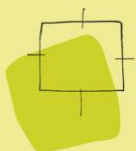


**Locatieonderzoek Geïntegreerd  
kindcentrum Leens**



**BügelHajema**  
Plek voor ideeën



# Locatieonderzoek Geïntegreerd kindcentrum Leens

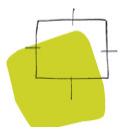
Inhoud

---

Rapport en bijlage

3 september 2014

Projectnummer 142.00.03.37.00



Ideeën voor een plek



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Algemeen	5
1.2	Selectie locaties	5
1.3	Afbakening onderzoek	6
<b>2</b>	<b>Programma van eisen</b>	<b>7</b>
2.1	Perceels- en bebouwingsoppervlakte	7
2.1.1	Prognose Leens	7
2.1.2	Groeiscenario	7
2.2	Parkeeroppervlakte	9
<b>3</b>	<b>Toetsingscriteria</b>	<b>11</b>
3.1	Criteria en weging	11
3.1.1	Oppervlakte	11
3.1.2	Ligging	12
3.1.3	Verkeer	12
3.1.4	Milieuaspecten	13
3.2	Wijze van beoordelen	14
<b>4</b>	<b>Beoordeling locaties</b>	<b>15</b>
4.1	Inleiding	15
4.2	Beoordeling	15
4.2.1	Oppervlakte	15
4.2.2	Ligging	17
4.2.3	Verkeersaspecten	18
4.2.4	Milieuaspecten	27
<b>5</b>	<b>Conclusie en advies</b>	<b>35</b>

## Bijlagen



# Inleiding



## 1.1

### Algemeen

De bestaande scholen De Regenboog en De Lydinge in Leens gaan samen onder één dak een geïntegreerd kindcentrum (GKC) vormen. De gemeente is op zoek naar een geschikte locatie in Leens. Middels deze locatiestudie is onderzocht welke locatie daarvoor het meest geschikt is.

## 1.2

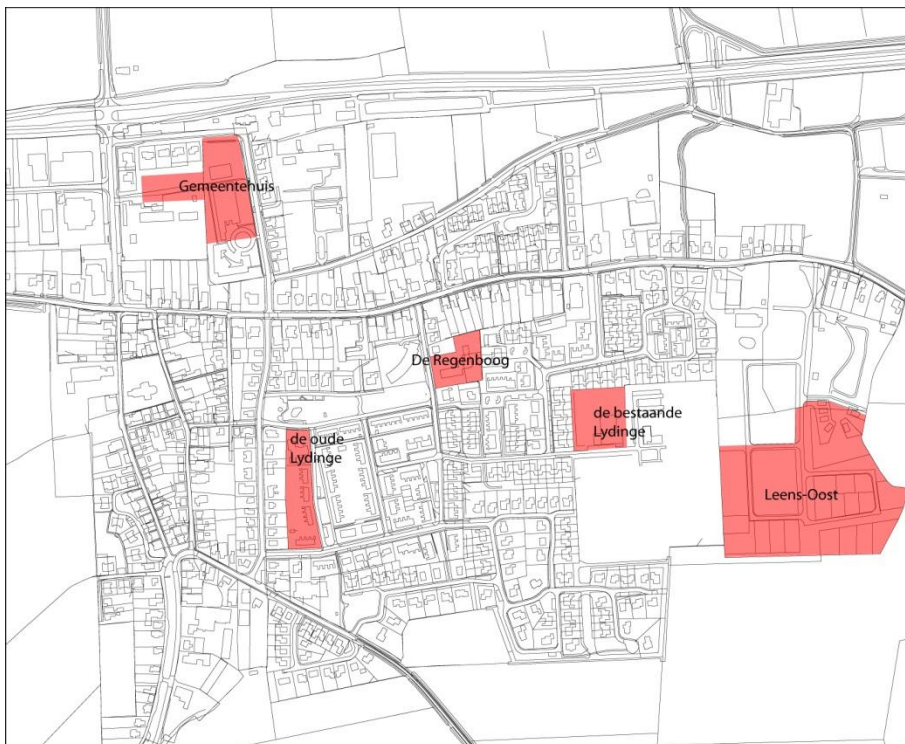
### Selectie locaties

In het voorliggende rapport zijn vijf locaties onderzocht. Die vijf locaties bleven over na een bredere afweging van enerzijds alle locaties binnen de bebouwde kom van Leens groter dan 5.300 m<sup>2</sup> en anderzijds de bestaande locaties van de Lydinge en De Regenboog. De locaties in Leens groter dan 5.300 m<sup>2</sup> zijn vastgesteld met behulp van GIS (geografisch informatiesysteem). De GIS-analyse laat zien dat op grond van oppervlakte er in principe 19 locaties zijn die in aanmerking komen om mee te worden genomen in het locatieonderzoek.

Een aantal van deze locaties valt echter op voorhand af omdat deze reeds zijn bebouwd of zodanig in gebruik zijn dat mag worden geconcludeerd dat het verkrijgen van deze gronden niet tot de mogelijkheden behoort. Ook zijn er locaties die in totaliteit wel voldoen aan het oppervlaktecriterium maar door ligging en/of bereikbaarheid niet in aanmerking komen voor de beoogde functie. Op basis daarvan zijn in dit onderzoeksrapport vijf locaties nader uitgewerkt. Het betreft (onder verwijzing naar onderstaande kaart) de volgende locaties:

1. het huidige gemeentehuis;
2. locatie De Regenboog;
3. de oude locatie van de Lydinge, met gebruikmaking van gronden Wierden en Borgen;
4. de bestaande locatie van de Lydinge;
5. Leens-Oost.

In de bijlagen van dit onderzoeksrapport zijn de stappen die zijn gezet om 21 (19 op basis van het oppervlaktecriterium aangevuld met de Bestaande Lydinge en de Regenboog) tot de onderzochte vijf locaties te komen nader uitgewerkt.



### 1.3

#### Afbakening onderzoek

1. Het onderzoek geeft een eerste beeld van de geschiktheid van de onderzochte locaties. Het onderzoek beperkt zich tot een ruimtelijke vergelijking van de locaties. Op bepaalde locaties zullen maatregelen nodig zijn om het GKC te kunnen realiseren. Te denken valt aan maatregelen op bijvoorbeeld verkeers- of milieukundig gebied. Met de kennis van nu is een inschatting gemaakt of die maatregelen het gewenste effect zullen hebben.
2. Wat betreft de locatie Oude Lydinge is er in dit onderzoek vanuit gegaan dat gebruik kan worden gemaakt van zuidelijk gelegen gronden van Wierden en Borgen.
3. Er is in het voorliggende onderzoek niet gekeken naar de financiële haalbaarheid. Dat wordt in een separaat spoor nader uitgewerkt.
4. In het onderzoek is niet ingegaan op de gewenste stedenbouwkundige invulling. Net als de financiële afweging, is ook dat onderwerp van nadere studie en uitwerking. Daarop wordt één uitzondering gemaakt, namelijk een eerste indicatie van de realiseerbaarheid van voldoende parkeerplaatsen ter plaatse. Dat wordt namelijk beschouwd als een 'harde eis' om een locatie überhaupt in ogenschouw te nemen.



# Programma van eisen



## 2.1

### Perceels- en bebouwingsoppervlakte

#### 2.1.1

##### Prognose Leens

Voor het GKC is een programma van eisen opgesteld. Dit programma van eisen is gebaseerd op de leerlingenprognose voor het jaar 2028 voor het dorp Leens. In dit onderzoek wordt dit programma van eisen aangeduid als 'prognose Leens'.

