

Locatieonderzoek WijkHuisBredeSchool Helmond West



Inhoud

1.	Inleiding	blz. 3
2.	Opzet van het locatieonderzoek	blz. 3
3.	Locatieonderzoek	blz.4
3.1.	Stap 1. Potentiële locaties	blz.4
3.1a.	Stap 1a. Ruimtelijke locatiecriteriën	blz.5
3.1b.	Stap 1b. Toetsing potentiële locaties	blz.6
3.2.	Stap 2. Nadere onderzoek en afweging kansrijke locaties	blz. 7
3.3.	Stap 3. Locatievoorstel	blz.11

1. Inleiding

Een Wijkhuis Brede School (WHBS) is één van de belangrijkste bouwstenen van de Wijkvisie Helmond West. Het WHBS is een belangrijke sociaal maatschappelijke impuls voor de wijk in de vorm van een nieuwe multifunctionele voorziening waarin minimaal de functies basisonderwijs, peuterspeelzaal, kinderopvang en ontmoeting gebundeld worden en die daarmee het centrale ontmoetingspunt voor de wijk gaat vormen. De nieuwe basisschool is een samenvoeging van de bestaande basisscholen de Troubadoer en de Mariaschool. De definitieve invulling van het programma voor het WHBS zal nader worden uitgewerkt in een programma van wensen en een Programma van Eisen.

In deze notitie wordt ingegaan op de locatiekeuze voor het WHBS. Voor de locatie wordt uitgegaan van een locatie met een omvang van minimaal 5.000 m². Een locatie met een dergelijke omvang is niet zondermeer beschikbaar in de wijk Helmond West. Aan de hand van locatiecriteria is een aantal potentiële locaties in de wijk onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek als locatievoorstel voor het WHBS opgenomen in het Masterplan.

2. Opzet van het locatieonderzoek

Het locatieonderzoek kent een stapsgewijze opzet met als uiteindelijke resultaat een locatievoorstel. Dit voorstel is de basis voor het Masterplan Helmond West.

De **eerste stap** van het locatieonderzoek bestaat uit een groslijst van locaties, welke in potentie aanleiding geven voor nader onderzoek en toetsing. Het gaat om locaties waar sprake is van ruimtelijke mogelijkheden; mogelijkheden voor transformatie; en in principe centrale en goed bereikbare ligging. Aan de hand van ruimtelijke criteria worden de locaties getoetst.

In de **tweede stap** zijn deze locaties, in een ruimtelijke studie nader in beeld gebracht (oa oppervlakte, eigenaar, bestemming) en onderzocht op de locatiecriteria. Voor iedere locatie worden de ruimtelijke gevolgen globaal in beeld gebracht. Aan de hand van deze informatie kan per locatie een bredere dan ruimtelijke afweging plaatsvinden; en worden bepaald of deze locaties kansrijk zijn voor de realisatie van een WHBS. Hierbij zijn in ieder geval ook de financiële en procedurele gevolgen van belang.

In de **derde stap** vindt nader onderzoek en afweging plaats van alleen de kansrijke locaties, dit resulteert uiteindelijk in een locatievoorstel voor het WHBS. Het locatievoorstel zal bij de ontwikkeling van het Masterplan integraal worden onderzocht in relatie tot de andere ontwikkelingen, zoals onder andere de Tracékeuze van de stedelijke ring, de herstructurering van Oud West, en de Goorloopzone. Op deze wijze worden de gevolgen en meerwaarde van een locatiekeuze voor de omgeving goed in beeld gebracht. Tevens kan daadwerkelijk de maakbaar- en haalbaarheid worden ingeschat.

