

WESENTHORST

Stand van zaken Q1 2025

Voorstellen

- Frank Maas (stedenbouwkundige)
- Wytske Dijkstra (adviseur onderwijs)
- Thomas van Rijbroek (projectleider)

Wesenthorst

Agenda

- Historie
- Plangebied/ambities herontwikkeling
- Betrokken partijen
- Programma
- Stedenbouwkundig ontwerp
- Afwegingen
- Planning
- Vragen

Wesenthorst

Historie

- Sluiting voortgezet onderwijs 2021
- Startnotitie 2021
- Sleutelproject Woondeal 1.0
- Ruimtelijke visie 2023
- Integraal Huisvestingsplan 2023-2039
- Stedenbouwkundig ontwerp 2024-



Betrokken Partijen

- Omwonenden
- Maatschappelijke organisaties
- Wonion
- Bestuur Paraatscholen
- Ontwikkelaar (nog te selecteren)
- Klankbordgroep

Plangebied

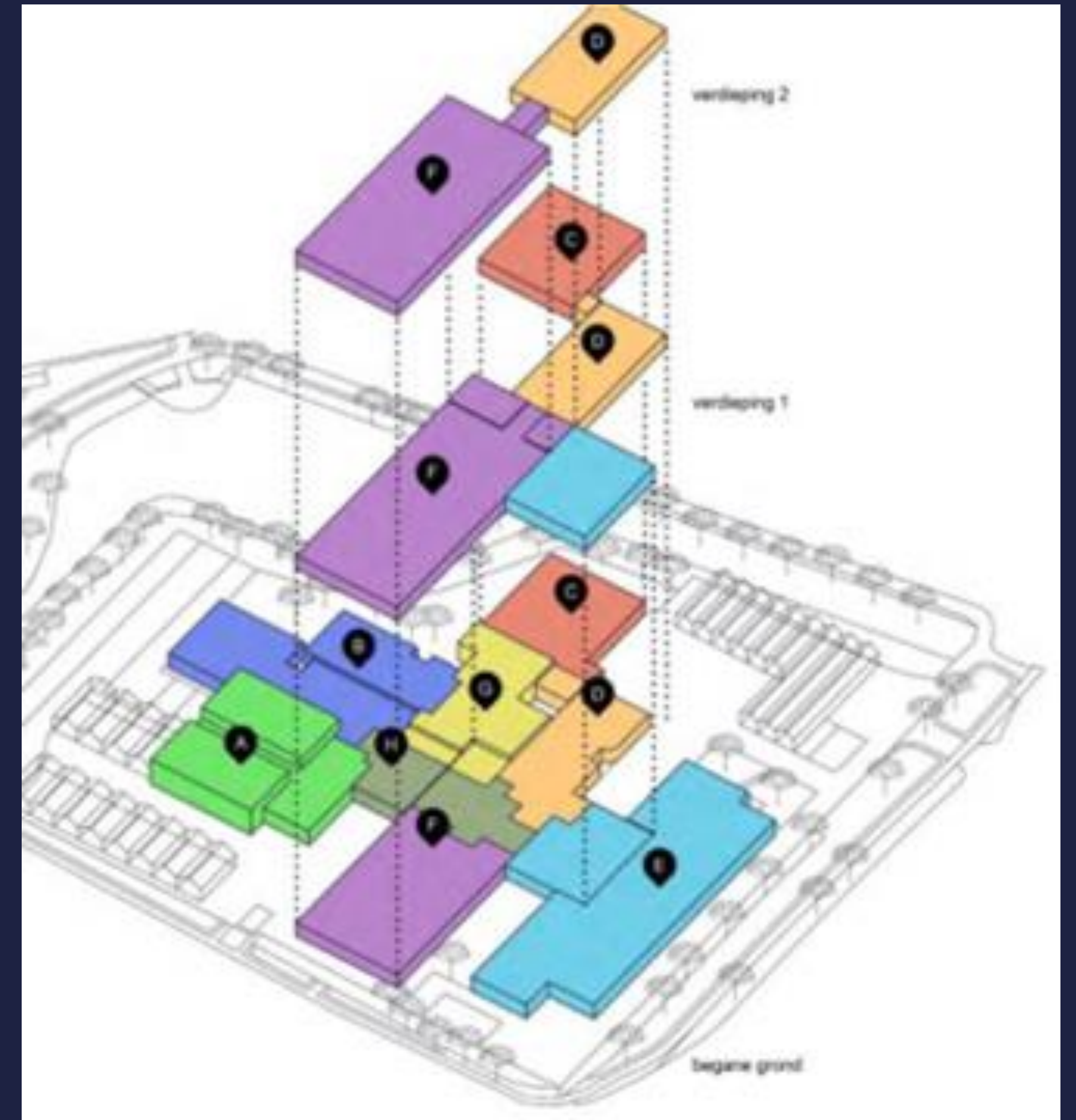
- Tussen Debbeshoek, Weg Achter de Blenk, Middelgraaf en Heggenseveld
- 45.000m² (4,5 ha)
- Voormalige VO school de Wesenthorst
- OBS Woelwaters