Het programma bestaat uit:

- de twee scholen, in totaal 1.028 m<sup>2</sup>;
- een peuterspeelzaal van 121 m<sup>2</sup>;
- een kinderopvang van 121 m<sup>2</sup>;
- een gezamenlijke wachtruimte van 100 m<sup>2</sup>;
- een schoolplein van 450 m<sup>2</sup>;
- onverhard groen met een oppervlak van 300 m<sup>2</sup>;
- overig verhard oppervlak van 280 m<sup>2</sup>.

Daarmee bedraagt de minimale benodigde perceelsoppervlakte 2.400 m<sup>2</sup>. In het geval gekozen wordt het nieuwe gebouw uit te voeren in twee lagen, waarbij de helft van de oppervlakte van de school op de verdieping gesitueerd wordt, bedraagt de minimale perceelsoppervlakte 1.886 m<sup>2</sup>.

##### Samengevat (exclusief parkeren):

- |                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| - benodigde bebouwingsoppervlakte: | 1.400 m <sup>2</sup> ; |
| - benodigde perceeloppervlakte:    | 2.400 m <sup>2</sup> . |

#### 2.1.2

##### Groeiscenario

Op verzoek van de gemeente is tevens een groeiscenario in ogenschouw genomen dat uitgaat van 2,5 keer het oorspronkelijke aantal leerlingen. De benodigde oppervlakte van dit groeiscenario voor de school is bepaald aan de hand van een formule van de VNG. In het navolgende wordt uiteengezet op welke wijze het benodigde oppervlak voor het groeiscenario voor de school is bepaald.

De ruimtebehoefte is in principe opgebouwd uit een 'basisbehoefte' en een 'toeslag in verband met de gewichtensom'<sup>1</sup>. De basisruimtebehoefte van een basisschool wordt berekend met de formule:  $B = 200 + 5,03 * L$ , waarbij:

B = basisruimtebehoefte in m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte, rekenkundig afgerond op hele vierkante meters.

L = het aantal leerlingen dat op 1 oktober voorafgaande aan elk jaar waarop de prognose betrekking heeft op de school zal zijn ingeschreven. In het onderhavige geval is niet het jaar geformuleerd, maar het scenario dat het aantal leerlingen zal kunnen groeien tot 2,5 keer het huidige aantal leerlingen. Het huidige aantal leerlingen bedraagt 138 (in 2013). Daarmee komt het groeiscenario uit op 345 leerlingen.

De gewichtensom is niet gebruikt bij de berekening voor de benodigde oppervlakte voor het groeiscenario. Als dat bij de exacte bepaling van de benodigde oppervlakte wel toegepast wordt, dan zal de benodigde oppervlakte waarschijnlijk iets hoger uitvallen. De gewichtensom bepaalt de extra oppervlakte voor een school, gebaseerd op het aantal leerlingen met bijvoorbeeld een achterstand of beperking.

De ontwikkelingen op het gebied van Passend Onderwijs zijn nog niet meegenomen. Dit zal naar verwachting een marginaal effect hebben op de in dit onderzoek gehanteerde oppervlaktes.

Uit de berekening blijkt dat de benodigde bebouwingsoppervlakte voor de school in het groeiscenario neer komt op 1.935 m<sup>2</sup>.

Ook kan aangenomen worden dat in het geval de school groeit, ook de ruimtebehoefte van de kinderopvang groeit (en in mindere mate de peuterspeelzaal). Een deel van de ouders zal namelijk bij voorkeur hun kinderen onder één dak willen onderbrengen. Dat biedt voordelen met brengen en halen. In de berekening wordt uitgegaan van een groei van ruimtevraag van 1,5 keer de huidige (gewenste) omvang van de peuterspeelzaal, kinderopvang en wachtruimte.

De totale benodigde bebouwingsoppervlakte in het groeiscenario bedraagt daarmee 2.448 m<sup>2</sup>. Afgerond naar 2.500 m<sup>2</sup>.

De totale benodigde perceelsoppervlakte is afhankelijk van de manier waarop de pleinoppervlakte wordt bepaald. De VNG stelt hierin dat voor het verharde deel van de pleinruimte geen landelijke normering bestaat, maar als handvat kan de modelverordening van de VNG gebruikt worden. In de modelverordening van de VNG wordt in bijlage III, deel D de normering voor het verharde deel van het terrein aangegeven: 3 m<sup>2</sup> per leerling, met een minimum van 300 m<sup>2</sup>, vanaf 200 leerlingen kan met 600 m<sup>2</sup> worden volstaan. In het geval van 600 m<sup>2</sup> aan pleinruimte en een gelijkblijvende oppervlakte aan onverhard groen en overige verharde oppervlakte, komt de benodigde perceeloppervlakte neer op 3.628 m<sup>2</sup>. In het geval uitgegaan wordt van 3 m<sup>2</sup> plein per leerling, komt de totale benodigde perceelsoppervlakte neer op 4.063 m<sup>2</sup>. In het onderzoek is uitgegaan van het (afgeronde) gemiddelde van 3.800 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Scholen krijgen van het Rijk via de zogenaamde gewichtenregeling extra geld voor personeel voor bepaalde achterstandsleerlingen. De schoolbesturen krijgen via de verordening ook van gemeenten geld voor het realiseren van de extra ruimte die daardoor voor deze kinderen nodig is.

**Samengevat groeiscenario (exclusief parkeren):**

- benodigd bebouwingsoppervlak (groeiscenario): 2.500 m<sup>2</sup>;
- benodigd perceeloppervlak: 3.800 m<sup>2</sup>

**2.2****Parkeerooppervlakte**

In het vorenstaande is nog geen rekening gehouden met de benodigde ruimte voor parkeren. Omdat het parkeren niet per se op de locatie zelf opgelost hoeft te worden, maar ook eventueel op aangrenzend terrein ingepast kan worden, of misschien al aanwezig is, wordt deze benodigde ruimte apart beschouwd.

In het navolgende zijn de parkeerkencijfers gebruikt van de CROW (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012). De kencijfers zijn gekoppeld aan de ligging (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom, buitengebied) en de mate van stedelijkheid (zeer sterk stedelijk, sterk stedelijk, matig stedelijk, weinig stedelijk, niet stedelijk).

De ligging is van invloed op het benodigd aantal parkeerplaatsen door het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen (met name in het centrum is meer openbaar vervoer en is er eerder sprake van een sturend parkeerbeleid). Het aanbod van alternatieve vervoerswijzen is ook afhankelijk van de stedelijkheidsgraad. In meer stedelijke gebieden is meer openbaar vervoer aanwezig.

Omdat Leens een relatief klein dorp is, waar geen sprake is van een duidelijk te onderscheiden centrum, worden de locaties gerekend tot de 'rest bebouwde kom'. Daarnaast moet de gemeente volgens gegevens van het CBS beschouwd worden als niet-stedelijk (minder dan 500 adressen per km<sup>22</sup>).

Naast de locatie en de stedelijkheidsgraad is voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen ook informatie over de omvang van de peuterspeelzaal, het kinderdagverblijf en de basisschool<sup>3</sup> relevant.

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de Rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren.

Daarbij wordt het volgende opgemerkt. De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (Publicatie 317) beschikt niet over gegevens over peuterspeelzalen. Gelet op de gebruikelijke openingstijden wordt daarom gebruik gemaakt van de rekentool voor basisscholen wat betreft de onderbouw

---

<sup>2</sup> Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aantal adressen per km<sup>2</sup> land 28 bedraagt.

