



Welkom op de bijeenkomst Herontwikkeling locatie Tellegen

We starten om 19.30 uur



Welkom

Natasja Hulsebos
projectleider

Programma

- 19.35 uur Presentatie door Herman Pel, architect stedenbouwkundig en architecten bureau Sacon
- 20.05 uur Toelichting gemeente op presentatie Sacon, woonprogramma etc. door projectleider
- 20.15 uur Vragen
- 20.35 uur Toelichting verdere traject door projectleider
- 20.45 uur Afsluiting



**Toelichting
ruimtelijke verkenning:**

Herman Pel
Sacon Architecten Zwolle



Vragen?

Woonprogramma (1)

Minstens
20 woningen

Circa 40%
voor starters

Minimaal 40 %
voor senioren

Circa 20% vrij
in te vullen
(dit kan voor starters of
senioren zijn maar bijv.
ook gezinnen)

Voorkeur voor een
mix van woningen

15/20% sociale huur
over geheel van het
aantal te bouwen
woningen

Een klein aandeel
middeldure
huurwoningen mag

Op een deel van het
grasveld mag een
appartementencomplex
(onder voorwaarden)

Bouwhoogtes
maximaal 2 lagen plat,
of 2 lagen met kap

Woonprogramma (2)

Differentiatie in woningtypes en prijsklassen met aandacht voor betaalbaarheid. >
Categorie tot € 300.000,-

Ook willen we toevoeging van (enkele) woningen of appartementen in de categorie goedkoop tot € 200.000,-

Grondgebonden koopwoningen worden met name ontwikkeld in de prijscategorieën betaalbaar (tot € 300.000) en het middeldure segment (vanaf € 300.000 tot € 400.000)

Levensloopbestendige woningen, geschikt voor kleinere huishoudens.
Daarnaast eventueel beperkt ruimte voor eengezinswoningen

Zelfbewoningsplicht van 2 jaar

We vragen de ontwikkelaar om voor de sociale huur contact te leggen met SallandWonen.

Woonprogramma (3)



Behoud van de parkachtige setting en waar mogelijk versterkt



Gevoel van wonen in het park maar wel met een eigen identiteit



Auto zoveel mogelijk uit zicht. Parkeren binnen gebied van herontwikkeling



Bomen blijven zoveel mogelijk behouden

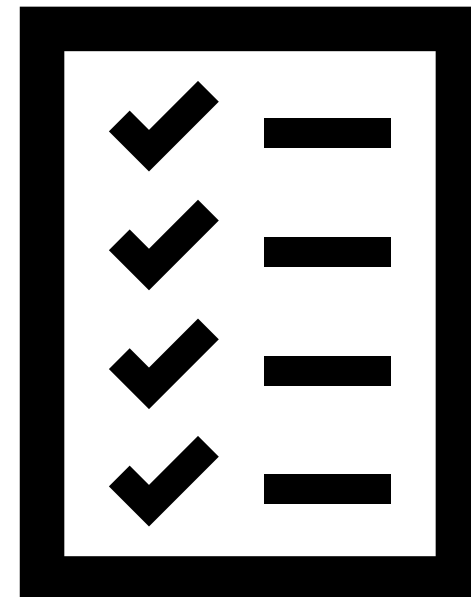


Bij een invulling op het grasveld is er een toevoeging van kwaliteit op gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, beleving en gebruikswaarde



In het biedboek wordt opgenomen dat óf het blauwe vlek het plangebied is, óf het rode gebied. Ontwikkeling op een combinatie van deze bouwvlakken is geen mogelijkheid.

Reactieformulieren



Julie zorgen

Verlies grasveld en maatschappelijke functie

Verlies speelveld

Verlies uniek karakter gebied
(grasveld maar ook doodlopende straat- verkeersarm)

Verlies uitzicht en gevoel van vrij wonen

Verlies privacy

Verlies bomen

Openbare biedprocedure

- Jullie zorgen nemen wij op in het biedboek voor de ontwikkelaar. Hij kan hier dan bij het maken van het plan en de schetsen rekening mee houden.
- De voorbeelden van de verkenning van Sacon wordt ter inspiratie als bijlage bij het biedboek meegestuurd.
- Ontwikkelaars moeten ook in aangeven hoe ze jullie als omwonenden meenemen in de verdere planontwikkeling (participatie/communicatie).
- Stemmen op schetsen door omwonenden.
- Lokaal adverteren om zoveel mogelijk voor onze eigen inwoners te bouwen.

