

BEOORDELING AANGEDRAGEN ONTWIKKELLOCATIES

Tijdens de participatie zijn door inwoners van Nieuw- en Sint Joosland diverse locaties aangedragen waar ontwikkeling zou kunnen plaatsvinden, voornamelijk voor wat betreft nieuwbouw van de school en/of woningbouw. Deze zijn te vinden op de Inventarisatiekaart. Vanuit de gemeente zijn al deze locaties beoordeeld op het vlak van verkeer, geluid en externe veiligheid, primair met een onderwijsfunctie in gedachten. Waar dat van toepassing is, zijn ook opmerkingen gemaakt over de molenbiotoop en spuitzones. Ook is vanuit het cluster Stedenbouw hierop meegekeken.

Hieronder zijn met plussen en minnen de argumenten voor de verschillende locaties weergegeven. Dat heeft er toe geleid dat een deel van de locaties als potentiële locatie is opgenomen op de Ontwikkelingskaart en dat andere locaties zijn afgevalen. Voor locaties voor woningbouw geldt dat deze in alle gevallen zullen moeten aansluiten op bestaande bebouwing. Een aantal plekken valt hierdoor op voorhand af.

>> Locatie 1: Noordelijke zijde A58

Verkeer:

- + Goed bereikbaar (= beperking aantal en lengte verkeersbewegingen) voor leerlingen vanuit Mortiere en Middelburg Noord
- + Voldoende parkeerruimte te realiseren
- + Ontlast smalle straten huidige locatie Lonneboot

- Slechte bereikbaarheid voor leerlingen vanuit het dorp
- Infrastructuur fors aanpakken om goede bereikbaarheid te realiseren is nodig
- Opties als een voetgangerstunnel onder de A58 of een voetgangersbrug over de A58 zijn totaal irreëel

Geluid:

- De beoogde locatie ligt zeer dicht langs de A58. Omdat het hier gaat om een onderwijsfunctie betreft dit een geluidgevoelig gebouw. Voor schoolgebouwen gelden strenge eisen ten aanzien van de binnenniveaus van geluid. Om aan deze eisen te kunnen voldoen, zullen omvangrijke en kostbare geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Zonder dergelijke maatregelen is de locatie op het gebied van geluid niet geschikt voor onderwijsdoeleinden.

Externe veiligheid:

- Zowel de A58 als de N57 maken deel uit van het Basisnet. Over deze routes vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Binnen de externe veiligheidssystematiek worden (basis)onderwijsgebouwen aangemerkt als *zeer kwetsbaar*. Dit komt doordat personen hier langere tijd verblijven en in geval van een calamiteit niet zelfstandig het gebouw kunnen verlaten.

Zeer kwetsbare gebouwen worden in de regel niet direct langs een Basisnetroute gerealiseerd. De betreffende locatie valt bovendien binnen meerdere aandachtsgebieden, te weten:

- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkenaandachtsgebied

Gezien deze aspecten is de locatie op het gebied van externe veiligheid niet geschikt voor de vestiging van een onderwijsfunctie.

Spuitzones:

- Zonder aanvullende investeringen of afspraken wordt deze positie beperkt door de omliggende landbouwpercelen. De effectieve ruimte lijkt daarmee beperkt.

>> Locatie 2: Roode Leeuw

Verkeer:

Opmerking: omdat deze locatie vanuit andere zwaarwegende afwegingen totaal niet in beeld is/zal komen, is de verkeerskundige beschouwing beknopt gehouden

- + Goed bereikbaar vanuit zowel het dorp als vanuit Mortiere
- + Voldoende parkeergelegenheid aanwezig of te realiseren
- + Ontlast smalle straten huidige locatie Lonneboot

Geluid:

- De beoogde locatie ligt zeer dicht langs de A58. Omdat het hier gaat om een onderwijsfunctie betreft dit een geluidgevoelig gebouw. Voor schoolgebouwen gelden strenge eisen ten aanzien van de binnenniveaus van geluid. Om aan deze eisen te kunnen voldoen, zullen omvangrijke en kostbare geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Zonder dergelijke maatregelen is de locatie op het gebied van geluid niet geschikt voor onderwijsdoeleinden.

Externe veiligheid:

- Zowel de A58 als de N57 maken deel uit van het Basisnet. Over deze routes vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Binnen de externe veiligheidssystematiek worden (basis)onderwijsgebouwen aangemerkt als *zeer kwetsbaar*. Dit komt doordat personen hier langere tijd verblijven en in geval van een calamiteit niet zelfstandig het gebouw kunnen verlaten.

Zeer kwetsbare gebouwen worden in de regel niet direct langs een Basisnetroute gerealiseerd. De betreffende locatie valt bovendien binnen meerdere aandachtsgebieden, te weten:

- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkenaandachtsgebied
- Brandaandachtsgebied

Gezien deze aspecten is de locatie op het gebied van externe veiligheid niet geschikt voor de vestiging van een onderwijsfunctie of woningbouw.

>> Locatie 3: Trekdijs

Verkeer:

- + Goed bereikbaar in technische zin na aanpassingen infrastructuur
- + Voldoende parkeerruimte te realiseren
- + Ontlast smalle straten huidige locatie Lonneboot
- Veel te ver weg voor zowel dorp als Mortiere
- Genereert structureel veel en lange verkeersbewegingen

Geluid:

- De beoogde locatie ligt zeer dicht langs de A58. Omdat het hier gaat om een onderwijsfunctie betreft dit een geluidgevoelig gebouw. Voor schoolgebouwen gelden strenge eisen ten aanzien van de

binnenniveaus van geluid. Om aan deze eisen te kunnen voldoen, zullen omvangrijke en kostbare geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Zonder dergelijke maatregelen is de locatie op het gebied van geluid niet geschikt voor onderwijsdoeleinden.

Externe veiligheid:

- Zowel de A58 als de N57 maken deel uit van het Basisnet. Over deze routes vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Binnen de externe veiligheidssystematiek worden (basis)onderwijsgebouwen aangemerkt als *zeer kwetsbaar*. Dit komt doordat personen hier langere tijd verblijven en in geval van een calamiteit niet zelfstandig het gebouw kunnen verlaten.

Zeer kwetsbare gebouwen worden in de regel niet direct langs een Basisnetroute gerealiseerd. De betreffende locatie valt bovendien binnen meerdere aandachtsgebieden, te weten:

- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkenaandachtsgebied

Gezien deze aspecten is de locatie op het gebied van externe veiligheid niet geschikt voor de vestiging van een onderwijsfunctie.

>> Locatie 4: Voetbalveld

Verkeer:

- + Ontlast smalle straten huidige locatie Lonneboot
- Alle verkeer over de Oude Rijksweg: sterke verhoging verkeersonveiligheid
- Matig bereikbaar (smal, krap etc.)

Spuitzones:

- Zonder aanvullende investeringen of afspraken wordt deze positie beperkt door de omliggende landbouwpercelen. De effectieve ruimte lijkt daarmee beperkt.

Voor woningbouw geldt dat deze locatie niet beter is dan andere beschikbare locaties in of rond het dorp. Om kapitaalvernietiging te voorkomen lijkt het dan ook niet logisch om voetbalvelden met bijbehorende accommodatie te verplaatsen. Het al dan niet beschikbaar komen van locaties voor woningbouw kan echter oorzaak zijn dit te heroverwegen.

>> Locatie 5: Huidige locatie Lonneboot

Verkeer:

- Alle huidige verkeersproblemen blijven in de voor dit verkeersongeschikte straten
- Onlogische verkeersmaatregelen nodig (eenrichtingsverkeer etc.)
- Vergroting verkeersruimte door deel schoolterrein te herbestemmen (K&R strook, P-ruimte) lost problemen maar deels op

Terzijde: bij woningbouw op deze locatie na het verplaatsen van de Lonneboot komt en gaat verkeer meer gespreid over de dag dan nu bij het schoolverkeer. De verkeerspieken en dalen van schoolverkeer vervallen, een continue verkeersstroom ontstaat. Afhankelijk van de voor te stellen bebouwingsinvulling kunnen CROW-verkeersgeneratiecijfers helpen bij het bepalen of en zo ja welke verkeersmaatregelen in de omliggende straten noodzakelijk of gewenst zijn.

>> Locatie 6: Molen

Verkeer:

- + Mits de dijk doorbroken mag worden goed bereikbaar te maken vanuit zowel het dorp als vanuit Mortiere
- + Voldoende parkeergelegenheid aanwezig/te realiseren
- + Ontlast smalle straten huidige locatie Lonneboot

- Als de dijk naar verwachting niet doorbroken mag worden, is de bereikbaarheid van deze locatie via de huidige route voor zowel het dorp als Mortiere onacceptabel

Geluid:

- De beoogde locatie ligt dicht langs de A58. Omdat het hier gaat om een onderwijsfunctie betreft dit een geluidgevoelig gebouw. Voor schoolgebouwen gelden strenge eisen aan de binnenniveaus van geluid. Om hieraan te voldoen, zijn omvangrijke en kostbare geluidwerende maatregelen noodzakelijk.