<sup>3</sup> Er bestaan landelijk geen normen wat betreft het aantal leerlingen per klaslokaal. Wel zijn er regels met betrekking tot de oppervlakte per leerling. Als het aantal leerlingen met 2,5 groeit, kan ervan uitgegaan worden dat het aantal leslokalen 2 tot 2,5 keer groeit.

met kleinere groepen dan de defaultwaarden. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

Tabel parkeerbehoefte		
Functie	prognose Leens	Groeiscenario
Kinderdagverblijf	7	12
Peuterspeelzaal	6	12
Basisschool	21	40
Totaal	34	64

Het aantal benodigde parkeerplaatsen kan doorberekend worden naar een oppervlakte. Globaal is voor een parkeerterrein 20 tot 25 m<sup>2</sup> per parkeerplaats benodigd. Dit houdt in dat voor de “prognose Leens” rekening moet worden gehouden met een parkeerterrein van 680 m<sup>2</sup> tot 850 m<sup>2</sup> en voor het groeiscenario met een parkeerterrein van 1280 m<sup>2</sup> tot 1600 m<sup>2</sup>. In het onderzoek is verder gewerkt met deze gemiddelden:

#### Samengevat parkeren:

Prognose Leens: 750 m<sup>2</sup>;  
Groeiscenario: 1.440 m<sup>2</sup>.

In de bovenstaande tabel is gerekend met de volgende oppervlaktes:

#### Prognose Leens:

- oppervlakte peuterspeelzaal: 121 m<sup>2</sup>;
- oppervlakte kinderdagverblijf: 121 m<sup>2</sup>;
- aantal leslokalen: 7.

#### Groeiscenario:

- oppervlakte peuterspeelzaal: 181,5 m<sup>2</sup>;
- oppervlakte kinderdagverblijf: 181,5 m<sup>2</sup>;
- aantal leslokalen: 14.

In onderstaande tabel zijn de benodigde oppervlakten nog eens overzichtelijk gerangschikt.

	Prognose Leens	Groeiscenario
Bebouwing + buitenruimte	2.400 m <sup>2</sup>	3.800 m <sup>2</sup>
Parkeren	750 m <sup>2</sup>	1.440 m <sup>2</sup>
Totaal perceel (afgerond)	3.200 m <sup>2</sup>	5.300 m <sup>2</sup>

# Toetsingscriteria

# 3

## 3.1

### Criteria en weging

Het locatieonderzoek is uitgevoerd door de locaties onderling te vergelijken op een aantal verschillende criteria. De criteria zijn gegroepeerd in een aantal hoofdgroepen, te weten: 'oppervlakte', 'ligging', 'verkeer' en 'milieuaspecten'. Bij de criteria is zowel gekeken naar de prognose van Leens, als naar het groeiscenario.

In het navolgende worden alle te beschouwen criteria nader toegelicht. Daarbij wordt tevens ingegaan op de wegingsfactor die bij ieder criterium is toegepast.

#### 3.1.1

#### Oppervlakte

##### Ontwerpvrijheid en gebruiksmogelijkheden

Een locatie is groot genoeg (minimaal 5300 m<sup>2</sup>) óf is te klein om het GKC enkellaags te kunnen bouwen. Als een locatie daarvoor te klein is dan scoort deze negatief (-). Een locatie die groot genoeg is om het GKC volledig enkellaags te kunnen bouwen, scoort positief (+). Bij een negatieve score moet het gebouw meer dan één laag krijgen. Dat beperkt de vrijheid bij het ontwerpen van het gebouw. Bovendien zou bouwen in meer dan één laag onderwijskundige nadelen kunnen hebben.

Dit criterium toetst niet meer dan de ontwerpvrijheid. Niet uitgesloten is dat het GKC uiteindelijk uit meer dan één laag zal bestaan. Nadere uitwerking van een locatie kan best uitwijzen dat dat de beste oplossing is.

De score op dit criterium voor Prognose Leens is niet meegeteld in de overall score, omdat het uitgangspunt is dat de uiteindelijke locatie ruimte biedt aan het groeiscenario.

##### Bebouwingsvolume i.r.t. omliggende bebouwing

In hoeverre kan het GKC zich voegen naar de bebouwing in de directe omgeving? Dat hangt voor een belangrijk deel af van de afstand tot bebouwing in de nabijheid. Een ruime locatie kent meer mogelijkheden voor stedenbouwkundige inpassing van het GKC dan een kleine.

De score op dit criterium voor Prognose Leens is niet meegeteld in de overall score, omdat het uitgangspunt is dat de uiteindelijke locatie ruimte moet bieden aan het groeiscenario.

Dit criterium heeft een gewicht van 1,5 omdat de fysieke inpassing van het GKC van groot belang is voor de acceptatie van het gebouw.

### **3 . 1 . 2**

#### **L i g g i n g**

##### **Ligging t.o.v. woongebieden**

Als een kindcentrum te midden van woongebieden is gelegen, hoeven de kinderen en hun ouders niet zo ver te reizen. Een excentrische ligging vergroot de reisafstand en levert een lagere score op. Bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn in de praktijk echter veel belangrijker. Bovendien zijn alle reisafstanden op de schaal van Leens betrekkelijk en zonder meer acceptabel.

##### **Ligging t.o.v. gymzaal Breekweg**

De kinderen gaan wekelijks voor gymles naar de gymzaal aan de Breekweg. Hoe dichter het kindcentrum bij de gymzaal staat, hoe hoger de score. Niet alleen is de verkeersveiligheid hiermee gediend, maar ook gaat er dan zo weinig mogelijk effectieve onderwijstijd verloren. Dit zijn twee belangrijke voordelen, waarmee dit criterium met een gewicht van 2 zwaar meetelt in de overall score.

### **3 . 1 . 3**

#### **V e r k e e r**

##### **Bereikbaarheid**

Er komen dagelijks heel wat mensen naar een kindcentrum. Kinderen komen en gaan lopend of op de fiets of worden met de auto gebracht en gehaald. Omdat iedereen op vrijwel hetzelfde moment komt en gaat, ondervinden de wegen rond het kindcentrum twee keer per dag een piekbelasting. Als de wegen daar niet voldoende op berekend zijn, leidt dit tot onacceptabele hinder. Omdat de wegenstructuur niet zo maar aan te passen is, heeft dit criterium een gewicht van 2.

##### **Verkeersveiligheid**

Een schoollocatie moet overzichtelijk zijn. Zo mogen de verschillende verkeersstromen (lopen, fietsen, auto's) niet te veel door elkaar gaan. De score van een locatie op dit criterium hangt af van de mogelijkheden (niet per se de bestaande situatie) voor een verkeersveilige inrichting.

Verkeersveiligheid is vanzelfsprekend van groot belang, maar veel hangt af van de uiteindelijke inrichting van de locatie. Daarom heeft dit criterium een gewicht van 1,5.

### **Parkeermogelijkheden**

Het spreekt voor zich dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn. De ruimte die daarvoor nodig is, is al verrekend in de minimale perceelsgrootte. Als een locatie aan het criterium 'perceelsoppervlakte' voldoet, zal er dus ook voldoende ruimte zijn voor parkeren. Aan de hand van dit criterium 'parkeermogelijkheden' is beoordeeld of voldoende parkeergelegenheid ruimtelijk inpasbaar is of dat dit op voorhand op problemen stuit.

Als het parkeren niet goed geregeld is, dan kan dat tot grote hinder in de directe omgeving van het GKC leiden. Een zorgvuldige inpassing kan deze problemen voorkomen. Daarom heeft dit criterium een gewicht van 1,5.