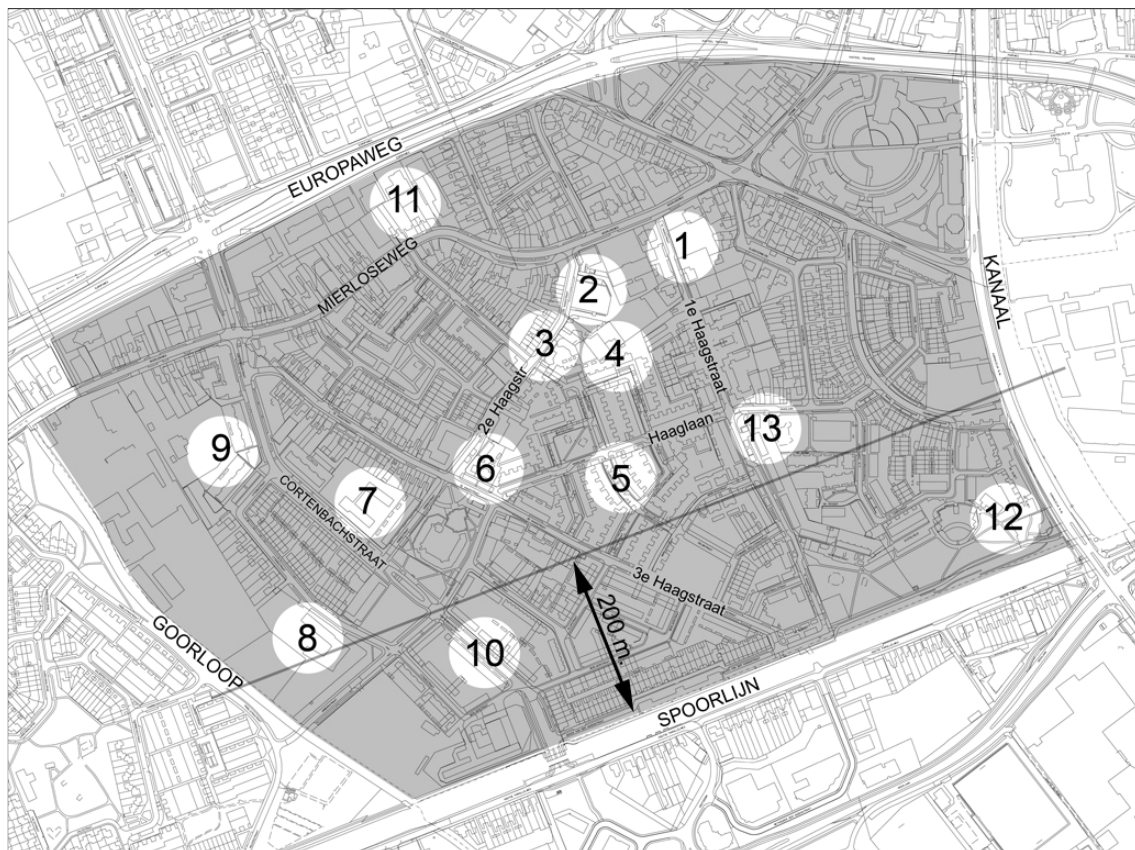
3. Locatieonderzoek

3.1 Stap 1. Potentiële locaties

In het plangebied van Helmond West zijn komen 13 locaties in aanmerking voor nader onderzoek. Deze locaties bieden in potentie ruimtelijke mogelijkheden voor de bouw van een WHBS.

De groslijst bestaat uit de volgende 13 locaties:

1. Locatie 'Praasterink', hoek Mierloseweg - 1^e Haagstraat
2. Locatie 'Supermarkt', vanaf de Mierloseweg tot het Patronaat
3. Locatie 'Kop van West' aan de 2^e Haagstraat
4. Locatie naast en achter wijkhuis 'Patronaat' (gedeeltelijk in Oud West)
5. Locatie centraal in Oud West
6. Locatie 'Kop van Oud West', hoek 2^e Haagstraat - 3^e Haagstraat - Haaglaan
7. Locatie van de voormalige school aan de Cortenbachstraat
8. Locatie van 'basisschool de Troubadour' aan de Troelstrastraat
9. Locatie hoek Cortenbachstraat - Itterestraat, ter plaatse van woningblokken woCom
10. Locatie zuidelijk deel Cortenbachstraat (beide zijden zijn mogelijk)
11. Locatie Bako Mierloseweg 34-46 - Europalaan
12. Locatie park Distelveld
13. Locatie Hoek Haaglaan-3^e Haagstraat inclusief speelterrein.



Potentiële locaties WHBS Helmond West

3.1a. Stap 1a. Ruimtelijke locatiecriteria

Om inzicht te verkrijgen in de daadwerkelijke geschiktheid van de potentiële locaties is een aantal ruimtelijke locatiecriteria geformuleerd. De potentiële locaties zullen aan de hand van deze criteria nader worden getoetst.

De volgende criteria zijn gehanteerd:

- A. De locatie moet voldoende groot te zijn, uitgangspunt is een oppervlak van minimaal 5.000 m². Naast het gebouw zelf dient rekening gehouden te worden met voorzieningen in de openbare ruimte zoals ontsluiting, Zoen&Zoef-strook (Z&Z) en parkeren.

