
BESPREKINGSVERSLAG

Onderwerp : Informatie-avond herontwikkeling Bgm.van Sleenstraat
Datum : 17 december 2014
Tijd : 19.30 - 21.00
Aanwezig : Wethouder Schoon, programmamanager A. Lodder, P. van der Ven, Juli architecten, mw. T. Groenewegen, Blauwhoed, dhr. R. Sips, Rho. + ca. 35 omwonenden

1. Dhr. Schoon opent de bijeenkomst en heet ieder hartelijk welkom.
2. Dhr. Lodder schetst kort de voorgeschiedenis en stand van zaken van de herontwikkeling van de vml. scholenlocatie bgm. van Sleenstraat. Hij geeft aan dat dhr. Sips (Rho) eerst een toelichting zal geven op de Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de gehele locatie. De herontwikkeling van de scholenlocatie is verdeeld in 5 fases. Vervolgens zal dhr. V.d.Ven (Juli Architecten) laten zien hoe de ontwikkeling van fase 1 en 2 eruit komt te zien.
3. Dhr. Sips geeft aan dat reeds in 2006 de eerste stedenbouwkundige studies naar de mogelijkheden van de locatie zijn verricht. Het gaat om een bijzondere locatie in de binnenstad. Van oudsher lagen hier de moestuinen en bleekvelden. Ook ligt de locatie tegen de vestingwal. Daarom zijn de zichtlijnen naar de wallen van groot belang. De tussenliggende bouwvlakken moeten een passende maat hebben, en aansluiten bij de in de stad aanwezige maten. De locatie is verdeeld in 5 fases. Voor de gehele locatie is de beeldkwaliteit vastgesteld en is een proefverkaveling gemaakt. Een zorgvuldige inpassing is van belang. De verschillende fases worden in verschillend tempo ontwikkeld. Fase 1 is het verst en het meest concreet uitgewerkt. Hiervoor wordt de komende tijd het bestemmingsplan opgesteld. Voor fase 2 t/m 5 wordt in 2015 een flexibeler en globaler bestemmingsplan opgesteld. Dhr. Sips licht het proces van de bestemmingsplannen toe, en geeft aan op welke momenten er inspraakmogelijkheden zijn. Momenten die voor omwonenden van belang zijn: voorontwerp fase 1 (febr./maart 2015), hierop is inspraak mogelijk. Op het ontwerpbestemmingsplan kunnen vervolgens zienswijzen worden ingediend. Het bestemmingsplan zal in het zomer van 2015 vastgesteld worden door de raad. Voor diegenen die eerder een zienswijze hebben ingediend is het mogelijk om beroep in te stellen.
De presentatie van dhr. Sips zal op de website van Brielle worden geplaatst.
4. Dhr. Pim v.d. Ven, Juli Architecten, geeft een toelichting op de herontwikkeling van het bestaande schoolgebouw van Maerlant (fase 1). In de bestaande school komen 6 woningen. In het "entreegebouw" van de school worden 7 appartementen gerealiseerd, op de plaats van de voormalige "loopbrug" worden nog eens 5 woningen gebouwd. Het plein voor de school is belangrijk. Aan het plein wordt gewoond.
Voor potentiële bewoners zijn 3 bijeenkomsten georganiseerd. (codesign – cocreatie). Het gebouw wordt respectvol gerestaureerd. Oude, te renoveren elementen worden gerestaureerd, nieuwe elementen worden modern uitgevoerd. Zo is later ook nog terug te zien wat oud is en wat nieuw. De woningen op de plek van de loopbrug worden iets verhoogd gebouwd, dat geeft wat privacy. Op de

verhoging (priveruimte) kunnen bankjes en plantenbakken o.i.d. worden geplaatst.

De woningen in de oude school krijgen aan de achterzijde een hoge serre, die ca. 1 meter uitsteekt. Daarnaast krijgen de woningen een kleine tuin.

Los van het schoolgebouw worden nog 4 patiobungalows gerealiseerd, aan het Menno van Coehoornpad. Dit wordt daardoor een voor auto's berijdbare straat. De patiobungalows zijn eenlaags, maar als optie is een opbouw mogelijk. De patiobungalows liggen in het groen, een daktuin is mogelijk.

De buitenruimte tussen fase 1 en 2 (overzijde Van Sleenstraat) wordt opgepakt als een soort "shared space"ruimte. De auto moet hier te gast zijn. De Bgm.van Sleenstraat is weliswaar een doorgaande weg, maar het gaat in totaal maar om ca. 3000 vervoersbewegingen per etmaal. Dat is niet veel.

Fase 2 (overzijde Van Sleenstraat) krijgt ca. 20 grondgebonden woningen, en kent verschillende woningtypes in verschillende prijsklassen. Er komen ook een paar starterswoningen. De huizen krijgen een klassieke vorm maar met een eigentijdse uitstraling. Er komt een grote vrijheid voor de kopers om samen met de architect de gevel in te delen. Alle woningen zijn gedifferentieerd, maar verbonden door terugkerende elementen.

Vragen.

- Hoe dicht komen de woningen van fase 2 op het bestaande appartementengebouw? Hier wordt een ruime maat aangehouden
- Hoe wordt de renovatie van het schoolgebouw uitgevoerd? De stenen zijn goed, worden opnieuw gevoegd. Het dak wordt vernieuwd, en krijgt zwarte dakpannen. Alle kozijnen worden vervangen. De school is een voorbeeld van wederopbouwarchitectuur, het oorspronkelijke gebouw wordt zo goed mogelijk gehandhaafd.
- Wat betekent het dat de patiobungalows in het groen liggen? De voorzijde ligt aan het Menno van Coehoornpad, aan de achterzijde loopt de groene stadwal. Tussen wal en woningen wordt een groene ruimte aangelegd, gedacht wordt aan een "kloostertuin" o.i.d.
- Hoe zijn de patiobungalows bereikbaar? Het Menno van Coehoornpad is berijdbaar, geschikt voor laden en lossen. Daar wordt niet geparkeerd. Aan de voorzijde (aan de van Sleenstraat) komen parkeerplaatsen.
- Verandert de beplanting van de wallen door de nieuwbouw? Een landschapsarchitect heeft een inventarisatie gemaakt van het goede, behoudbare groen. Het ontwerp van de buiteninrichting is nog niet klaar, dat komt later.
- Is de beoogde kloostertuin openbaar? Daar wordt nog over nagedacht. Eerste gedachte is dat de tuin wel openbaar is, maar zal worden bijgehouden door de bewoners.
- Wanneer worden de overige scholen gesloopt? Dat zal in febr./maart 2015 zijn. Eerst moet destructief onderzoek worden uitgevoerd om te kijken of er geen asbest in zit, vervolgens kan er gesloopt worden. Dat zal onder archeologische begeleiding plaatsvinden. In de nieuwbouw komen verwijzingen naar de historie en archeologie.
- Wanneer wordt de gymzaal van het Maerlant gesloopt? Als de renovatie start.
- Wat zijn de prijzen van de woningen? De verkoop start begin 2015. De prijzen variëren. De appartementen zijn ca. 150.000 – 200.000, de woningen in de

oude school ca. € 350.000, de patiobungalows kosten ca. € 300.000 zonder opbouw en € 400.000 met opbouw.

- Is er voldoende rekening gehouden met het benodigde wateroppervlak? Ja, dat is berekend en daar wordt rekening mee gehouden. Voor het bestemmingsplan wordt er nog eens goed naar gekeken. Maar het zal naar verwachting niet leiden tot aanpassingen in de getoonde stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- In hoeverre zijn de woningen geschikt voor zonnepanelen? Dat is altijd lastig in de binnenstad, gebonden aan de criteria van beschermd stadsgezicht.
- Wordt er rekening gehouden met duurzaamheid? Ja.
- Is er aandacht voor misdaadpreventie? Ja, politiekeurmerk is onderdeel van het bouwbesluit, daar moet iedere nieuwe woning aan voldoen. Ook wordt gekeken hoe goede verlichting preventief kan werken.
- Hoe wordt het parkeren opgelost? In 3 zgn. "parkeerkoffers", d.i. parkeerzones/-plaatsen.

Opgemerkt wordt door één van de omwonenden dat het een fantastisch ontwerp is. Mw Groenewegen van Blauwhoed geeft aan dat daardoor er al veel geïnteresseerden en potentiële kopers zijn. De verkoop start in het voorjaar van 2015, en de renovatie/bouw van fase 1 start (als het bestemmingsplan onherroepelijk is) als 80% is verkocht. Waarschijnlijk wordt eind 2015 gestart met renovatie/bouw.

Omdat er verder geen vragen meer zijn, sluit dhr. Lodder om 21.00 uur de bijeenkomst.