



Terugblik participatieavond

Op 21 december 2023 is er in het dorps huis Op Moer een participatieavond voor omwonenden van de voormalige Keijzerschool gehouden. Het doel van deze avond was om uitgangspunten op te halen, om samen met de omwonenden tot een voorkeursmodel te komen voor de herontwikkeling van deze locatie.

Er zijn drie modellen gepresenteerd, waarbij door omwonenden de voorkeur naar voren is gekomen om het programma uit model 1b te verschuiven naar de locatie van bebouwing uit model 3a.

Rekening houdend met de eerdere uitgangspunten is er een nieuw model opgesteld om te verkennen hoe model 1b te combineren is met model 3a. De eerdere uitgangspunten waren:

- Afstand tot de bestaande voorgevels zoveel mogelijk respecteren.
- Groen en bomen op en rond de locatie zoveel mogelijk behouden.
- Afstand houden van de boomkruinen aan de zuidzijde.
- Ontsluiting via de Beatrixlaan, geen auto-ontsluiting via de Van Swaanswijkstraat.
- Zorgvuldig omgaan met de achterkanten aan de noordzijde.

Rekening houdend met de uitgangspunten en de voorkeur van de omwonenden is dit uitgewerkt in een combinatiemodel. Echter leidt dit combinatiemodel niet de gewenste ruimtelijke kwaliteit die de gemeente op deze locatie wilt realiseren. Op onderstaande punten komt het combinatiemodel te kort om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te creëren.

1. Relatie met de omgeving

In het combinatiemodel ontbreekt een goede ruimtelijke aansluiting bij de omgeving. Dit kan beter door rekening te houden met bestaande rooilijnen van omliggende bebouwing en erfgrenzen.

2. Parkeeroplossing

De gekozen plek voor de parkeerplaatsen zorgt voor grotere loopafstanden voor ouderen. Door het parkeren een meer centrale plek te geven komt dit ten goede voor deze kwetsbare groep. Hierdoor kunnen de randen van de locatie ook meer verblijfskwaliteit krijgen.

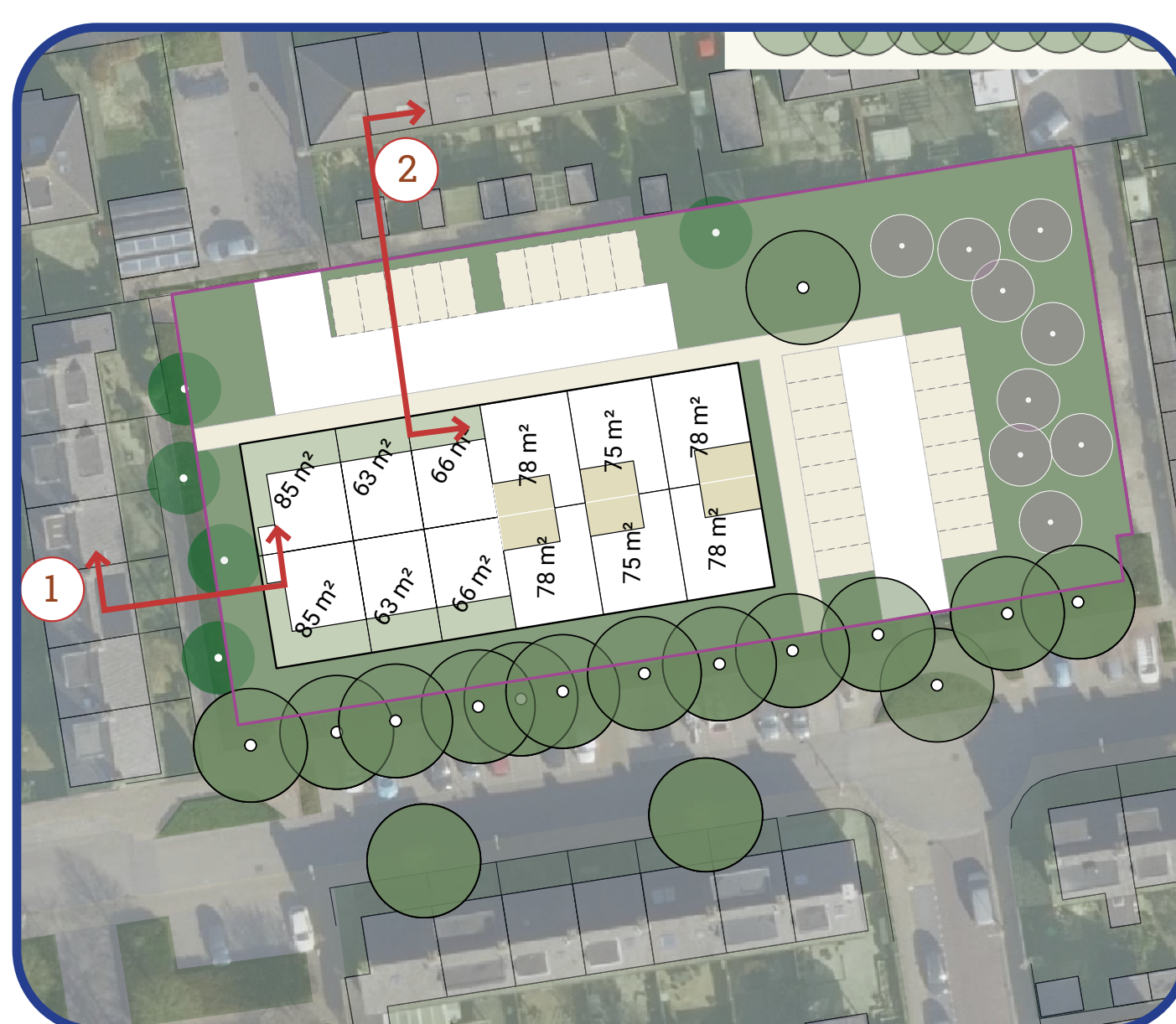
3. Groene ruimte

De groene ruimte in het combinatiemodel is niet goed gedefinieerd, het lijkt het resultaat van eerdere ambities en het restant van eerdere keuzes in het ontwerp. Dit leidt tot ongedefinieerde groene ruimte die geen functie of betekenis heeft. Door de groene ruimte een plek te maken van ontmoeting en ontspanning krijgen deze ruimten meer betekenis voor de bewoners.

4. Oriëntatie en typologie van de woningen

De oriëntatie van de woningen zorgt voor minder gemeenschapszin en anonimiteit. Door de woningen te oriënteren op het Prins Clausplantsoen en het Johan Frisoplantsoen krijgen deze straten meer leven en woonkwaliteit.

Door te kiezen voor één typologie ontstaat een rustiger en uniform straatbeeld aan de Beatrixlaan.



