



ADVISEURS



Gemeente Leeuwarden



Locatieonderzoek IKC Professor Wassenberghskoalle Lekkum

Presentatie rapport

Opdrachtgever

Gemeente Leeuwarden en Proloog

Referentienummer

2210396

Datum

13 maart 2023

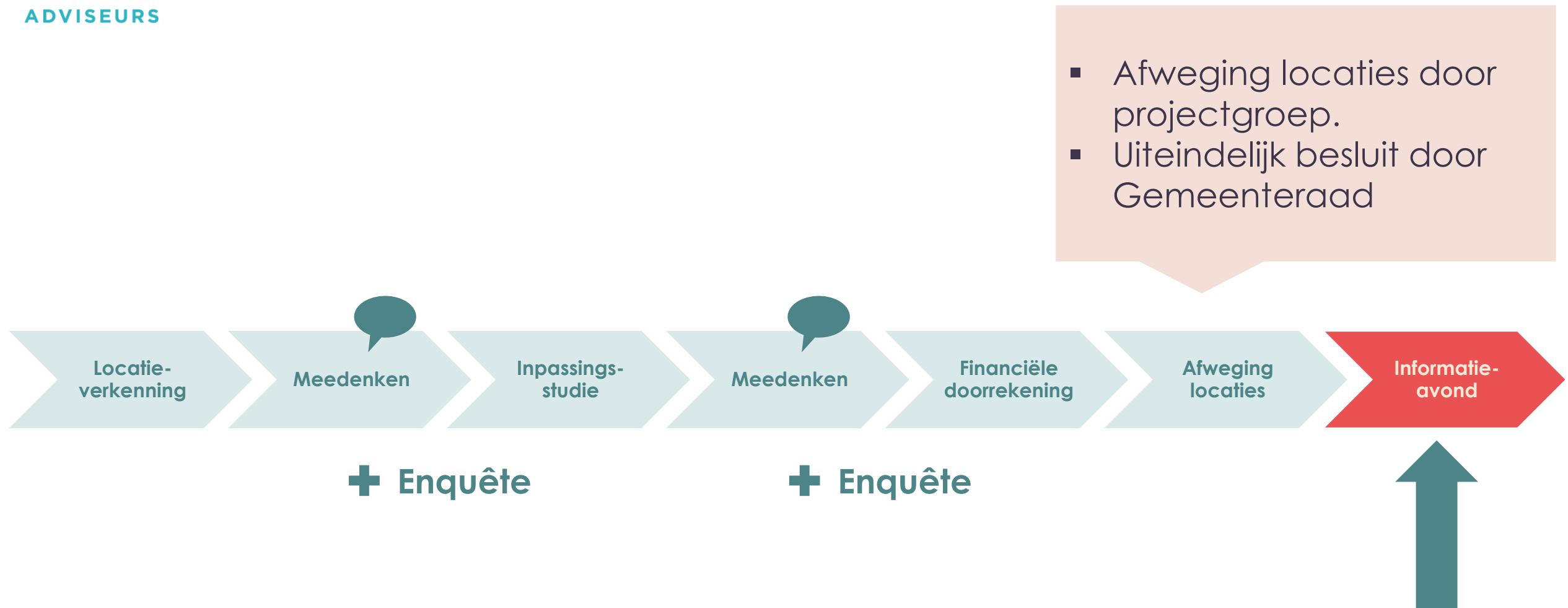
Samenstelling

Remco Bresser

Boukje Wijmans

Timon Bulten

Proces



Bouwstenen in het locatieonderzoek

Locatie- verkenning



Feitelijke informatie per locatie.

- Oppervlakte
- Bestemmingsplan
- Eigendomssituatie
- Archeologische waarden
- Beleid (stedenbouw, parkeren, cultuurhistorie)

Kansen en knelpunten



Mening van bewoners, ouders en andere betrokkenen.