Ambities herontwikkeling

“Wonen, leren en recreëren in een parkachtige omgeving op wandelafstand van het centrum”

- Toevoegen van woningen
- Fijne groene leefomgeving
- Reuring (maatschappelijk)
- Leren op een vertrouwde plek
- Behouden bestaande bouwdelen vml. VO gebouw heeft voorkeur boven sloop, tenzij dit niet haalbaar is
- We houden als gemeente regie op de herontwikkeling



Programma

- Gemengd woonprogramma 100-175 woningen, vooral gestapelde bouw (appartementen)
- Sleutelproject
- Prijsklassen volgens Regionale Woonagenda en Woondeal
- Sociaal maatschappelijk bouwdeel van 2000m², met mogelijkheid voor ondergeschikte horeca
- Integraal Kindcentrum van 2000m² (basisschool en kinderopvang)

Programma

Gemengd woonprogramma met 138 woningen in het huidig stedenbouwkundig ontwerp

Type	Prijs (2024)	Oppervlak (m2)	Aantal
Sociale huur	<879,66	60	39
Goedkope koop	<260.000	50	20
Betaalbare koop 1 / Middenhuur	260.000-310.000	60-75	15
Betaalbare koop 2	310.000-355.000	75-90	15
Dure koop 1	355.000-435.000 (NHG)	90-110	25
Dure koop 2	>435.000	>110	24
Totaal			138

Ruimtelijke visie

- Transformatie voormalige middelbare school naar wonen en mogelijkere maatschappelijke voorziening
- Nieuwbouw Kindcentrum
- Stadspark met wonen
- Goede verbinding tussen centrum en woongebieden
- Relatie tot centrumgebied, onafhankelijk van elkaar houden
- Ruimtereservering in plan Wesenthorst voor verbetering(en) centrum





Stedenbouwkundig ontwerp

Plangebied in drie delen

- West (voormalige VO school)
- Zuidoost (huidige plek OBS Woelwaters)
- Noordoost (“braakliggend”)



Stedenbouwkundig ontwerp **Plandeel West**

- Behoud (delen van) bouwdelen A&B > sociaal maatschappelijk voorziening, mogelijk met ondersteunende horeca
- Nieuwbouw hoogbouwaccent met 30 woningen van acht bouwlagen
- Behoud van bouwdelen F&D, transformatie naar 39 sociale huurwoningen in drie bouwlagen
- Nieuwbouw 20 woningen, grondgebonden of gestapeld in twee bouwlagen