Model 1b



Model 3a



Combinatiemodel naar aanleiding van participatieavond

Programma

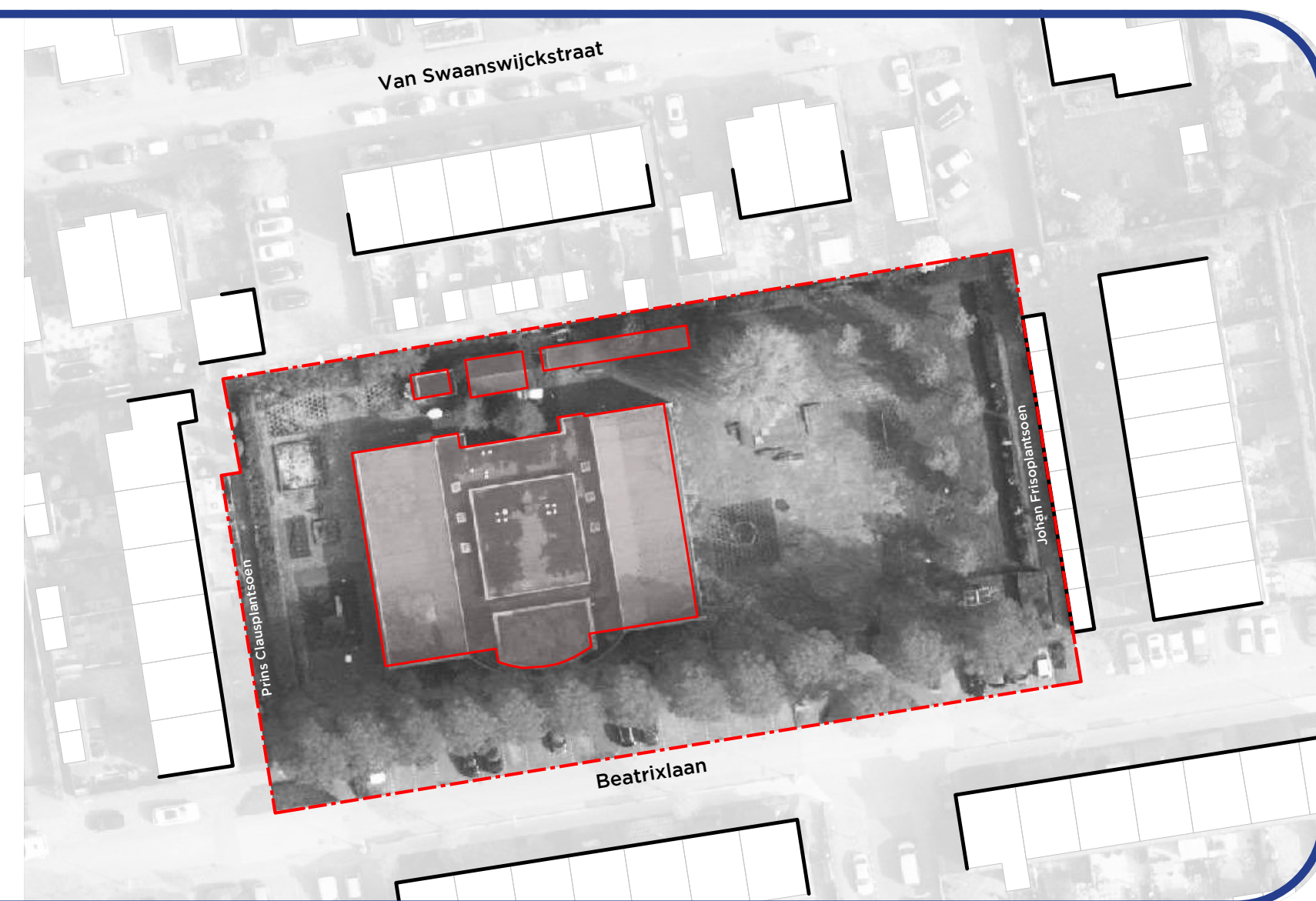
- Locatie van ca 3300 m²
- 10 - 20 woningen op de locatie
- Parkeernorm is 1.8 - 2.3 pp per woning
- Minimaal 800 m² uitgeefbaar
- Minimaal 6 à 8 starterswoningen van circa 75 m² (BVO)
- Seniorenwoningen van circa 100 m² (BVO)
- Openbaar groen voor de buurt

Locatie Keijzerschool

De locatie ligt ingesloten tussen bebouwing uit de jaren 70 (Prins Clausplantsoen, Johan Frisoplantsoen en Beatrixlaan) en de jaren 90 (Van Swaanswijkstraat).

Rond de locatie ligt met name bebouwing van 2 lagen met een kap. Aan het Johan Frisoplantsoen staat bebouwing met 3 lagen met een plat dak.

Op de locatie staat nu het voormalige schoolgebouw van de Keijzerschool. Deze staat, na tijdelijke bewoning, vanaf 2020, sinds eind 2023 leeg.



Voorkeursmodel

Met de aandachtspunten op het combinatiemodel is er verder gezocht naar een kwalitatieve invulling van de locatie. Dit heeft geresulteerd in een voorkeursmodel dat voldoet aan de uitgangspunten, het gestelde programma en de wensen van de omwonenden.

Omschrijving	M2
Plangebied (incl. PP Beatrixlaan)	4148 m2
Verharding	
Parkeren (48 PP)(23+25)	600 m2
Wegdeel	390 m2
Voetpad	982 m2
Fietspad	33 m2
Begroeid terreindeel	
Groenvoorziening	1172 m2
Haag	31 m2
Uitgeefbare gronden	
Kavels (uitgeefbare grond)	940 m2
Bomen	
Kap	
5x Watercypres (Beatrixlaan)(Grootteklasse 1)	
5x Sierpeer (Grootteklasse 2)	
Aanplant	
11x Boomsoort n.t.b.	

Toelichting op het voorkeursmodel

1. Typologie van de bebouwing

Er is gekozen voor één typologie aan starters- en ouderenwoningen. Dit geeft een rustig en herkenbaar straatbeeld. De dakvorm en verschijningsvorm van de woningen vindt aansluiting bij de bebouwing in de omgeving.

2. Positionering van de bebouwing

De positie van de bebouwing sluit aan bij de bestaande rooilijnen en erfgrenzen van omliggende bebouwing. Dit geeft een logische en leesbare ruimtelijke structuur. Dit draagt bij aan een positieve ruimtelijke beleving van de locatie.

3. Relatie met de omgeving

Samen met de typologie en positionering, zal de oriëntatie van de woningen bijdragen aan een sterke relatie met de omliggende woningen. De ontsluiting van de woningen vindt plaats aan de plantsoenzijde.

4. Groene ruimte

De plantsoenen zorgen voor een groene invulling van het locatie. Het zijn plekken voor ontspanning en ontmoeting. Deze groene ruimten dragen bij aan een gezond en veilig leefklimaat tussen de woningen. Deze groene ruimten zijn vrij van verkeer.

5. Parkeren

Het parkeren is geconcentreerd in het midden van de locatie. Hierdoor blijft het ruimtegebruik van het programma compact. Zodoende blijft er veel ruimte over voor een groene invulling tussen de woningen. De parkeervraag voor de nieuwe woningen wordt binnen het plangebied opgelost.