### **Verkeershinder omwonenden a.g.v. halen en brengen**

In hoeverre omwonenden (los van de wettelijke bepalingen zoals die worden beschreven en getoetst onder het kopje 'milieuaspecten') alsnog ervaren dat er een geïntegreerd kindcentrum bij hen in de buurt zit, zal met name afhangen van de wijze waarop het halen en brengen is geregeld. In algemene zin geldt dat het gunstig is als het halen en brengen gerealiseerd kan worden op het eigen terrein en op een gunstige afstand ten opzichte van omwonenden.

Een lagere score zegt overigens niets over de haalbaarheid, maar meer over het draagvlak voor het project.

## **3.1.4**

### **Milieuaspecten**

#### **Geluidhinder wegverkeer**

Voor het lawaai dat wegverkeer maakt ten opzichte van woningen bestaan wettelijke normen. De uiteindelijke locatie moet aan die normen voldoen. Als daarvoor geluidsafschermende maatregelen nodig zijn dan kan dat de ontwerpvrijheid van het gebouw beperken.

Daarom heeft dit criterium een gewicht van 1,5.

#### **Luchtkwaliteit**

Voor luchtkwaliteit zijn wettelijke normen. De uiteindelijke locatie moet aan die normen voldoen.

#### **Archeologie**

Voor onderzoek naar archeologie bestaan wettelijke voorschriften. De uiteindelijke locatie moet aan die voorschriften voldoen. Wanneer een locatie een hogere verwachtingswaarde kent, zal onderzoek moeten uitwijzen of er daadwerkelijk archeologische resten in de grond zitten. Dit kan leiden tot vertraging in de procedure. Gezien de lengte van het hele proces is dat een verwaarloosbaar risico.

## **Ecologie**

Voor onderzoek naar ecologische waarden bestaan wettelijke voorschriften. De uiteindelijke locatie moet aan die voorschriften voldoen. Wanneer een locatie ecologische waarden kent, zal onderzoek en advies moeten uitwijzen hoe we daar mee om moeten gaan. Dit kan leiden tot vertraging in de procedure. Gezien de lengte van het hele proces is dat een verwaarloosbaar risico.

## **Afstand omliggende woningen (milieuzonering)**

De bouw van een geïntegreerd kindcentrum is voor de gemeente De Marne en voor Leens een positieve ontwikkeling. Dit mag alleen niet betekenen dat woningen in de directe nabijheid er onevenredig veel last van hebben. De objectieve beoordeling hiervan ligt deels besloten in wettelijke voorschriften rond geluidhinder. Daarvoor is het criterium 'milieuzonering' in het leven geroepen.

Voor de vraag wat een acceptabele afstand is kent de Vereniging Nederlandse Gemeenten richtlijnen. Hieraan moet de uiteindelijke locatie voldoen. De richtafstand voor een school bedraagt 30 m (zie voor een verdere uitleg hoofdstuk 4.2.4). Afwijken van de richtlijn kan als dat gemotiveerd wordt, bijvoorbeeld door geluidsafschermende maatregelen te treffen. Als dergelijke maatregelen nodig zijn, kan dat de ontwerp vrijheid van het gebouw beperken. Daarom heeft dit criterium een gewicht van 1,5.

## **Externe veiligheid**

Voor externe veiligheid zijn wettelijke normen. De uiteindelijke locatie moet aan die normen voldoen.

## **3.2**

### **Wijze van beoordelen**

De locaties zijn per afwegingscriterium beoordeeld met plusjes en minnetjes:

- ++ = scoort zeer goed
- + = scoort goed
- 0 = scoort neutraal
- = scoort slecht
- = scoort zeer slecht

De totale analyse is weergegeven in een tabelvorm, die aan het eind van hoofdstuk 3 is opgenomen.



# Beoordeling locaties

# 4

## 4.1

### Inleiding

In het navolgende worden de verschillende locaties beoordeeld langs de in hoofdstuk 3.2 gepresenteerde criteria. De bespreking van ieder criterium wordt besloten met een (ongewogen) scoringstabel voor dat onderdeel. Aan het eind van dit hoofdstuk is een totaal-scoringstabel opgenomen, waarin ook de weging is verwerkt. Die totaal-tabel vormt vervolgens de opmaat voor de conclusies en aanbevelingen uit hoofdstuk 5.

## 4.2

### Beoordeling

#### 4.2.1

#### Oppervlakte

##### A Ontwerpvrijheid en gebruiksmogelijkheden

Prognose Leens (3.200 m<sup>2</sup>)

Alle locaties voldoen aan dit criterium:

- gemeentehuis (10.854 m<sup>2</sup>);
- De Regenboog (3.716 m<sup>2</sup>);
- Bestaande Lydinge (5.972 m<sup>2</sup>);
- Oude Lydinge (5.829 m<sup>2</sup>);
- Leens-Oost (38.238 m<sup>2</sup>).

Groeiscenario (5.300 m<sup>2</sup>)

De volgende locaties voldoen aan dit criterium:

- gemeentehuis (10.854 m<sup>2</sup>);
- Bestaande Lydinge (5.972 m<sup>2</sup>);
- Oude Lydinge (5.829 m<sup>2</sup>);
- Leens-Oost (38.238 m<sup>2</sup>).

De locatie De Regenboog (3.716 m<sup>2</sup>) voldoet niet aan dit criterium. De locatie De Regenboog kan geen ruimte bieden aan het groeiscenario en scoort als enig negatief.

Locatie	Score Prognose Leens	Groeiscenario
Gemeentehuis	+	+
Oude Lydinge	+	+
Bestaande Lydinge	+	+
De Regenboog	+	-
Leens-Oost	+	+

## B Bebouwingsvolume in relatie tot omliggende bebouwing

Zoals aangegeven gaat het bij dit criterium om de mate waarin het GKC zich (qua massa en volume) zal kunnen voegen in de omgeving.

### Prognose Leens

Alle locaties kunnen feitelijk voldoende ruimte bieden voor het programma. Wel kunnen per locatie de volgende zaken worden benoemd.

- De locaties Gemeentehuis, Bestaande Lydinge en Leens-Oost zijn ruim opgezet. Gelet op de perceeloppervlakte liggen op deze locaties goede mogelijkheden om het GKC niet te laten detoneren in de omgeving.
- De locatie Oude Lydinge is qua oppervlakte weliswaar ruim opgezet, het perceel is relatief smal en lang. Dit vraagt een zorgvuldig ontwerpproces en architectonische uitwerking. De locatie scoort op dit punt daarom minder goed dan de locaties Gemeentehuis, Bestaande Lydinge en Leens-Oost.
- De locatie De Regenboog is weliswaar groot genoeg (met bijbouwen) voor het feitelijke programma, maar het perceel is aanzienlijk kleiner dan de hierboven beschreven locaties. Ook op deze locatie zal een zorgvuldige stedenbouwkundige en architectonische uitwerking nodig zijn om het gebouw in te passen in de omgeving. De locatie scoort op dit punt minder goed dan de Oude Lydinge.

### Groeiscenario

- De locaties Gemeentehuis, Bestaande Lydinge en Leens-Oost zijn ruim opgezet. Gelet op de perceeloppervlakte liggen op deze locaties goede mogelijkheden om het GKC niet te laten detoneren in de omgeving.
- De locatie Oude Lydinge is qua oppervlakte weliswaar ruim opgezet, het perceel is relatief smal en lang. Dit gegeven vraagt, meer nog dan in de 'Prognose Leens' een zorgvuldig ontwerpproces en architectonische uitwerking. De locatie scoort op dit punt daarom minder goed dan in de 'Prognose Leens'.

- De oppervlakte van De Regenboog is bij enkellaags bouwen te klein voor het Groeiscenario. Dit kan uitsluitend worden opgevangen door meerlaags te bouwen. Daardoor zal het GKC, gezien de beperkte omvang van de locatie De Regenboog, gaan detoneren in de omgeving. De locatie scoort om die reden minder dan de overige locaties.

