



# Inhoudsopgave

## ➤ Participatie (3)

Er wordt ingegaan op het doorlopen participatietraject en het vervolg.

## ➤ Vertrekpunten (7)

Er wordt ingegaan op de vertrekpunten voor de visie.

## ➤ Visie (15)

De visie voor de locaties wordt beschreven:

- Pastoor van Ars
- Jozef school
- Regenboog

De drie vrijkomende schoollocaties in Lichtenvoorde



## Het volgende proces is tot dusver doorlopen:

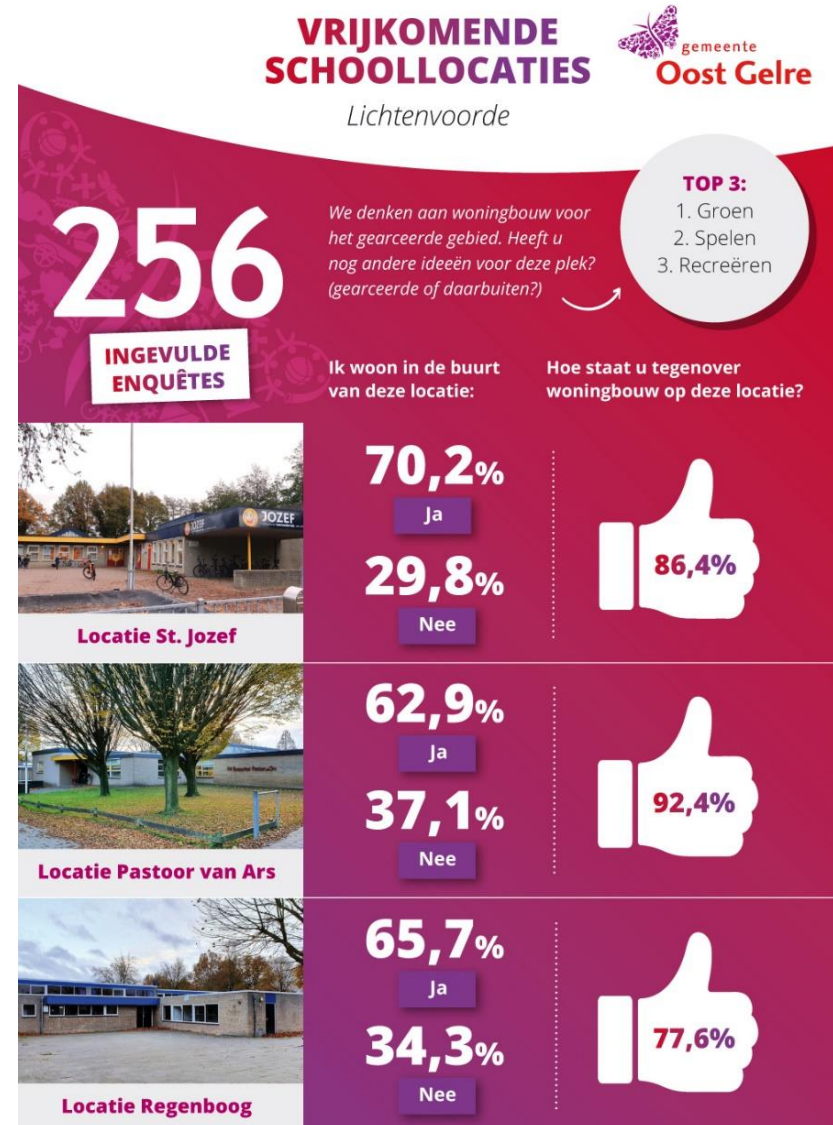
- In november en december is er een digitale enquête gehouden onder inwoners. In totaal hebben 256 inwoners de enquête ingevuld.
- Geïnteresseerden kunnen per locatie via een digitale nieuwsbrief op de hoogte worden gehouden van ontwikkelingen.
- In januari zijn de resultaten van de enquête gepubliceerd via de lokale media en digitale nieuwsbrieven.
- In februari is de woningbouw monitor met volkshuisvestelijke kaders vastgesteld en gepubliceerd.
- Van februari tot mei zijn de resultaten van de enquête en de volkshuisvestelijke kaders uit de woningbouw monitoring vertaald naar een concept visie.
- De conceptvisie heeft in juni ter inzage gelegen. Inwoners konden hierop reageren door middel van een reactieformulier.
- Er zijn 74 formulieren ingevuld waarna de visie is aangescherpt.
- In juni en juli zijn de globale grondexploitaties en haalbaarheid van de locaties in beeld gebracht (separaat document).
- In augustus en september krijgen de respondenten een terugkoppeling en start de bestuurlijke cyclus.

## Vervolgproces bij positieve besluitvorming gemeenteraad:

- In het najaar starten de vervolgonderzoeken voor het uit te voeren bestemmingsplan.
- In het najaar volgt de uitwerking van de visie in concrete bouwplannen per locatie.
- Per locatie worden er separate procedures doorlopen. De globale stappen en wijze van uitgifte staan per locatie toegelicht.

