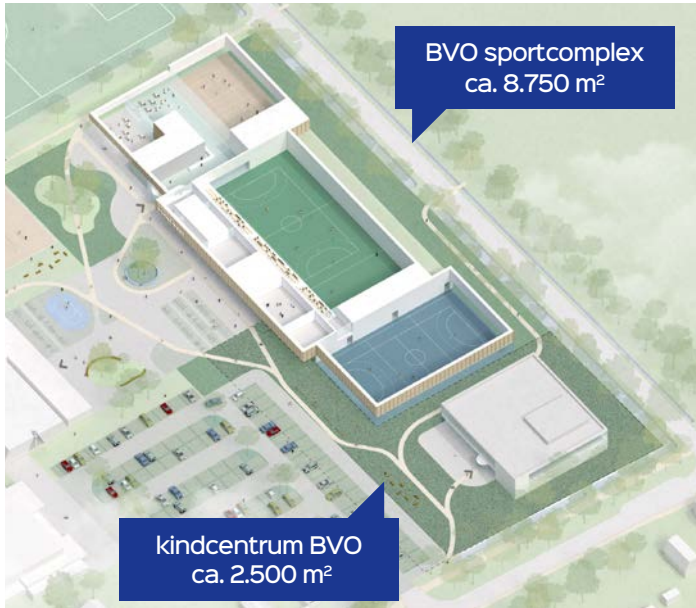
A. t Wooldrik met zwembad, volledig sportprogramma en kindcentrum

Voordelen

- Visie sport en onderwijs mogelijk te realiseren
- Synergievoordelen tussen onderwijs en sport optimaal
- Dubbelgebruik in functies, faciliteiten en parkeervoorzieningen mogelijk
- Optimaal scenario voor preventie en andere maatschappelijke doelstellingen

Nadelen

- Kindcentrum moet op twee bouwlagen (staat haaks op onderwijsvisie)
- Kavel is fysiek te klein om alle functies zoals gewenst te huisvesten
- Onvoldoende ruimte voor open en groene inpassing buitenspel en parkeren
- Niet toekomstbestendig, geen uitbreidingsmogelijkheden voor sport en onderwijs
- Minder ruimte voor groen en ruimtelijke kwaliteit (intensief bebouwd)
- Complexere bouw door verschillende functies
- Geen directe connectie tussen binnen- en buitenbeachvolleybal



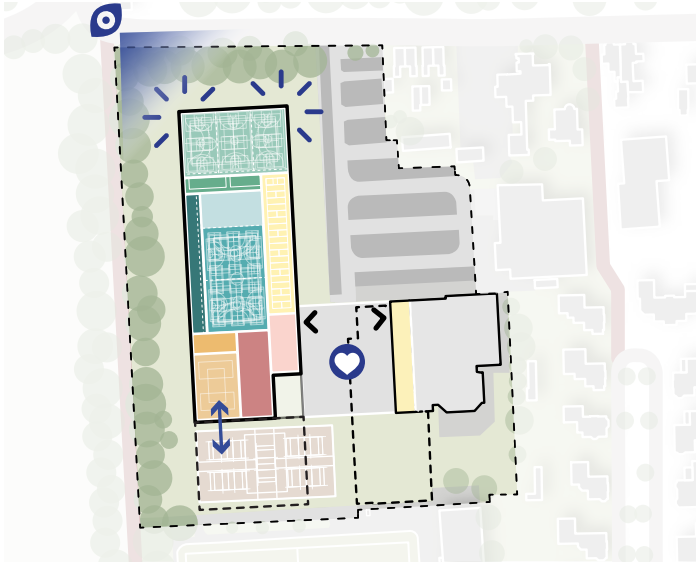
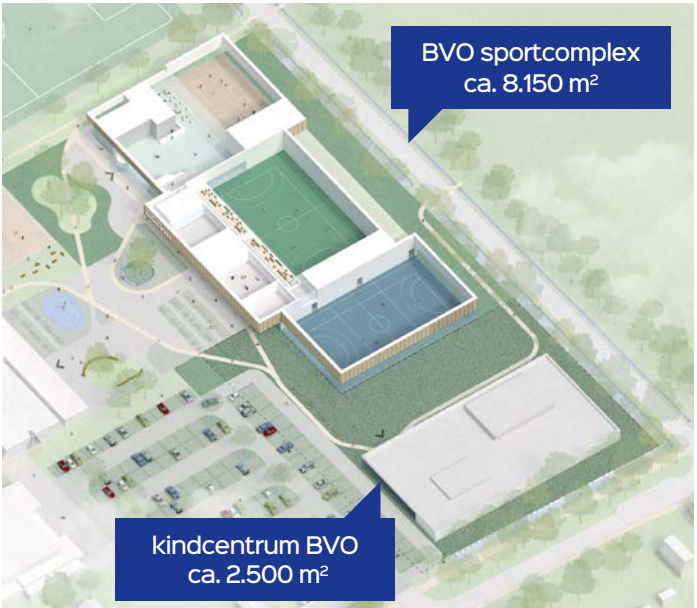
B. 't Wooldrik met zwembad, geoptimaliseerd sportprogramma en kindcentrum

