de essentie
van gebiedsontwikkeling

Vitaal Oostburg Zuidwestrand

Oostburg

Opdrachtgever:	Gemeente Sluis
Kenmerk:	OVOO/2026/Mlzwr/05
Auteur(s):	Max Looijmans, Piet van Loon, Ruud Broekman
Datum:	25 september 2026

Inleiding

Vitaal Oostburg is enerzijds voortgekomen uit de behoefte om met goede voorzieningen nieuwe inwoners te trekken die bijdragen aan invulling van de wringende personeelsbehoefte om bedrijvigheid in de regio te behouden en te versterken, en anderzijds uit de situatie waarin verouderd vastgoed hoge investeringen vergt vanuit de verduurzaming en toekomstbestendigheid. Zowel in de zorg, het onderwijs en ook ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed. Daarna is de wens voor een groeiend wooncontingent daaraan toegevoegd.

Aan de zuidwestzijde van Oostburg komen diverse toekomstige ontwikkelingen van Vitaal Oostburg samen. In dit gebied ligt een specifieke opgave voor nieuwe woningen met als uitgangspunt 'wonen in het groen', gecombineerd met de onderwijs- en sportcampus.

Het beëindigen van de grondruilovereenkomst met ZorgSaam heeft tot gevolg dat de ruimtelijke inpassing zoals die er lag (voor zover compleet en definitief) moest worden verlaten omdat de gronden van ZorgSaam niet beschikbaar komen. In plaats daarvan ontwikkelt de gemeente nu op (veelal) eigen grond. Voorliggende notitie komt voort uit deze wijziging, we hebben dit gebied als werktitel 'Zuidwestrand' meegegeven.

RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SAMENHANG

De verschillende onderdelen binnen het plangebied doen een ruimteclaim en hebben interactie met elkaar. Ze kunnen elkaar versterken, maar ook dwars zitten. Juist het vinden van synergie is de rode draad in de gebiedsontwikkeling. Met andere woorden, de gebiedsontwikkeling in zijn geheel is belangrijker en omvat méér dan de som der delen.
Het heeft effect op de ruimtelijke ordening en aantrekkelijkheid van het gebied, maar ook de functionele interactie tussen de verschillende onderdelen. Denk bijvoorbeeld aan het feit dat het toevoegen van functies ook betekent dat er een toename zal zijn in verkeersstromen (auto, fiets, voetganger), die goed op elkaar afgestemd moeten worden. Maar ook milieukundige zoneringen hebben invloed: niet overal kan/mag alles. De te maken keuzes over functionele samenhang (hoe gebruiken we het gebied?) en de ruimtelijke kwaliteit (hoe ziet het eruit?) zijn belangrijk omdat die keuzes voor de komende decennia bepalend zijn. Zij maken of breken het succes van de gehele ontwikkeling. In de goede zin, maar dus ook in de slechte.

ONTWIKKELSTRATEGIE

Daarom is het belangrijk om, voordat diverse planonderdelen volledig concreet worden uitgewerkt, te zoeken naar de juiste ontwikkelstrategie waarin kaders, afhankelijkheden en impact inzichtelijk zijn. En waarin ook voldoende flexibiliteit zit om binnen de verschillende onderdelen beweegruimte te hebben, maar waar tegelijkertijd de wisselwerking tussen de onderdelen wel van belang en bepalend is voor de ruimtelijke indeling. Dus naast een inhoudelijk goede uitwerking van een (vastgoed)onderdeel, vooral aandacht voor en focus op de totale gebiedsontwikkeling.

In deze studie geven we inzicht in de uitgangspunten en de daarbij horende ontwikkelstrategie. Daarbij gaan we in op relevante omgevings- en milieuaspecten die invloed uitoefenen op de (on)mogelijkheden voor wonen, onderwijshuisvesting, sport en het gemeentehuis. Deels gebeurt dit op hoofdlijnen, waarbij een nadere invulling van de opstallen van projectonderdelen separaat opgepakt kan worden en waarover besluiten genomen worden.

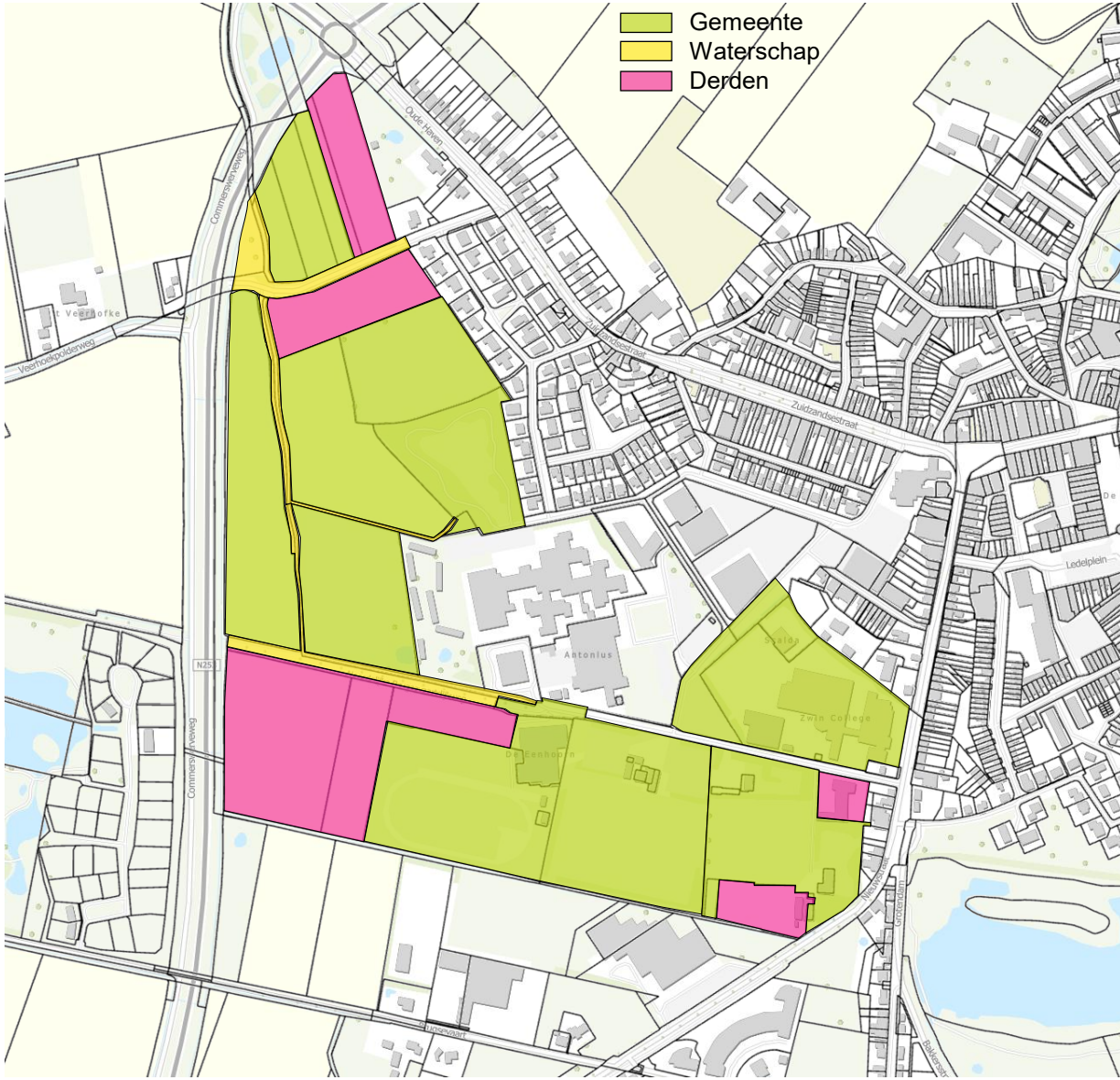
ZORGVOORZIENING

Het is van belang te melden dat 'de zorgcomponent' zoals die aanvankelijk vooral bij ZorgSaam was belegd, nog steeds relevant en actueel is. Weliswaar realiseert ZorgSaam op eigen grond een medisch centrum en vervanging voor De Stelle, voor 'zorggeschikte woningen centraal gelegen tussen de voorzieningen' onderneemt deze organisatie geen initiatieven. Aangezien de noodzaak nog steeds bestaat en op termijn zelfs toeneemt, ligt hier een handschoen voor de gemeente om op te pakken. Voor de zienswijze hierop en de wisselwerking met het 'plangebied Zuidwestrand' verwijzen wij naar onze analyse van het 'Centrumgebied'.

Plangebied

We hebben het ‘plangebied Zuidwestrand’ gedefinieerd in de nevenstaande kaart (afbeelding 1). Het betreft het huidige sportcomplex met mogelijke uitbreiding in westelijke richting (tot aan de N253), het gebied ter plekke van het huidige Zwin college en de voormalige Time Out-locatie, en het agrarische gebied tussen de bebouwde kom van Oostburg en de N253.

In afbeelding 1 is tevens weergegeven hoe de huidige eigendomssituatie is. Een groot deel van de gronden is reeds in eigendom van de gemeente. Op percelen van derde partijen (niet-overheden) is voorkeursrecht gevestigd, zodat de gemeente reeds enige vorm van controle heeft over deze grondposities door prijsopdrijving en grondspeculatie tegen te gaan. De gesprekken tot verwerving van deze percelen en met het Waterschap (gele percelen) lopen en of zijn al geëffectueerd.



Afbeelding 1 – Eigendomssituatie zuidwestrand Oostburg .

Ruimtelijke kwaliteit

De zuidwestrand van Oostburg ontwikkelt zich tot een toekomstbestendige stadsrand waar wonen, sport, onderwijs en landschap samenkomen. De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de groeiambitie van de gemeente Sluis en versterkt de leefbaarheid van Oostburg.

In de basis zijn er twee belangrijke ordeningsvraagstukken die in de ontwerpfase beantwoord moeten worden. De eerste is: welke ruimtelijke indeling zorgt ervoor dat de verschillende onderdelen elkaar maximaal versterken?

De verschillende onderdelen die een plek krijgen binnen het ontwikkelgebied hebben interactie met elkaar. Het meest duidelijke voorbeeld daarvan is de onderwijs- en sportcampus, waar maximale uitwisseling met elkaar wordt gezocht door beide voorzieningen in elkaars nabijheid te plaatsen. Dit is een belangrijk aspect, maar niet het enige. Ook met de (direct) omliggende omgeving moet worden gezocht naar synergie. Die is hier niet los van te zien. Het gaat dus niet alleen om de ruimtelijke ordening van de onderdelen onderling te borgen, maar daarbij ook goed te kijken naar de rol van de aanwezige en nog te creëren zorgfuncties en interactie met het centrumgebied. Al die functies genereren hun eigen specifieke aantrekkingskracht en trafiek, die invloed op elkaar uit (kunnen) oefenen. Dat moet worden gekanaliseerd en heeft letterlijk effect op de bereikbaarheid.

Gezien de huidige én toekomstige functies ter plekke van het Zwin College (gemeentehuis en onderwijs of woningen) en ter plekke van het westelijke plandeel (woningen en eventueel onderwijs, zie ook verderop in deze studie) verdient het de aanbeveling om ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen - waar opportuun - maximaal te clusteren. Hierdoor ontstaat goed dubbelgebruik. Zeker in de parkeerbehoefte kan dit aantrekkelijk zijn: de piekmomenten voor parkeren voor het sportcomplex overlappen slechts deels met de piekmomenten voor gemeentehuis, onderwijs en woningen. Daarmee ligt het voor de hand om de parkeervoorzieningen en de gebruiksfuncties zo te positioneren dat dubbelgebruik optimaal mogelijk is.

Het tweede vraagstuk richt zich op de beperkingen die er zijn, vooral die vanuit milieu wet- en regelgeving gelden. De tweede ordeningsvraag is daarom: hoe ordenen we de functies onderling zodat we het minst van dit soort beperkingen last hebben?

De woningbouwontwikkeling heeft last van de geluidbelastingen van de N253 en het sportcomplex. Onderwijsfuncties hebben die beperkingen niet of in veel mindere mate. Daardoor kunnen zij een ‘bufferzone’ vormen tussen sport en/of de rondweg en de nieuwe woningen om milieuzonering op logische wijze in te vullen. Daarmee creëren we optimaal ruimtegebruik.



Omgeving en milieu

De ontwikkeling van de zuidwestrand van Oostburg vindt plaats binnen een bestaande ruimtelijke en milieutechnische context. Om de randvoorwaarden voor een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling goed in beeld te brengen, is eerst gekeken naar relevante omgevingsaspecten zoals geluid, bodem, groenstructuren en landschappelijke kwaliteit. Deze analyse vormt de basis voor een zorgvuldige afweging tussen ontwikkelkansen en milieubeperkingen, en bepaalt mede waar en onder welke voorwaarden functies in het gebied kunnen worden ingepast.

Op de volgende pagina zijn themakaarten weergegeven voor groen, maaiveldhoogte en geluid. Dit zijn vanuit de verschillende omgevings- en milieuaspecten de relevante thema's die bepalend kunnen zijn in de ontwikkelingen, danwel waarmee rekening gehouden moet worden. Dit wil niet zeggen dat andere milieu- en omgevingsaspecten geen enkele rol spelen, maar wij verwachten dat deze op meer gedetailleerd niveau in vervolguitwerkingen goed verantwoord of nader onderzocht kunnen worden.

GROEN

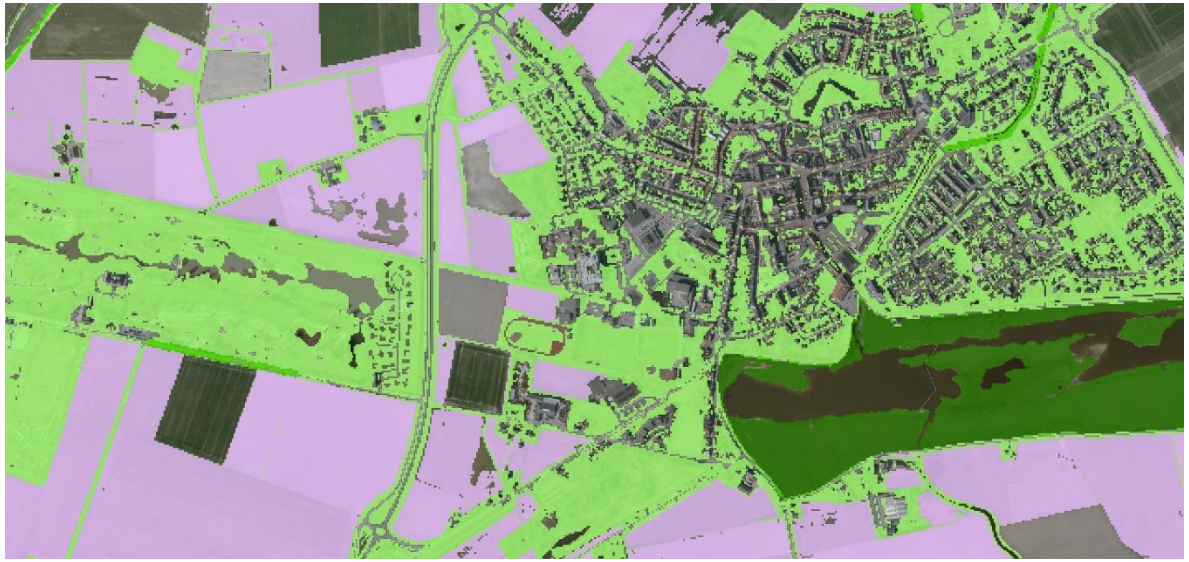
In afbeeldingen 2 en 3 op de volgende pagina zijn bestaande groenstructuren en bestaande bomen weergegeven. Vanuit ecologie, vanuit klimaatadaptiviteit maar ook voor de gewenste groene en campus-achtige setting waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, is het wenselijk om deze groenstructuren en de groene kwaliteiten maximaal te behouden en te versterken. In vervolguitwerkingen kan per project nader worden geïnventariseerd welke kwaliteit deze groenstructuren hebben en hoe deze het beste ingepast kunnen worden.

HOOGTEVERSCHILLEN

In de maaiveldhoogtekaart (AHN, zie afbeelding 4) is te zien dat er weinig verschillen in maaiveldhoogte zijn. Het gebied ter plekke van het huidige sportcomplex (en ten westen hiervan) ligt iets lager. Dit is niet per definitie een probleem voor ontwikkelingen op deze locatie, maar wel moet bij andere ontwikkelingen rekening gehouden worden met voldoende waterberging zodat wateroverlast op het sportcomplex vanuit nabijgelegen gebieden voorkomen wordt.

GELUID

In afbeelding 5 is de indicatieve geluidsbelasting van het gebied vanuit wegverkeerslawaai weergegeven. Met name de provinciale weg N253 (Commerswerveweg) valt op: deze zorgt voor een geluidsbelasting (< 45 dB) tot op ca. 250 m van de weg. Wij verwachten dat woningen tot op ca. 100 m van deze weg zonder nadere maatregelen gerealiseerd kunnen worden. Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies zoals wonen moet hier rekening mee gehouden worden.

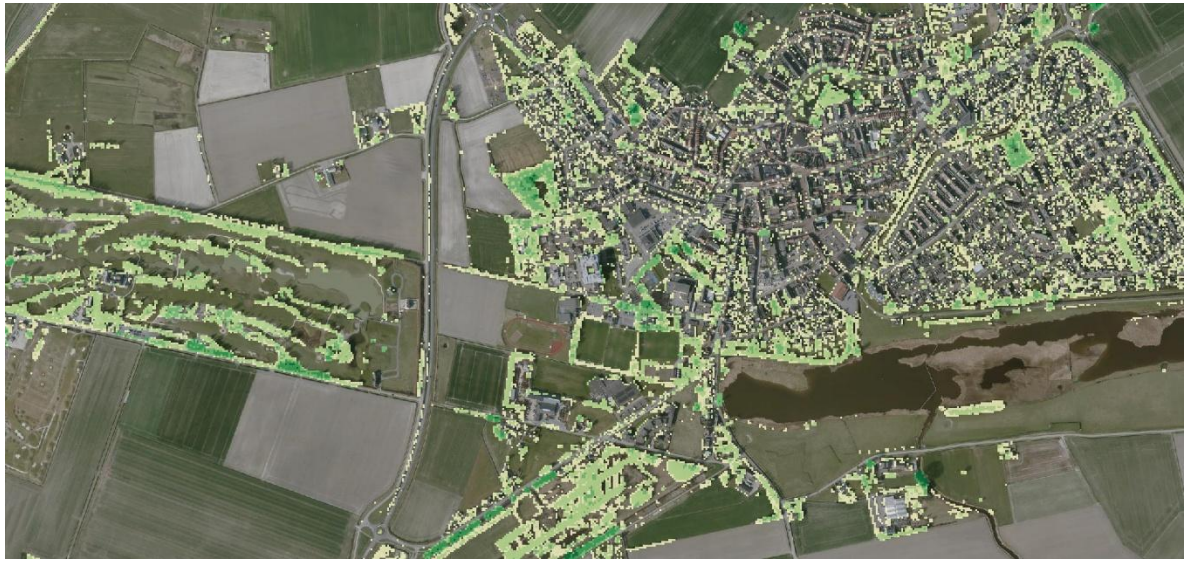


Afbeelding 2 – Bestaand groen

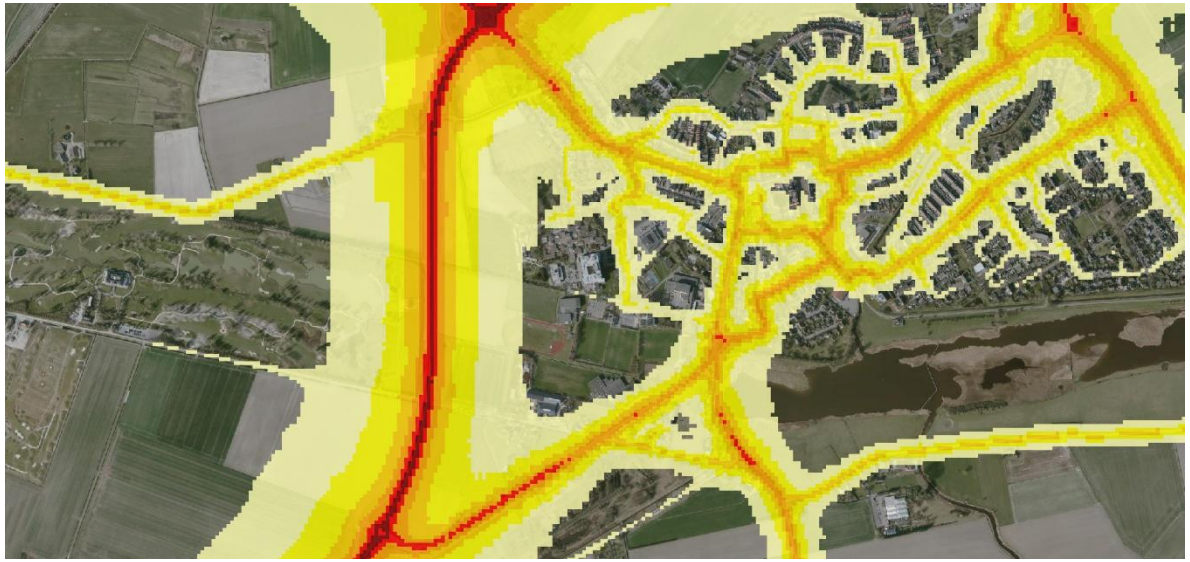


Afbeelding 4 – Hoogtekaart Nederland

Afbeelding 3 – Bestaande bomen



Afbeelding 5 – Geluidsbelasting (wegverkeerslawaai)





Sportcomplex

Het sportcomplex vormt de kern van de ontwikkeling en wordt doorontwikkeld tot een toekomstbestendige sportcampus met een regionale functie voor zowel binnen- als buitensporten. Er wordt ingezet op een efficiënte en duurzame inrichting waarbij functies worden gebundeld, samenwerking tussen verenigingen wordt gestimuleerd en het aanbod aansluit op toekomstige sportbehoeften. Daarmee ontstaat een samenhangend en toekomstgericht sportlandschap. De volgende uitgangspunten worden hiertoe uitgewerkt:

- Toekomstbestendige binnen- en buitensportvoorzieningen;
- De Eenhoorn als centrale hub voor alle binnen- en buitensporten;
- Sportcampus Oostburg als regionale voorziening voor binnen- en buitensporten;
- Een gedeelte sportaccommodatie waarin verenigingen gezamenlijk ruimtes delen en vrijwilligers kunnen uitwisselen.

Deze uitgangspunten zijn indicatief vertaald in een ruimtebehoefteprogramma. Wij constateren dat de ruimte van het huidige sportcomplex met betere benutting en eventuele uitbreiding in westelijke richting (naar de N253) in principe voldoende oppervlak heeft om deze ambities in te vullen.

Op het moment van schrijven van deze studie is opdracht gegeven aan Draaijer om het toekomstige programma nader uit te werken op conceptueel, programmatisch, ruimtelijk en financieel vlak; dit wordt dan ook niet nader beschouwd in deze studie.

UITGANGSPUNTEN EN KADERS

Binnen het plangebied wordt het gebied ten zuiden van de Baljuw Veltersweg, tot aan de N253, gereserveerd voor het toekomstige sportcomplex. Pas bij nadere uitwerking door Draaijer zal blijken welke ruimte exact nodig is.

Aandachtspunt is de toekomstige verkeersstructuur. Als wordt gekozen voor een ontsluitingsstructuur die anders wordt dan de huidige structuur (via Nieuwstraat en Baljuw Veltersweg) dan kan dit invloed hebben op de ontwikkelmogelijkheden en vrijheidsgraden voor het toekomstige sportcomplex. Ontwerp van het complex zelf moet daarom parallel met de omliggende verkeersstructuur uitgewerkt worden.

Gezien de huidige én toekomstige functies ter plekke van het Zwin College (gemeentehuis en onderwijs of woningen) en ter plekke van het westelijke plandeel (woningen en eventueel onderwijs, zie ook verderop in deze studie) verdient het de aanbeveling om ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen maximaal te clusteren. Hierdoor ontstaat goed dubbelgebruik. Zeker in de parkeerbehoefte kan dit aantrekkelijk zijn: de piekmomenten voor parkeren voor het sportcomplex overlappen slechts deels met de piekmomenten voor gemeentehuis, onderwijs en woningen. Daarmee ligt het voor de hand om de parkeervoorzieningen binnen het sportcomplex zo te positioneren dat dubbelgebruik optimaal mogelijk is.



Onderwijs

RUIMTEBEHOEFTE

Binnen de gebiedsontwikkeling wordt ook ruimte geboden voor onderwijsvoorzieningen. Het huidige Zwin College maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. De huidige huisvesting is verouderd en dient gemoderniseerd te worden. Daarnaast is zijn de huidige gebouwen te groot voor de benodigde onderwijshuisvesting. In eerdere studie is reeds indicatief gekeken naar de toekomstige ruimtebehoefte van het Zwin College en de bibliotheek, mede gebaseerd op verwachte leerlingprognoses. Hieruit kwam een ruimtebehoefte van ca. 7.500 m² bvo. Hierbij is er rekening mee gehouden dat het Zwin College in de toekomst geen zelfstandige gymzaalvoorzieningen meer heeft, maar dat gebruik wordt gemaakt van de binnensportvoorzieningen op het sportcomplex. Als de huisvesting van ca. 7.500 m² bvo wordt gerealiseerd in een tweelaags gebouw en rekening wordt gehouden met ruimte voor autoparkeren (indicatieve behoefte ca. 40 parkeerplaatsen), fietsparkeren, plein en omliggend groen, dan is voor de toekomstige huisvesting van het Zwincollege een kavel van ca. 1,1 ha benodigd.

Daarnaast wordt overwogen om binnen het plangebied ook ruimte te creëren voor een brede basisschool. Deze plannen zijn nog niet nader geconcretiseerd, maar indicatief kan wel rekening gehouden worden met een ruimtebehoefte van ca. 5.000 m² waarop een nieuw schoolgebouw met buitenruimte gerealiseerd kan worden.

ONTWIKKELSCENARIO'S

Voor het Zwin College zijn er in basis twee ontwikkelscenario's:

- **Scenario 1. Vernieuwbouw op de huidige locatie.** In dit scenario blijft het Zwin College op de huidige locatie gehuisvest. Bestaande bebouwing wordt dan deels gesloopt (sportvoorzieningen, overbodige ruimte) en deels grootschalig verbouwd / herbouwd; een nadere afweging hierop moet dan nog plaatsvinden maar naar verwachting heeft verbouwing een vergelijkbaar investeringsniveau als volledige sloop-nieuwbouw.
- **Scenario 2. Nieuwbouw op een andere locatie.** Een ander scenario is dat volledige nieuwbouw plaats vindt aan de westzijde van het plangebied, direct ten noorden van het verlengde van de Baljuw Veltersweg (zie afbeelding 6 op pagina 10). Hiermee ligt het nieuwe Zwin College op korte afstand van het sportcomplex (met mogelijk dubbelgebruik van parkeervoorzieningen) en vormt het onderwijs een 'buffer' tussen sport en nieuwe woningbouw aan de westzijde.

De nieuwe locatie voor het Zwin College is tevens een goede plek om eventuele huisvesting voor basisonderwijs te realiseren.



Wonen

Naast sport en onderwijs biedt het gebied ruimte voor woningbouw, gericht op het versterken van de leefbaarheid, het voorzien in de woningbehoefte en het aantrekken van nieuwe inwoners. Hiermee wordt aangesloten op de ambitie van de gemeente Sluis om door te groeien naar circa 30.000 inwoners in 2050, waarvoor een toevoeging van ca. 3.000 woningen aan de woningvoorraad benodigd is.

De focus voor de zuidwestrand ligt op een gevarieerd woonprogramma dat aansluit op de vraag, waaronder levensloopbestendige woningen en mogelijkheden voor doorstroming. De woningbouwontwikkeling richt zich zowel op de huisvesting van huidige inwoners als op het aantrekken van nieuwe doelgroepen van buiten de gemeente. De ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast in relatie tot infrastructuur, milieuzonering en aanwezige functies. Voor de verdere invulling aan de westzijde (en mogelijk ook ter plekke van het Zwin College, zie navolgend), houden we rekening met de navolgende uitgangspunten.

GROEN, SPORT EN WONEN IN BALANS

De zuidwestrand van Oostburg ontwikkelt zich tot een toekomstbestendige stadsrand waar sport, onderwijs, wonen en landschap samenkomen. De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de groeiambitie van de gemeente Sluis en versterkt de leefbaarheid van Oostburg. De sportcampus en de onderwijsvoorzieningen zijn centrale publiekstrekkende functies in het gebied. Om maximale uitwisseling tussen sport en onderwijs mogelijk te kunnen maken, worden onderwijsfuncties dicht bij het sportcomplex gerealiseerd. Woningbouwontwikkeling wordt op voldoende afstand gerealiseerd zodat rekening gehouden wordt met de milieubelasting vanuit sport en onderwijs.

LEEFKWALITEIT ALS UITGANGSPUNT

De woningbouwontwikkeling houdt rekening met de geluidbelasting van de N253 en met de milieubelasting vanuit het sportcomplex. Onderwijsfuncties kunnen tevens zorgen als logische ‘bufferzone’ tussen sport en woningen om milieuzonering op logische wijze in te vullen. Door deze zorgvuldige zonering ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu met een sterke relatie tussen wonen, groen en recreatie. Bestaande landschappelijke kwaliteiten vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt.

GEVARIEERD WONEN IN EEN GROENE OMGEVING

Het te realiseren woningprogramma dient ingedeeld te worden op 30% sociale huur, 40% middeldure huur / betaalbare koop en 30% vrije sector. Gezien de ligging in Oostburg en het woonprofiel binnen de gemeente Sluis ligt het voor de hand dat dit voornamelijk grondgebonden woningen zijn. Hier komt bij dat voor de locatie van het huidige gemeentehuis appartementen zijn voorzien, waardoor de markt voor appartementen al met al beperkt zal zijn. Er wordt ingezet op een groene en landschappelijke omgeving, met beperkte woningdichtheid.



Gemeentehuis

Qua ruimtelijke indeling past het nieuwe gemeentehuis prima op de plek van de huidige Time Out locatie. Vanuit hun ligging omsluiten het gemeentehuis en het huidige ziekenhuis het bustransferium en zijn hiermee met alle vervoersmiddelen uitstekend bereikbaar. Ook hier is dubbelgebruik van de parkeerplaats voor het gemeentehuis met de sport, en -afhankelijk van keuze met betrekking tot het Zwincollege- voor onderwijs een kans om zo min mogelijk oppervlakte te hoeven reserveren voor parkeren. Dat genereert meer m² voor een groene inkleding die past bij het campusgebied en wonen in het groen.

Ruimtelijke studie westrand

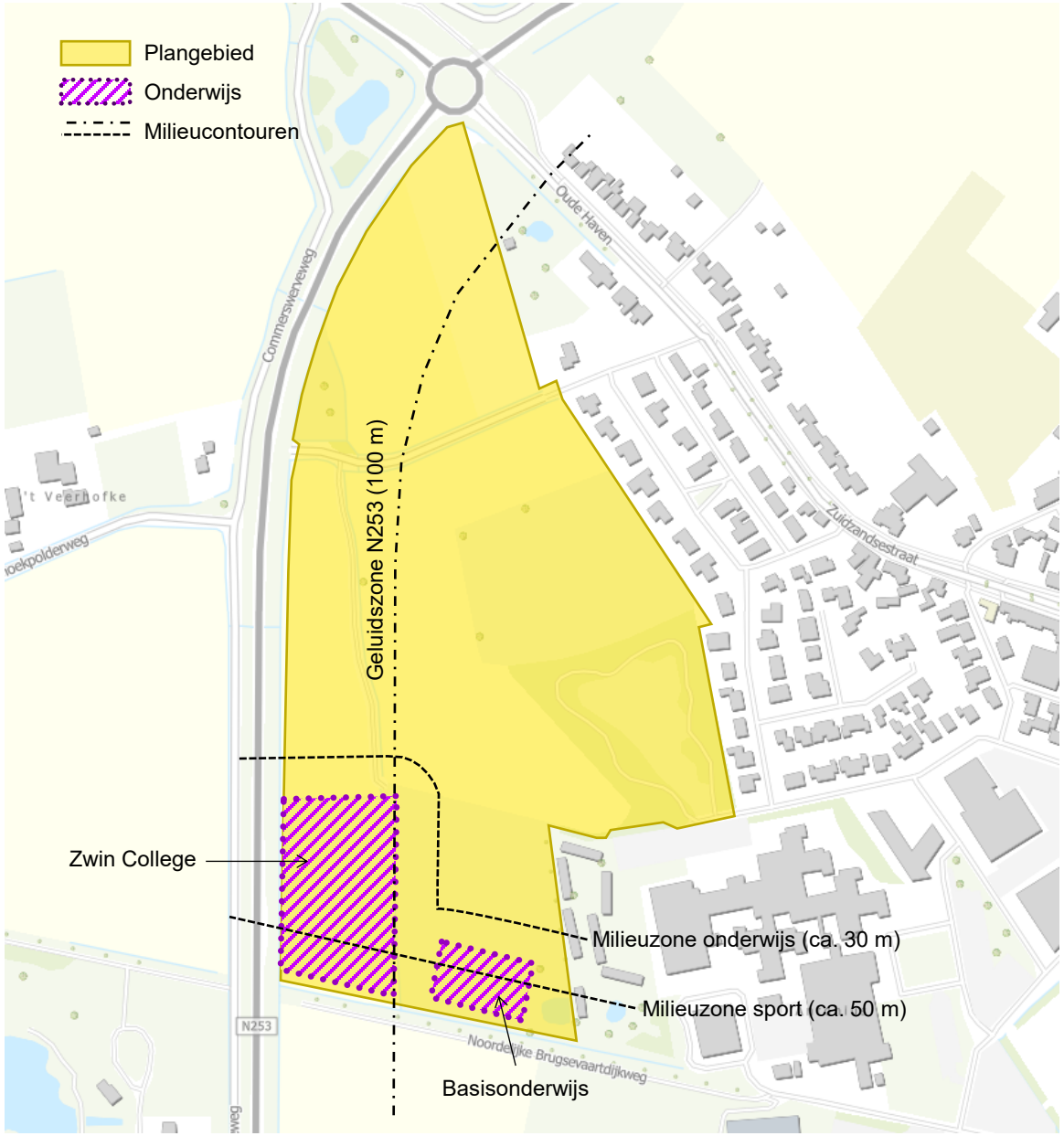
Aan de westzijde van het plangebied, globaal tussen de bestaande kern van Oostburg, de N253 en het sportcomplex, is er ruimte voor woningbouw en onderwijs. Het totale plangebied heeft een oppervlak van ca. 14,4 ha. De gronden zijn grotendeels in eigendom van de gemeente; het Waterschap Scheldestromen heeft enkele percelen in eigendom en er zijn een drietal percelen in eigendom van derden; hierop is voorkeursrecht gevestigd (zie afbeelding 1 op pagina 3).

Aan de westzijde van het gebied ligt de N253. De indicatieve geluidszone ligt op ca. 100 m vanaf de weg (zie afbeelding 6 i.s.m. afbeelding 5). De exacte geluidscontouren zijn nu nog niet bekend, maar er moet rekening mee gehouden worden dat woningbouw binnen deze geluidszone beperkt tot niet mogelijk is.

Vanuit het (toekomstige) sportcomplex geldt een indicatieve milieuzone van ca. 50 m. Gezien de wens om onderwijs nabij de sportcampus te realiseren, is het wenselijk om de ruimtereserveringen voor het Zwin College en het basisonderwijs in het zuidelijke deel te positioneren, als er wordt gekozen voor een nieuw locatie voor het Zwin College (scenario 2 voor onderwijs). Daarbij kunnen deze functies ook goed binnen de geluidszone van de N253 geplaatst worden: onderwijsfuncties zijn (in tegenstelling tot woningen) juridisch niet geluidsgevoelig. Vanuit het onderwijs kan rekening gehouden worden met indicatief een milieuzone van 30 m tot woningen.

De ontsluiting van het plangebied dient in het kader van de verkeersstudie voor de gehele zuidwestrand in samenhang met het nieuwe sportcomplex nader bepaald te worden.

Ook voor bestaande niet-agrarische functies zoals zandweggetjes, watergangen, de volkstuinen en aanwezig groen, zal in een ruimtelijk ontwerp voor het plangebied onderzocht moeten worden of en hoe deze gehandhaafd zullen worden.



Afbeelding 6 – Ruimtelijke studie westrand.

Ruimtebalans en programma westrand

INDICATIEVE RUIMTEBALANS

Rekening houden met de ruimtelijke beperkingen (milieucontouren langs de weg, totale oppervlakte ca. 5 ha) resteert een ontwikkelgebied van ca. 9,4 ha voor woningbouw. Hierbij is de ruimtereservering voor het Zwin College opgenomen binnen deze geluidscontour, maar wordt er wel rekening gehouden met ruimte voor primair onderwijs binnen dit gebied. Als het Zwin College wordt 'vernieuwbouwd' op de huidige locatie, kan de ruimtereservering voor het basisonderwijs eventueel binnen de geluidscontour worden gelegd.

Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing en voldoende maat in de openbare ruimte, achten wij een percentage uitgeefbaar (woningbouw) van 50% binnen deze 9,4 ha goed mogelijk. Traditioneel lag dit percentage voor grondgebonden woonwijken vaak op 55% a 60%, maar in de afgelopen jaren zien wij dat de betaalbaarheidseisen leiden tot relatief wat kleinere kavels, waardoor er meer ruimte nodig is voor openbaar gebied (onder andere voor parkeren).

Op basis van kentallen voor de ruimtebalans komen we hiermee tot een indeling waarbij er ca. 4,7 ha beschikbaar is voor uitgeefbare kavels voor woningbouw, waarbij de woningen in basis buiten de geluidszone worden gerealiseerd. De exacte verdeling van oppervlakten en de inrichting zal nader uitgewerkt moeten worden in een stedenbouwkundig plan, waarbij ook nader akoestisch onderzoek nodig is om de exacte geluidscontouren vanuit de N253 te bepalen. Ook de invulling van het openbaar gebied, zoals ontsluitingswegen, fietspaden, parkeerhofjes en de exacte invulling van de retentieopgave, zal in een stedenbouwkundig ontwerp nader uitgewerkt moeten worden, waarbij uitwisseling tussen groen/water in de bufferzone en deze openbare ruimtevragers mogelijk is. In de onderstaande grafiek is weergegeven tot welke verdeling in de ruimtebalans we zijn gekomen voor de totale 14,4 ha van het plangebied.



Afbeelding 7 – Ruimtebalans plangebied westrand.

WONINGPROGRAMMA

Voor het woningprogramma wordt rekening gehouden met 30% sociale huur, 40% middeldure huur / betaalbare koop en 30% vrije sector. Indicatief is dit, op basis van ervaringscijfers en vergelijkbare ontwikkelingen elders, programmatisch verdeeld in:

- 30% rijwoningen sociaal met een gemiddelde woonoppervlakte van 77 m² go en een kavel van gemiddeld 110 m²;
- 40% rij- en hoekwoningen middelduur / betaalbaar met een gemiddelde woonoppervlakte van 100 m² go en een kavel van gemiddeld 165 m²;
- 30% 2^1 kap woningen en vrijstaande woningen (vrije sector) met een gemiddelde woonoppervlakte van 135 m² go en een kavel van gemiddeld 280 m².

Aan woningdichtheid is gemiddeld 27,5 won/ha aangehouden. Wij zien bij vergelijkbare ontwikkelingen mét indeling in betaalbaarheidscategorieën dat de gemiddelde dichtheid in de huidige markt zo rond de 30 à 35 won/ha ligt, waar dit traditioneel eerder rond de 25 won/ha lag. Door 27,5 won/ha aan te houden als gemiddelde dichtheid in het ontwikkelgebied van 9,4 ha, komen we tot een totaal programma van 258 woningen. Verdeeld over de genoemde categorieën betekent dit afgerond:

- 77 rijwoningen sociale huur;
- 103 rij- en hoekwoningen middeldure huur / betaalbare koop;
- 77 2^1 kap woningen en vrijstaande woningen in de vrije sector.

Met de genoemde kaveloppervlakten leidt dit tot een totaal oppervlak uitgeefbare kavels van 4,7 ha; dit is derhalve ook passend binnen het oppervlak uitgeefbaar zoals bepaald in de ruimtebalans. In de onderstaande tabel 1 zijn de diverse kentallen voor het woningprogramma weergegeven.

Programma	Sociaal	Middelduur	Vrije sector
Aantal	77 won.	103 won.	77 won.
Aandeel	30%	40%	30%
Bruto oppervlak	100 m² bvo	130 m² bvo	180 m² bvo
Gebruiksoppervlak	77 m² go	100 m² go	135 m² go
Kaveloppervlak	110 m²	165 m²	280 m²
Parkeernorm	1,6 pp	2,0 pp	2,25 pp

Tabel 1 – kentallen woningprogramma westrand.

In de verdere uitwerking voor het plangebied in een stedenbouwkundig plan kunnen de bovengenoemde uitgangspunten worden meegenomen zodat een nader gedifferentieerd woningprogramma (in doelgroepen en in woningtypologieën) uitgewerkt kan worden.

Grondexploitatie westrand

GRONDEXPLOITATIE
Op basis van de uitgangspunten voor de ruimtebalans en het woningprogramma zoals weergegeven op de vorige pagina, is een indicatieve grondexploitatie opgesteld. De grex komt uit op een positieve netto contanten waarde.

MOGELIJKE OPTIMALISATIE: GELUIDSWAL
Voor de ontwikkeling van de westrand is rekening gehouden met een ruime buffer van 100 m tussen de N253 en de nieuwe woningen. Als naast de provinciale weg een geluidswal wordt aangelegd, dan kan de geluidszone significant worden teruggebracht. Indicatief hebben we berekend dat met een geluidswal met een hoogte van ca. 1,5 à 2 m, de geluidscontour kan worden gehalveerd, waardoor woningen op ca. 50 m van de weg kunnen worden gerealiseerd.

Als gevolg hiervan ontstaat er een groter woongebied, waar meer woningen kunnen worden gerealiseerd. Er kunnen dan circa 327 woningen worden gerealiseerd; dit is bijna 70 woningen meer dan in het basis scenario. Met dit grotere programma komt de grondexploitatie uit op een hogere netto contante waarde. Hierbij zijn de kosten voor de aanleg van de geluidswal meegenomen.

Een smallere bufferzone betekent wel dat er minder ruimte is voor een ruime landschappelijke inpassing. Met een landschappelijk vormgegeven geluidswal kan wel een aantrekkelijk verblijfslandschap gecreëerd worden, maar het is op voorhand nog niet zeker of deze vormgeving binnen de resterende 50 meter vanaf de weg (inclusief reeds aanwezige watergangen) goed uitgevoerd kan worden. Gedurende het verdere ontwerpproces kan deze optimalisatie nader worden onderzocht.

Herontwikkeling locatie Zwin College

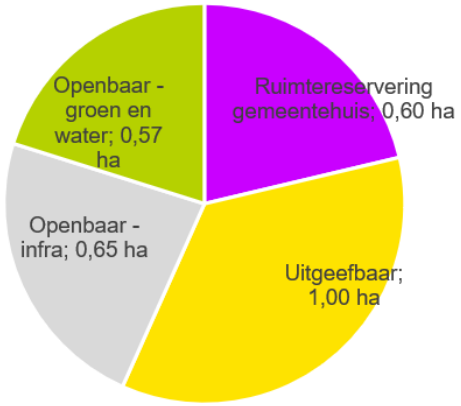
Als er voor wordt gekozen om het Zwin College op een nieuwe locatie als nieuwbouw te realiseren (scenario 2, zie pagina 9), dan komt de huidige locatie vrij voor herontwikkeling. Samen met de Time Out locatie en het parkeerterreintje in de hoek Torenweidelaan – Baljuw Veltersweg betreft dit een gebied van ca. 2,8 ha. Een deel van dit gebied, aan de Torenweidelaan, is gereserveerd voor de mogelijke nieuwbouw van het gemeentehuis. De ruimtevraag hiervoor betreft een kavel van ca. 6.000 m², waardoor er ca. 2,2 ha overblijft voor ontwikkeling met woningen. De exacte positionering van het gemeentehuis dient nog plaats te vinden. Ook dient rekening gehouden te worden met een milieuzone vanuit het sportcomplex. Indicatief ligt deze op 50 m vanuit het sportcomplex en is een gebied van ca. 0,8 ha minder geschikt voor woningbouw, maar de exacte invulling is afhankelijk van de toekomstige inrichting van de sport.

INDICATIEVE RUIMTEBALANS

Voor deze locatie zijn we indicatief uitgegaan van een aandeel uitgeefbaar van 45% en gemiddeld 25 woningen per hectare. Gezien de relatief centrale ligging mag hier een iets dichter woonmilieu verwacht worden dan bij de westrand, maar er dient wel voldoende rekening gehouden te worden met de mogelijke impact van de milieuzonering vanuit het sportcomplex. Met de bovenstaande kentallen komen wij uit op een totaal uitgeefbaar oppervlak van 1,0 ha. In de nevenstaande afbeeldingen is dit weergegeven.



Afbeelding 8 – Ruimtelijke studie locatie Zwin College.



Afbeelding 9 – Ruimtebalans plangebied Zwin College.

WONINGPROGRAMMA

Vanuit deze ruimtebalans komen wij op een totaal woningprogramma van ca. 55 woningen, verdeeld over 17 woningen (30%) sociaal, 22 woningen (40%) middenhuur/betaalbaar en 16 woningen (30%) vrije sector. Voor de nadere verdeling in woningkenmerken en woningtypologieën hebben we in deze studie dezelfde uitgangspunten gehanteerd zoals aangegeven in tabel 1 op de vorige pagina.

Het woningprogramma (55 woningen) is nadrukkelijk enigszins conservatief ingestoken, zodat maximaal rekening wordt gehouden met de mogelijke impact van de milieuzonering vanuit het sportcomplex én het feit dat een nieuw gemeentehuis in de noordwesthoek van het perceel (ter plekke van de huidige Time Out locatie) wordt gerealiseerd. Met verdere optimalisatie van functies, zoals voldoende afstand tussen maatgevende activiteiten op het sportcomplex en/of het positioneren van het gemeentehuis aan de Baljuw Veltersweg, is het mogelijk een groter woningbouwprogramma te realiseren. Wij verwachten met de in tabel 1 genoemde uitgangspunten voor woningen, dat het goed mogelijk is om tot ca. 65 tot 70 woningen in te passen. Dit is echter een ontwerpopgave in vervolguitwerkingen.

Grondexploitatie Zwin College

GRONDEXPLOITATIE

Op basis van de uitgangspunten voor de ruimtebalans en het woningprogramma zoals weergegeven op de vorige pagina, is een indicatieve grondexploitatie opgesteld. De grex komt uit op een licht negatieve netto contante waarde. Dit negatieve resultaat wordt veroorzaakt door de relatief hoge boekwaarden van het Zwin College en de sloopkosten.

Aanbevelingen

Het verdient de aanbeveling om de ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen - waar opportuun - maximaal te clusteren. Hierdoor ontstaat goed dubbelgebruik. Daarmee ligt het voor de hand om de parkeervoorzieningen en de gebruiksfuncties zo te positioneren dat dubbelgebruik optimaal mogelijk is.

Om maximale uitwisseling tussen sport en onderwijs mogelijk te kunnen maken, worden onderwijsfuncties dicht bij het sportcomplex gerealiseerd. Indien het Zwin College wordt verplaatst, dan is een logische locatie voor nieuwbouw aan de westzijde van het plangebied, direct ten noorden van het verlengde van de Baljuw Veltersweg. Hiermee ligt het nieuwe Zwin College op korte afstand van het sportcomplex (met mogelijk dubbelgebruik van parkeervoorzieningen) en vormt het onderwijs een ‘buffer’ tussen sport en nieuwe woningbouw aan de westzijde.

De ruimtereservering voor een toekomstige brede basisschool ligt voor de hand naast de locatie voor het Zwin College. De nieuwe locatie voor het Zwin College is tevens een goede plek om eventuele huisvesting voor basisonderwijs te realiseren, mocht verplaatsing van het Zwin College niet aan de orde zijn.

Indien de locatie van het huidige Zwin College vrij komt, leent deze locatie zich voor de realisatie van woningbouw waarbij vooralsnog wordt uitgegaan van een aantal van 55 woningen.

De westrand (het agrarische gebied) leent zich bij uitstek voor gevarieerd wonen in een groene omgeving. De woningbouw is gericht op het versterken van de leefbaarheid, het voorzien in de woningbehoefte en het aantrekken van nieuwe inwoners. Door toepassing van een zorgvuldige zonering ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu met een sterke relatie tussen wonen, groen en recreatie (sport). Bestaande landschappelijke kwaliteiten vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Vooralsnog wordt uitgegaan van een aantal van ca 260 woningen.



De essentie. Laat het lukken.