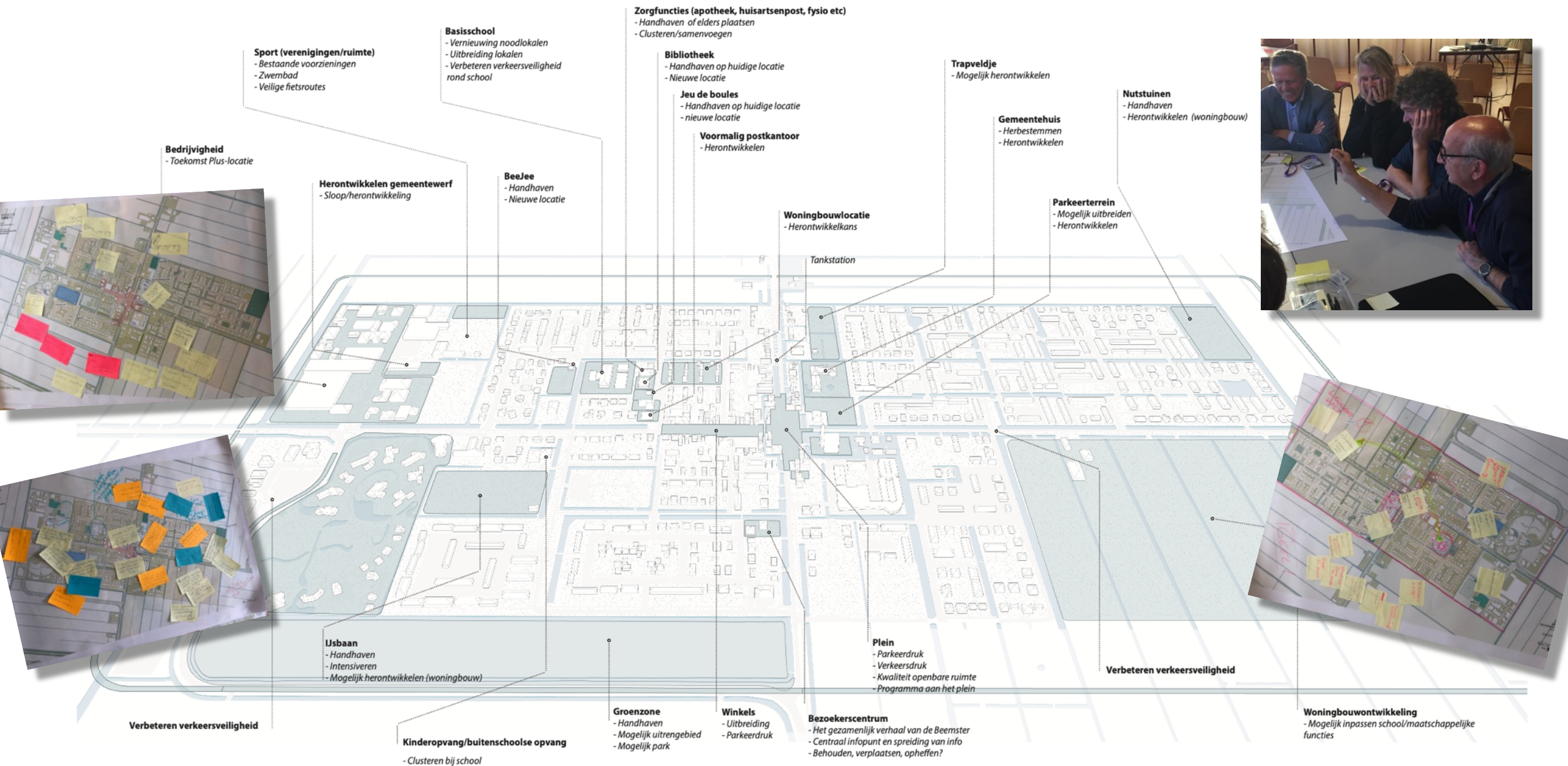


# ONTWIKKELVARIANTEN

## OPMAAT VOOR DE DORPSONTWIKKELINGSVISIE

Raadspresentatie  
Beemster  
1 oktober 2019

# PARTICIPATIEPROCES

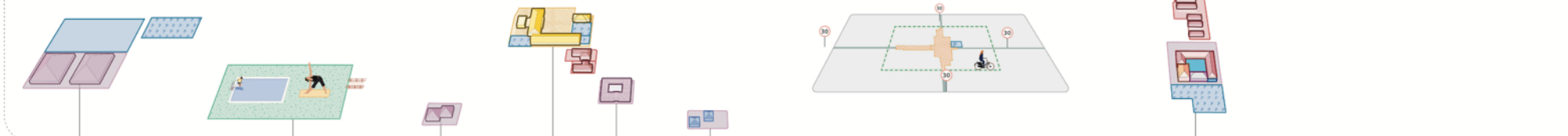