Voordelen

- Visie sport en onderwijs mogelijk te realiseren
- Synergievoordelen tussen onderwijs en sport mogelijk
- Dubbelgebruik in functies, faciliteiten en parkeervoorzieningen mogelijk
- Mogelijkheden voor preventie en andere maatschappelijke doelstellingen

Nadelen

- Sport moet haar programma verkleinen in omvang
- Niet toekomstbestendig door gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden
- Onvoldoende ruimte voor open en groene inpassing buitenspel en parkeren
- Niet toekomstbestendig, geen uitbreidingsmogelijkheden voor sport en onderwijs
- Minder ruimte voor groen en ruimtelijke kwaliteit (intensief bebouwd)
- Complexere bouw door verschillende functies
- Geen directe connectie tussen binnen- en buitenbeachvolleybal



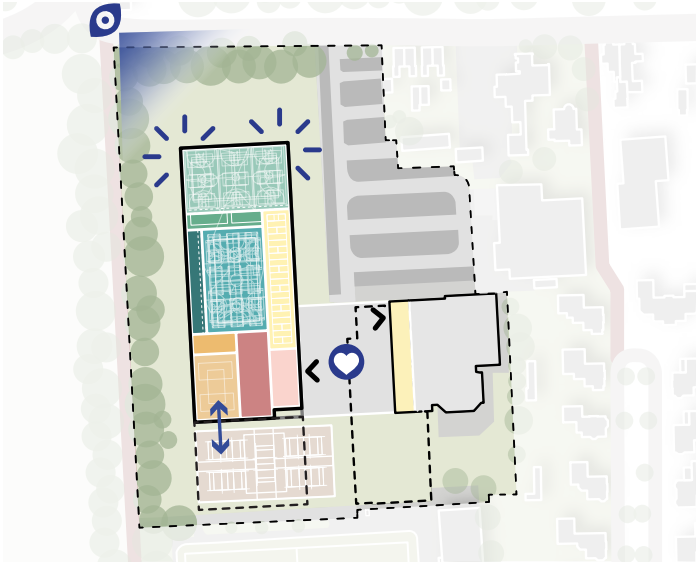
C. 't Wooldrik met zwembad en volledig sportprogramma / kindcentrum op de alternatieve locatie

Voordelen

- Onderwijs in haar primaire voedingsgebied
- Onderwijs kan ontwerpen en bouwen binnen vigerend bestemmingsplan
- Optimale ruimte avoor sportinvulling binnen en buiten
- Toekomstbestendig door uitbreidingsmogelijkheden voor beide functies
- Toekomstbestendig door mogelijkheden vervanging zwembad op locatie
- Verkeersveiliger door spreiding
- Meer ruimte voor groen en ruimtelijke kwaliteit
- Optimale positie beachvolleybalvelden mogelijk

Nadelen

- Realiseren van de visie is beperkt door fysieke scheiding
- Geen dubbelgebruik van functies en faciliteiten mogelijk
- Vraagt meer ruimte voor fiets- en parkeervoorzieningen door splitsing



D. 't Wooldrik met zwembad en geoptimaliseerd sportprogramma / kindcentrum op alternatieve locatie

Voordelen

- Onderwijs in haar primaire voedingsgebied
- Onderwijs kan ontwerpen en bouwen binnen vigerend bestemmingsplan
- Optimale ruimte avoor sportinvulling binnen en buiten
- Toekomstbestendig door uitbreidingsmogelijkheden voor beide functies
- Toekomstbestendig door mogelijkheden vervanging zwembad op locatie
- Verkeersveiliger door spreiding
- Aanzienlijk meer ruimte voor groen en ruimtelijke kwaliteit
- Optimale positie beachvolleybalvelden mogelijk

Nadelen

- Realiseren van de visie is beperkt door fysieke scheiding
- Geen dubbelgebruik van functies en faciliteiten mogelijk
- Vraagt meer ruimte voor fiets- en parkeervoorzieningen door splitsing



Swammerdamweg 11
3401 MP IJsselstein

T +31(0)30 6888044
F +31(0)30 6886974

E contact@slangenkoenis.nl
I www.slangenkoenis.nl