## Uitkomsten participatie enquête december:

- Resultaten samengevat in infographics. Belangrijkste conclusies:
  - In totaal hebben 256 inwoners gereageerd op de enquête
  - Er is veel draagvlak voor woningbouw
  - Er is veel behoefte voor woningbouw. Hierbij worden vaak betaalbare woningen voor starters en senioren genoemd.
  - Het behoud van groen, ruimte voor speelvoorzieningen en/of recreëren wordt vaak genoemd als aanvullend idee voor de locaties.



**VRIJKOMENDE  
SCHOOLLOCATIES**



Lichtenvoorde



Locatie Pastoor van Ars

Ik woon in de buurt van deze locatie:



Hoe staat u tegenover woningbouw op deze locatie?



**Top 3 gewenste andere functies:**

- 1. Groen
- 2. Spelen
- 3. Recreëren

Als er woningbouw komt, wat vindt u dan belangrijk? Meest genoemd:

- ruime kavels
- betaalbare starterswoningen
- huurwoningen
- seniorenwoningen

**VRIJKOMENDE  
SCHOOLLOCATIES**



Lichtenvoorde



Locatie St. Jozef

Ik woon in de buurt van deze locatie:



Hoe staat u tegenover woningbouw op deze locatie?



**Top 3 gewenste andere functies:**

- 1. Groen
- 2. Spelen
- 3. Recreëren

Als er woningbouw komt, wat vindt u dan belangrijk? Meest genoemd:

- ruim & groen
- starterswoningen
- vrijstaande kavels/woningen
- passend in de omgeving

**VRIJKOMENDE  
SCHOOLLOCATIES**



Lichtenvoorde



Locatie Regenboog

Ik woon in de buurt van deze locatie:



Hoe staat u tegenover woningbouw op deze locatie?



**Top 3 gewenste andere functies:**

- 1. Groen
- 2. Spelen
- 3. Recreëren

Als er woningbouw komt, wat vindt u dan belangrijk? Meest genoemd:

- toegankelijk voor starters
- laagbouw, geen hoogbouw
- seniorenwoningen (levensloopbestendig)

Mening over conceptvisie  
**REGENBOOGSCHOOL**  
**JOZEFSCHOOL**  
**PASTOOR VAN ARS**



# 74

**INGEVULDE REACTIE  
 FORMULIEREN**

**49%**

geeft aan positief  
 te zijn over de visie

**38%**

heeft interesse en wil  
 graag meer weten over de  
 typen woningen en prijzen

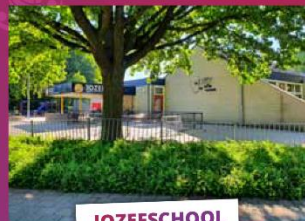
**9%**

geeft aan negatief  
 te zijn over de visie

**4%**

geeft aan het  
 schoolgebouw behouden  
 of hergebruiken

## MEESTGENOEMDE REACTIES:



"Voorkeur voor  
 wonen aan het  
 park"



"Voorkeur voor een  
 seniorenhofje en  
 vooral het behoud  
 van groen."



"Ik zou graag  
 willen wonen  
 aan het groene  
 speelplein."



"Het is belangrijk dat  
 jullie aandacht hebben  
 voor betaalbaarheid van  
 toekomstige woningen."



"Wij willen de  
 locatie graag kopen  
 van de gemeente."



"Het zou mooi zijn  
 als het parkeren  
 op eigen terrein  
 kan."



"Hoe zit het met  
 parkeren en veiligheid  
 voor de omliggende  
 straten?"



"Het zou mooi zijn  
 als het gebouw  
 behouden wordt of  
 hergebruikt wordt."



"Teveel woningen.  
 Maak meer ruimte  
 voor groen en  
 spelen."

## Uitkomsten participatie conceptvisie:

- Er is een digitale inspraak gehouden voor inwoners waarbij de visie in een bondige presentatie is gepresenteerd.
- Via een reactieformulier konden inwoners reageren op de conceptvisie. Het formulier is ingevuld en de resultaten zijn samengevat en verwerkt in een infographic (zie afbeelding hiernaast).
- 49% van de respondenten heeft aangegeven positief te zijn over de visie.
- In een separaat document wordt specifiek ingegaan op de reactie(s) en de reactie van de gemeente. De negatieve punten zijn als volgt samen te vatten:
  - Een enkele buurtbewoner is van mening dat er teveel woningen gepland zijn op de locatie van de Regenboogschool.
  - Een groep buurtbewoners heeft gereageerd dat er te veel woningen zijn gepland op de locatie Pastoor van Ars.
  - Een enkele buurtbewoner is van mening dat er te veel groen verdwijnt bij de locatie van de Jozefschool.
  - Een enkele buurtbewoner is van mening dat er niet gebouwd moet worden op de locatie van de Jozefschool.
  - Een tweetal groepen mensen hebben interesse getoond in het kopen en ontwikkelen van de Jozefschool. De ene groep kan zich vinden in de visie en wil graag snelheid. De andere groep is van mening dat de school hergebruik zou kunnen worden.