- Meedenkavond 1
- Meedenkavond 2

Inpassingsstudie



- Inpassing: past het ruimteprogramma op de locaties?
- Positie van het gebouw
- Massa:
- Stedenbouwkundige kwaliteit
- Architectonische randvoorwaarden
- Cultuurhistorie
- Bereikbaarheid
- Verkeersveiligheid
- Consultatie experts

Financiële doorrekening



- Investering
- Kapitaallasten
- Overige kosten

Voorkeurs- locatie(s)



Multi-criteria analyse

- Beoordeling van álle locaties
- Criteria:
 - Ruimtelijke haalbaarheid: o.a. inpassing, bestemmingsplan
 - Maatschappelijke haalbaarheid: meedenkavond 1, meedenkavond 2, 2x enquêtes
 - Verkeerskundige haalbaarheid: consultatie verkeerskundigen gemeente

Zeer slecht	Slecht	Neutraal	Goed	Zeer goed
				



Ontsluiting
moeizaam en
aantasting
ijsbaan nodig.

Aantasting groen, geen
goede inpassing mogelijk

Ontsluiting niet
goed in te
passen,
verkeersproble-
matiek in dorp blijft
en groei richting
Dokkumer Ee
niet wenselijk

Aantasting
cultuurhistorisch vrij gebied

Locatie is te krap.

Aantasting cultuurhistorisch vrij
gebied en te dicht op bebouwing
overzijde (A en B)

A: te dicht op
bebouwing overzijde

Te krap
Zorgvuldige inpassing
niet mogelijk.

Tast de vrije ruimte
tussen Leeuwarden
en Lekkum aan.

6

8

3

4

2

5

7

1

a

b

c

a

b

c

a

b

a

b

b

c

a

Meedenkavond 2: locatie 2b en c



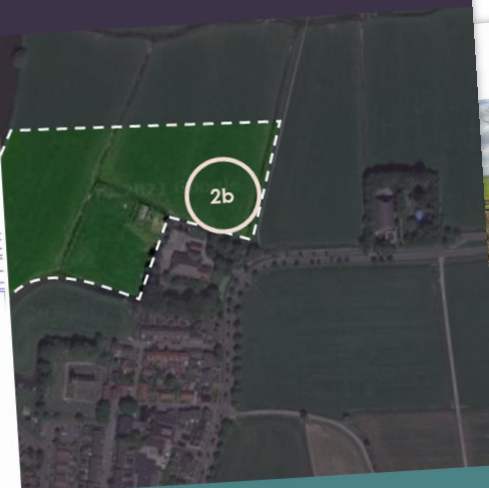
Kansen

- Voldoende ruimte
- Nabij het dorp
- In het 'verlengde' van de bebouwing van Lekkum
- Behoud van karaktervolle vrije zicht op de kerk

Knelpunten

- Verkeer steekt ver het dorp in (over de Buorren)
- Drukke van de Buorren en aanhechting in de bocht leveren gevaarlijke situatie op
- Behoud kerkepad als fietspad

Locatie 2b



Conclusie

Locatie 2b is een kansrijke locatie, met in acht neming van architectonische randvoorwaarden en een veilige oplossing voor het verkeer.



Knelpunten

- Verkeer steekt ver het dorp in (over de Buorren)

Kansen

- Veiliger aanhechting van verkeer op de Buorren (fiets én auto), verkeer blijft uit Lekkum
- Voldoende ruimte en nabij het dorp
- In het 'verlengde' van de bebouwing van Lekkum
- Behoud van karaktervolle vrije zicht op de kerk en op het noordelijke landschap
- Behoud kerkepad

Locatie 2c



Conclusie

Locatie 2c biedt een goed alternatief en is een kansrijke locatie.

Meedenkavond 2: locatie 4c



Locatie 4c

Kansen

- Voldoende ruimte, goed inpasbaar
- Verkeer blijft weg uit de kern van Lekkum
- Aansluiting op natuurlijk 'uitstulpsel' aan Lekkum. Beperkte aantasting van cultuurhistorische ontwikkeling van het dorp.
- Verbinding onderwijs en sport
- Gebruik bestaande parkeerterrein

Knelpunten

- Rekening houden met archeologische waarden (terpen)
- Locatie sluit niet aan bij het dorp / kern
- School enigszins verstopt achter bomen en struiken

Conclusie

Het voorstel is om locatie 4c als kansrijk aan te houden.