# PARTICIPATIEPROCES

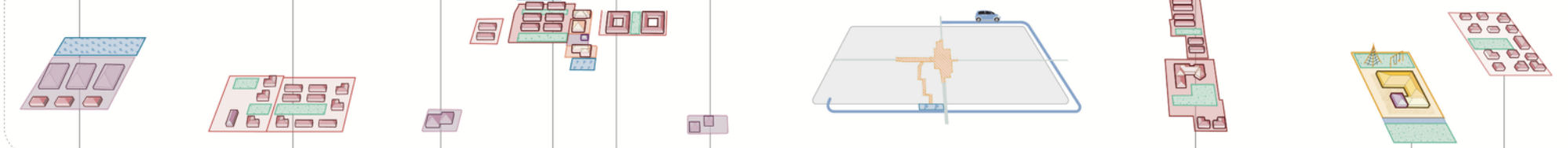


# BOUWSTENEN VOOR DE VISIE

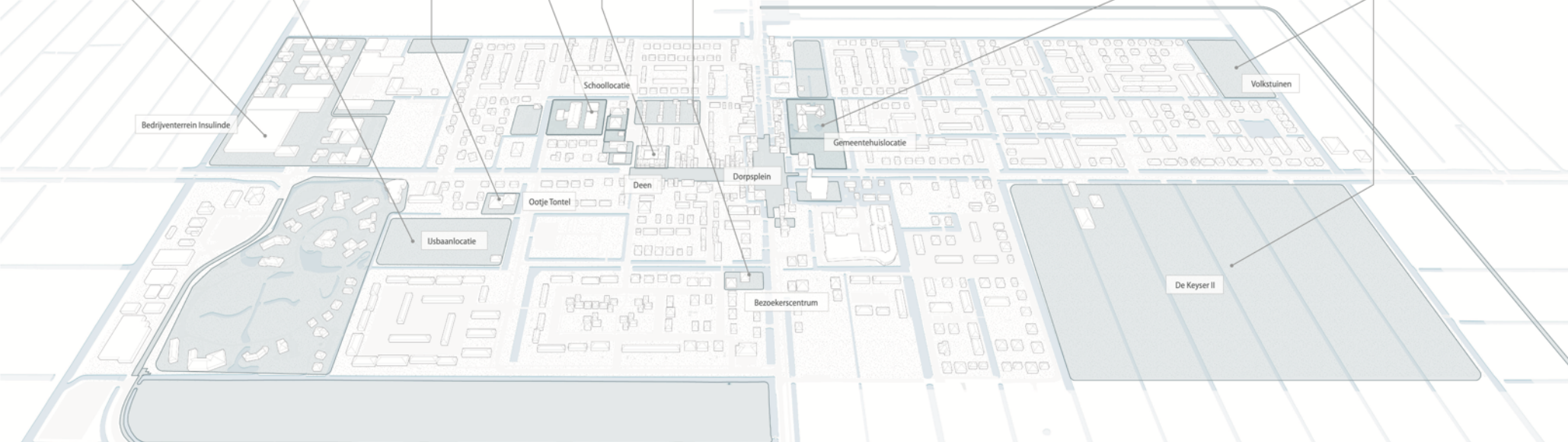
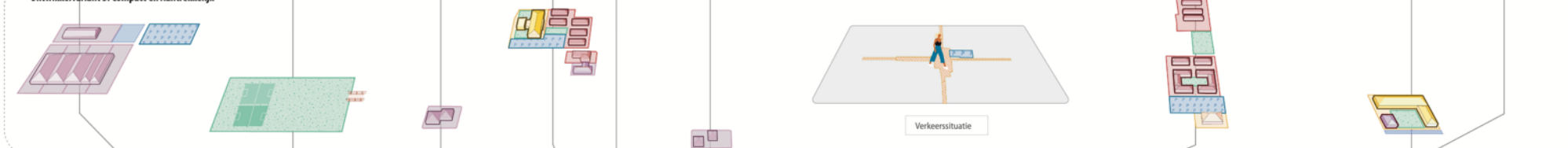
Ontwikkelvariant 1: Uitbreiding Huidige Schoolorlocatie



