

Verslag participatieavond voormalige Keijzerschoollocatie (Mrk)

Datum: 21 december 2023

Aanwezig namens de gemeente

- Medewerker verkeer:
- IBOR: Jack de Jong
- Projectleider Gebiedsontwikkeling: Hans de Wind
- Medewerker Wonen
- Projectondersteuner: Claudia Ponsen
- Communicatieadviseur: Lilian Everaert
- Stedenbouwkundige: Stefan van Bellen

Aanwezige bewoners

Omwonenden zijn uitgenodigd per brief. In verband met privacy geen namen.

Doel participatieavond

In een eerder stadium werden de bewoners al betrokken bij de plannen voor de bouw van starterswoningen op de Keijzerschoollocatie. Het plan bleek toen financieel niet haalbaar. Vervolgens is onderzocht hoe het plan haalbaar kon worden gemaakt. Daarna zijn er hiervoor een aantal ruimtelijke modellen opgesteld door een bureau voor architectuur en stedenbouw. Het doel van de participatiebijeenkomst was om duidelijkheid te krijgen wat de omwonenden vinden van deze modellen en voor welk model zij de meeste voorkeur hebben (voorkeursmodel). De bijeenkomst was hiervoor ingericht met een modellenpresentatie en een scoreronde. In deze scoreronde konden de bewoners elke model een score toekennen. Op basis van de opgehaalde voorkeuren, het voorkeursmodel, kan dan in de periode na de bijeenkomst verder gewerkt worden aan de plannen.

Presentatie modellen

Er zijn drie modellen met elke twee schetsen (model 1A, 1B, 2A, 2B, 3A en 3B) gepresenteerd. Onderaan dit verslag zijn de modellen te vinden.

Van de drie gepresenteerde modellen zijn de modellen 2A en 2B (gestapelde woningen – hof) financieel niet haalbaar. Toch zijn zij gepresenteerd, om te bezien of en zo ja welke elementen daaruit door de bewoners worden gewaardeerd. Zodat deze elementen dan mogelijk gebruikt kunnen worden voor een nieuw voorkeursmodel.

Conform het doel van de avond hebben de bewoners gereageerd op en scores kunnen geven aan de verschillende modellen, om tot een nieuw voorkeursmodel te komen.

In dit verslag zijn de tijdens de participatieavond gestelde vragen en opmerkingen verwerkt. Daarnaast worden zij waar mogelijk meegenomen in de uitwerking van het nieuwe voorkeursmodel.

Gestelde vragen, algemeen

Vraag 1:

Door de aanwezigen is de vraag gesteld waarom de gemeente zich niet aan eerdere toezeggingen houdt, die gedaan zijn door de voormalig projectleider. Als toezeggingen zijn genoemd:

- Bomen aan de Beatrixlaan worden gekapt
- Geen ontsluiting via de Swaanswijkstraat
- Bouwen op fundering van de school/

Antwoord 1:

Hier zijn geen toezeggingen gedaan. Het oorspronkelijke plan om de contouren van de voormalige school te volgen, bleek al eerder niet haalbaar. Dat is ook teruggekoppeld.

Vraag 2:

Een aantal omwonenden ervaart overlast van de bomen aan de Beatrixlaan. Kunnen deze bomen gekapt worden?

Antwoord 2:

Bomen (schaduw) zijn nodig ter voorkoming van hittestress en kunnen niet zomaar gekapt worden. Zonnepanelen hebben een steeds groter rendement, ook al liggen ze in de schaduw van bomen. De energie die nodig is voor koeling zal in de toekomst toenemen. Daarom lijkt het zinniger en voordeliger om de bomen te laten staan vanwege hun schaduwwerking. Voor het kappen van bomen zijn zwaarwegende argumenten nodig. Het uitgangspunt van de gemeente is om de bomen te behouden, maar er is onderzoek uitgezet naar de haalbaarheid daarvan.