(Voor omvang van de locatie is De Fonkel in Binnenstad Oost gehanteerd. Deze locatie heeft een omvang van ca. 5.000m². Dit gebouw in 2 bouwlagen kent een vloeroppervlak van circa 7200 m² en een ondergrondse parkeergarage).
- B. Er mag geen belemmering aanwezig zijn die het gebruik als school of wijkhuis beperkt. (zowel milieutechnisch of anderszins.)
- C. De locatie dient beschikbaar te zijn of op korte termijn beschikbaar te maken zijn, zodanig dat bouwen binnen 5 jaar mogelijk is. Voor Samen Investeren dient de bouw in 2012 gestart te zijn.
- D. Ontwikkeling van de locatie dient niet afhankelijk te zijn van een andere, mogelijk onzekere, ontwikkeling.
- E. De locatie dient te passen binnen de gewenste toekomstige ruimtelijke structuur van Helmond West. De locatie dient voor de omgeving een meerwaarde te hebben.
- F. Het WHBS dient op de locatie goed inpasbaar te zijn in de omgeving.
- G. Verkeerskundig dient de locatie goed bereikbaar te zijn. Veilig voor voetgangers en fietsers en auto's. Ook voor parkeren en Z&Z dient voldoende ruimte te zijn om onveilige situaties te voorkomen.
- H. De locatie dient centraal binnen het verzorgingsgebied te liggen. Dit betreft zowel het verzorgingsgebied van beide scholen als dat van het WHBS.

(Suytkade en de apostelwijk kan als potentieel basisschoolverzorgingsgebied meegenomen worden.)
- I. Het is een zichtlocatie, het WHBS kan hier een visitekaartje voor de wijk zijn. Ook voor mensen die niet direct in de wijk moeten zijn is het goed zichtbaar, het ligt niet verstopt in de wijk.
- J. De locatie kan functioneren als een impuls voor de herstructurering en andere ontwikkelingen binnen Helmond West fungeren.
- K. De locatie heeft de mogelijkheid om ruimtelijk aansluitend het nieuwe Buurtpark+ te realiseren.
- L. Het draagvlak bij schoolbestuur, directie, ouders van leerlingen, gebruikers wijkhuis, wijkbewoners en wijkorganen.

3.1b. Stap 1b. Toetsing potentiële locaties

De 13 potentiële locaties zijn getoetst aan de hand van de ruimtelijk criteria. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende locaties vervallen vanwege ongeschiktheid:

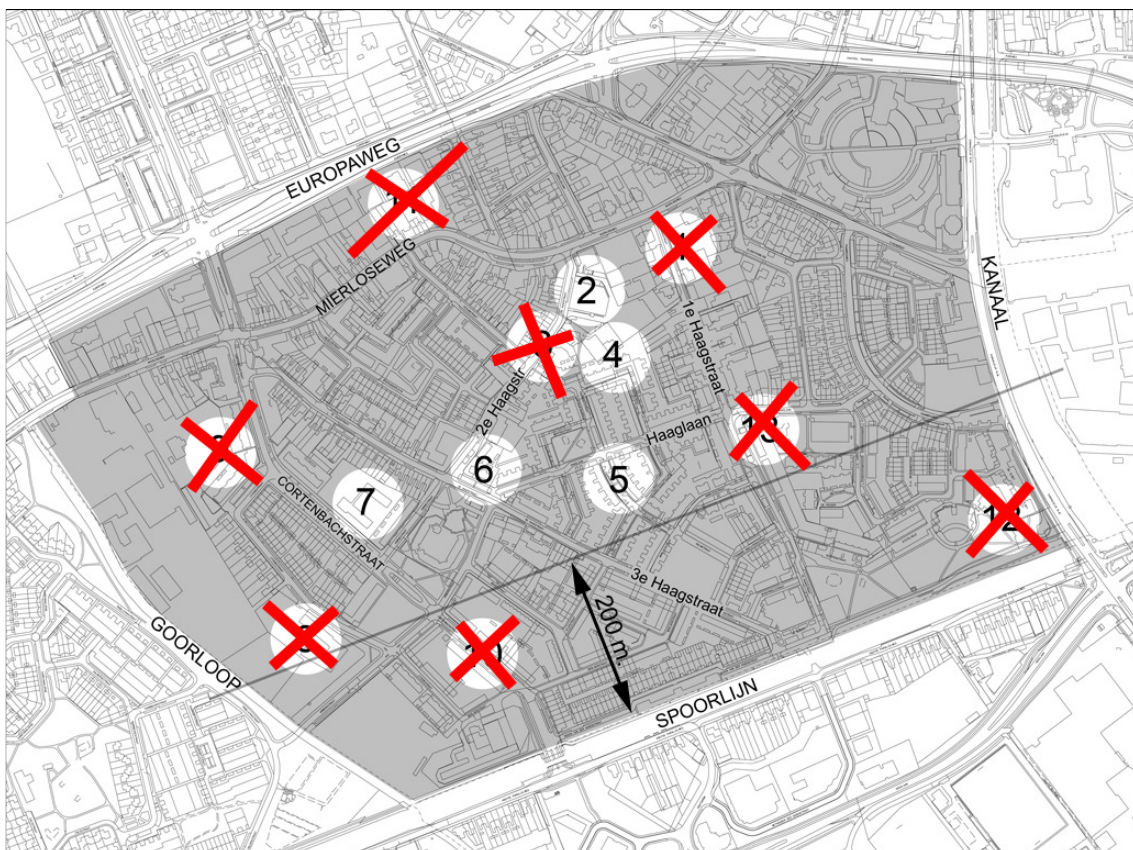
- Locatie 1. Hoek Mierloseweg - 1^e Haagstraat
Deze locatie is slechts circa 4.000 m² groot en daarmee te klein voor een WHBS.
- Locatie 3. 'Kop van West' aan de 2^e Haagstraat. Onlangs is woCom gestart met de 1^e fase van het woningbouwplan 'Kop van West'. De resterende omvang van deze locatie is onvoldoende voor de bouw van het WHBS.
- Locatie 8. Basisschool 'De Troubadour' vervalt als gevolg van de programmatisch uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Goorloopzone en Tracékeuze van de stedelijke ring.
- Locatie 9. Hoek Cortenbachstraat - Itterestraat, ter plaatse van woningblokken woCom
Deze locatie vervalt als gevolg van de Tracékeuze van de stedelijke ring. Daarnaast is deze locatie afhankelijk van de mogelijke planontwikkeling op het terrein van Houthandel Raaymakers en daarmee te onzeker voor de korte termijn. De locatie is niet mogelijk zonder delen van de houthandel.
- Locatie 10. Zuidelijk deel Cortenbachstraat (beide zijden zijn mogelijk).
Deze locatie is gelegen binnen een afstand van 200 meter van de spoorlijn. In een beleidslijn Externe veiligheid is vastgelegd, dat zich binnen deze zone geen nieuwe functies voor niet of minder zelfredzame groepen mogen vestigen. Basisschoolkinderen zijn minder zelfredzaam. De locatie is ongeschikt.
Tevens is deze locatie afhankelijk van de Tracékeuze van de stedelijke ring.
- Locatie 11. Bako Mierloseweg 34-46 - Europalaan, deze locatie wordt momenteel door een projectontwikkelaar ontwikkeld tot woningbouw.
- Locatie 12. Park Distelveld is, evenals locatie 10, gelegen binnen 200 meter van het spoor en daarmee ongeschikt voor een basisschool. Daarnaast ligt deze locatie binnen een aantal milieutechnische zones (gasleiding, spoor- en verkeerslawaaier, industriezone Vlisco) die het gebruik als basisschool belemmeren.
- Locatie 13. Hoek Haaglaan-3^e Haagstraat inclusief speelterrein. Bij de ontwikkeling van deze locatie voor het WHBS vervalt een speel en groenplek in Helmond West. De behoefte aan meer Groen & Spelen in Helmond West is juist groot.

3.1.c. Stap 2. Nadere onderzoek en afweging kansrijke locaties

Na de toetsing van de potentiële locaties aan de hand van de ruimtelijke criteria komen 5 kansrijke locaties in aanmerking voor nader onderzoek. Het nadere onderzoek zal inzicht geven in de daadwerkelijke geschiktheid van de locatie. In tabelvorm zijn de onderzoeksresultaten weergegeven. Op basis van dit nader onderzoek vindt een afweging plaats.