Voorlopige planning

- December 2021 Afronden uitwerking openbare biedprocedure
- Januari 2022 Collegebesluit openbare biedprocedure
- Januari 2022 Start inschrijving openbare biedprocedure
- Maart 2022 Sluit inschrijving openbare biedprocedure
- Voorjaar 2022 Toetsen van de ingediende plannen aan criteria
- Voorjaar 2022 Voorleggen schetsen aan omwonenden (stemmen)
- Voorjaar 2022 Gunning aan ontwikkelaar

Terrein Tellegenschool

Tijdelijke invulling oude schoolgebouw

- Geen tijdelijke voorzieningen voor woningen
- Daginivulling voor het liefst meerdere dagen in de week
 - Geen opslagfunctie.
 - Geen "buurthuis" functie.
- Zoeken naar partij gaat via een professionele organisatie.
 - Er zijn nog geen gegadigden.

Aanpak buitenruimte (om vandalisme en hangjeugd te voorkomen)

- Speeltoestellen zijn weggehaald en worden elders ingezet.
- Groen is/wordt gesnoeid.



Vragen?

Afsluiting

Bedankt voor jullie aanwezigheid

Jullie zorgen (reactieform.) 1

Verlies
grasveld en
maatschappelijke
functie

- Het grasveld wordt deels benut (zo'n 20%) voor de realisatie van de woningbouw, een appartementencomplex van maximaal 2 lagen.
- Bij invulling gekeken naar het algemeen belang van alle omwonenden.
- Kijkend naar het gebied (stedenbouwkundig gezien) en het financieel haalbaar maken van de ontwikkeling, is voor de variant gekozen om het grasveld te betrekken.
- Voorwaarde is dat niet de gehele locatie van de Tellegenschool wordt bebouwd maar een deel ter compensatie van het appartementencomplex vrij blijft, lees groen wordt ingericht. Hiermee wordt de parkachtige setting van het gebied vergroot. (Uitruil van groen).
- Er blijft een groot deel van het grasveld over voor spelen en ontmoeten.

Verlies
speelveld

Het speelveld aan de zijde Nijlandstraat blijft behouden en wordt niet aan getornd.

Jullie zorgen (reactieform.) 2

Verlies uniek karakter gebied (grasveld maar ook doodlopende straat-verkeersarm)

- Het unieke karakter blijft behouden. De locatie krijgt wel een iets ander beeld. Daarnaast kan het karakter, de openheid, de parkachtige setting en het gebruik van het speelveld mogelijk worden versterkt.
- Bouwen in/op het veld is ook het karakter/gebruik van het veld behouden danwel vergroten in afstemming met de jullie als direct omwonenden.
- De ontwikkelaar kijkt samen met de gemeente naar een veilige verkeersinrichting van het gebied.

Verlies uitzicht en gevoel van vrij wonen

- Er komt een ander uitzicht. Tussen de woningen aan de Nijlandstraat en het beoogde appartementencomplex zit een ruime afstand (circa 40) meter en daarnaast nog andere functies als de weg, speelvoorzieningen en een groenrand die gedurende een groot deel van het jaar het uitzicht op het veld tegengaat.
Het aanwezige groen, als afscheiding van het grasveld, blijft bestaan. Ook hier geldt weer het behartigen van het algemeen belang. Vanuit alle hoeken hebben we bekeken wat wel / niet wenselijk is en voor alle partijen de meest wenselijke variant is.

Jullie zorgen (reactieform.) 3

Verlies privacy

- Geen direct inzicht in de woningen. Enkele woningen verliezen wat meer het ruimtelijke open beeld dat ze vanuit hun huiskamer hebben. Over het algemeen geldt dit in een bepaalde periode van het jaar.
- Het aanwezige groen, als afscheiding van het grasveld, blijft bestaan.

Verlies bomen

- De herdenkingsbomen tussen het grasveld en de locatie Tellegen blijven staan.
- Een boom op het terrein van de voormalige Tellegenschool is ziek en moet gekapt worden.
- Een aantal andere bomen mogen gekapt worden.
- De bomen ten oosten van de Tellegenschool zijn jonge bomen en kunnen weer in het plan van de ontwikkelaar worden opgenomen.