Ontwikkelvariant 2: Woningen voor Diverse



Ontwikkelvariant 3: Compact en Aantrekkelijk



Visie – De jeugd heeft de toekomst en krijgt een prominente plek in ons dorp



Parkeervoorziening in het groen

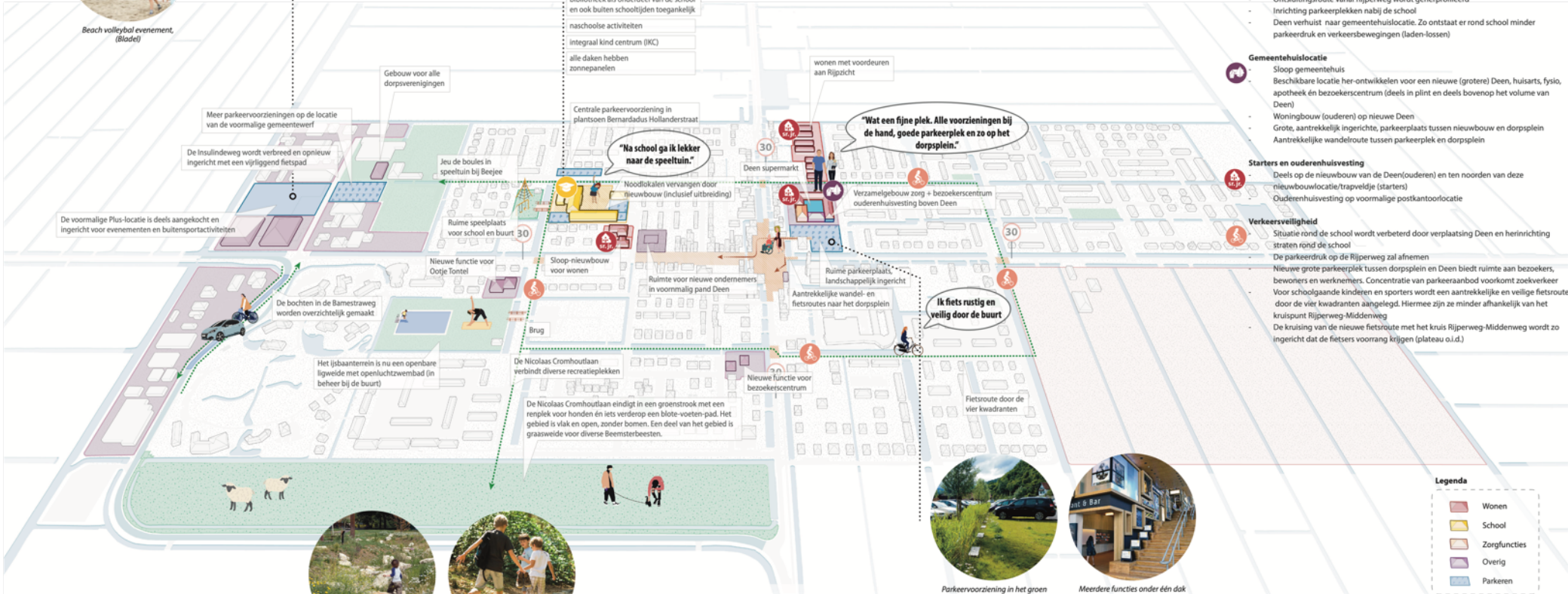
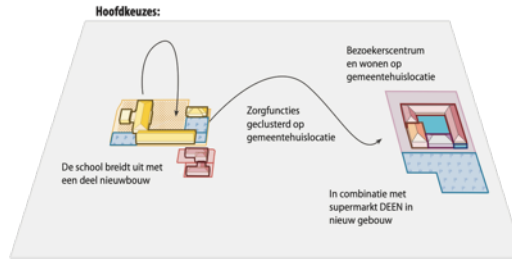
Veel ruimte voor spel en beweging  
- Woest Zuid BSO, Amsterdam