## Woonbeleid Oost Gelre

- Het woonbeleid is recent bijgesteld (woningbouw monitor Oost Gelre, februari 2021). Kernpunten woonbeleid:
  - We willen bouwen naar behoefte en gaan uit van ongeveer 660 met een bandbreedte (zie kader woonbeleid).
  - We willen voldoende aanbod bieden voor inwoners binnen en buiten Oost Gelre.
  - We willen een flexibele plancapaciteit om direct in te kunnen spelen op vraag en aanbod.
  - We willen bouwen volgens de regionale kwaliteitscriteria met een lokale ruimtelijke afwegingskader.
  - We willen dat er voldoende woningen zijn van een prijs/kwaliteit die aansluit bij de wensen van woningzoekenden binnen en buiten Oost Gelre.

### Kader woningbouw monitor (februari 2021):

#### **We stellen de voorlopige behoefte op 660 woningen tot 2025**

Voor nu stellen we onze woningbehoefte vast op de bovenste bandbreedte van 660 woningen voor de periode 2018-2025. Strategisch is een plancapaciteit tot 130% van woningbehoefte wenselijk omdat niet alle plannen daadwerkelijk doorgang vinden. Om afvallende plannen op te vangen is een marge gewenst. Indien het AWLO 2021 aanleiding geeft tot aanpassing van de kwantitatieve opgave dan passen we dit aan in het jaarlijks te actualiseren uitvoeringsprogramma.

## Kwalitatieve uitgangspunten woonbeleid Oost Gelre:

- In de woningbouw monitor is ook een richting aangegeven voor de kwalitatieve uitgangspunten. Kernpunten woonbeleid:
  - In iedere kern is behoefte aan alle typen woningen. Wel expliciet aandacht voor betaalbaarheid.
  - Uitgangspunt is een evenwichtig en gedifferentieerd woonprogramma te realiseren.
  - Oost Gelre heeft relatief weinig huur in de woningvoorraad ten opzichte van de regio. Insteek is in ieder geval om minimaal dit percentages (sociale huur 16% en particuliere huur 9%) bij het woonprogramma ook te realiseren.
  - Ruimte bieden aan bijzondere woonconcepten zoals tiny-houses.
  - Daarnaast wordt het uitgangspunt gehanteerd om in ieder segment (laag segment, midden segment en hoog segment) ongeveer een gelijkwaardig woonprogramma te realiseren. Hiermee wordt de doorstroming optimaal gefaciliteerd (in het kader hieronder staat de kwalitatieve globale verdeling).

## Kader woningbouw monitor (februari 2021):

### De kwalitatieve verdeling voor de komende jaren

- woonbehoefte 2021-2025 bedraagt 460 woningen;
- ca. 75 woningen ten behoeve sociale huur (16%)
- ca. 40 woningen ten behoeve (9%)
- ca. 345 woningen ten behoeve van het koopsegment. Kwalitatieve koopsegment wordt indicatief als volgt opgebouwd:
  - 115 woningen koopwoningen tot € 250.000;
  - 115 woningen koopwoningen € 250.000 - € 400.000;
  - 115 woningen koopwoningen € 400.000 en hoger.



## Woonbeleid Lichtenvoorde

- In de woningbouwmonitor zijn enkele kaders meegegeven met betrekking tot Lichtenvoorde:
  - In de woningbouwmonitor is aangegeven dat er in Lichtenvoorde naast de bestaande plannen extra woningen nodig zijn.
  - Voor Lichtenvoorde gaat het om 100 tot 150 extra woningen.
  - Voor de vrijkomende scholen schoollocaties gaat het om ongeveer 30 à 40 woningen.

### *Vrijkomende schoollocaties*

Door de realisatie van het IEKC en de samenvoeging van scholen komen er Lichtenvoorde op korte termijn scholen leeg te staan. De vrijkomende schoollocaties liggen op gunstige plekken in verschillende wijken voor woningbouw. Het gaat om de volgende drie locaties:

- 1) Basisschool Sint Jozef, aan de Schatbergstraat (komt in september 2021 leeg)
- 2) Basisschool Pastoor van Ars, aan de Oude Aaltenseweg (komt in september 2021 leeg). Daarnaast zijn er plannen voor verplaatsing van het BMX-terrein naar het Eschpark. Hierdoor kan het gehele gebied rondom de basisschool ontwikkeld worden.
- 3) Voormalige basisschool de Regenboog aan de Planetenstraat (staat al leeg)

Kader woningbouw monitor (februari 2021):

### **Actieplan Woningbouw Lichtenvoorde**

We plussen de opgave voor Lichtenvoorde op met 147 woningen. Een richtinggevende opgave voor Lichtenvoorde is als volgt:

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| • Eschpark                   | ca. 20-25 woningen          |
| • vrijkomende schoollocaties | ca. 30-40 woningen          |
| • Flierbeek, fase 3          | ca. 40-50 woningen          |
| • transformatielocaties      | ca. <u>40-55 woningen</u> + |
| totaal                       | ca. 145 woningen            |