Locatie	Score Prognose Leens	Groeiscenario
Gemeentehuis	++	++
Oude Lydinge	0	-
Bestaande Lydinge	++	++
De Regenboog	-	--
Leens-Oost	++	++

#### 4.2.2

### Ligging

#### A Ligging t.o.v. woongebieden

##### Gemeentehuis

Voor diegenen die de kinderen per fiets of te voet brengen geldt vanwege de enigszins excentrische ligging een grotere loop- of fietsafstand. Deze afstanden blijven overigens acceptabel.

##### Regenboog

Voor diegenen die de kinderen per fiets of te voet brengen geldt een korte loop- of fietsafstand.

##### Oude Lydinge

Voor diegenen die de kinderen per fiets of te voet brengen geldt een relatief korte loop- of fietsafstand.

##### Bestaande Lydinge

Voor diegenen die de kinderen per fiets of te voet brengen geldt vanwege de enigszins excentrische ligging een grotere loop- of fietsafstand. Deze afstanden blijven overigens acceptabel.

##### Leens-Oost

Voor diegenen die de kinderen per fiets of te voet brengen geldt vanwege de excentrische ligging een grotere loop- of fietsafstand. Deze afstand is minder acceptabel.

Locatie	Score
Gemeentehuis	0
Oude Lydinge	++
Bestaande Lydinge	0
De Regenboog	++
Leens-Oost	-

## **B Ligging ten opzichte van de gymzaal aan de Breekweg**

De afstand tussen de onderzochte locaties en de gymzaal aan de Breekweg bedraagt (gemeten via google maps) respectievelijk:

- gemeentehuis: circa 360 m;
- Oude Lydinge: circa 620 m;
- De Regenboog: circa 650 m;
- bestaande Lydinge: circa 1.010 m;
- Leens-Oost: circa 1.270 m.

Een en ander leidt tot de volgende score.

Locatie	Score
Gemeentehuis	++
Oude Lydinge	+
Bestaande Lydinge	-
De Regenboog	+
Leens-Oost	--

### **4.2.3**

## **Verkeersaspecten**

### **A Bereikbaarheid auto**

Het halen en brengen van en naar school kent vele vormen. Enerzijds gebeurt dit vanuit huis waarna de bringer weer terugkeert naar huis. Anderzijds gebeurt dit als onderdeel van de reis naar of van het werk. Ten slotte moet ook rekening worden gehouden met halers en bringers die van buiten de kern Leens komen (Ulrum/Zoutkamp).

#### **Locatie gemeentehuis**

De locatie kent een goede bereikbaarheid voor halers en bringers per auto. Met name voor diegenen die van grotere afstand komen of verder gaan wordt een goede aansluiting op het hogere wegennet geboden (N361).

#### Locatie De Regenboog

De locatie kent een matige bereikbaarheid voor halers en brengers per auto. De afstand tot het hogere wegennet is relatief groot, maar acceptabel. Daarbij dient gebruik gemaakt te worden van de Notaris Agessingel en de Burgemeester van Iperensingel. Beide zijn wegen met een zogenaamde verblijfsfunctie die onder andere gekenmerkt wordt door een smal profiel.

#### Locatie Oude Lydinge

De locatie kent een redelijke bereikbaarheid voor halers en brengers per auto. De afstand tot het hogere wegennet is acceptabel. Daarnaast biedt deze locatie de mogelijkheid een keerlus voor het autoverkeer te realiseren zodat nauwelijks gebruik hoeft te worden gemaakt van wegen met een specifieke verblijfsfunctie.

#### Locatie Bestaande Lydinge

De locatie kent een slechte bereikbaarheid voor halers en brengers per auto. De afstand tot het hogere wegennet is groot. Daarbij dient gebruik gemaakt te worden van relatief veel wegen met een verblijfsfunctie die onder andere gekenmerkt worden door een smal profiel.

#### Locatie Leens-Oost

De locatie kent een slechte bereikbaarheid voor halers en brengers per auto. De afstand tot het hogere wegennet is groot. Daarbij dient gebruik gemaakt te worden van relatief veel wegen met een verblijfsfunctie die onder andere gekenmerkt worden door een smal profiel.

Locatie	Score
Gemeentehuis	+
Oude Lydinge	0
Bestaande Lydinge	-
De Regenboog	-
Leens-Oost	--

## B Verkeersveiligheid

#### Locatie gemeentehuis

Bij het gemeentehuis zijn goede verkeersafwikkelingsmogelijkheden aanwezig. In de huidige situatie is er aan de zuidzijde van het gebouw een keerlus aanwezig, welke benut (en uitgebreid) zou kunnen worden als een kiss-and-ridestrook. Door de inzet van een dergelijke strook ontstaat voor de kinderen die met de auto worden gebracht een veilige breng- en haalmethode. Er zijn voldoende mogelijkheden om ook voor fietsers een aparte ontsluiting aan de noordzijde van de keerlus te realiseren (via een aparte insteek vanaf de R.

Ritzemastraat), waardoor fietsers niet over de keerlus hoeven fietsen. Het parkeerterrein aan de overzijde van het gemeentehuis wordt ook gebruikt voor de bezoekers van de aangrenzende winkels. Omdat dit terrein op verschillende punten ontsloten wordt, is (en blijft) er sprake van een overzichtelijke verkeerssituaties. Op bepaalde momenten kan sprake zijn van veel verkeer (vooral in de middag als de kinderen van school komen en het aantal bezoekers van de supermarkt en winkels groot is). Om die reden scoort deze locatie een + (en geen ++).



In het geval geparkeerd wordt op het terrein aan de westzijde van het gemeentehuis, is de verkeersveiligheid over het algemeen goed. Over dit terrein loopt geen doorgaande verkeersroute; voetgangers hoeven niet over te steken om het gemeentehuis te bereiken.

Ten slotte is De Nije Nering, waaraan de huidige ingang van het gemeentehuis gelegen is, ingericht als 30 km/uur weg.

Samengevat kan worden gesteld dat deze locatie wat betreft verkeersveiligheid goed in te richten is waarbij voor de verschillende verkeerssoorten de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt.

#### Ingang westzijde

Aan de westzijde van het gemeentehuis, ter hoogte van het zwembad, is een groot parkeerterrein beschikbaar. In theorie zou de ingang van het GKC aan de westzijde kunnen worden geprojecteerd. Daarover het volgende.

Globaal vormen de Hoofdstraat/Valge en de Ritzemastraat /Zijlmasingel de verkeerkundige hoofstructuur van Leens. Met name de Ritzemastraat vormt de ontsluiting van Leens naar de provinciale weg N361. Niet alleen de vormgeving van deze weg draagt daar aan bij, ook de ligging van de woningen in Leens draagt bij aan het gebruik van deze weg. Ongeveer 70% “hangt” aan de Ritzemastraat tegenover 30% aan de Breekweg. De kans is derhalve reëel dat ouders toch de Ritzemastraat of daaraan gelegen parkeerterrein gebruiken voor het halen en brengen van de kinderen van en naar school.

Ook wat betreft het halen en brengen per fiets zullen veel ouders gebruik maken van de Ritzemastraat omdat ook hier deze route de kortste verbinding is naar de locatie Gemeentehuis.