Stedenbouwkundig ontwerp **Plandeel Zuidoost**

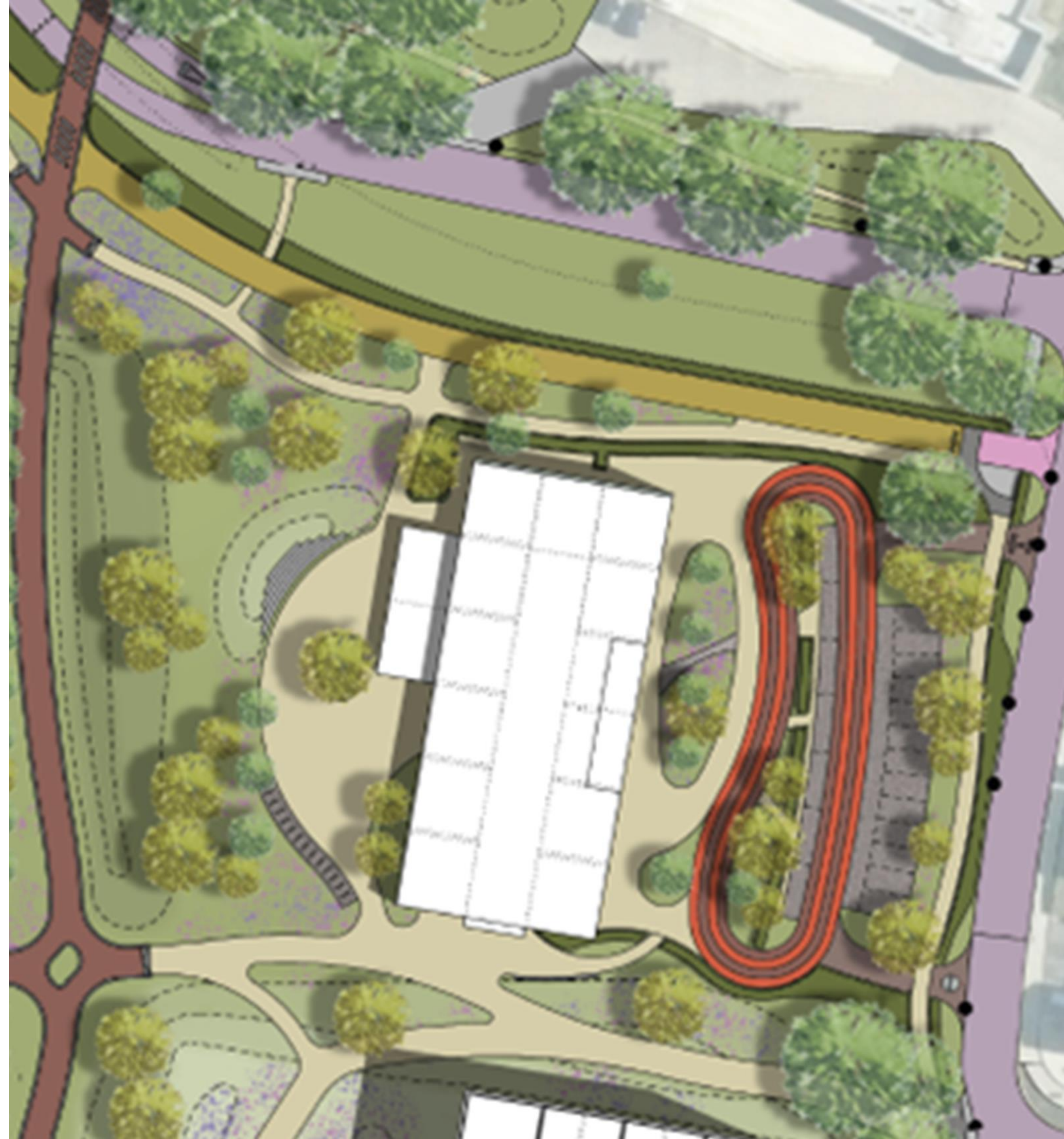
- Nieuwbouw op plek huidige OBS Woelwaters
- Twee bouwdelen van blokken van vier en vijf lagen met 41 woningen in totaal
- Daaronder parkeren (halfverdiept), ontsluiting op Middelgraaf
- Boven parkeren groen dek als onderdeel van het park
- Behoud bestaande hoge bomen langs Heggenseveld



Stedenbouwkundig ontwerp

Plandeel noordoost

- Huidige schoolgebouw Woelwaters in technisch minst goede staat
- Nieuwbouw betere optie dan inpassen in bestaande bouwdelen voormalige VO school
- Nieuwbouw IKC in Integraal Huisvestingsplan (2023-2039), maar zonder investeringsbudget
- Kinderen blijven op vertrouwde plek in de wijk
- Locatie in plangebied gereserveerd, geen tijdelijke huisvesting en maar 1x verhuizing nodig
- IKC van 2000m² in twee bouwlagen
- School(plein) als onderdeel van het park
- Parkeren in centrum, wel Kiss&Ride-voorziening, te gebruiken als speelruimte
- Stimuleren wandelen en fietsen naar school