Speeltuin

Dak met zonnepanelen



Beach volleybal evenement,  
(Blade)



**Toelichting Schoollocatie**

- Sloop noodlokalen
- Terrein vergroten met jeu de boules-baan en huisartsenpraktijk (en groen en parkeerruimtes)
- Nieuwe lokalen (vervanging noodlokalen en uitbreiding lokalen) op beschikbare grond
- Schoolprogramma aanvullen met IKC en naschoolse opvang
- Bibliotheek wordt ondergebracht in (nieuw deel van de) school
- Alle nieuwbouw voorzien van zonnepanelen
- Nieuw schoolplein inrichten zodat het buiten schooltijd ook door de buurt kan worden gebruikt
- Schoolplein en bestaande speeltuin worden aan elkaar gekoppeld
- Jeu de boules wordt onderdeel van speeltuin
- Ontsluitingsroute vanaf Rijperweg wordt gheprofileerd
- Inrichting parkeerplekken nabij de school
- Deen verhuist naar gemeentehuislocatie. Zo ontstaat er rond school minder parkeerdruk en verkeersbewegingen (laden-lossen)

**Gemeentehuislocatie**

- Sloop gemeentehuis
- Beschikbare locatie her-ontwikkelen voor een nieuwe (grotere) Deen, huisarts, fysio, apotheek én bezoekerscentrum (deels in plint en deels bovenop het volume van Deen)
- Woningbouw (ouderen) op nieuwe Deen
- Grote, aantrekkelijk ingerichte, parkeerplaats tussen nieuwbouw en dorpsplein
- Aantrekkelijke wandelroute tussen parkeerplek en dorpsplein

**Starters en ouderenhuisvesting**

- Deels op de nieuwbouw van de Deen(ouderen) en ten noorden van deze nieuwboufocatie/tragveldje (starters)
- Ouderenhuisvesting op voormalige postkantoorlocatie

**Verkeersveiligheid**

- Situatie rond de school wordt verbeterd door verplaatsing Deen en herinrichting straten rond de school
- De parkeerdruk op de Rijperweg zal afnemen
- Nieuwe grote parkeerplek tussen dorpsplein en Deen biedt ruimte aan bezoekers, bewoners en werknemers. Concentratie van parkeeraanbod voorkomt zoekverkeer
- Voor schoolgaande kinderen en sporters wordt een aantrekkelijke en veilige fietsroute door de vier kwadranten aangelegd. Hiermee zijn ze minder afhankelijk van het kruispunt Rijperweg-Middenweg
- De kruising van de nieuwe fietsroute met het kruis Rijperweg-Middenweg wordt zo ingericht dat de fietsers voorrang krijgen (plateau o.j.d.)