6. Behoud van bomen

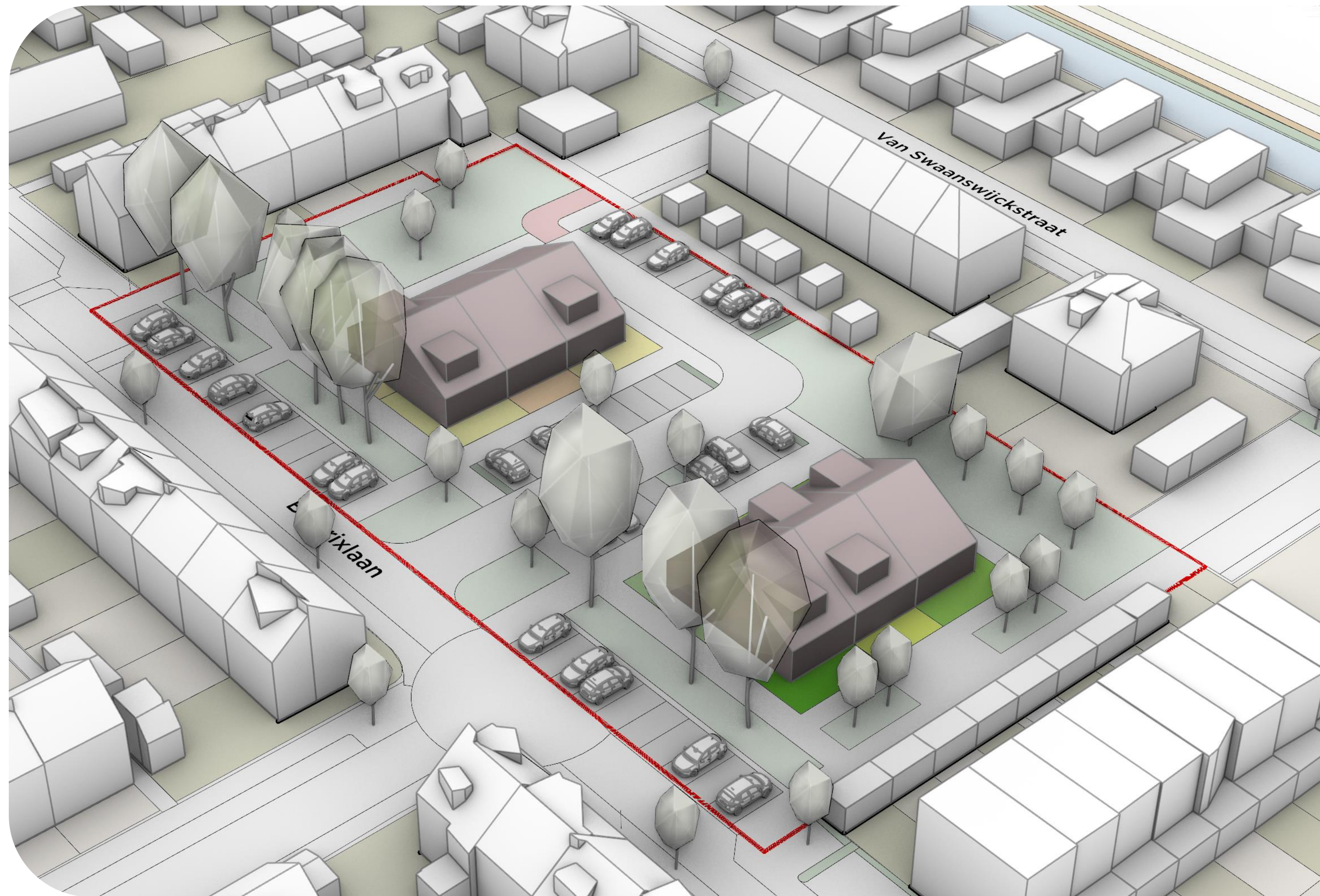
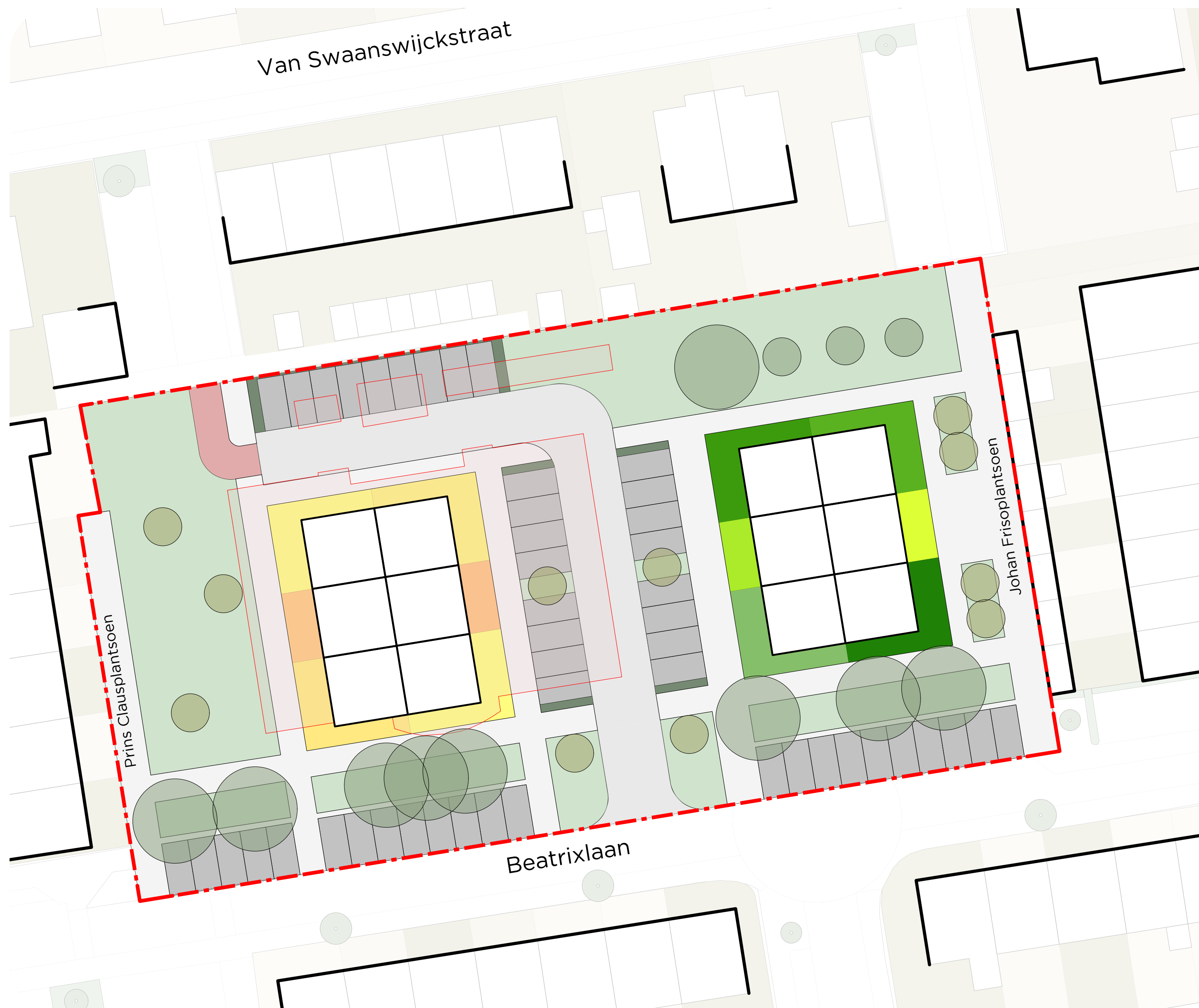
Door zoveel mogelijk bomen te behouden geven we de herontwikkeling vanaf oplevering meteen een sterke groene uitstraling. De bestaande bomen dragen ook bij aan voorkomen van hittestress.

7. Ontsluiting van de locatie

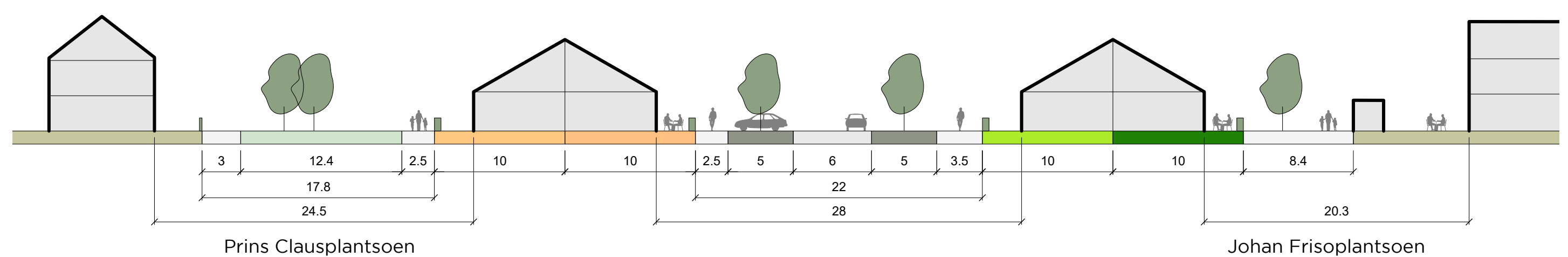
De ontsluiting van de locatie gaat via de Beatrixlaan. Fietsers krijgen ook de optie om via de doorsteek bij de Van Swaanswijkstraat de locatie te doorkruisen of te verlaten.

8. Sociale veiligheid

De inrichting en opzet van de openbare ruimte kent geen blinde hoeken. Door de oriëntatie van de woningen zijn er altijd en overal ogen op straat. Dit draagt bij aan de beleving van sociale veiligheid.