Conceptbouw voor betaalbaarheid



Collectief onderhoud groen

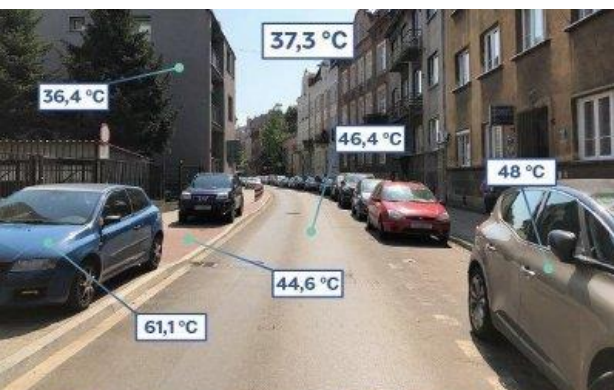


## Trends als inspiratie....

Wonen en natuurinclusief



Groene omgevingen blijven koeler



## Kabinet wil natuurinclusief bouwen algemeen gangbaar maken

'Verfhef natuurinclusief bouwen tot norm', met deze oproep richtte een aantal organisaties zich in november 2019 tot het kabinet. Ministers Van Nieuwenhuizen, Schouten en Ollongren laten nu in een reactie weten dat ze in gesprek willen met de ondertekenaars om natuurinclusief bouwen algemeen gangbaar te maken.

Ruimte voor hemelwater



Nieuwe woonvormen, collectief wonen en houtbouw



Sporten in de openbare ruimte

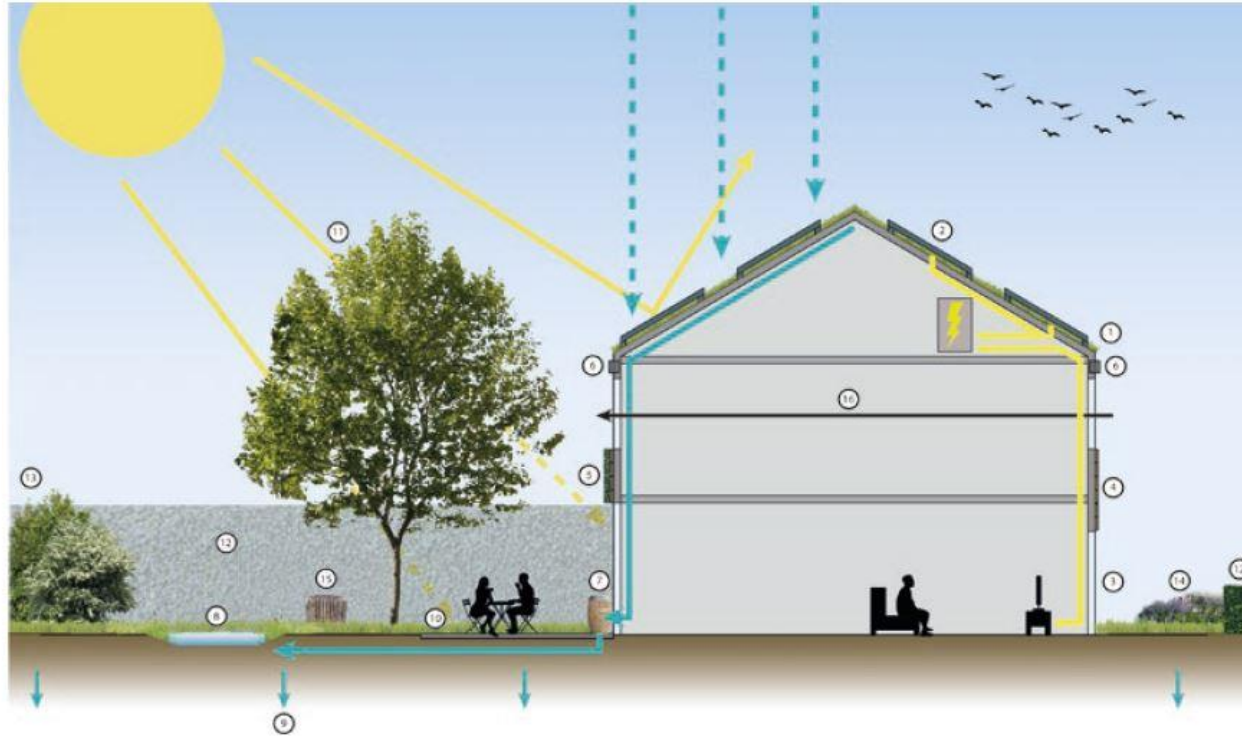


## De 10 basisprincipes herontwikkeling:

1. Er wordt gebouwd volgens de principekaart duurzaam- en natuurinclusief bouwen (zie volgende pagina).
2. Natuurlijke inrichting van de tuinen met hagen, opvang hemelwater en gezamenlijk wonen aan het groen.
3. Ruimte voor bijzondere woonconcepten en betaalbare woningen.
4. Moderne architectuur en veel ruimte voor architect: bebouwing wijkt af van de omgeving.
5. Er wordt geëxperimenteerd met (lokale) houtbouw en/of bouw met minder CO2 uitstoot.
6. Nieuwe bebouwing in basis op de plek van de school gebouwen (eventueel hergebruik) en staan in/aan het bestaande groen.
7. Duurzame materialen en klimaat bestendige openbare ruimte.
8. Schoolpleinen worden vergroend, (semi) openbaar, ruimte voor hemelwater en wandelpaden.
9. Zo min mogelijk verharderen, alleen het noodzakelijke voor de toegankelijkheid. Parkeren bij voorkeur aan bestaande wegen of in halfverharding.
10. Ruimte voor speelplekken en nieuwe buurtplekken waar gezamenlijk aan gewoond wordt.

## 1. Principekaart duurzaam- en natuurinclusief bouwen

1. groendaken toepassen
2. zonnepanelen op daken
3. gebruik van eigen stroom
4. gevels van lokale producten
5. groengevels toepassen
6. voorzieningen voor nestkasten bij dakgoot
7. regenwater bufferen op eigen terrein
8. regenwater bufferen in eigen tuin
9. regenwater infiltreren in eigen tuin
10. verharde oppervlaktes minimaliseren
11. bomen gebruiken voor schaduwwerking
12. groene ergscheidingen
13. variatie van groenelementen in de tuin
14. variatie van groenelementen in de tuin
15. eigen groenafval composteren
16. woning op natuurlijke wijze ventileren



- Ruimte voor natuur inclusief bouwen
- Moderne architectuur met veel vrijheid voor architect
- Er wordt geëxperimenteerd met (lokale) houtbouw
- Gevels bestaan uit hout, glas en metselwerk
- Zonnepanelen eventueel clusteren op platte dakvlakken
- Er wordt waar mogelijk gewerkt met groene daken:
  - Goed voor isolatie woningen
  - Goed voor biodiversiteit
  - Goed te combineren met zonnepanelen.



Regenwater opslaan en infiltreren in eigen tuin



schaduwwerking boom voorkom opwarmen woning



zonnepanelen i.c.m. groendaken



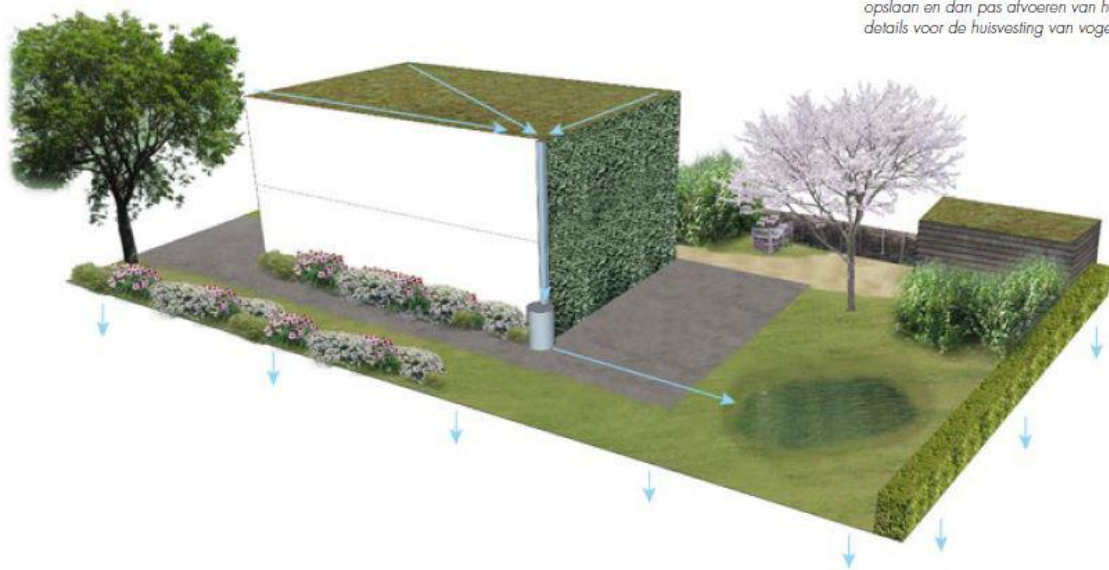
nestkasten in dakconstructie

## 2. Voorbeeld natuurlijke inrichting kavels en wonen aan het groen

- Alle woningen grenzen aan het groen
- Natuurlijke tuininrichting met o.a. voedzame hagen
- Hemelwater opvang op eigen terrein en wadi's
- Natuurlijke inrichting van de kavels
- Alle kavels goede zonligging.



*opslaan en dan pas afvoeren van hemelwater /  
details voor de huisvesting van vogels en vloeruzen*



3. Voorbeeld snelle en goedkope conceptbouw



4. Voorbeeld moderne architectuur, afwijkend van omgeving



5. Voorbeeld experimenteren met houtbouw



6. Voorbeeld hergebruik of nieuwbouw op de plek



7. Voorbeeld klimaatbestendige openbare ruimte



8. Voorbeeld nieuw groen op plek schoolpleinen



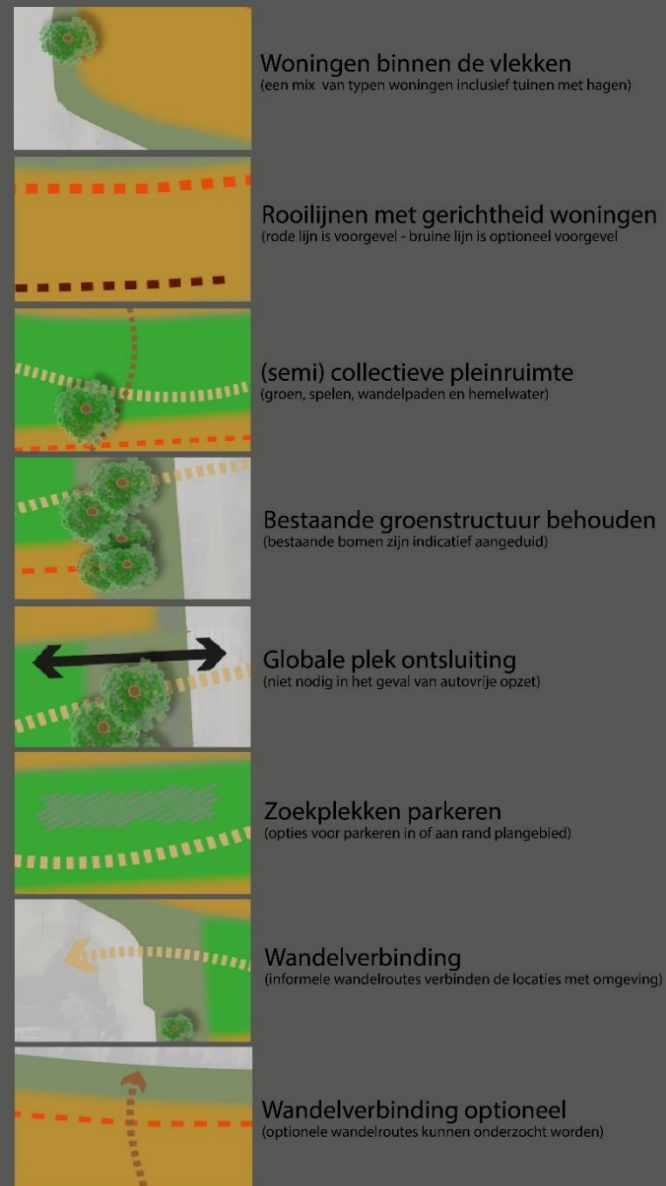
9. Voorbeeld parkeren in halfverharding



10. Voorbeeld ruimte voor nieuwe buurtplekken



## Legenda kavelpaspoorten



- Per locatie is een kavelpaspoort opgesteld.
- Een kavelpaspoort geeft op hoofdlijnen de mogelijkheden aan voor herontwikkeling van de locaties.
- De input van de omgeving en de 10 basisprincipes zijn input geweest voor de kavelpaspoorten.
- Voor de kavelpaspoorten wordt gewerkt met de legenda zoals hiernaast weergegeven. Deze onderdelen komen telkens terug.
- Een kavelpaspoort bestaat uit de volgende onderdelen:
  - Een kaart met de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling
  - Een korte toelichting bij de kaart
  - Voorbeeld verkavelingen passend binnen kavelpaspoort
  - Sfeerbeeld en beschrijving vervolgstategie



## Kavelpaspoort Pastoor van Ars school

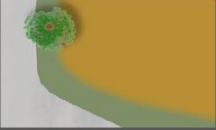
- De locatie is gelegen aan de Oude Aaltenseweg, Frans ten Boschstraat en de Bernard ter Haarstraat.
- De locatie voorziet in de Pastoor van Ars en de huidige plek van de BMX-baan. Inmiddels is besloten de BMX-baan te verplaatsen naar het Eschpark.
- Bij de kavelpaspoort is rekening gehouden met een eventuele gefaseerde ontwikkeling.
- De school is omzoomd met waardevol groen.




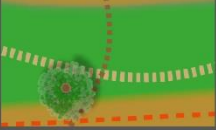
# Kavelpaspoort Pastoor van Ars school

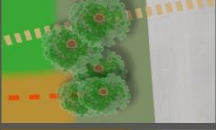


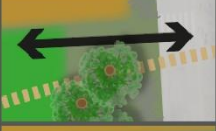
## Legenda kavelpaspoorten


- 


**Woningen binnen de vlekken**  
(een mix van typen woningen inclusief tuinen met hagen)
- 


**Rooilijnen met gerichtheid woningen**  
(rode lijn is voorgevel - bruine lijn is optioneel voorgevel)
- 

**(semi) collectieve pleinruimte**  
(groen, spelen, wandelpaden en hemelwater)
- 

**Bestaande groenstructuur behouden**  
(bestaande bomen zijn indicatief aangeduid)
- 

**Globale plek ontsluiting**  
(niet nodig in het geval van autovrije opzet)
- 

**Zoekplekken parkeren**  
(opties voor parkeren in of aan rand plangebied)
- 

**Wandelverbinding**  
(informele wandelroutes verbinden de locaties met omgeving)
- 

**Wandelverbinding optioneel**  
(optionele wandelroutes kunnen onderzocht worden)

## Kavelpaspoort Pastoor van Ars school

### Volkshuisvestelijk:

- In totaal ruimte voor 20 a 25 woningen.
- Een mix dure koop, midden segment en goedkope huur/koop.
- Minimaal 50% van het aantal woningen geschikt voor sociale huur of goedkope koop
- Minimaal 50% levensloopbestendig of daarvoor geschikt te maken



### Ruimtelijk:

- Bestaande groenstructuur rondom de school wordt behouden.
- Een robuuste (collectief) pleinruimte midden in het plangebied ongeveer op de plek van het huidige schoolplein. Er is ruimte voor groen, zitplekken, wandelpaden en speelplekken. Verschillende inrichtingen denkbaar.
- Een doorgaande wandelverbinding die zorgt voor verbinding met omliggende groenstructuren.
- Een optionele wandelverbinding vanuit Hein Meijerstraat naar Frans ten Boschstraat.
- Parkeren kan opgelost worden door langs- en haaksparkeren aan Frans ten Boschstraat, Oude Aaltenseweg of gedeeltelijk in de pleinruimte.
- Woningbouw binnen de aangegeven vlekken.
- Woningen zijn in ieder geval gericht aan de Frans ten Boschstraat en de pleinruimte.
- Optionele rooilijnen en gerichtheid kunnen zorgen voor alzijdige oriëntatie.



## Voorbeeld erkaveling: wonen aan autovrije groene hart

- Op de plek van de huidige school in getrapte vorm woningen
- Woningen aan de Frans te Boschstraat met groen/langsparkeren.
- Hergebruik deel school denkbaar
- Een groenhart met wandelpaden, speelplekken en kleurrijk groen.
- Haaksparkeren aan Oude Aaltenseweg
- Eventueel pad aan voorzijde woningen verbreed uitvoeren voor kortbezoek aan woning.



## Voorbeeldverkaveling: Wonen aan het groene het speelplein:

- Op de plek van de school alzijdige woonvormen (type rug aan rug) die aan het groen liggen.
- Woningen aan de Frans ten Boschstraat hebben gedeeltelijk (ter plaatse van het speelplein) een alzijdige oriëntatie.
- Een robuust speelplein uitgevoerd in een halfverharding (shared spaced) met speelse groen elementen, parkeren en speelelementen.

### Legenda



Woningen in duur segment



Woningen in middelduur segment



Woningen in goedkope segment (huur of koop)



## Wonen aan de binnenplaats

- Plangebied wordt ontsloten door een ontsluitingsweg waaraan de woningen zijn georiënteerd.
- Woningen aan de Frans ten Bosch straat hebben gedeeltelijke een gedraaide oriëntatie.
- In het midden van het plangebied ontstaat een groene binnenplaats die verbinding zoekt met de omgeving.
- Wandelpaden verbinden het plangebied met de omgeving.
- Parkeren wordt opgelost door langsparkeren aan de binnenplaats



## Sfeerbeelden en vervolgstategie:

Er wordt globaal gedacht aan de volgende vervolgstategie en (indicatieve) planning:

- Gemeente ontwikkelt locatie in samenwerking met ontwikkelaar/corporatie (gebiedsontwikkeling).
- Er wordt een partij gezocht om een samenwerking mee af te sluiten.
- Toekomstige kopers kopen grond van de gemeente en kunnen zelf bouwen.
- Geschakelde (huur)woningen worden aangeboden middels ontwikkelaar/corporatie.
- Naar verwachting kunnen we eind 2021 of begin 2022 starten met de bestemmingsplanprocedure. Deze procedure duurt minimaal 6 maanden.
- Eventuele gefaseerde ontwikkeling. Beginnen op de plek van de school en later op de plek van de BMX-baan.
- Naar verwachting kan eind 2022 gestart worden met de uitgifte van de kavels en woningen. De wijze van uitgifte is nog niet bekend.