De kansrijke locaties zijn:

- Locatie 2. 'Supermarkt', vanaf de Mierloseweg tot het Patronaat
- Locatie 4. Gelegen naast en achter wijkhuis 'Patronaat' (gedeeltelijk in Oud West)
- Locatie 5. Centraal in Oud West
- Locatie 6 'Kop van Oud West', hoek 2^e Haagstraat - 3^e Haagstraat - Haaglaan
- Locatie 7. Voormalige school aan de Cortenbachstraat



Nader te onderzoeken kansrijke locaties

Locatie 2. “Supermarkt”, vanaf de Mierloseweg tot het patronaat		
A	Grootte	Totale grootte circa 7.500 m2, voldoende groot. Waarvan circa 3.000 m2 momenteel in gebruik is door de supermarkt. Circa 3.000m2 is eigendom van de Gemeente Helmond de resterende gronden zijn in eigendom van woCom. Het patronaat dient met respect ingepast te worden.
B	Belemmering	Aanwezigheid + verplaatsing supermarkt
C	Beschikbaar	Redelijk. Percelen zijn eigendom van gemeente, woCom en supermarkt.
D	Afhankelijkheid	De supermarkt dient een andere plek te krijgen in Helmond West
E	Structuur	Goed passend. Gelegen aan de Mierloseweg en de 2 ^e Haagstraat
F	Inpasbaarheid	Goed
G1	Auto	Goed
G2	Fiets en te voet	Goed
H	Centrale ligging	Ja
I	Zichtlocatie	Redelijk
J	Impuls	Matig
K	Buurtpark +	WHBS en Buurtpark is een zware ruimtelijk claim in Oud West, met name nabij Mierloseweg.
L	Draagvlak	Redelijk. Ligging aan aan Mierloseweg is acceptabel.
Conclusie		Afhankelijk van verplaatsing supermarkt te complex. Bouwstart voor 2012 lijkt niet realistisch i.v.m. teveel afhankelijkheden. Ruimtelijk geen mogelijkheden aanwezig voor een nieuwe supermarkt locatie.

Locatie 4. gelegen naast en achter wijkhuis “Patronaat” (gedeeltelijk in Oud West)		
A	Grootte	Alleen voldoende groot wanneer gedeeltelijk gelegen in Oud West. Het Patronaat dient met respect ingepast te worden. Hiervoor zijn goede mogelijkheden aangezien het aan de rand van de locatie ligt.
B	Belemmering	woCom wil hier graag de 2 ^e fase van het woningbouw ‘Kop van West’ realiseren. De 1 ^e fase is reeds in aanbouw.
C	Beschikbaarheid	Percelen zijn eigendom van gemeente en woCom
D	Afhankelijkheid	Realisatie woningbouwplan 2 ^e fase ‘Kop van West’ en herstructurering van Oud West
E	Structuur	Goed, gelegen aan de 2 ^e Haagstraat
F	Inpasbaarheid	Goed
G1	Auto	Redelijk
G2	Fiets en te voet	Goed
H	Centrale ligging	Ja
I	Zichtlocatie	Minder, niet zichtbaar vanaf de Mierloseweg
J	Impuls	Goed
K	Buurtpark +	WHBS en Buurtpark is een zware ruimtelijk claim in Oud West
L	Draagvlak	Minder (dan locatie 2), redelijk diep in de wijk gelegen. Geen mogelijkheden om er een mooie zichtbare locatie van te maken.
Conclusie		Vanwege goede ruimtelijke geschiktheid een optie ondanks minder imago en ligging enigszins in de wijk. Afhankelijk van herstructurering Oud West. Ruimteclaim van het WHBS gaat ten koste van woningbouwprogramma Oud West. woCom reeds gestart met woningbouwontwikkeling op een gedeelte van de beoogde locatie

Locatie 5. Centraal in Oud West		
A	Grootte	Voldoende groot, flexibel in te passen in herstructurering
B	Belemmering	Geen
C	Beschikbaarheid	Percelen zijn eigendom van gemeente en woCom
D	Afhankelijkheid	Afhankelijk van plan voor herstructurering.
E	Structuur	Redelijk, wanneer gelegen aan Haagstraat.
F	Inpasbaarheid	Goed
G1	Auto	Matig
G2	Fiets en te voet	Goed
H	Centrale ligging	Goed
I	Zichtlocatie	Slecht
J	Impuls	Goed
K	Buurtpark +	WHBS en Buurtpark is een zware ruimtelijk claim in Oud West
L	Draagvlak	Geen draagvlak bij schoolbestuur, maatschappelijke partners, woCom en bewoners- en huurdersorganisaties
Conclusie		Afhankelijk van herstructurering Oud West. Ruimteclaim van het WHBS gaat ten koste van woningbouwprogramma Oud West.