Vogelvlucht: zicht vanaf de Beatrixlaan

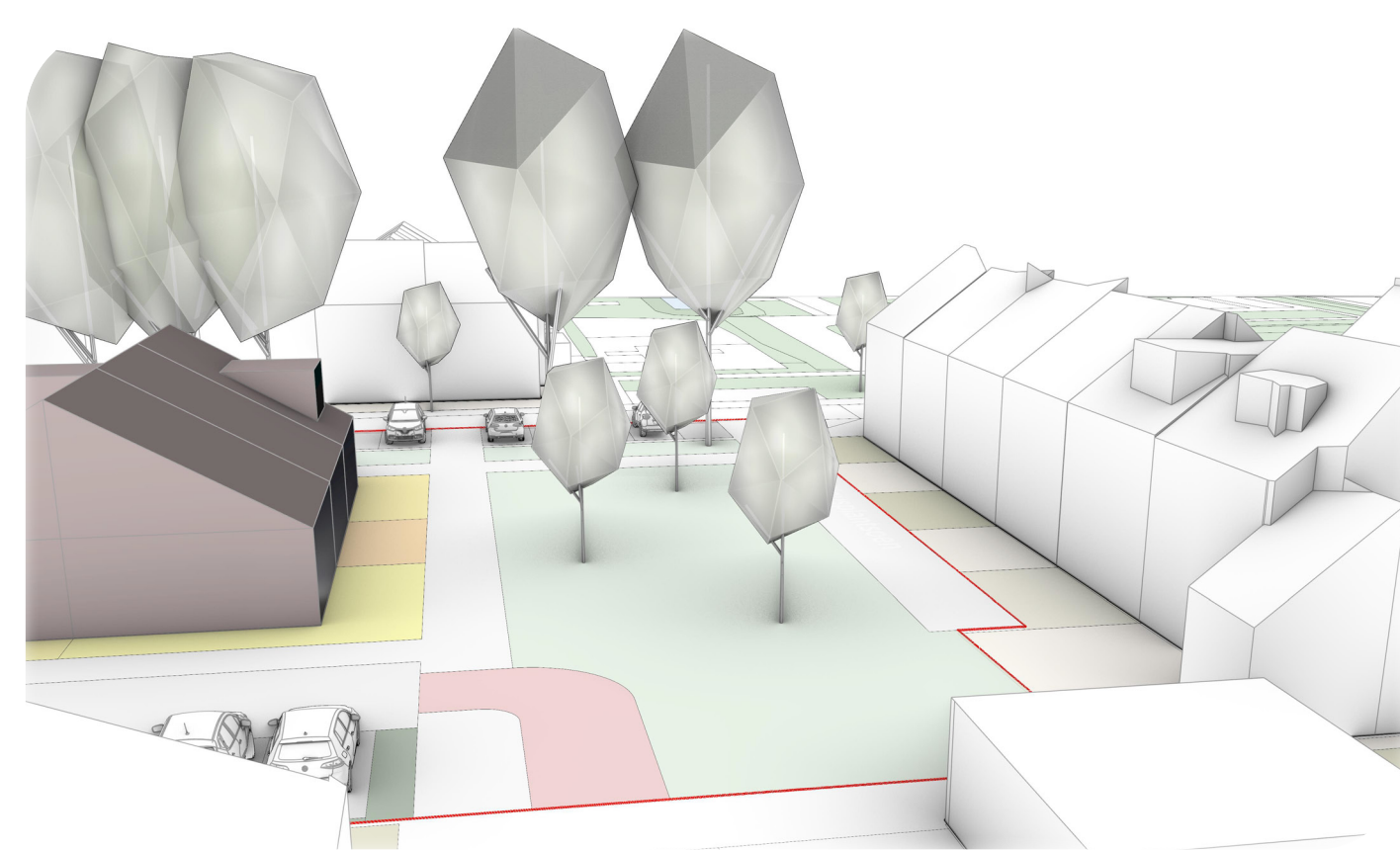
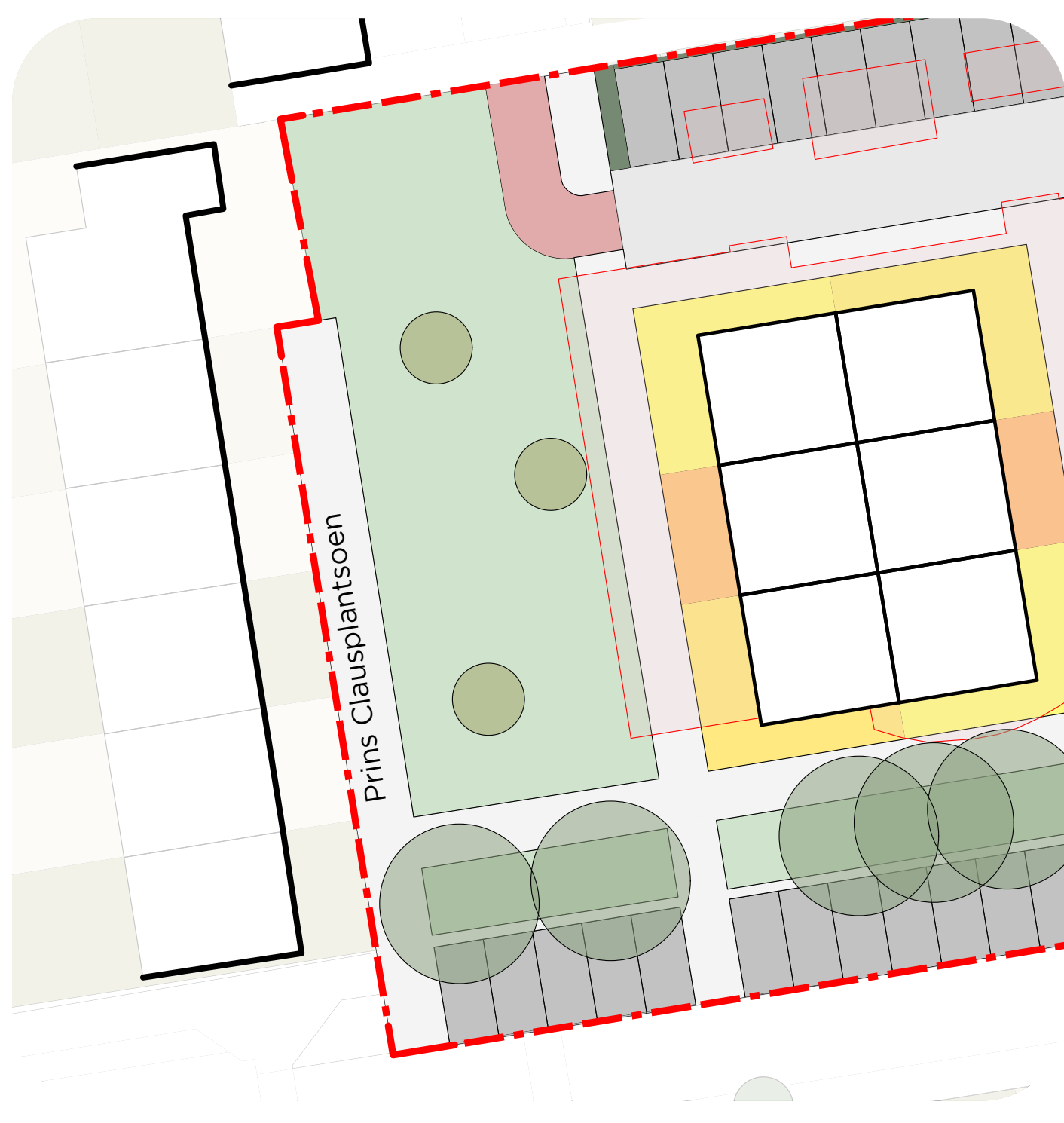
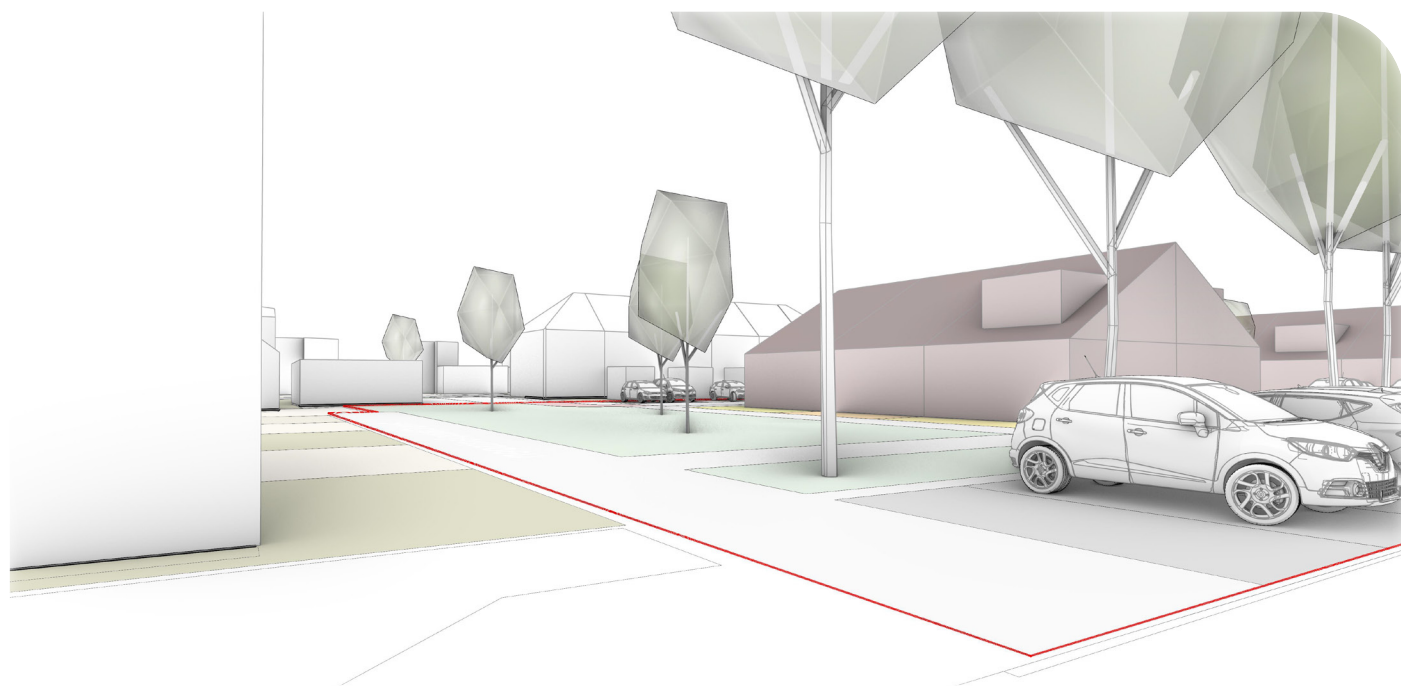