**Legenda**

- Wonen
- School
- Zorgfuncties
- Overig
- Parkeren



Open en vlak park



Blote-voeten-pad, - Brabantse Wal



Parkeervoorziening in het groen



Meerdere functies onder één dak  
- Rozet, Arnhem

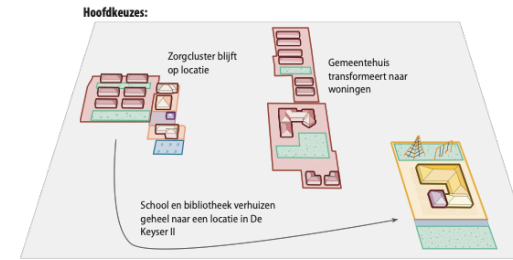
Visie – Een divers woningaanbod houdt het dorp vitaal

De **basisschool** verhuist naar Keyser II. Op de vrijkomende ruimte van de school worden diverse typen **seniorenwoningen** gebouwd. Deze locatie is aantrekkelijk voor ouderen, omdat zowel huiskarts, fysio, apotheek en winkels om de hoek liggen.

Het voormalige **gemeentehuis** is getransformeerd tot ouderenhuizing. De gebieden ten noorden en ten zuiden van het gebouw worden ontwikkeld met ouderen- en starterswoningen.

Ook op de voormalige ijsbaan en het volkstuincomplex Leeghwater is ruimte voor woningbouw in **diverse soorten en financieringscategoriën**.

De nieuwe **basisschool** staat in het hart van de nieuwbouwwijk met gezinnen. Het nieuwe gebouw wordt flexibel (delen kunnen later transformeren naar bijvoorbeeld wonen) en is geschikt voor de energietransitie. Het schoolplein is tevens een buurtplein.



