

		Beoordelingsmatrix Centrubad locaties Klompstraat 30 vs. Putgraaf 188 mei 2021 Uitgangspunten: -Input vanuit de verschillende beleidsvelden (stedebouw, vastgoed, duurzaamheid, verkeer, sport) -De gehanteerde scores beoordelingen zijn cijfermatig uitgedrukt: 1 (--) t/m 5 (++) -Alle scores wegen even zwaar;				
		Beoordelingscriteria	Toelichting	Score	Toelichting	Score
			Klompstraat 30		Putgraaf 188	
1	a	Bereikbaarheid: hoe goed kan de locatie worden bereikt per auto	Goed bereikbaar vanaf de city-ring, echter aansluiting Klompstraat Groene Boord staat geregeld onder druk.	+ 4	Uitstekende autobereikbaarheid	++ 5
	b	Bereikbaarheid: hoe goed kan de locatie worden bereikt per openbaar vervoer	Geen bushalte in de directe nabijheid. Station op ca. 10 minuten.	- 2	Redelijke bereikbaarheid, bushalte Akerstraat en station op ca. 15 min loopafstand	+/- 3
	c	Bereikbaarheid: hoe goed kan de locatie worden bereikt met de fiets /te voet	Goede bereikbaarheid	+ 4	Uitstekende bereikbaarheid	++ 5
2		Verkeersveiligheid: moeten bezoekers drukke/gevaarlijke wegen oversteken om bij de locatie te komen? Zijn de fietspaden van de rijbaan gescheiden?	Er zijn oversteekvoorzieningen aanwezig. Ivm drukte Groene Boord is oversteekbaarheid niet altijd even gemakkelijk en daarmee onveiliger.	-/+ 3	Er zijn geen oversteekmogelijkheden over de cityring ter plaatse	- 2
3		Parkeren: in hoeverre kunnen we gebruik maken van bestaande parkeervoorzieningen?	Parkeergarage Klomp in directe nabijheid, eigen terrein aanwezig.	++ 5	Parkeergarage blijft beschikbaar	++ 5
4		Aansluiting op bestaande infrastructuur: in hoeverre moeten er allerlei nieuwe voorzieningen worden aangelegd, zoals wegen, parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen?	Eventueel fiets oversteekvoorziening	+/- 3	Oversteeklocatie, evt. parkeren	- 2
5	a	Duurzaamheid: zijn er mogelijkheden om aan te sluiten op Mijwater?	Mijnwater leidingen nabij.	++ 5	Mijnwater leidingen nabij.	+/- 5
	b	Duurzaamheid: welke mogelijkheden bieden deze locatie op het gebied van klimaatadaptatie	Bijdrage aan 5000 zonnepanelen, evt. via coöperatie Centrum Weinig ruimte voor opvang van hemelwater en plaatsen groen. In de Klompstraat ligt een gemengd rioleringsstelsel. Overtollig hemelwater kan worden afgevoerd naar de Caumerbeekkoker in de Groene Boord. Locatie is zeer gevoelig voor wateroverlast.	+ 4 -- 1	Bijdrage aan 5000 zonnepanelen, evt. via coöperatie Centrum Onvoldoende ruimte voor opvang van hemelwater en plaatsen groen. Rondom gebouw ligt een gemengd rioleringsstelsel, overtollig hemelwater wordt afgevoerd naar rioolwaterzuivering Hoensbroek. In de nabije toekomst wordt de Putgraaf opnieuw ingericht. Bekeken wordt of infiltratie van verhard oppervlak mogelijk is. Gelet op het hellend terrein wordt infiltratie moeilijk geacht.	+ 4 -- 1
	c	Duurzaamheid: welke mogelijkheden bieden deze locatie in relatie tot circulaire economie	Mogelijkheden tot hergebruik van gebouw, of materialen uit het gebouw eventueel icm bio based materialen.	++ 5	Mogelijkheden tot hergebruik van gebouw, of materialen uit het gebouw eventueel icm bio based materialen.	++ 5
6		Veiligheid en Milieuaspecten: bijvoorbeeld: ligt het bad ver weg genoeg van eventuele omliggende woningen, en spoorlijn enz.	EV: Verhoogd risico agv ligging nabij spoor Mogelijke geluidshinder door verkeer en installaties vraagt voorzieningen.	-- 1 +/- 3	Niet in aandachtsgebied van spoor (200m) ext.veiligheid Mogelijke geluidshinder door verkeer en installaties vraagt voorzieningen.	+ 4 - 2
7		Beschikbare ontwikkelingsruimte: is er voldoende ruimte?	ja	++ 5	ja	++ 5
8		Aspecten ruimtelijke ordening: wat staat er in het bestemmingsplan? Wat zijn de beperkingen, bijvoorbeeld t.a.v. de bouwhoogte?	Maatschappelijk: onderwijsdoel-einden Bouwhoogte 18m. Bestemming voorziet niet in een zwembad en vergt het doorlopen van een vrijstellingsprocedure (vermoedelijk uitgebreide procedure) dan wel een postzegelbestemmingsplan.	- 2	Vigerend: Beheersverordening Gemeentelijke locaties Binnenstad Heerlen Bestemming Verkeer-Parkeervoorziening: de gronden zijn bestemd voor (on)gebouwde parkeervoorzieningen. Daarnaast geldt dat gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig bestaande gebruik (spreek kantoren). Bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmeting op dezelfde locaties. Bouwhoogte van gebouwen t.b.v. parkeervoorzieningen bedraagt 3 meter. In voorbereiding is het bestemmingsplan Cityplan. Hierin wordt de bestemming	- 2

					Verkeer-Parkeervoorziening met een maximale bebouwingshoogte van 3 m overgenomen. Het realiseren van het zwembad is met het vigerende maar ook toekomstige bp strijdig. Medewerking is mogelijk middels uitgebreide procedure dan wel postzegelbestemmingsplan.	