Vraag 3:

Waarom zit er zoveel parkeren in de plannen. Het betreft deels seniorenwoningen. Die hebben toch maximaal 1 auto?

Antwoord 3:

De gemeenteraad heeft een nota parkeernormen vastgesteld. Het project moet aan deze normen voldoen.

Gestelde vragen/opmerkingen, modellenstudies

Model 1A

Opmerking 1: Er zit teveel parkeren in.

Antwoord 1: De gemeente moet voldoen aan de Nota parkeernormen 2019.

Model 1B

Opmerking 1: Geen doorgang maken richting de Swaanswijkstraat vanwege gevaar Herenweg (tractoren en vrachtwagens).

Antwoord 1: Deze doorgang is niet voor auto's voorzien in model 1. Hier is sprake van een route voor langzaam verkeer.

Opmerking 2: Kan het model 1 b geïntegreerd worden met model 3?

Antwoord 2: De bouwvlakken en het programma van model 1 kunnen in de ontsluitingsopzet van model 3 geplaatst worden.

Model 3A

Opmerking 1: Drie woonlagen is te hoog. Twee woonlagen is meer acceptabel.

Antwoord 1 De uiteindelijke vorm is een balans tussen kwaliteit en marktomstandigheden.

Opmerking 2: Van Swaanswijkstraat richting Heerenweg geen doorgaande weg maken.

Antwoord 2: In model 3A is deze doorgang niet nodig.

Model 3B

Opmerking 1: De ontsluiting via de Swaanswijkstraat is gevaarlijk. Deze weg is te smal, er is slecht zicht door de aanwezigheid van garages. Eén van de tuinen grenst aan de parkeerplaats. De weg is ongeschikt.

Antwoord 1: Alleen in model 3b is deze ontsluiting nodig. In het voorkeursmodel is deze ontsluitingsweg niet opgenomen.

Vervolproces

Met de bewoners is afgesproken dat de gemeente op basis van de reacties en de scores een nieuw voorkeursmodel laat opstellen, dat zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de wensen van de bewoners. Dit nieuwe voorkeursmodel wordt tijdens een volgende bijeenkomst gepresenteerd aan de bewoners. Daarna wordt dit model samen met een Nota van Uitgangspunten voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

In de fase daarna worden de gronden van de voormalige Keijzerschoollocatie openbaar verkocht. Via een zogenaamde aanbestedingsprocedure leveren de potentiële kopers/ontwikkelaars dan hun bieding op de grond. Uitgangspunt hierbij is dat een potentiële koper/ontwikkelaar meer punten krijgt al naar gelang zij meer aan het voorkeursmodel voldoet. Zo hoopt de gemeente te borgen dat de uiteindelijke ontwikkeling zoveel mogelijk tegemoetkomt aan het voorkeursmodel.

Nadat de gronden verkocht zijn stelt de koper een stedenbouwkundig plan, een omgevingsplan en een inrichtingsplan op. De gemeente moet deze documenten goedkeuren en in procedure brengen. Voordat de gemeente het omgevingsplan, het stedenbouwkundig plan in procedure brengt raadpleegt de gemeente de bewoners opnieuw. Het uiteindelijk te realiseren plan is een balans tussen marktomstandigheden en kwaliteit.

De modellen



Model 1: 6 starterswoningen, 6 senioren woningen, 930 m² uitgeefbaar, 26 pp



Model 1B: 6 starterswoningen, 6 senioren woningen, 890 m² uitgeefbaar, 26 pp

Opmerkingen



Model 2: 13 starterswoningen, 4 senioren woningen, 1.250 m² uitgeefbaar, 35 pp



Model 2B: 13 starterswoningen, 4 senioren woningen, 1.250 m² uitgeefbaar, 35 pp

Opmerkingen



Model 3: 12 starterswoningen en 5 senioren woningen op op BG, 1.020 m² uitgeefbaar, 35 pp



Model 3B: 11 starterswoningen en 5 senioren woningen op op BG, 1.020 m² uitgeefbaar, 34 pp

Opmerkingen