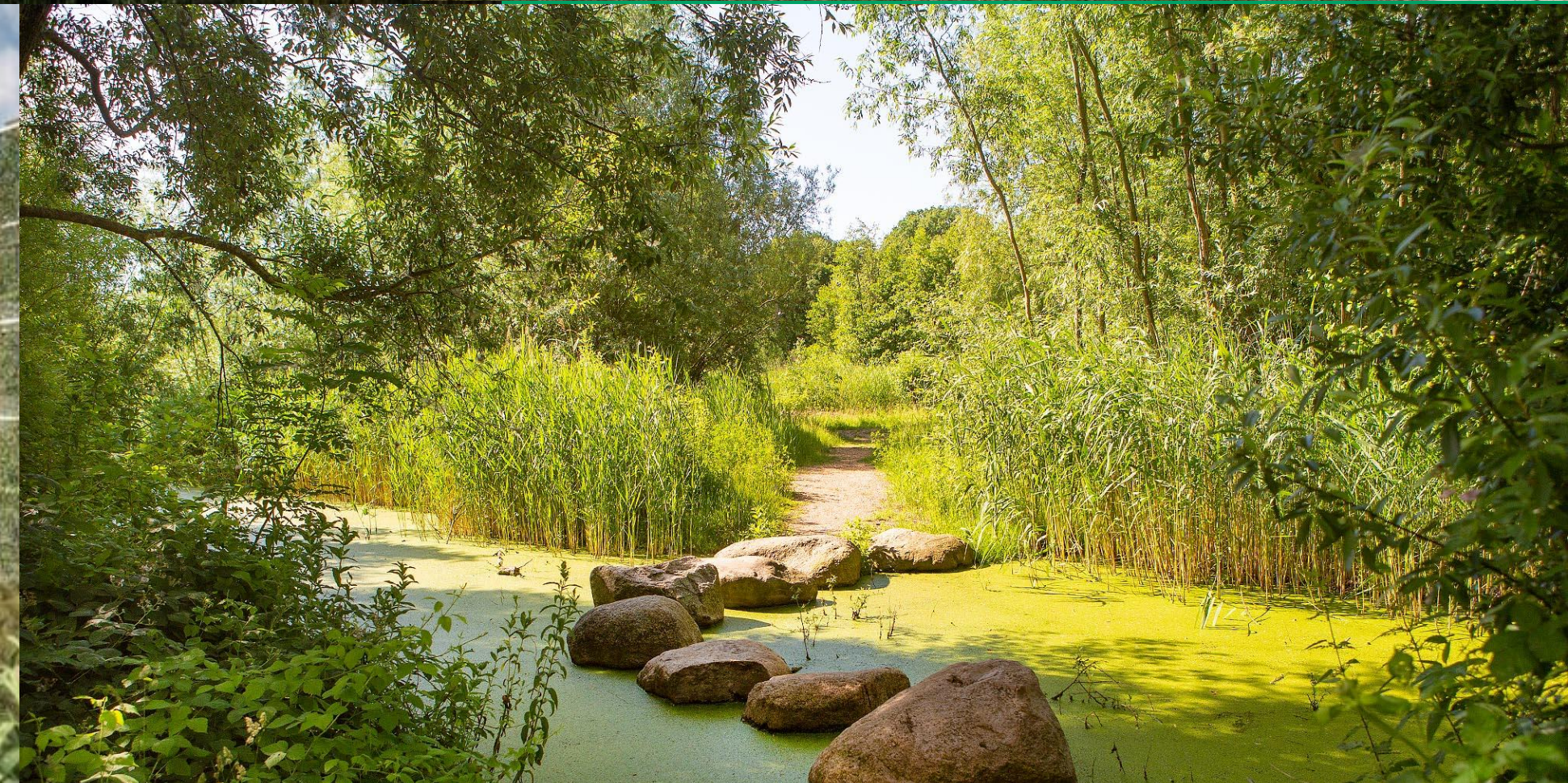


Stedenbouwkundig ontwerp **Groen en water**

- Huidige waterpartij functioneert slecht
- Mogelijk om deze te verbeteren, zowel kwaliteit als belevingswaarde
- Integraal onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp
- Behoud van zoveel mogelijk bomen
- Aanvullen met nieuwe aanplant
- Accentueren entrees park met hagen



Stedenbouwkundig ontwerp **Sfeerbeelden**



Stedenbouwkundig ontwerp

Verkeer en parkeren

- Auto aan rand van het park, hart is autovrij
- Betere wandel/fietsverbinding met winkelcentrum
- Auto waar mogelijk uit beeld, deels door halfverdiept parkeren
- Opknippen Heggenseveld
- Vrijliggend fietspad Weg Achter de Blenk



Stedenbouwkundig ontwerp

Verkeer en parkeren

- Auto aan rand van het park, hart is autovrij
- Betere wandel/fietsverbinding met winkelcentrum
- Auto waar mogelijk uit beeld, deels door halfverdiept parkeren
- Opknippen Heggenseveld
- Vrijliggend fietspad Weg Achter de Blenk
- Rekening houden met mogelijke verlegging Weg Achter de Blenk



Afwegingen

Ambitie: “Behouden bestaande bouwdelen vml. VO gebouw heeft voorkeur boven sloop, tenzij dit niet haalbaar is”

- Sociaal maatschappelijk vastgoed in bouwdelen A&B
- Sociale huurwoningen in bouwdelen F&D
- Beschikbaarstelling budget IKC
- Aanbrengen marge in plan of rigide programma en ontwerp
- Regie houden bij Omgevingsplan
- Opknippen plan- en of bouwdelen richting uitgifte/ontwikkeling

Planning

Afronding Stedenbouwkundig Ontwerp

- Financiële doorrekening (Q1 2025)
- Marktconsultatie sociaal maatschappelijk deel (Q1/2 2025)
- Beeldkwaliteit (Q2/3 2025)
- Klankbordgroep (3) (Q2 2025)
- Inloopbijeenkomst (Q2/3 2025)
- Besluit college definitief stedenbouwkundig ontwerp (Q3/4 2025)

Omgevingsplan

- Uitvraag offerte Omgevingsplan (Q1 2025)
- Nadeelcompensatie analyse (Q1/2 2025)
- Opstellen Omgevingsplan (Q3/4 2025-2026)

Investeringsbudget IKC

- Voorjaarsnota
- Begroting



Vragen?