Samengevat kan worden gesteld dat er weliswaar veel parkeergelegenheid beschikbaar is op de betreffende locatie maar dat er vraagtekens moeten worden gezet bij de bereidheid van de ouders/verzorgers om dit terrein te gebruiken. Het advies luidt dan ook - mocht de keuze vallen op deze locatie - de zuidzijde te (blijven) gebruiken als ingang van het GKC

#### Locatie De Regenboog

Deze locatie ligt evenals de oude locatie van de Lydinge aan een woonstraat met een 30 km/uur regime. De huidige situatie is qua verkeersveiligheid niet optimaal, omdat kinderen die gebracht worden met de auto moeten oversteken in het geval de auto geparkeerd wordt aan de overzijde van de weg. In de huidige situatie ontbreken herkenbare oversteekpunten en ligt de school enigszins verscholen. Ook ontbreken hier goede mogelijkheden om fietsers, voetgangers en auto's te scheiden. De locatie ligt echter niet aan een splitsing, waardoor de situatie redelijk overzichtelijk is.

Samengevat kan worden gesteld dat deze locatie wat betreft verkeersveiligheid minder goed in te richten is omdat het parkeren langs de weg geschiedt, de weg overgestoken dient te worden en een scheiding van verkeerssoorten niet tot de mogelijkheden behoort.



### Locatie de Oude Lydinge

Deze locatie ligt aan een doorgaande (niet al te drukke) weg, tussen woningen. Omdat de locatie aan een T-splitsing ligt, kan de verkeersafwikkeling met halen en brengen ingewikkelder liggen. Een goed inrichtingsplan zal noodzakelijk zal zijn om tot een aanvaardbare verkeerskundige oplossing te komen. Gelet op het uitgangspunt dat de gronden van Wierden en Borger kunnen worden betrokken bij de ontwikkeling van deze locatie, zal een aanvaardbare verkeerskundige oplossing, wordt dat als haalbaar beschouwd.



### Locatie de Bestaande Lydinge

De Lydinge is gelegen op een verkeersluwe locatie. Er is aan de Sportlaan geen sprake van doorgaand autoverkeer. Fietsverkeer (en het aantal brommers/scooters) zal toenemen als de Sportlaan via een fietspad verbonden wordt met Leens-Oost. Het voordeel van deze locatie is dat kinderen, welke gebracht worden met de auto, niet hoeven over te steken. Huidig nadeel is dat de auto's moeten keren om weer weg te gaan (er is geen keerlus aanwezig). Dat kan tot verkeersonveilige situaties leiden als bij het achteruitrijden fietssende kinderen over het hoofd worden gezien.

Samengevat kan worden gesteld dat deze locatie wat betreft verkeersveiligheid goed in te richten is waarbij voor de verschillende verkeerssoorten de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt.





#### Locatie Leens-Oost

De locatie Leens-Oost is gelegen op een verkeersluwe locatie. Er is aan de Oosterlaagte geen sprake van doorgaand autoverkeer. Het voordeel van deze locatie is dat er voldoende ruimte is om deze locatie wat betreft verkeersveiligheid goed in te richten is.

Locatie	Score
Gemeentehuis	+
Oude Lydinge	+
Bestaande Lydinge	+
De Regenboog	-
Leens-Oost	++



## C Parkeermogelijkheden

### Locatie gemeentehuis

Bij de locatie van het gemeentehuis zijn veel parkeermogelijkheden: op het terrein aan de zuidzijde van het gemeentehuis en aan de westzijde van het gemeentehuis. Het gemeentehuis vraagt vanwege het aantal medewerkers (en bezoekers) daarnaast ook meer parkeerruimte, dan een school (met kinderopvang).

Op dit moment zijn ongeveer 160 parkeerplaatsen beschikbaar. Ook in die periode dat er op deze locatie een combinatie van het gemeentehuis (35 medewerkers) en het GKC aanwezig is, is ruim voldoende parkeergelegenheid.



### Locatie De Regenboog

Voor de locatie De Regenboog zijn (nog) geen parkeerplaatsen op het terrein zelf aanwezig. Aan de overzijde van het terrein is wel fysieke ruimte voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen. Dit is echter een suboptimale oplossing, vanwege de noodzaak tot oversteken en het verloren gaan van groenvoorzieningen. Deze locatie kent dan ook een minder goede score.



#### Locatie Oude Lydinge

Het perceel van de Oude Lydinge biedt op zich niet voldoende ruimte voor parkeren, omdat het oppervlak van de locatie beperkt is (1.550 m<sup>2</sup> bedraagt het perceeloppervlak). In dit onderzoek wordt er echter van uit gegaan dat de gronden van Wierden en Borgen beschikbaar komen. In dat geval is er ruimte voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.

#### Locatie de Bestaande Lydinge

Op de locatie van de Bestaande Lydinge zijn al parkeerplaatsen aanwezig. Op het perceel is voldoende ruimte om dit aantal te verhogen tot het gewenste aantal.



#### Locatie Leens-Oost

Op deze locatie zijn op dit moment geen parkeerplaatsen voorhanden. Op het perceel is voldoende ruimte om het gewenste aantal te realiseren.

Locatie	Score
Gemeentehuis	++
Oude Lydinge	+
Bestaande Lydinge	+
De Regenboog	-
Leens-Oost	++

#### D Verkeershinder omwonenden a.g.v. halen en brengen

De locatie gemeentehuis is ruim opgezet. Woningen staan op behoorlijke afstand van de school en de parkeervoorzieningen. Het parkeren en het ophalen en brengen geschiedt niet vanaf de weg, waardoor minimale hinder ontstaat. De situatie wordt daarom als zeer goed beschouwd.

De locatie De Regenboog (vrijstaande en rijenwoningen direct naast het perceel). De verwachting is dat omwonenden een zekere hinder zullen ondervinden van rijdende en parkerende auto's omdat dit geschiedt vanaf de openbare weg en/of vanaf een aan de overzijde van de Notaris A.H. Agessingel in te richten parkeerterrein. De situatie wordt daarom als slecht beschouwd.

Of de locatie Oude Lydinge (inclusief Wierden en Borgen) verkeershinder oplevert voor omwonenden is sterk afhankelijk van de inrichting van de locatie. De hinder wordt daarom als neutraal beoordeeld.

De locatie van de Bestaande Lydinge biedt voldoende ruimte en aan de verkeerszijde (Sportlaan) zijn geen woningen aanwezig. De situatie wordt daarom als goed beschouwd.

De locatie Leens-Oost biedt voldoende ruimte voor een zodanig ontwerp dat er geen hinder voor omliggende woningen ontstaat. De situatie wordt daarom als zeer goed beschouwd.

Locatie	Score
Gemeentehuis	++
Oude Lydinge	0
Bestaande Lydinge	+
De Regenboog	-
Leens-Oost	++

#### 4.2.4

### Milieuaspecten

#### A Geluidhinder wegverkeer voor de school

Een school, een peuterspeelzaal en een kinderopvang is in de zin van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige functie. Onderzocht is of de locaties gelegen zijn in een geluidzone. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Alleen de locatie Gemeentehuis ligt binnen de zone van de N361. Een globale berekening toont aan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder. Alle overige locaties zijn gelegen aan een weg waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur en is akoestisch onderzoek niet nodig. Daarmee scoren alle locaties op dit punt gelijk.

Locatie	Score
Gemeentehuis	+
Oude Lydinge	+
Bestaande Lydinge	+
De Regenboog	+
Leens-Oost	+

## B Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit scoort bij alle locaties gelijk, omdat de effecten op de luchtkwaliteit gelijk zijn (en allen vallen onder de nibm-regel).

Locatie	Score
Gemeentehuis	+
Oude Lydinge	+
Bestaande Lydinge	+
De Regenboog	+
Leens-Oost	+

## C Archeologie

Het aspect archeologie is beoordeeld aan de hand van de Regionale Advieskaart Noord-Groningen.