Meedenkavond 2: locatie 5a en b



Knelpunten

- Andere locatie kermisterrein nodig
- School staat dicht op woningen aan overzijde van de Buorren

Kansen

- Goed bereikbaar, verkeer hoeft niet ver de Buorren op
- Combinatie onderwijs en sport
- Verkeer blijft weg uit de kern van Lekkum
- Landschappelijke kwaliteit blijft gewaarborgd
- Gebruik bestaande parkeerterrein
- Geen verstoring van vrij uitzicht over velden
- School is passend in straatbeeld (2 lagen)

Locatie 5a

Conclusie

Suggestie meedenkavond 1: deelgebieden gebruiken. Locatie 5a is kansrijk, locatie 5b onderzocht.



Kansen

- Zie ook locatie 5a
- Behoud kermisterrein en parkeerterrein
- School verder weg van bestaande woningen
- Combinatie onderwijs en sport, faciliteiten
- Kaatsvereniging en school in één gebouw
- Kaatsveld kan gehandhaafd blijven – er lijkt voldoende ruimte?

Knelpunten

- Deel van het huidige kaatsveld benodigd

Conclusie

Het voorstel is om deze locatie als kansrijk te markeren. Nader overleg met de kaatsvereniging is nodig.

Criteria analyse

Locatie 1 vervalt vanwege de cultuurhistorische waarde (Dokkumer Ee) en gebrek aan ontsluitingsmogelijkheden

Locatie 4c biedt een beter alternatief

5c: geen goede inpassing mogelijk, aantasting groen

8: onvoldoende ruimte, geen oplossing verkeer

				2			3	4			5			6		7	8
				A	B	C		A	B	C	A	B	C	A	B		
Ruimtelijk	×	×	-	—	✓	×	—	—	—	✓	—	✓	×	×	×	-	×
Maatschappelijk	—	—	-	—	—	✓	—	—	—	✓	—	—	—	—	—	-	—
Verkeer	×	×	-	×	—	✓	—	—	—	✓	✓	✓	✓	—	✓	-	—

2a valt af: slechte bereikbaarheid en aantasting zicht op kerk

2c valt af: geen goede stedenbouwkundige inpassing mogelijk, grond niet beschikbaar

5a: te dicht op bestaande woningen

6: Aantasting cultuurhistorische waarden

Kansrijke locaties



Financiële haalbaarheid

- Prijspeil januari 2022
- Investeringskosten zijn overal gelijk
- Bijkomende kosten zijn bij 5b het voordeligst
- Gemiddelde kapitaallasten zijn bij 2b het hoogst
- Aankoop grond benodigd bij locatie 2b en 4c

	Locatie 2b	Locatie 4c	Locatie 5b
Investing	€ 4.746.000	€ 4.746.000	€ 4.746.000
Bijkomende kosten	€ 511.000 ▪ Aanleg parkeerterrein ▪ Gasleiding ▪ Ontsluiting terrein	€ 246.000 ▪ Ontsluiting terrein	€ 239.000 ▪ Filters stank-overlast berg-bezink-bassin
Gemiddelde kapitaal-lasten	€ 187.000	€ 179.000	€ 179.000

Conclusies

	Locatie 2b	Locatie 4c	Locatie 5b
Ruimtelijk	✓	✓	✓
Maatschappelijk	—	✓	—
Verkeerskundig	—	✓	✓
Financieel	—	—	✓
Advies	—	✓	✓

De gemeente is vervolgens voor locaties 2b en 4c in gesprek geweest met grondeigenaren.

The logo consists of a teal square containing the white text 'ICS' in a bold, sans-serif font.

ICS

ADVISEURS

Vragen?

Terugkoppeling gesprekken grondeigenaren

2

b

Niet beschikbaar

4

Voorkeurslocatie

c

5

Terugval-locatie

b

The logo consists of a teal square containing the white text 'ICS' in a bold, sans-serif font.

ICS

ADVISEURS

Vragen?

Download het rapport op
www.leeuwarden.nl/pws-lekkum

Reageren op het rapport?

Reageer vóór maandag 27 maart 2023 per e-mail aan:
pws@icsadviseurs.nl

Uw reactie wordt geanonimiseerd toegevoegd
aan de nota **Reacties op het haalbaarheidsonderzoek PWS Lekkum**.

Deze nota wordt met het rapport aan de gemeenteraad opgeleverd.