Knarrenhof, Zwolle

Deelauto's beschikbaar



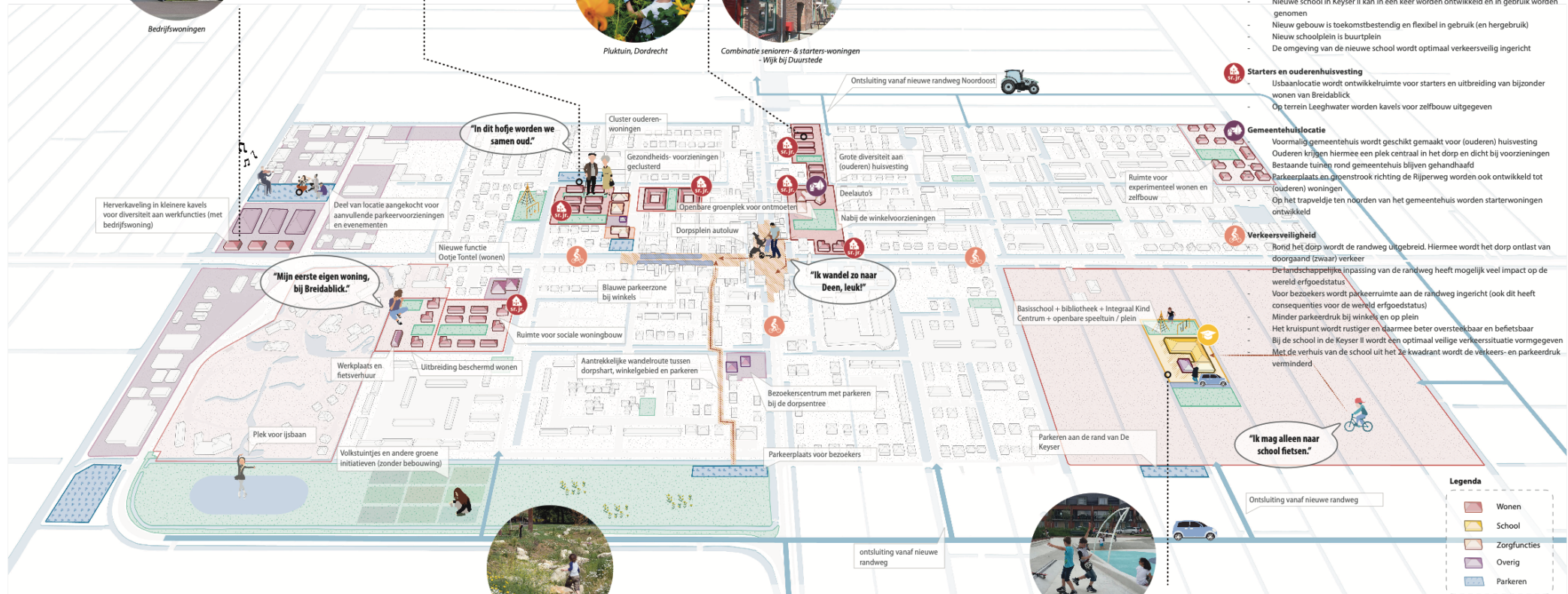
Bedrijfswoningen



Pluktuin, Dordrecht



Combinatie senioren- & starters-woningen - Wijk bij Duurstede



**Toelichting**

**Schoollocatie**

- Schoolgebouw en noodlokalen worden gesloopt
- Hier is ruimte voor een maatwerk ouderencentrum
- Directe verbinding met naastgelegen huiskarts en zorgfuncties op locatie van voormalig dienstengebouw
- Naastgelegen voormalige postkantoor wordt gesloopt t.b.v. extra parkeerterruimte voor Deen
- Jeu de boules kan blijven, dit is een belangrijk ontmoetingspunt
- De verkeerssituatie rond het voormalige schoolcomplex hoeft maar beperkt te worden heringericht
- Nieuwe school in Keyser II kan in één keer worden ontwikkeld en in gebruik worden genomen
- Nieuw gebouw is toekomstbestendig en flexibel in gebruik (en hergebruik)
- Nieuw schoolplein is buurtplein
- De omgeving van de nieuwe school wordt optimaal verkeersveilig ingericht

**Starters en ouderenhuizing**

- Ijsbaanlocatie wordt ontwikkelruimte voor starters en uitbreiding van bijzonder wonen van Breidablick
- Op terrein Leeghwater worden kavels voor zelfbouw uitgegeven

**Gemeentehuislocatie**

- Voormalig gemeentehuis wordt geschikt gemaakt voor (ouderen) huizing
- Ouderen krijgen hiermee een plek centraal in het dorp en dicht bij voorzieningen
- Bestaande tuin en groenstrook richting de Rijperweg worden ook ontwikkeld tot (ouderen) woningen
- Op het trapveldje ten noorden van het gemeentehuis worden starterwoningen ontwikkeld

**Verkeersveiligheid**

- Rond het dorp wordt de randweg uitgebreid. Hiermee wordt het dorp ontlast van doorgaand (zwaar) verkeer
- De landschappelijke inpassing van de randweg heeft mogelijk veel impact op de wereld erfgoedstatus
- Voor bezoekers wordt parkeerterruimte aan de randweg ingericht (ook dit heeft consequenties voor de wereld erfgoedstatus)
- Minder parkeerdruk bij winkels en op plein
- Het kruispunt wordt rustiger en daarmee beter overstekbaar en bekeersbaar
- Bij de school in de Keyser II wordt een optimaal veilige verkeerssituatie vormgegeven
- Met de verhuus van de school uit het 2e kwadrant wordt de verkeers- en parkeerdruk vermindert

**Legenda**

- Wonen
- School
- Zorgfuncties
- Overig
- Parkeren



Open en vlak groengebied



Speelplein dat tevens als schoolplein fungeert, Tiel

Visie – Een sterk en aantrekkelijk dorpscentrum brengt de mensen bij elkaar



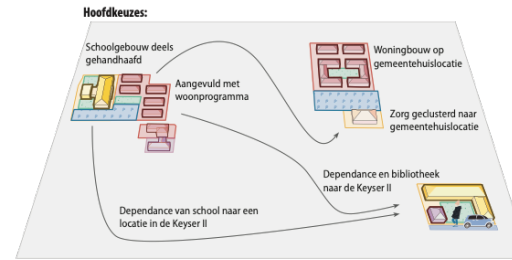
Speelplek voor school en buurt



Collectief ouderen complex



Daken met zonnepanelen



Bewoners, bezoekers en voorzieningen komen bij elkaar rond het dorpsplein. Het **voormalige gemeentehuis** wordt gesloopt en maakt plaats voor (ouderen) huisvesting en zorgvoorzieningen zoals een huisartsenpraktijk, apotheek, fysiotherapie en parkeerruimte voor bezoekers.