De locatie van De Regenboog ligt op de advieskaart in een gebied met een hoge verwachting. Onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 200 m<sup>2</sup>. Afhankelijk van eventuele grondingrepen kan een archeologisch onderzoek op deze locatie nodig zijn.

De locaties Oude Lydinge en Gemeentehuis liggen in een gebied dat is aangeduid als 'moderne woonwijken en industrieën'. Op deze locaties is geen onderzoek nodig.

De locatie van de huidige Lydinge ligt op de kaart deels binnen het gebied met een hoge verwachting en deels binnen het gebied met een lage verwachting. In het kader van de realisatie van een MFA op deze locatie is advies opgevraagd bij het Libau Steunpunt. Vanwege de egalisatie van het sportcomplex, kan worden gesteld dat gave archeologische waarden niet meer in het plangebied worden verwacht. Op grond hiervan constateert Libau Steunpunt dat vervolgonderzoek niet aan de orde is.

Binnen Leens-Oost is in het verleden reeds een archeologisch onderzoek ingesteld waaruit blijkt dat ter plaatse geen archeologische resten (meer) aanwezig zijn.

Samengevat luidt de conclusie dat uitsluitend op de locatie Regenboog mogelijk archeologisch onderzoek aan de orde kan zijn. Omdat dit op dit moment nog onduidelijk is scoort de locatie neutraal. De overige locaties scoren op dit onderdeel goed.

Locatie	Score
Gemeentehuis	+
Oude Lydinge	+
Bestaande Lydinge	+
De Regenboog	0
Leens-Oost	+

## D Ecologie

De ecologische waarden van alle locaties zijn gering. Verwacht mag worden dat ter plaatse uitsluitend algemeen in Nederland voorkomende soorten voorkomen. Het ligt niet in de verwachting dat een of meerdere zullen afvallen vanwege ecologische waarden. Ook ligt het niet in de verwachting dat bijzondere of kostbare maatregelen nodig zijn op het gebied van compensatie of mitigatie. Tot slot liggen de locaties op voldoende afstand van bijvoorbeeld de EHS. Om die reden scoren alle locaties gelijkwaardig op dit onderdeel.

Locatie	Score
Gemeentehuis	+
Oude Lydinge	+
Bestaande Lydinge	+
De Regenboog	+
Leens-Oost	+

## E Afstand tot omliggende woningen (milieuzonering)

Milieuzonering is een aspect waarbij zowel gekeken is naar de afstand tussen het GKC en omliggende woningen als de ligging van milieuhinderlijke bedrijven in de nabijheid van de onderzochte locaties. De richtafstand voor een school bedraagt 30 m. Deze richtafstand dient te worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die het GKC mogelijk maakt en anderzijds de uiterste situering van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstand is gebaseerd op een 'en rustige woonwijk'. Indien sprake is van een 'gemengd gebied' kan de richtafstand gemotiveerd met 1 stap worden verlaagd.

De locatie van het gemeentehuis dient te worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Ter plaats bevindt zich namelijk:

- het gemeentehuis;
- het zwembad;
- meerdere winkels;
- een groot verkeers- en verblijfsgebied (parkeerterreinen);



- het politiebureau;
- het taakveld 'Beheer' van de gemeente;
- woningen.

Vanwege deze functiemenging mag de richtafstand van 30 m met één stap worden verlaagd naar 10 m. Aan deze afstand kan ruimschoots worden voldaan, zodat de locatie zeer goed scoort.

De locatie Oude Lydinge dient te worden geclassificeerd als een 'rustige woonwijk'. De richtafstand bedraagt dan ook 30 m. Gelet op de smalle diepe maatvoering van het perceel, zal een zeer zorgvuldig ontwerpproces en architectonische uitwerking nodig zijn om het GKC op deze locatie in te passen. Daarbij zullen technische maatregelen moeten worden overwogen om overlast naar de omgeving te voorkomen. Om deze reden scoort de locatie slecht.

De locatie Bestaande Lydinge dient eveneens te worden beschouwd als een 'rustige woonwijk'. Aan de afstand van 30 m kan weliswaar worden voldaan, maar ook hier is een zorgvuldig ontwerpproces nodig om het GKC in te passen op het perceel. Vergeleken met de Oude Lydinge scoort deze locatie echter iets beter, zodat een neutrale score wordt toegekend.

Ook de locatie De Regenboog is gelegen in omgevingstype 'rustige woonwijk'. Aan richtafstand van 30 m kan echter niet worden voldaan, ook niet bij meerlaags bouwen; er blijft fysiek te weinig ruimte over voor het noodzakelijke bouwvolume. Om die reden is de score 'zeer slecht' toegekend.

De locatie Leens-Oost betreft eveneens een rustige woonwijk. Op deze locatie kan het GKC gerealiseerd worden binnen de richtafstand van 30 m. De locatie scoort dan ook zeer goed.

Locatie	Score
Gemeentehuis	++
Oude Lydinge	-
Bestaande Lydinge	0
De Regenboog	--
Leens-Oost	++

## F Externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat alleen het zwembad aangemerkt wordt als een inrichting met risico's, vanwege de chlooropslag. Voor een dergelijke inrichting geldt echter geen plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied voor het groepsrisico. Alle locaties scoren derhalve gelijk.



Locatie	Score
Gemeentehuis	+
Oude Lydinge	+
Bestaande Lydinge	+
De Regenboog	+
Leens-Oost	+

<i>Prognose Leens</i>	Weging	Gemeente- huis	Gewogen	Regen- boog	Gewogen	Oude Lydinge	Gewogen	Bestaande Lydinge	Gewogen	Leens Oost	Gewogen
Ontwerpvrijheid en gebruiksmogelijkheden	1	+	1+	+	1+	+	1+	+	1+	+	1+
Bebouwingsvolume irt omliggende bebouwing	1,5	++	3+	-	1,5-	0	0	++	3+	++	3+
<i>Groeiscenario</i>											
Ontwerpvrijheid en gebruiksmogelijkheden	1	+	1+	-	1-	+	1+	+	1+	+	1+
Bebouwingsvolume irt omliggende bebouwing	1,5	++	3+	--	3-	-	1,5-	++	3+	++	3+
Ligging tov woongebieden	1	0	0	++	2+	++	2+	0	0	-	1-
Ligging tov gymzaal Breekweg	2	++	4+	0	0	+	2+	-	2-	--	4-
Bereikbaarheid auto	2	+	2+	-	2-	0	0	-	2-	--	4-
Verkeersveiligheid	1,5	+	1,5+	-	1,5-	+	1,5+	+	1,5+	++	3+
Parkeermogelijkheden	1,5	++	3+	-	1,5-	+	1,5+	+	1,5+	+	1,5+
Verkeershinder omwonenden a.g.v. halen en brengen	1	++	2+	-	1-	0	0	+	1+	++	2+
Geluidhinder wegverkeer	1,5	+	1,5+	+	1,5+	+	1,5+	+	1,5+	+	1,5+
Luchtkwaliteit	1	+	1+	+	1+	+	1+	+	1+	+	1+
Archeologie	1	++	2+	0	0	++	2+	++	2+	++	2+
Ecologie	1	+	1+	+	1	+	1+	+	1+	+	1+
Afstand tot omliggende woningen (milieuzone- ring)	1,5	++	3+	--	3-	-	1,5-	0	0	++	3+
Externe veiligheid	1	+	1+	+	1+	+	1+	+	1+	+	1+
		Gemeente- huis	Gewogen	Regen- boog	Gewogen	Oude Lydinge	Gewogen	Bestaande Lydinge	Gewogen	Leens Oost	Gewogen
Totale gewogen score			26		-0,5		11,5		10,5		11





# Conclusie en advies

5

Uit het onderzoek, en onder verwijzing naar de samenvattende tabel op de voorgaande pagina's komen (van hoog naar laag) de volgende eindscores naar voren:

Locatie	Score
Gemeentehuis	26
Oude Lydinge	11,5
Leens-Oost	11
Bestaande Lydinge	10,5
De Regenboog	-0,5

Uit het onderzoek blijkt derhalve dat de locatie Gemeentehuis verreweg het hoogste scoort. In tegenstelling tot alle andere locaties scoort de gemeentehuislocatie op geen enkel aspect negatief.