Zolang de dijk intact blijft, fungeert deze als een geluidwerende voorziening. Indien de dijk echter doorbroken wordt, zal dit moeten worden gecompenseerd met aanvullende maatregelen, zoals geluidsschermen. Gelet op deze omstandigheden is de locatie vanuit het oogpunt van geluid minder geschikt voor onderwijsdoeleinden en woningbouw.

Externe veiligheid:

- Zowel de A58 als de N57 maken deel uit van het Basisnet. Over deze routes vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Binnen de externe veiligheidssystematiek worden (basis)onderwijsgebouwen aangemerkt als *zeer kwetsbaar*. Dit komt doordat personen hier langere tijd verblijven en in geval van een calamiteit niet zelfstandig het gebouw kunnen verlaten.

Zeer kwetsbare gebouwen worden in de regel niet direct langs een Basisnetroute gerealiseerd. De betreffende locatie valt bovendien binnen meerdere aandachtsgebieden, te weten:

- Gifwolkenaandachtsgebied

Gezien deze aspecten is de locatie op het gebied van externe veiligheid minder geschikt voor de vestiging van een onderwijsfunctie en woningbouw.

Molenbiotoop:

- De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de molenbiotoop. Dit betekent dat de bouwmogelijkheden beperkt zijn, met name in de hoogte. Binnen een molenbiotoop mag in principe alleen laagbouw plaatsvinden, doorgaans enkel begane grond, zodat de windvang en zichtlijnen van de molen behouden blijven.

Wanneer op deze locatie een sportvoorziening, zoals een gymzaal, wordt toegevoegd, is dat zonder kostbare en ingrijpende oplossingen minder goed mogelijk. Hetzelfde geldt voor woningbouw.

Wat is een molenbiotoop?

Een molenbiotoop is de omgeving rondom een windmolen waarin rekening gehouden moet worden met de windvang en de ruimtelijke beleving van de molen. Bebouwing of beplanting in dit gebied mag de windtoevoer naar de molen niet belemmeren en mag de zichtbaarheid van de molen in het landschap niet aantasten. Daarom gelden binnen de molenbiotoop beperkingen voor de hoogte en omvang van bebouwing en beplanting.

>> Locatie 7: Quarleshavenstraat

Verkeer:

- + Voldoende parkeerruimte te realiseren
- + Verkeerskundig veel mogelijk (K&R, kort parkeren etc.), want ruimte genoeg
- Probleemverplaatsing van de Zeeburgstraat naar de Sloehavenstraat, die veel oneigenlijk verkeer gaat krijgen
- Verkeersmaatregelen Sloehavenstraat nodig
- veel meer verkeer over een deel van de Oude Rijksweg: sterke verhoging verkeersonveiligheid

Geluid:

- +/- Hoewel de locatie binnen de geluidscontouren van Vlissingen-Oost valt, is deze geluidstechnisch gunstiger dan de alternatieve locaties, waar wegverkeersgeluid een grotere rol speelt. Voor een definitieve beoordeling zijn nadere onderzoeken noodzakelijk, met name ten aanzien van de benodigde gevelwering en eventuele maatregelen in het overdrachtsgebied. Dergelijke ruimtelijke maatregelen zijn echter vaak minder wenselijk.

Aangezien het hier om nieuwbouw gaat, biedt dit mogelijkheden om een geluidluwe zijde te creëren. Dit kan bijdragen aan een acceptabel geluidsniveau binnen onderwijslocatie. Verdere uitwerking en afstemming met akoestisch advies is hierbij essentieel.

Externe veiligheid:

Geen bezwaren

Spuitzones:

- Zonder aanvullende investeringen of afspraken wordt deze positie beperkt door de omliggende landbouwpercelen. De effectieve ruimte lijkt daarmee beperkt.

>> Locatie 8: Molendijk

Verkeer:

- Deze locatie kiezen zou inhouden dat op de smalle Molendijk fietsers, voetgangers, auto's en landbouwverkeer gaan mengen. Dat is uit verkeersveiligheidsoogpunt onacceptabel.
- Je zult iets van eenrichtingsverkeer moeten instellen vanwege die te geringe breedte. Dat geeft veel omrijkilometers, dus spookrijden op vooral de stillere momenten en naar verwachting geen draagvlak.
- Voor het benodigde verkeersbesluit zijn weinig gronden want je gaat met een verkeersmaatregel een verkeersonveilige situatie verhelpen die je bewust zelf hebt laten ontstaan. Instemming politie is daarmee twijfelachtig.
- De dijk verbreden met een voet-/fietspad kan niet, voetgangers en fietsers via een apart pad of zoiets afleiden kan technisch alleen met hoge kosten.
- Ook het hoogteverschil maakt het lastig met op- en afritten en hun gevaren.
- Hoe ga je het parkeren regelen zodat er genoeg plek is op de piekmomenten: parkeren (ook Kiss and Ride) op de dijk zelf kan niet, dus moet er bij de school een groot terrein komen met ook weer een op-/afrit.

Geluid:

- +/- Hoewel de locatie binnen de geluidscontouren van Vlissingen-Oost valt, is deze geluidstechnisch gunstiger dan de alternatieve locaties, waar wegverkeersgeluid een grotere rol speelt. Voor een

definitieve beoordeling zijn nadere onderzoeken noodzakelijk, met name ten aanzien van de benodigde gevelwering en eventuele maatregelen in het overdrachtsgebied. Dergelijke ruimtelijke maatregelen zijn echter vaak minder wenselijk en kostbaar

Aangezien het hier om nieuwbouw gaat, biedt dit mogelijkheden om een geluidluwe zijde te creëren. Dit kan bijdragen aan een acceptabel geluidsniveau binnen onderwijslocatie. Verdere uitwerking en afstemming met akoestisch advies is hierbij essentieel.

Externe veiligheid:

Geen bezwaren

Molenbiotoop (westzijde)

- De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de molenbiotoop. Dit betekent dat de bouw mogelijkheden beperkt zijn, met name in de hoogte. Binnen een molenbiotoop mag in principe alleen laagbouw plaatsvinden, doorgaans enkel begane grond, zodat de windvang en zichtlijnen van de molen behouden blijven.

Wanneer op deze locatie een sportvoorziening, zoals een gymzaal, wordt toegevoegd, is dat zonder kostbare en ingrijpende oplossingen minder goed mogelijk.

Spuitzones:

- Zonder aanvullende investeringen of afspraken wordt deze positie beperkt door de omliggende landbouwpercelen. De effectieve ruimte lijkt daarmee beperkt.

>> Locatie 9: Achterzijde voetbalvelden

Verkeer:

Eerder is de locatie (4) voetbalveld verkeerskundig beoordeeld en hiervoor geldt in hoofdlijn dezelfde beoordeling.

- + Straten rondom de huidige Lonneboot worden ontlast .
- Er komt meer verkeer over een groot deel van de Oude Rijksweg bij. Objectief gezien levert dit geen knelpunt omdat het verwacht aantal verkeersbewegingen er zonder problemen bij kan op een relatief rustige doorgaande weg als deze. Wel kan het een gevoel van onveiligheid geven omdat in relatief korte tijd er meer verkeersbewegingen zijn.
- Het laatste stukje naar de voetbalvelden toe is smal en krap en daardoor matig bereikbaar.

Qua toegankelijkheid: De autotoegankelijkheid voor het gebied is het meest voor de hand liggend over de private weg van Oude Rijksweg 104 en/of parallel hieraan op het terrein van de voetbal. Fietsers en voetgangers kunnen via de Quarleshavenstraat (tussen 29 en 29a), waardoor er een goede scheiding is van verkeersstromen. Een koppelkans is om een goede auto-ontsluiting te maken in samenhang met woningbouwontwikkeling op het driehoekige perceel tegenover de voetbal.

Samengevat is het verkeerskundig kansrijk.

Geluid:

+/- Hoewel de locatie binnen de geluidscontouren van Vlissingen-Oost valt, is deze geluidstechnisch gunstiger dan de alternatieve locaties, waar wegverkeersgeluid een grotere rol speelt. Voor een

definitieve beoordeling zijn nadere onderzoeken noodzakelijk, met name ten aanzien van de benodigde gevelwering en eventuele maatregelen in het overdrachtsgebied. Dergelijke ruimtelijke maatregelen zijn echter vaak minder wenselijk.

Extern veiligheid:

Geen bezwaren

Spuitzones:

Zonder aanvullende investeringen of afspraken wordt deze positie beperkt door de omliggende landbouwpercelen. De effectieve ruimte lijkt daarmee beperkt.