De openbare ruimte in het centrumgebied wordt ingericht voor langzaam verkeer (auto te gast). Hiermee zijn de bestaande winkels, het dorpsplein en de nieuwe invulling van de gemeentehuislocatie **veilig en aantrekkelijk** met elkaar verbonden.

Het hoofdgebouw van de **school** wordt gehandhaafd en de noodlokalen worden vervangen door nieuwbouw in de **Keyser II**. Hiermee wordt de verkeerdruk bij het halen en brengen van kinderen rond de bestaande school verminderd.

De locatie van de noodlokalen en de huisartsenpraktijk wordt ontwikkelruimte voor **seniorenwoningen**.

**Toelichting**

**Gemeentehuislocatie**

- Sloop gemeentehuis, verwijderen tuinen en parkeergebied
- Nieuwbouw voor senioren
- Nieuwbouw (onder één dak) voor verschillende zorgfuncties langs de Rijperweg
- Parkeergebied voor bewoners, bezoekers zorgfuncties, bezoekers dorps/winkels
- Trapveldje ten noorden van gemeentehuis ontwikkelen voor startershuisvesting
- Aantrekkelijke en veilige koppeling van openbare ruimte tussen gemeentehuislocatie en dorpsplein

**Starters en ouderenhuisvesting**

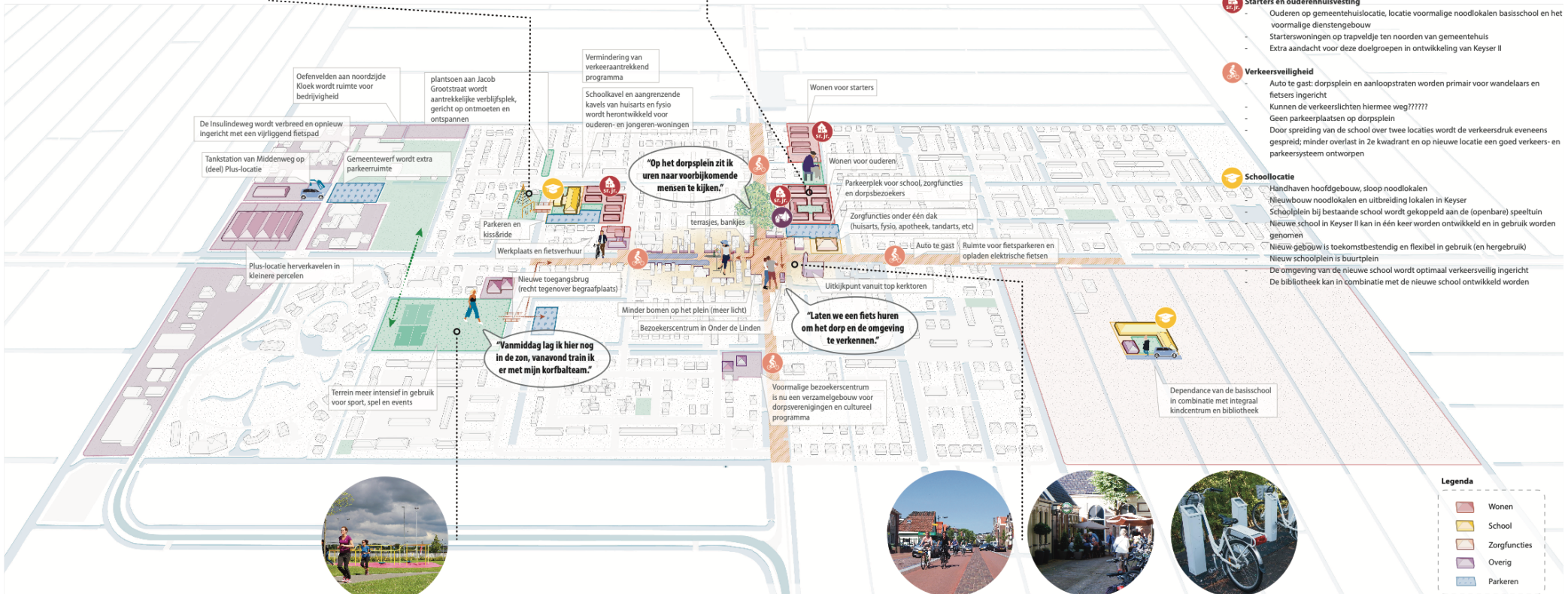
- Ouderen op gemeentehuislocatie, locatie voormalige noodlokalen basisschool en het voormalige dienstengebouw
- Starterswoningen op trapveldje ten noorden van gemeentehuis
- Extra aandacht voor deze doelgroepen in ontwikkeling van Keyser II