## **Advies 1:**

*Gelet op de scores wordt geadviseerd de locatie Gemeentehuis nader uit te werken.*

## **Advies 2:**

*Mocht uit die nadere uitwerking blijken dat de locatie Gemeentehuis niet haalbaar is (op basis van bijvoorbeeld bouwkundige of financiële overwegingen), dan wordt geadviseerd een nadere afweging te maken tussen de locaties Oude Lyding, Leens-Oost en Bestaande Lydinge.*



# B i j l a g e n

## Bijlage - Afweging locaties

In principe komen locaties groter dan 5.300 m<sup>2</sup> in aanmerking voor het realiseren van het GKC in Leens. De locaties in Leens groter dan 5.300 m<sup>2</sup> zijn vastgesteld met behulp van GIS (geografisch informatiesysteem). De GIS-analyse laat zien dat op grond van oppervlakte er in principe 19 locaties zijn die in aanmerking komen om mee te worden genomen in het locatieonderzoek. Daarnaast zijn nog twee locaties van belang, namelijk de locatie van De Regenboog en de Oude Lydinge, locaties waar respectievelijk een school staat en stond. Het ligt voor de hand deze locaties te betrekken in de ontwikkeling van het GKC. Leens kent derhalve 21 potentiële locaties. Het betreft hier de volgende locaties:



In de navolgende tabel zijn de locaties weergegeven. In de derde kolom heeft telkens de afweging plaatsgevonden. De volgende argumenten zijn gebruikt.

### Reeds bebouwd

Een aantal van deze locaties valt op voorhand af omdat deze reeds in gebruik zijn door bedrijven of andere functies. Redelijkerwijs mag worden aangenomen



men dat deze locaties niet (op korte termijn) elders ondergebracht kunnen worden.

### Structuurvisie

De locaties 8, 9 en 10 hebben als overeenkomst dat deze grotendeels in agrarisch gebruik zijn alle binnen de invloedssfeer van N361 liggen. In de Structuurvisie is over de gebieden tussen dorp en N361 het volgende opgenomen:

*“De provinciale weg N361 vormt de hoofdverkeersontsluiting van het grondgebied van de De Marne. De dorpen op de centrale welving zijn de afgelopen decennia gegroeid in de richting van de provinciale weg. In sommige gevallen zijn dorpen zelfs ruimtelijk verknoopt geraakt met de N361 waardoor de oorspronkelijke dorpsstructuur (die is geënt op het landschap) niet meer duidelijk afleesbaar is. Met de beoogde provinciale aanpak van de N361 doet zich de kans voor om de verschillende identiteiten van ‘de provinciale weg’ en ‘het dorp’ weer herkenbaar en afleesbaar te maken”.*

En ook:

*“Voor wat de dorpen op de centrale welving betreft, vraagt de overgang tussen het dorp en de N361 bijzondere aandacht. De ruimtelijke structuur van de dorpen op de centrale welving is opgehangen aan de historische, dragende structuren over de kwelderwal (zie ook Structuurvisie De Marne deel I: Ruimtelijke kernkwaliteiten). Om deze ruimtelijke structuur herkenbaar en afleesbaar te houden, is het van belang om de dorpen ruimtelijk niet te verknopen met de provinciale weg maar ‘los’ van elkaar te houden”.*

Op grond van het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie vallen de locaties 8, 9 en 10 af.

### Hertenkamp/openbaar groen

Locatie 16 betreft een hertenkamp en openbaar groengebiedje in het midden van het dorp. Vanwege de functie voor het dorp Leens, wordt deze locatie niet verder onderzocht

### Ligging

De locaties 17 en 18 aan de Rietemastraat kennen een bijzonder excentrische ligging aan de rand, buiten de stedenbouwkundige structuur van Leens. Vanwege deze ligging en het feit dat deze locaties niet goed bereikbaar (te maken) zijn, vallen ook deze beide locaties af.

	Locatie	Afweging
1	Nijverheidsweg 5	reeds in gebruik
2	Breekweg 4	reeds in gebruik
3	Breekweg 1	reeds in gebruik
4	R. Ritzemastraat 2	Onderzocht in dit rapport
5	R. Ritzemastraat 11	reeds in gebruik

6	Achtervalge 2a	reeds in gebruik
7	Achtervalge 2a	reeds in gebruik
8	Achtervalge	Structuurvisie
9	Achtervalge	Structuurvisie
10	Achtervalge	Structuurvisie
11	Wierde 17	reeds in gebruik
12	Wierde	reeds in gebruik
13	Oosterlaagte	reeds in gebruik
14	Wierde 15	reeds in gebruik
15	J.S. van Weerdenstraat	Onderzocht in dit rapport
16	Burgemeester E.P van Iperensingel	Hertenkamp/openbaar groen
17	Rietemastraat	Ligging
18	Rietemastraat	Ligging
19	Leens-Oost	Onderzocht in dit rapport
20	Notaris A.H. Agessingel	Onderzocht in dit rapport
21	Burgemeester E.P van Iperensingel 3	Onderzocht in dit rapport

Samengevat betekent dit dat nader onderzoek is gedaan naar de volgende vijf locaties.

	Locatie	In dit rapport te noemen
4	R. Ritzemastraat 2	Gemeentehuis
15	J.S. van Weerdenstraat	Bestaande Lydinge
19	Leens-Oost	Leens-Oost
20	Notaris A.H. Agessingel	De Regenboog
21	Burgemeesters E.P van Iperensingel 3	Oude Lydinge

Vier van deze vijf onderzochte locaties zijn momenteel bebouwd en in gebruik. In tegenstelling tot veel andere locaties zijn deze desondanks niet meteen afgevalen omdat:

- het gemeentehuis door een mogelijke gemeentelijke herindeling (deels) beschikbaar wordt voor een andere invulling;
- op de locatie Bestaande Lydinge een noodgebouw staat dat gesloopt zal worden;
- op de locatie De Regenboog een oud schoolgebouw staat dat gesloopt zal worden;
- de woningen op de locatie Oude Lydinge gesloopt zullen worden en de gemeente, in goed overleg met Wierden en Borgen, het eigendom van de volledige locatie zou kunnen krijgen.

## Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente De Marne

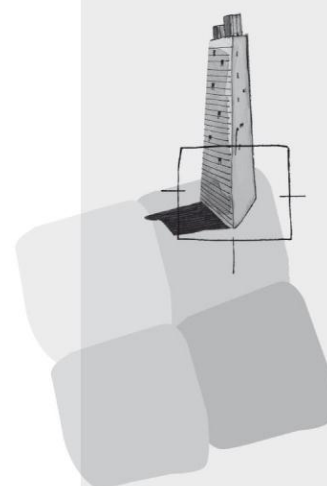
Contactpersoon  
De heer R. van Nuij

Rapport  
BügelHajema Adviseurs

Fotografie  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
De heer R.H. Schipper  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
142.00.03.37.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
F 0592 314 035  
E [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort