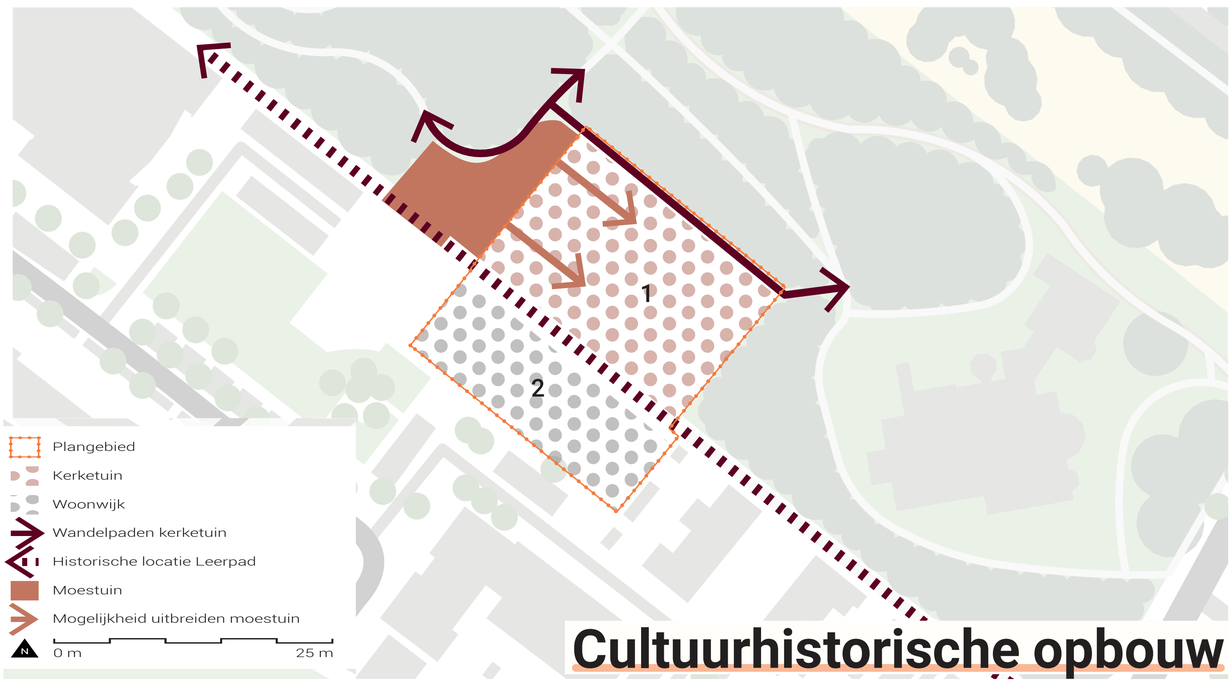
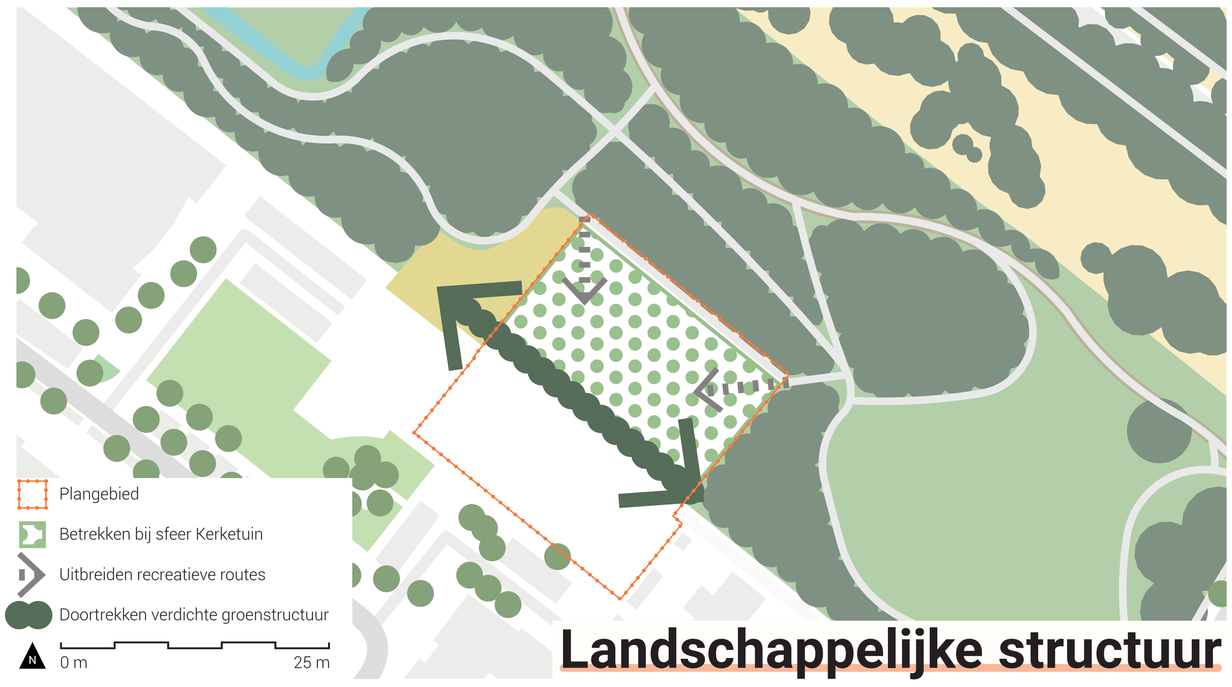
# Integrale Stedenbouwkundige Visie