**Verkeersveiligheid**

- Auto te gast: dorpsplein en aanloopstraten worden primair voor wandelaars en fietsers ingericht
- Kunnen de verkeerslichten hiermee weg?????
- Geen parkeerplaatsen op dorpsplein
- Door spreiding van de school over twee locaties wordt de verkeersdruk eveneens gespreid; minder overlast in 2e kwadrant en op nieuwe locatie een goed verkeers- en parkeersysteem ontworpen

**Schoollocatie**

- Handhaven hoofdgebouw, sloop noodlokalen
- Nieuwbouw noodlokalen en uitbreiding lokalen in Keyser
- Schoolplein bij bestaande school wordt gekoppeld aan de (openbare) speeltuin
- Nieuwe school in Keyser II kan in één keer worden ontwikkeld en in gebruik worden genomen
- Nieuw gebouw is toekomstbestendig en flexibel in gebruik (en hergebruik)
- Nieuw schoolplein is buurtplein
- De omgeving van de nieuwe school wordt optimaal verkeersveilig ingericht
- De bibliotheek kan in combinatie met de nieuwe school ontwikkeld worden



Inetensief gebruik voor sport en spel



De auto te gast, Castricum



Terrassetjes op het dorpsplein



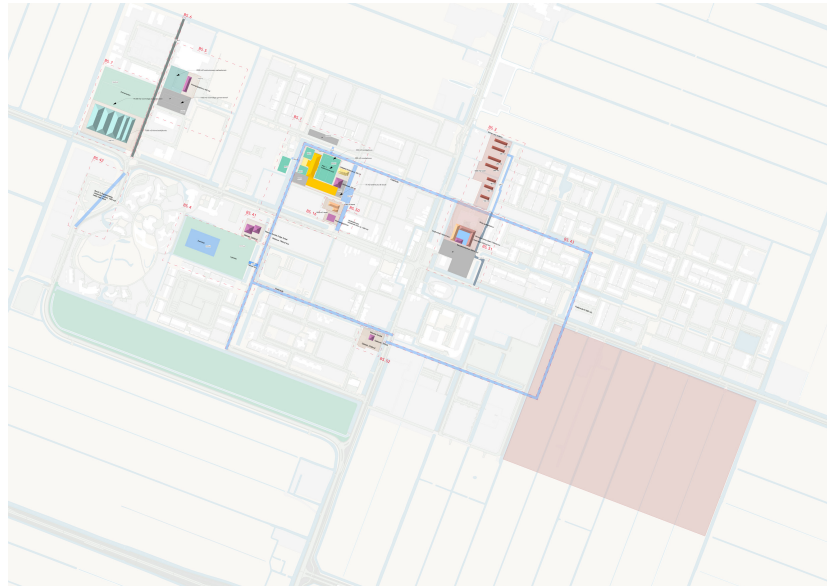
(elektrische) Fietsverhuur en oplaadpunten

**Legenda**

- Wonen
- School
- Zorgfuncties
- Overig
- Parkeren

# FINANCIËLE DOORREKENING

Variant 1



Variant 2



Variant 3





# ONTWIKKELVARIANTEN

OPMAAT VOOR DE DORPSONTWIKKELINGSVISIE