Prins Clausplantsoen

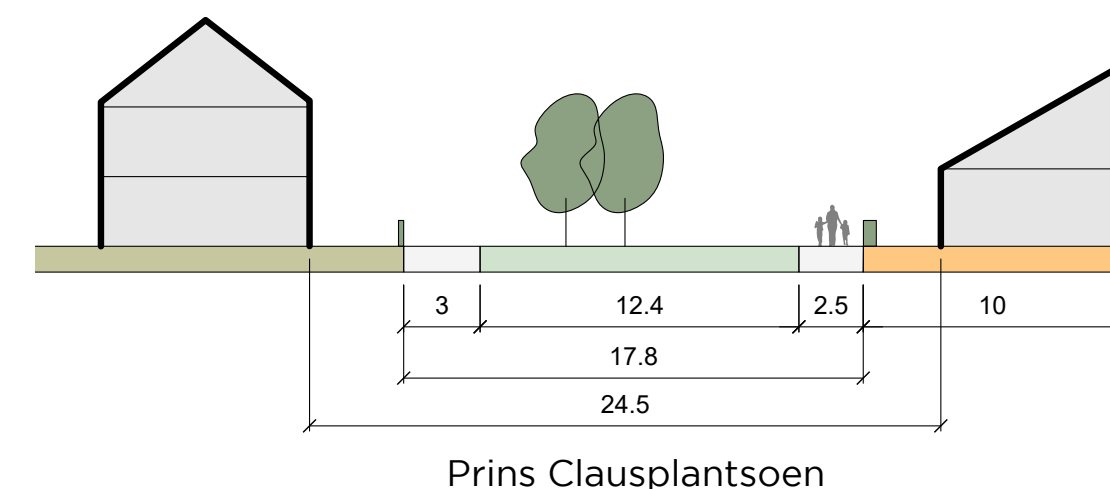
In het voorkeursmodel doet het Prins Clausplantsoen zijn naam weer eer aan. Deze groene ruimte tussen de woningen voelt weer aan als een plantsoen. Een ruimte waar omwonenden kunnen ontspannen en elkaar ontmoeten.

In het nog op te stellen inrichtingsplan kunnen we hier een nadere invulling aan geven. Er zou eventueel ook ruimte zijn voor een speelvoorziening en/of zitgelegenheid.

De fietsdoorgang zorgt voor de mogelijkheid om een korte route te nemen richting het Dorpshuis Op Moer. Door de fietser te faciliteren geven we een gemakkelijke, veilige en duidelijke route voor deze groep.