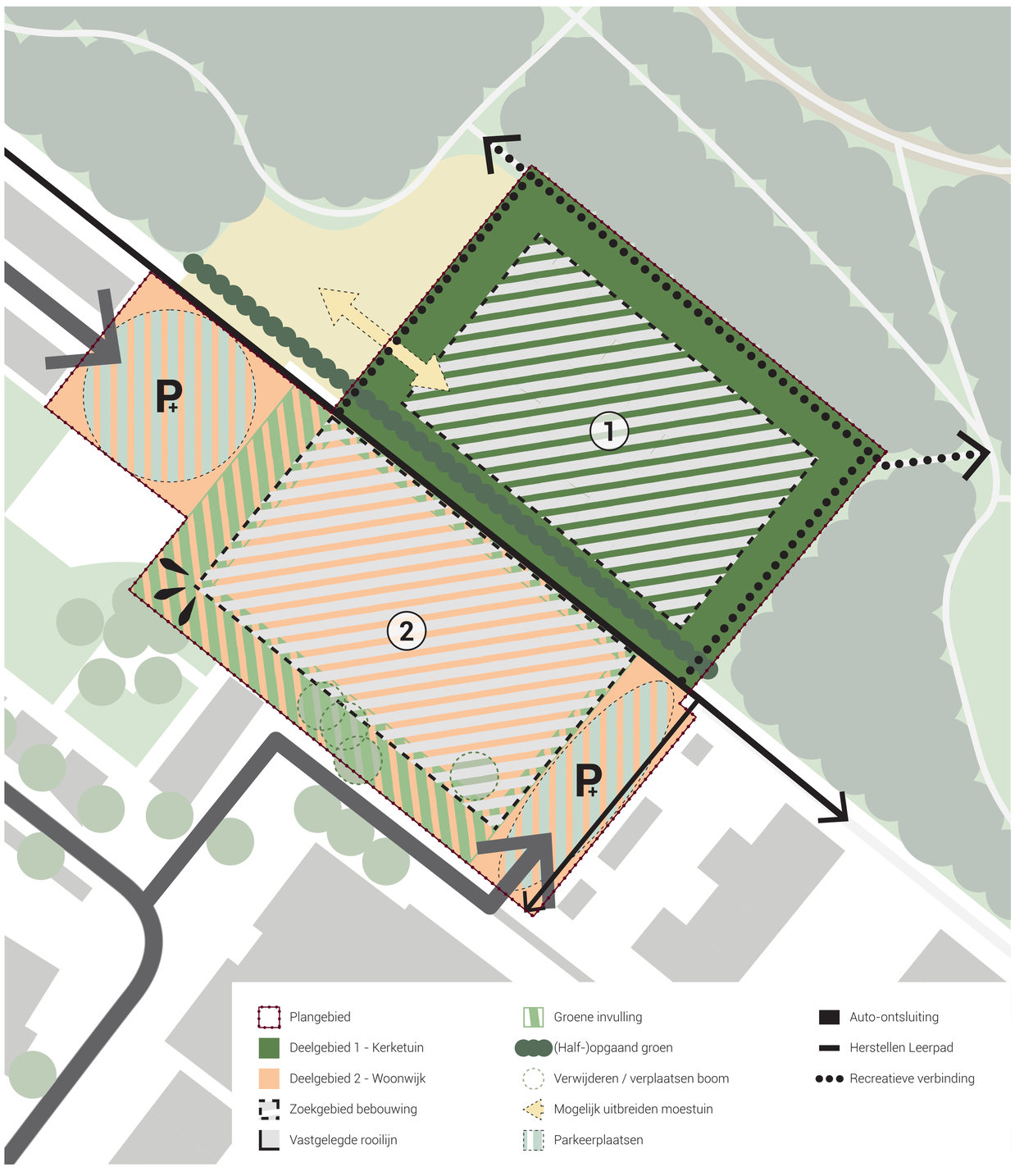
Op de grens tussen woonwijk en de tuin van de Sint Matthiaskerk in samenhang met het Groot Seminarie, de ‘kerketuin’, ligt de voormalige locatie van basisschool De Waaier. Een bijzondere plek die vraagt om een nieuwe invulling. Gezien de locatie aan de rand van een woonwijk en de enorme druk op de woningmarkt, vindt de gemeente woningbouw op deze locatie passend. Met dat gegeven in het achterhoofd is in 2020 een integrale stedenbouwkundige visie opgesteld voor de locatie. Daarin worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling geschetst.




Cultuurhistorische opbouw




Landschappelijke structuur




## Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De cultuurhistorische tweedeling wordt teruggebracht in twee delen: 1. Kerketuin en 2. Woonwijk, gescheiden door het Leerpad.

### 1. Kerketuin

Groen voert hier de boventoon, waardoor wordt aangesloten op het park. Bebouwing is hier zeer beperkt mogelijk.

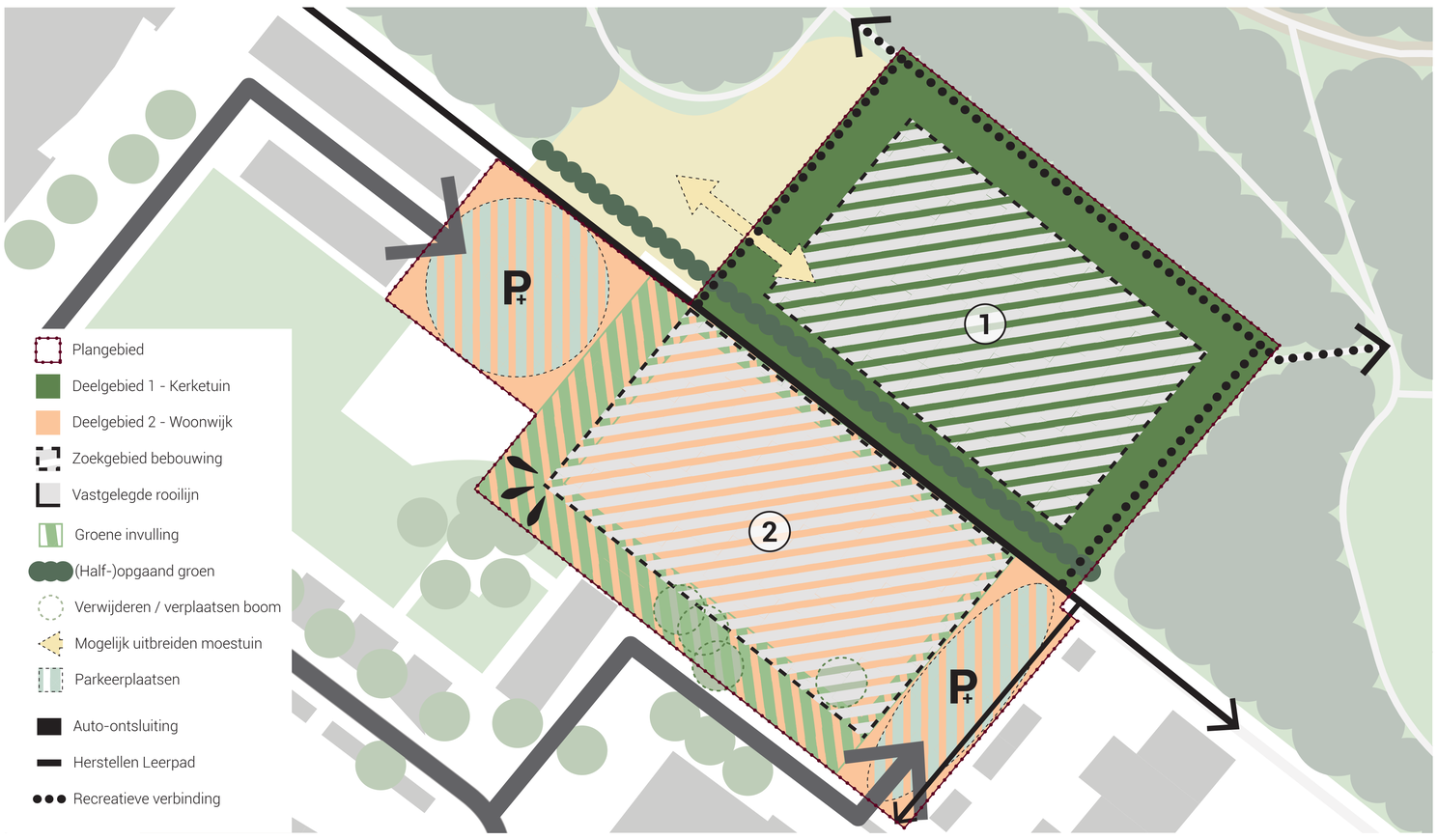
### 2. Woonwijk

Hier is ruimte voor een kleinschalig appartementengebouw (maximaal 3 bouwlagen) voor de sociale huursector. Het gebouw wordt omringd door groen en krijgt voldoende nieuwe parkeerruimte. Routes verbinden het gebouw met de wijk.

# Beeldkwaliteitsplan

gemeente TEYLINGEN

ruimtelijke denkers WISSING

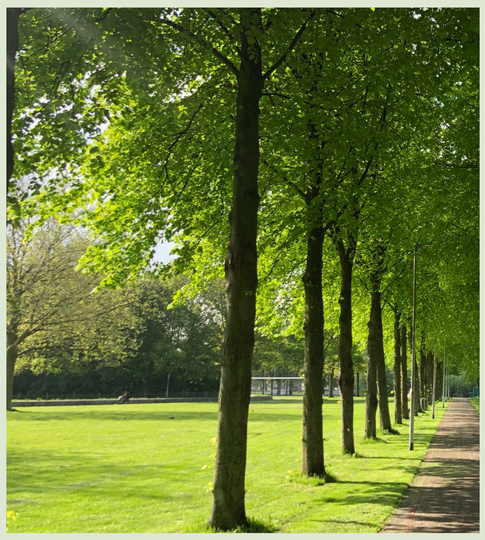


## 1 Kerketuin

**Overwegend groen**

**Architectuur refereert aan agrarisch**

**Bebouwing ondergeschikt aan het park**



**Opgaand groen langs Leerpad**

## 2 Woonwijk

**Rustige en verzorgde baksteen-architectuur**

**Sociale huur**

**Duurzaam en maximaal 3 bouwlagen**

**Omringd door groen**

# Voorontwerp (VO) Architectuur

Stek Je huis, je thuis

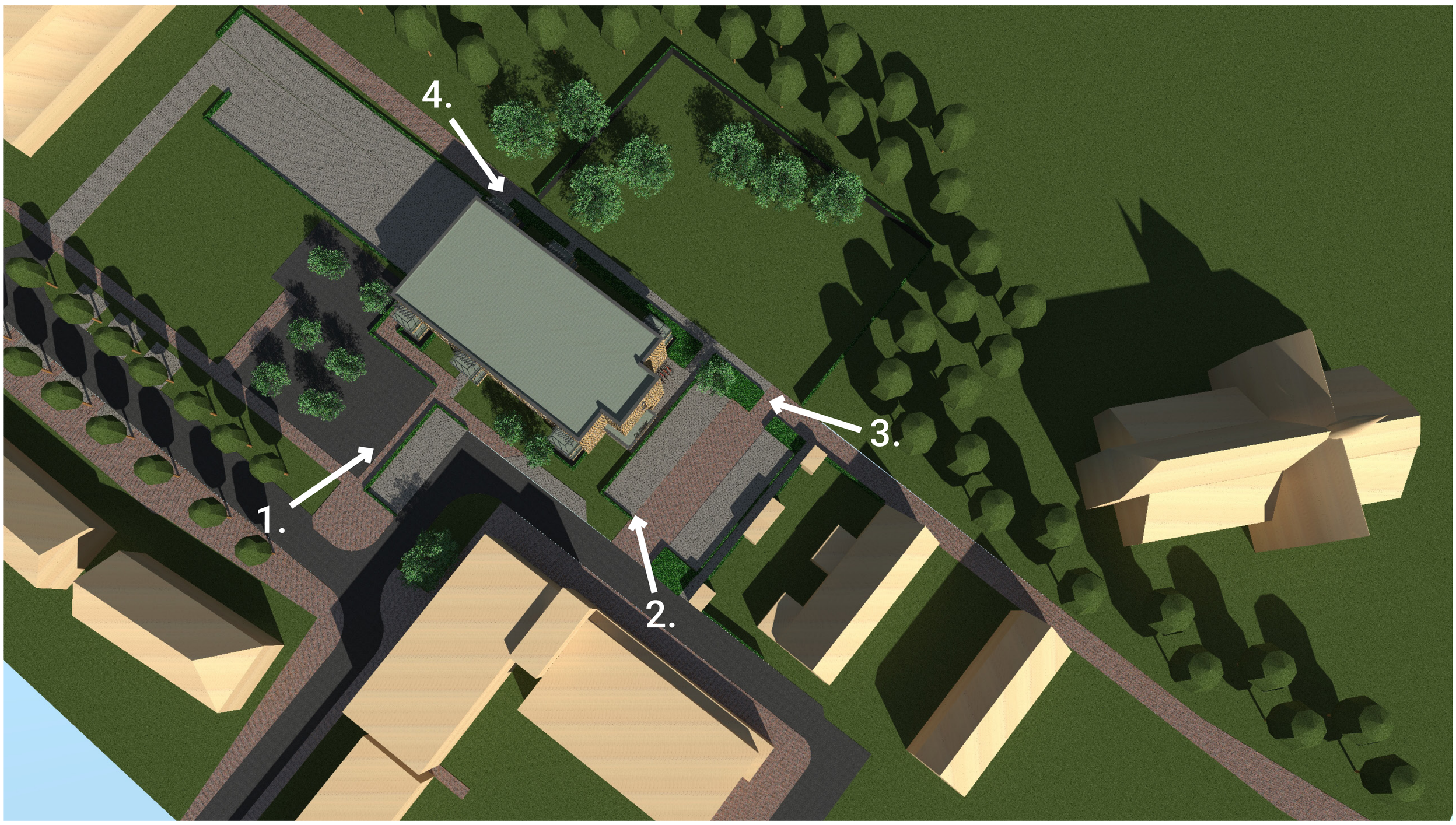
gemeente TEYLINGEN

ruimtelijke denkers WISSING

## 1.vooraanzicht vanaf De Geestlaan (z-w)

## 2.vooraanzicht vanaf Peerke Donderspad (z-o)

## Bovenaanzicht




## 3.zij-aanzicht vanaf Leerpad (z-o)

## 4.achteraanzicht vanaf Leerpad (n-w)

# Inrichting Kerketuin

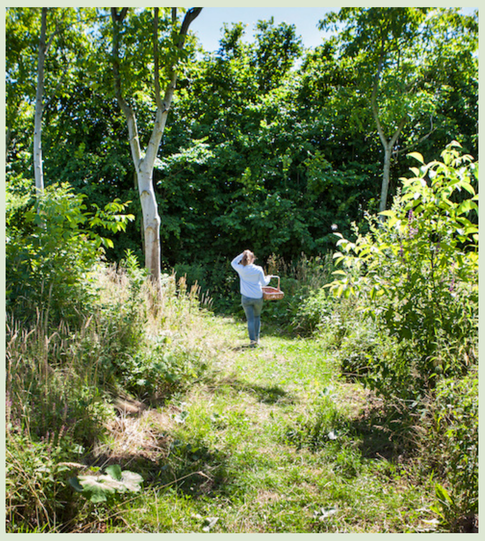
gemeente TEYLINGEN

ruimtelijke denkers WISSING

Aan de Kerketuin willen we graag samen met u invulling gaan geven. Daarbij gelden enkele randvoorwaarden:

1. Eigendom en beheer bij de gemeente
2. Aanleg en beheerskosten aanvaardbaar
3. Openbare ruimte, voor iedereen toegankelijk
4. Leerpad als herkenbare structuur begeleid met bomenrij

**Groen voedselbos**



**Natuurlijk**

**Logische overgang Kerketuin**

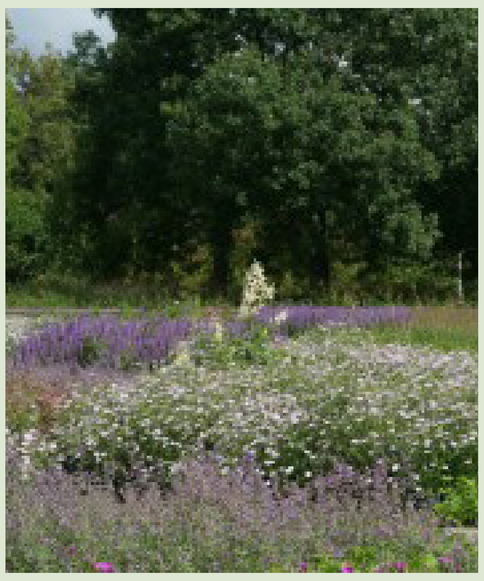
**Groen**

**Recreëren**

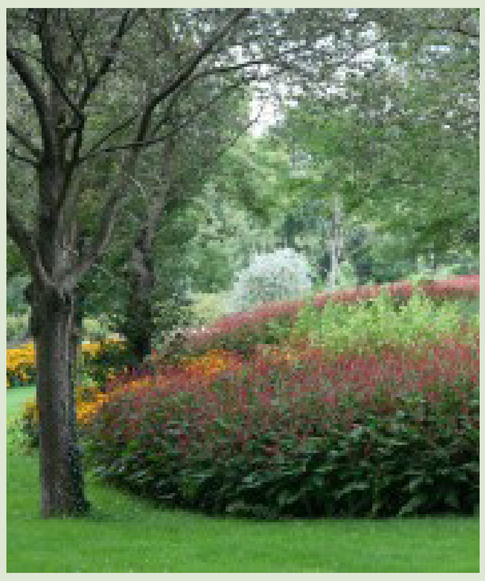
**Biodiversiteit**

**Natuurinclusief**

**Klimaatadaptatie**



**Gezondheid**



**Informeel spelen**

# Het voortraject

## Oktober 2021 - **Inloopavond**

- Gemeente toont de integrale visie en het beeldkwaliteitsplan voor het gebied ‘de Waaier’;
- Woonstichting Stek laat een eerste ontwerp zien van een appartementencomplex dat Stek wil bouwen op deze plek;
- U kunt uw mening geven over de plannen en de visie door middel van de gele ‘post-its’;
- De gemeente overweegt om de ‘Kerketuin’ groen te houden. Wat vindt u daarvan? Voor welke inrichting zou u kiezen?
- Wilt u op de hoogte blijven van het verder traject? Noteer dan uw naam en emailadres en wij houden u op de hoogte.

## December 2021 - **Overzicht ontvangen reacties**

- U krijgt een overzicht van de ontvangen reacties.
- In jan/febr 2022 vinden er een aantal overleggen met omwonenden plaats.

## Mei/juni 2022 - **Besluitvorming college van B&W**

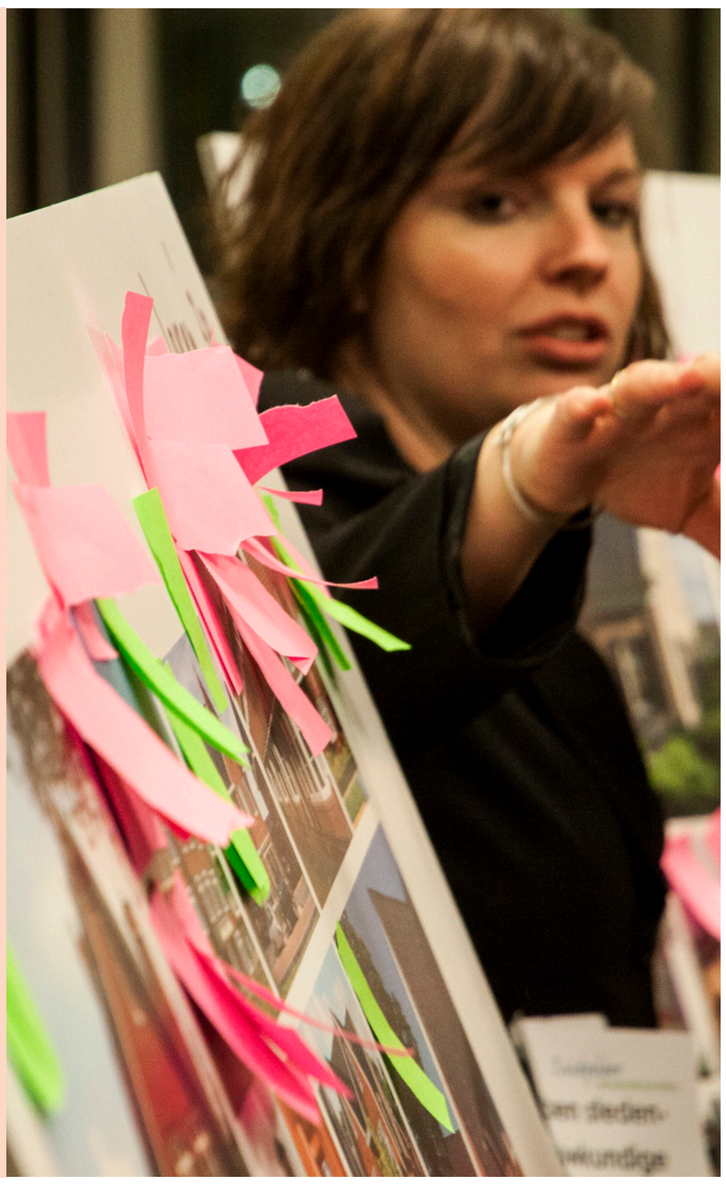
- Het college buigt zich over de plannen en de reacties en bekijkt of er aanpassingen nodig zijn aan de integrale visie en het beeldkwaliteitsplan;
- Er wordt een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. De gemeente houdt een informatieavond hierover, die plaats vindt op 27 juni 2022;
- U kunt een inspraakreactie op het bestemmingsplan indienen.