9		Archeologie: in hoeverre is er sprake van potentieel archeologisch gebied waarmee ontwikkeling van een zwembad kan worden beperkt?	Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)	- 2	Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)	- 2
10	a	Grondverwerving/eigendom: is de locatie in eigendom van de gemeente of een andere partij? In hoeverre is sloop noodzakelijk? Wat zijn de kosten van het bouwrijp maken?	Is in 2017 door Arcus verkocht aan een belegger. Aankoop noodzakelijk. Het betreft een bebouwde omgeving die voor het centrumbad geschikt gemaakt moet worden. Sloop is aan de orde.	- 2	Gemeente-eigendom. Sloop is aan de orde.	+ 4
	b	Grond: Wat zijn de (ingeschatte) financiële consequenties van die locatie?	Zie locatiestudie		Zie locatiestudie	
11		Stedebouw: in hoeverre is de ontwikkeling van een zwembad op die locatie ruimtelijk wenselijk (verschijningsvorm op die plek)	Gebouw staat leeg en lijkt geen geschikte functie te kunnen herbergen. Deze hoeklocatie verdient een waardig accent. Een zwembad lijkt niet direct de geschikte functie te zijn, tenzij een aansprekend architectonisch object gecreëerd zou worden, Liefst in combinatie met aanvullende sport faciliteiten.	+/- 3	Vooralsnog is hier een open ruimte voorzien om zicht op het achterliggende beddenhuis te herstellen. Een laag gebouw zou in de straatwand een vreemde eend in de bijt zijn	- 2
12		Synergie: in hoeverre kan de combinatie met ander maatschappelijk vastgoed (bijv. een nieuwe sporthal of een bestaande voorziening) worden gemaakt? Is samenwerking met externe partijen (bso's, scholen, sportverenigingen, enzovoort) mogelijk?	Na amoveren van het bestaande gebouw en het realiseren van het Centrumbad is er nog (beperkt) ontwikkelruimte voor eventuele toekomstige ontwikkeling mbt maatschappelijk vastgoed (oa. onderwijs). Het schoolgebouw op het aangrenzende perceel (Gasthuisstraat) is door een ontwikkelaar beoogd om te transformeren naar (zorg)wonen.	+/- 3	Op achterliggende terrein (beddenhuis) is een studenten campus gepland. Dit biedt mogelijkheden.	+ 4
13		Gebiedsimpuls / Centrum: In hoeverre kan de realisatie van een zwembad op die locatie leiden tot meer uitstraling van de plek, levendigheid, aantrekkingskracht voor andere ontwikkelingen, toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, enzovoort.	Gebiedsimpuls mogelijk door invulling van deze plek. Is een prominent locatie op de hoek en entree van het centrum gebied. Activatie van dit gebied zou mooie ontwikkeling kunnen betekenen.	++ 5	Niet de meest geschikte plek voor een gebouw van deze schaal en hoogte. Met creatieve invulling, waarbij met bovenstaande rekening wordt gehouden) zou het potentieel een positieve uitwerking op de levendigheid van dit gebied kunnen hebben	+ 4
14		Continuïteit: kan er bij nieuwbouw op bestaande locatie gedurende een flinke tijd niet worden gezwommen?		Nvt		Nvt
15		Spreiding zwemwater: in hoeverre zorgt de locatie van het centrumbad over een zo optimaal mogelijke spreiding van (gemeentelijk) zwemwater? Ligging van de locatie t.o.v. het verzorgingsgebied: ligt de locatie ver of dichtbij voor de inwoners van het verzorgingsgebied? Hoe centraal ligt de locatie voor hen?	Gunstige ligging ten opzichte van verzorgingsgebied (vnl Heerlen Zuid-Oost).	++ 5	Centrale ligging Gunstige ligging ten opzichte van verzorgingsgebied (vnl Heerlen Zuid-Oost).	++ 5
		Totaal score	-	67		71