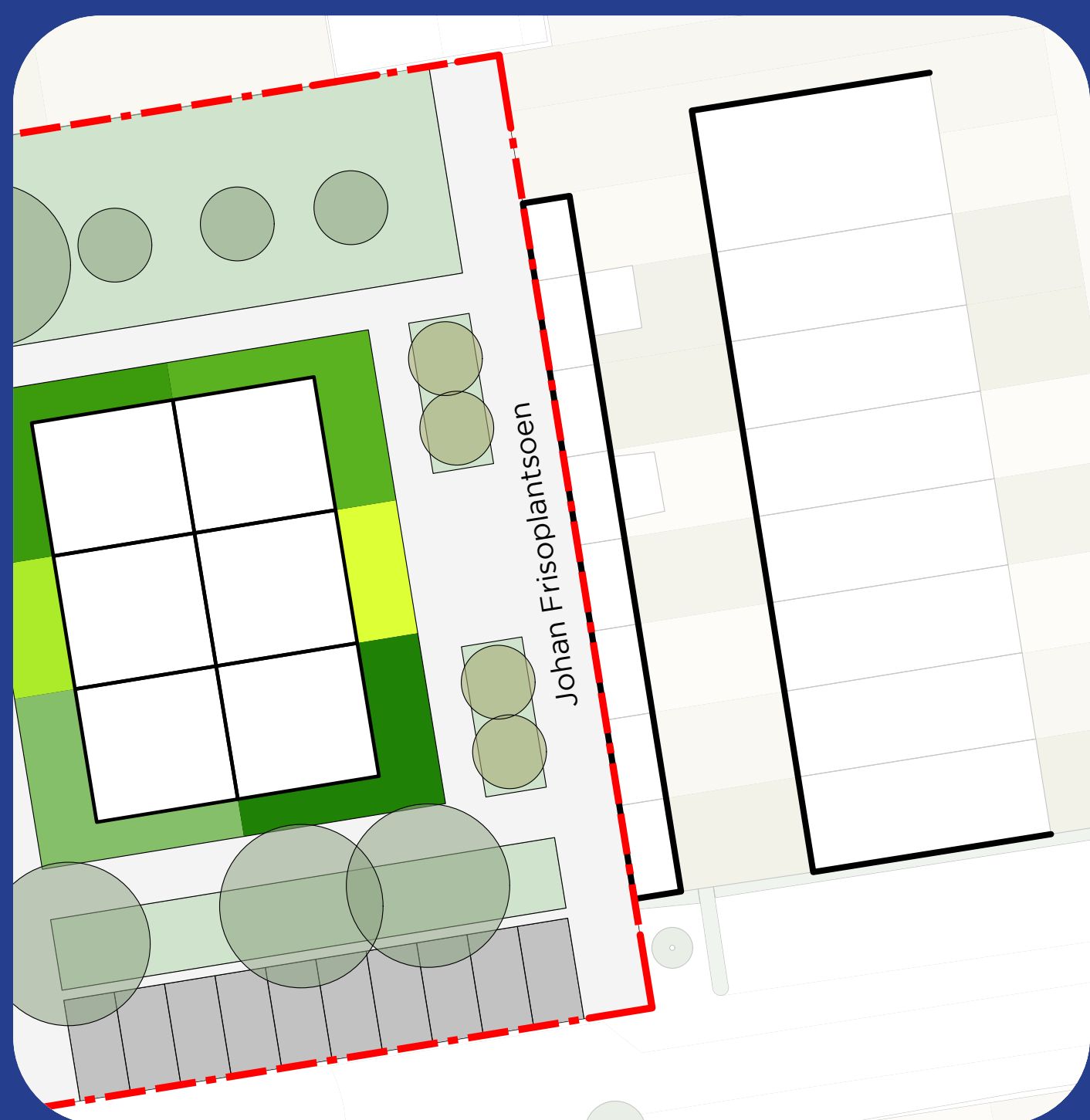
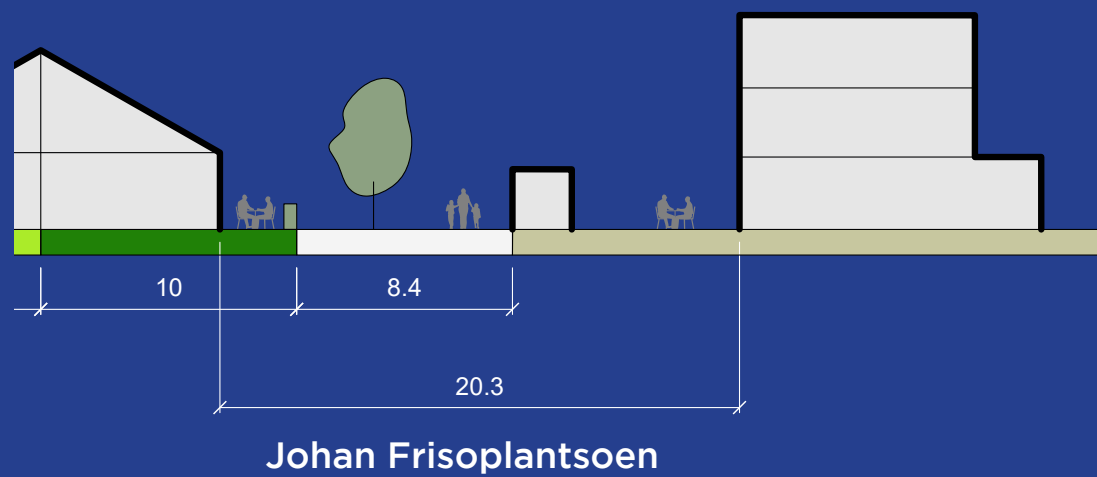
Zicht op het Prins Clausplantsoen



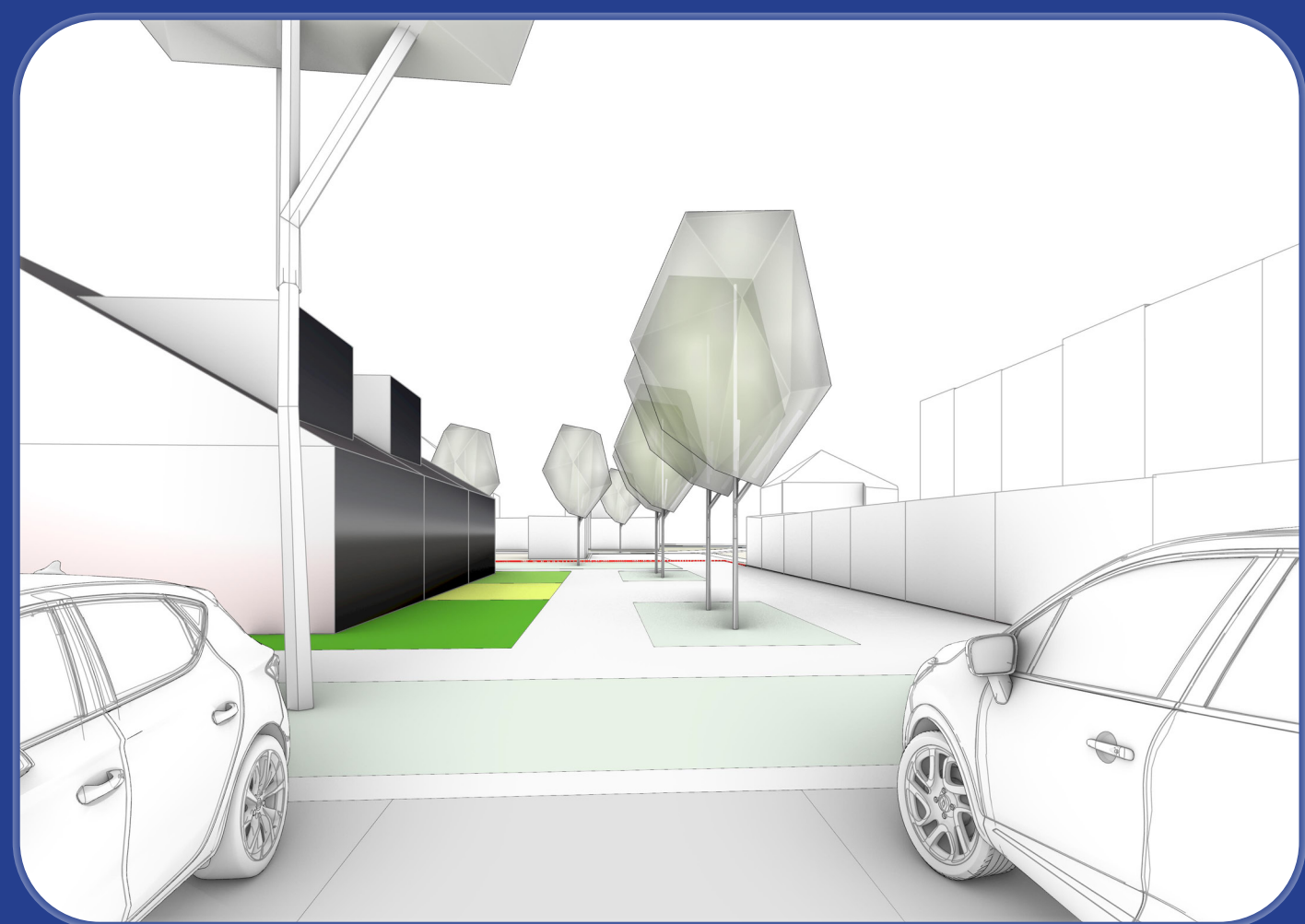
Johan Frisoplantsoen



Zicht op het Johan Frisoplantsoen



Het Johan Frisoplantsoen krijgt een nieuwe invulling. Een plek die gericht is op ontmoeting voor de direct omwonenden. Het is bewust kleinschalig gehouden zodat de ruimte passend is bij het gewenste gebruik van de bewoners.

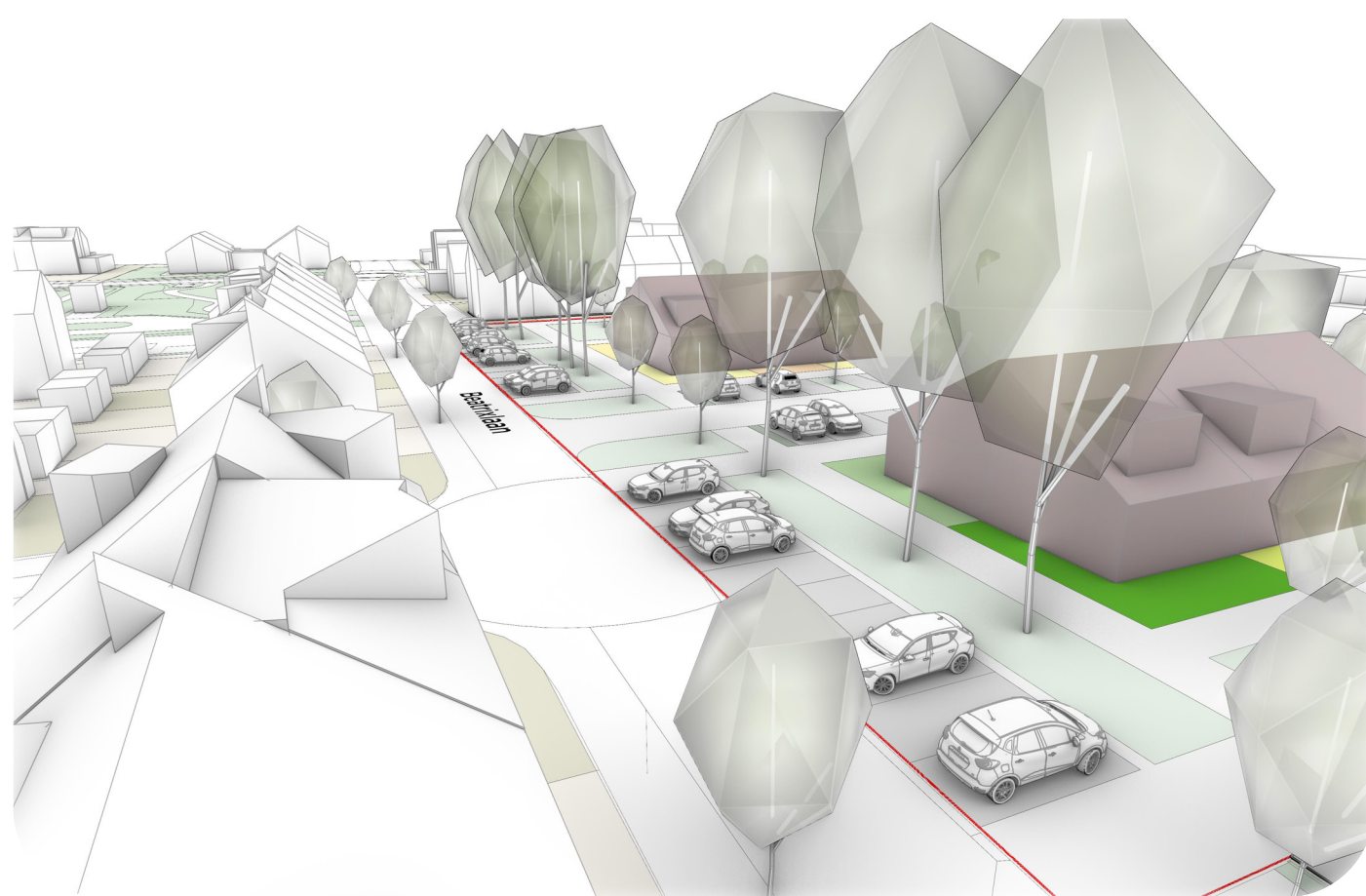


Beatrixlaan-Van Swaanswijkstraat

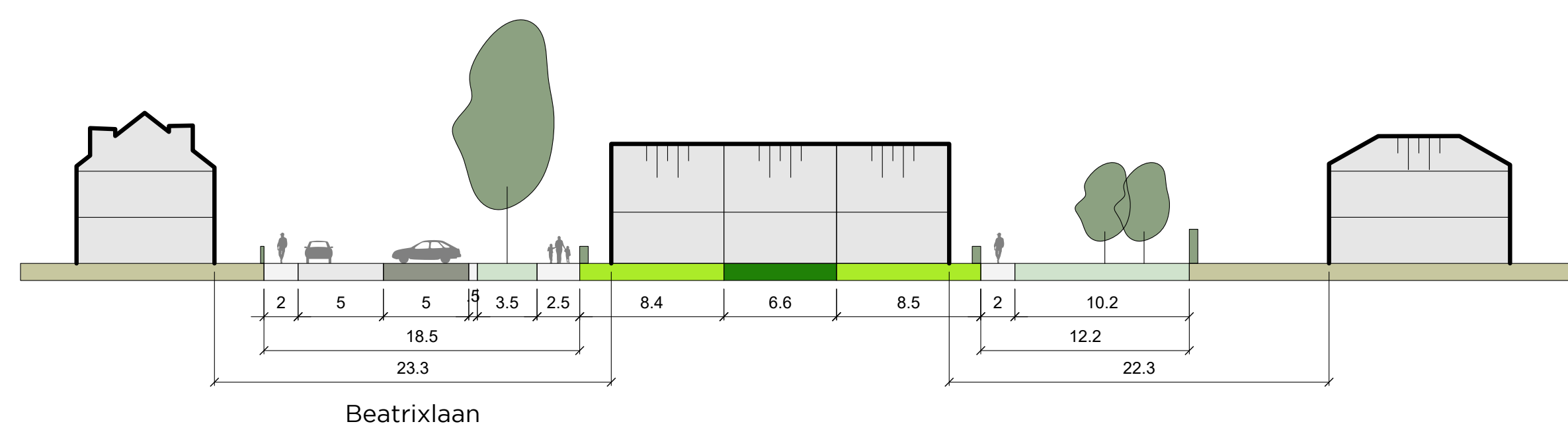
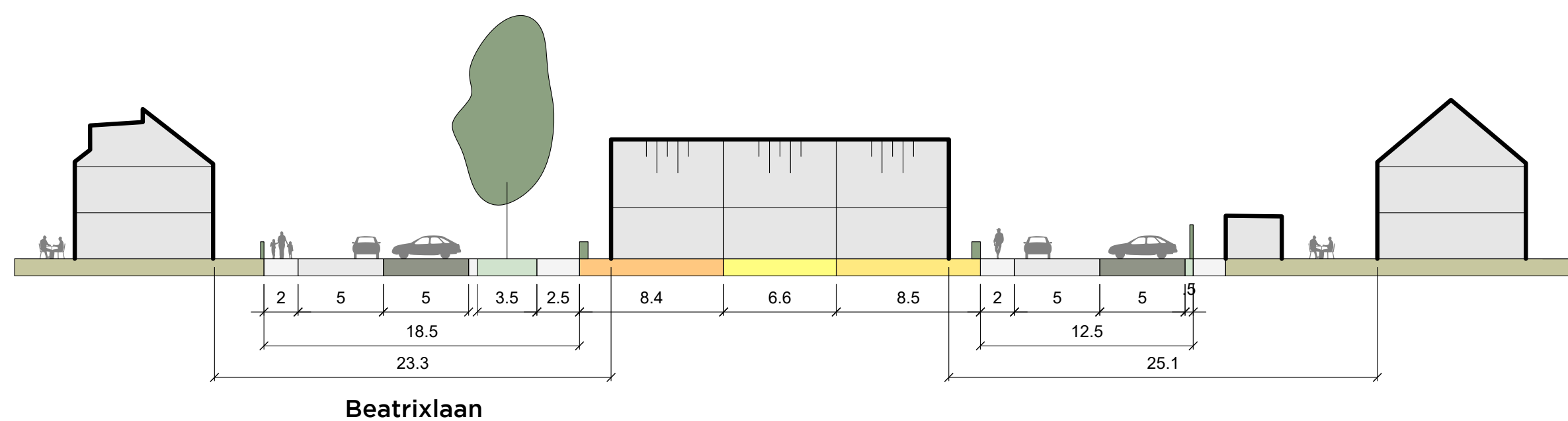
Aan de Beatrixlaan zijn de nieuwe woningen duidelijk herkenbaar. Door de terugliggende gevel, het ruime profiel en het behoud van de aanwezige bomen krijgt de Beatrixlaan hier een formeel en groen karakter.

Doordat de bebouwing een geringe bouwhoogte heeft, blijft het nieuwe bouwvolume ondergeschikt aan de woningen in de directe omgeving.

Mede door het toepassen van één typologie ontstaat er een duidelijk en helder daklandschap. Dit geeft een rustig en ordelijk beeld aan de Beatrixlaan.



Zicht op de Beatrixlaan



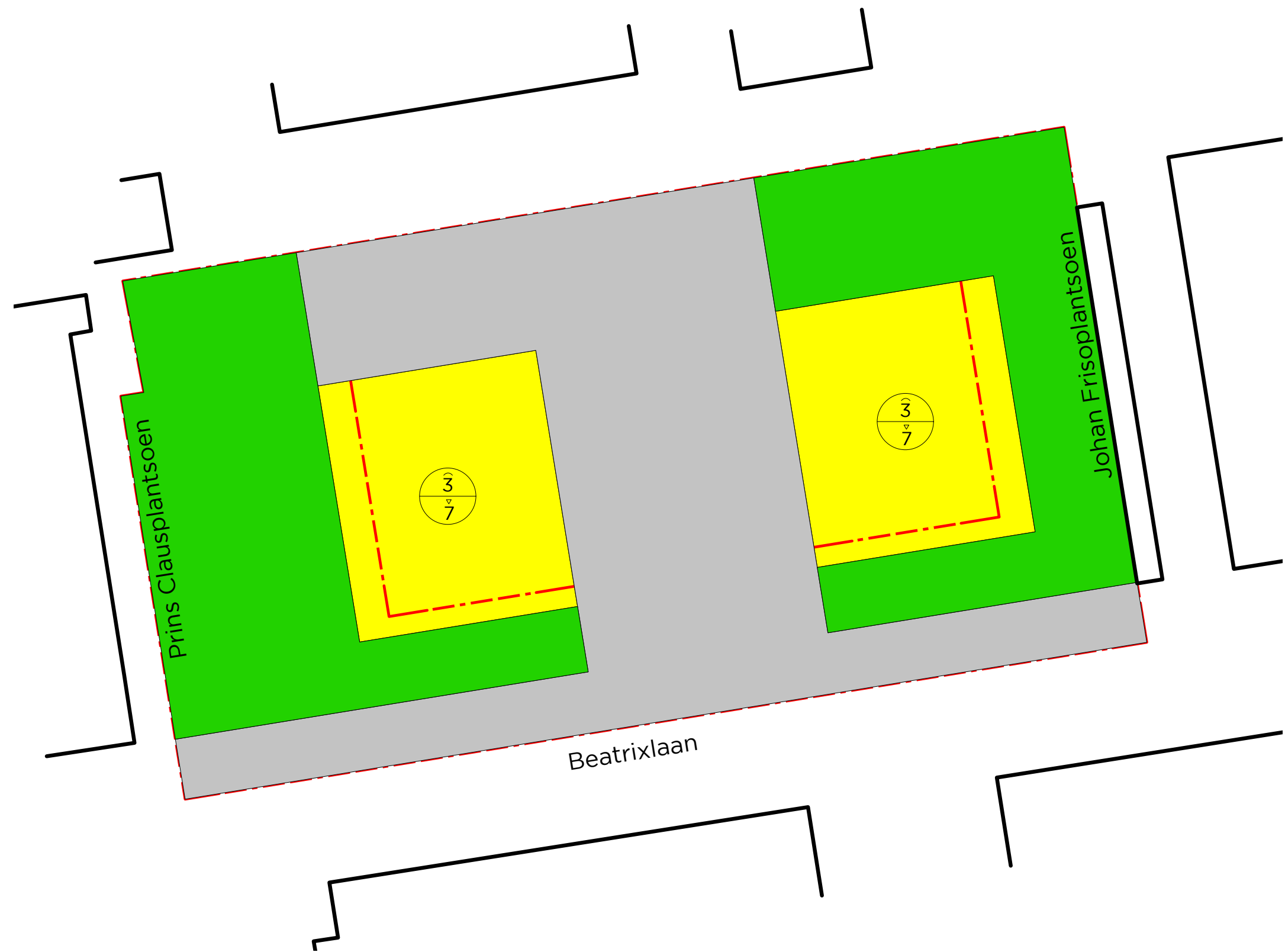
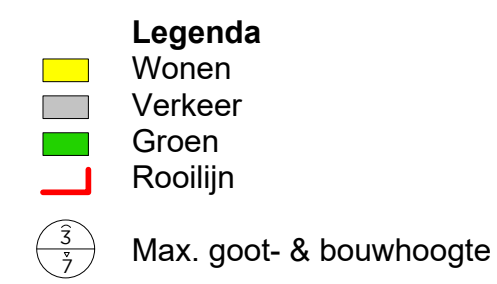
VERVOLGSTAPPEN

1. Gemeente bereidt verkoopprocedure voor (Q2 2024)
2. Gemeente start sloop in Q3 2024 (Indicatief en bijvoorbeeld afhankelijk van flora- fauna onderzoek)
3. Vaststellen Nota van uitgangspunten door gemeenteraad in september 2024
4. Na de vaststelling start de verkoopprocedure
5. Q1 2025 overdracht gronden
6. Ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan of BOPA)(Q2 2025)

1. Nota van Uitgangspunten

Als onderdeel van de nota van uitgangspunten stellen we een randvoorwaardenkaart op. In deze kaart zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd. Dit is een schematische vertaling van het voorkeursmodel waarin onderling overeenstemming gevonden is.

De kaart geeft de ontwikkelaar de ruimtelijke kaders waarbinnen hij de locatie moet ontwikkelen. Tegelijkertijd geeft het de ontwikkelaar, binnen deze kaders, de vrijheid om een financieel haalbaar plan te realiseren



Randvoorwaardenkaart (concept)

4. Verkoopprocedure

Als onderdeel van de nota van uitgangspunten stellen we een randvoorwaardenkaart op. In deze kaart zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd. Dit is een schematische vertaling van het voorkeursmodel waarin onderling overeenstemming gevonden is.

De kaart geeft de ontwikkelaar de ruimtelijke kaders waarbinnen hij de locatie moet ontwikkelen. Tegelijkertijd geeft het de ontwikkelaar, binnen deze kaders, de vrijheid om een financieel haalbaar plan te realiseren

Mogelijk scenario - 14 woningen ivm financiële haalbaarheid

In verband met de financiële haalbaarheid is het noodzakelijk om rekening te houden met een mogelijk scenario om 14 woningen te realiseren. Het uitgangspunt van de Gemeente is om 12 woningen te realiseren, echter kan er de situatie ontstaan dat bijv. tegenvallende bouwkosten of grondopbrengsten opgevangen dienen te worden. Het scenario voor 14 woningen geeft deze ruimte om een financieel haalbaar plan te realiseren.

Deze optie is ruimtelijk onderzocht en dit zou passend zijn op de locatie. Echter dient t in dit scenario de bomen aan de Beatrixlaan gekapt te worden. Het programma zal richting de Beatrixlaan verschoven worden om ruimte te creëren voor de 2 extra woningen en bijbehorende parkeerplaatsen.



Herontwikkeling Keijzerschool MKP Ruimtegebruik

Omschrijving	M2
Plangebied (incl. PP Beatrixlaan)	4148 m2
Verharding	
Parkeren (53 PP)(21+32)	663 m2
Wegdeel	396 m2
Voetpad	940 m2
Fietspad	30 m2
Begroeid terreindeel	
Groenvoorziening	102 m2
Haag	100 m2
Uitgeefbare gronden	
Kaveln (uitgeefbare grond)	998 m2
Bomen	
Kap	
13x Watercypres (Beatrixlaan)(Grootklasse 1)	
5x Sliepster (Grootklasse 2)	
Aanplant	
13x Boomsoort n.t.b.	

Feedback

We horen graag uw mening
of opmerkingen op het
voorkeursmodel.

Plak hier uw post-it.

Bedankt voor uw reactie

Ontsluiting

Ruimtelijke opzet

Groen

Bebouwing

Parkeren

Overig