Locatie 6. “Kop van Oud West, hoek 2 ^e Haagstraat - 3 ^e Haagstraat - Haaglaan		
A	Grootte	Voldoende groot, flexibel
B	Belemmering	Geen
C	Beschikbaarheid	Percelen zijn eigendom van gemeente en woCom
D	Afhankelijkheid	Afhankelijk van plan voor herstructurering.
E	Structuur	Wanneer gelegen aan Haagstraat, redelijk
F	Inpasbaarheid	Goed
G1	Auto	Matig
G2	Fiets en te voet	Goed
H	Centrale ligging	Goed
I	Zichtlocatie	Slecht
J	Impuls	Goed
K	Buurtpark +	Goede mogelijkheden ??
L	Draagvlak	Geen draagvlak bij schoolbestuur, maatschappelijke partners, woCom en bewoners- en huurdersorganisaties
Conclusie		Afhankelijk van herstructurering Oud West. Ruimteclaim van het WHBS gaat ten koste van woningbouwprogramma Oud West.

Locatie 7. Voormalige school aan de Cortenbachstraat		
A	Grootte	Voldoende groot (inclusief perceel van de 10 woningen aan de Hornestraat)
B	Belemmering	Mogelijk milieu bij ombouw Cortenbachstraat tot stedelijke ring.
C	Beschikbaarheid	Percelen zijn eigendom van gemeente en woCom
D	Afhankelijkheid	Van tracékeuze stedelijke ring
E	Structuur	Goed passend aan de Cortenbachstraat en Hornestraat
F	Inpasbaarheid	Goed
G1	Auto	Goed
G2	Fiets en te voet	Goed
H	Centrale ligging	Goed
I	Zichtlocatie	Goed
J	Impuls	Goed, maakt een sociaal maatschappelijk hart mogelijk (Hagewinde)
K	Buurtpark +	Nabijheid van toekomstig wijkpark in de Goorloop
L	Draagvlak	Groot bij schoolbestuur, maatschappelijke partners, woCom en huurders- en bewonersorganisaties.
Conclusie		Goed

3.3 Stap 3. Locatievoorstel

Het nader onderzoek geeft inzicht in de voor- en nadelen van de locaties. In principe is de bouw van een WHBS op alle onderzochte locaties mogelijk. Wel lopen de voorwaarden waaronder de bouw mogelijk is nogal uiteen. Dit is van grote invloed op de planningstermijn. Op basis van dit onderzoek kan redelijk worden ingeschat of de bouw van het WHBS binnen 5 jaar een realistische optie is.

Het draagvlak voor de verschillende locaties is heel wisselend en ook de mogelijkheden tot integrale samenhang met de andere planonderdelen (ring, goorloop, herstructurering) wisselen sterk per locatie.

De drie locatiegroepen (omgeving Patronaat, omgeving Oud West en Hornestraat/Cortenbachstraat) zijn globaal gepeild bij bewoners organisaties, scholen, maatschappelijke partners en huurderorganisaties. De locatie Hornestraat/Cortenbachstraat is de locatie met het meeste draagvlak. Voor de locatie omgeving Patronaat is het draagvlak wisselend en voor de locaties in Oud West is nagenoeg tot geen draagvlak.

Voor locatie 2 is verplaatsing van de supermarkt noodzakelijk, hetgeen een complicerende factor is. De locaties 4,5 en 6 leggen een ruimtelijke claim op herstructureringsgebied Oud West ten koste van de woningbouw en de behoefte aan meer groen. Dit maakt de realisatie van het WHBS in Oude West sterk afhankelijk van andere ontwikkelingen en programmatische afwegingen. WoCom is hier geen voorstander van en derhalve een voorstander van de locatie Cortenbachstraat..

Gelet op de complexiteit en de afhankelijkheid van andere ontwikkelingen in Helmond West, wordt alleen een slagvaardige ontwikkeling van de locatie Cortenbachstraat hoog ingeschat. Zeker gezien de planningstermijn van Samen Investeren. In het onderzoek scoort deze locatie op alle criteria hoog. Belangrijkste troeven zijn de vrijwel directe beschikbaarheid, centrale en goed bereikbare ligging, mogelijkheden tot ontwikkeling van sociaal-maatschappelijke hart in relatie tot Haegewinde en de nabijheid van de Goorloopzone.