## November/december 2022 - **Besluitvorming college van B&W over inspraakreacties**

- Het college neemt een besluit over de inspraakreacties en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan;
- U kunt een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

## Juni 2023 - **Besluitvorming gemeenteraad over zienswijzen**

- De gemeenteraad neemt een besluit over de zienswijzen en over het vaststellen van het bestemmingsplan (en het beeldkwaliteitsplan);
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd;
- Mogelijkheid voor het indienen van een beroepsschrift.



# Het bouwproces

## 2023/2024 - **Vergunningentraject voor de bouw van de woningen**

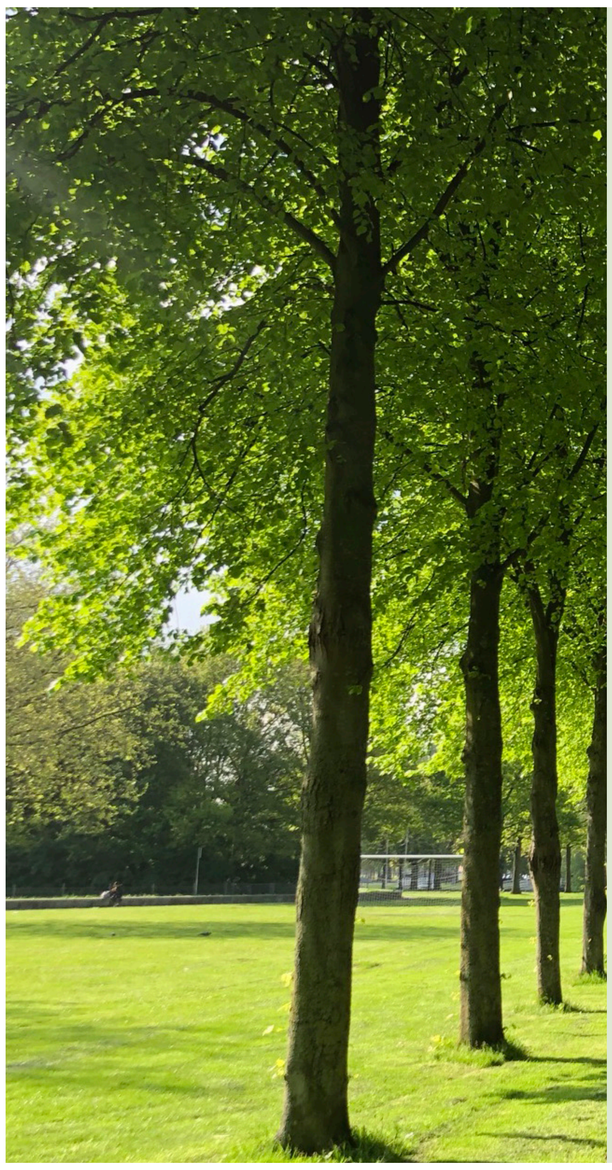
De vergunningaanvrager (aannemer) moet bij de gemeente een ‘bouwveiligheidsplan’ indienen met extra aandacht voor:

- Bereikbaarheid: bv wat wordt de bouwroute? Op welke wijze blijven de aangrenzende woningen bereikbaar?
- Leefbaarheid: Hoe wordt geluidoverlast voorkomen tijdens de werkzaamheden? Er worden voor-opnames gemaakt om schade aan aangrenzende panden en woningen te voorkomen.
- Veiligheid: zoals, aandacht voor afscherming werkterrein;
- Communicatie: Op welke wijze wordt er tijdens de bouw met de buurt gecommuniceerd voor en tijdens het bouwproces? Wie is het aanspreekpunt voor de omwonenden? (inloopspreekuur)

## 2024/2025 - **Bouw woningen en uitvoering herinrichtingsplan**

- Doortrekken Leerpad, inrichten Kerketuin, herinrichten openbaar gebied rondom het bouwplan

## **Het resultaat**

Een woningbouwlocatie met sociale huurwoningen in combinatie met:

- Herstel van de historische landschappelijke structuur (waaronder de Kerketuin);
- Terugbrengen van het cultuurhistorische Leerpad;
- Kwaliteitsverbetering van het aangrenzende openbare gebied;
- Architectuur die past in het gebied.