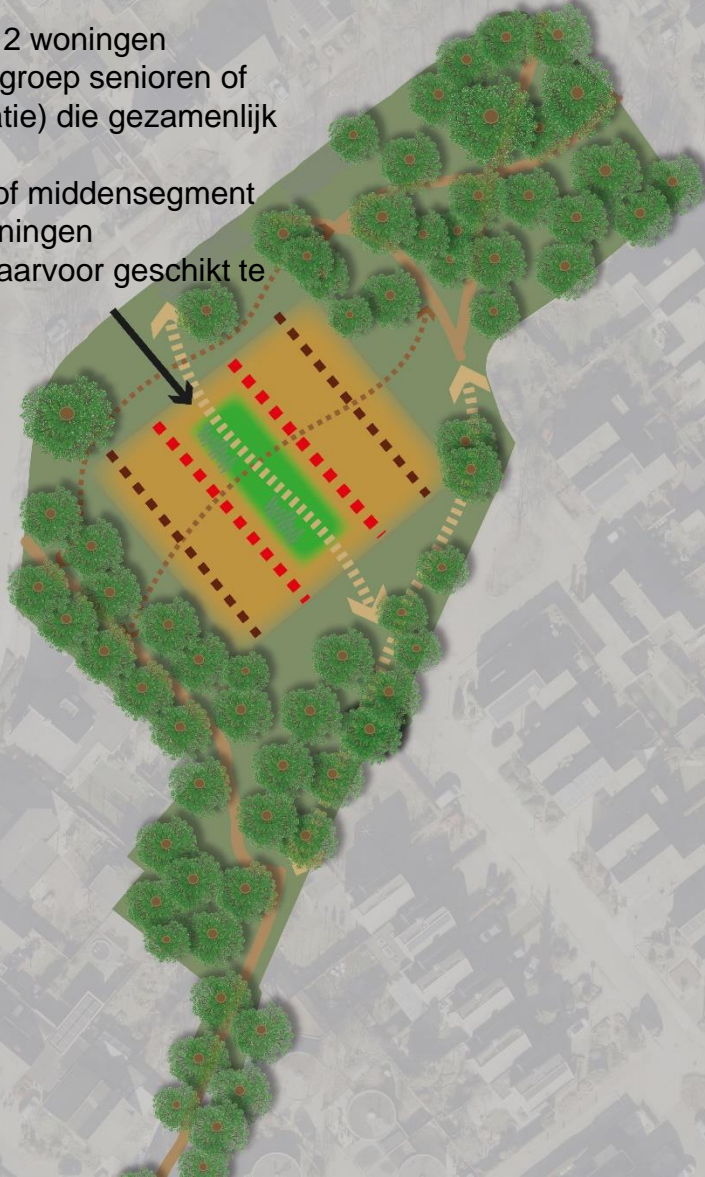
## Kavelpaspoort Jozefschool

- De locatie is gelegen tussen Schatbergstraat en de Liszstraat
- De locatie grenst aan forse waardevolle groenstructuur. Groen wordt behouden.
- De school is erg afgesloten van het groen, waardoor o.a. wandelverbindingen door het groen/locatie nu niet mogelijk zijn.

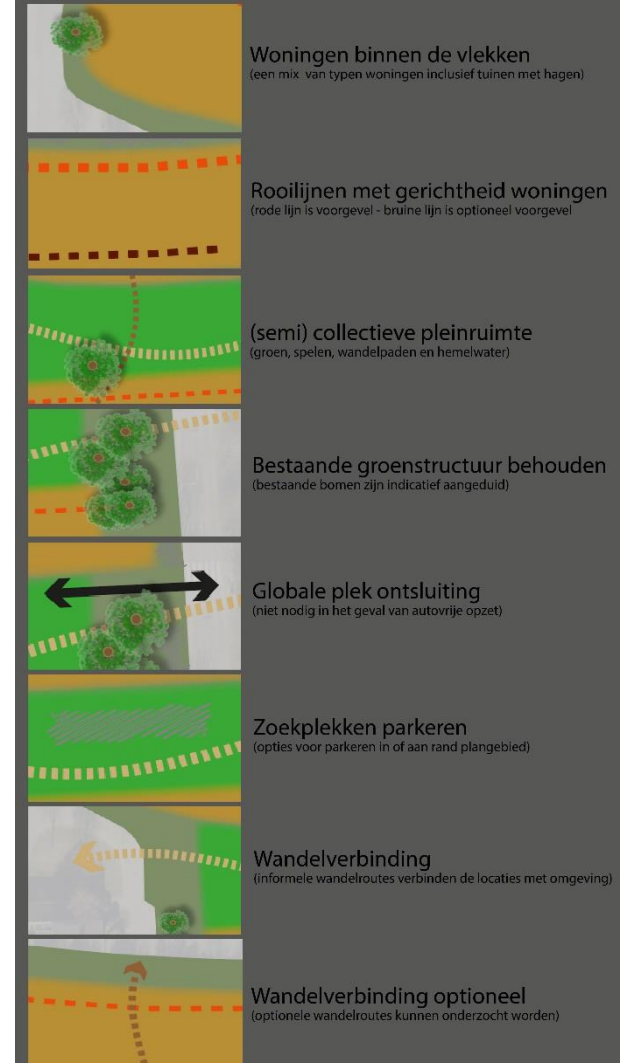
## Kavelpaspoort Jozefschool

### Volkshuisvestelijk:

- In totaal ruimte voor 8 a 12 woningen
- Locatie vooral gericht op groep senioren of jongeren (of een combinatie) die gezamenlijk plan willen ontwikkelen.
- Prijssegment: goedkoop of middensegment
- Minimaal 50% van de woningen levensloopbestendig of daarvoor geschikt te maken.



### Legenda kavelpaspoorten

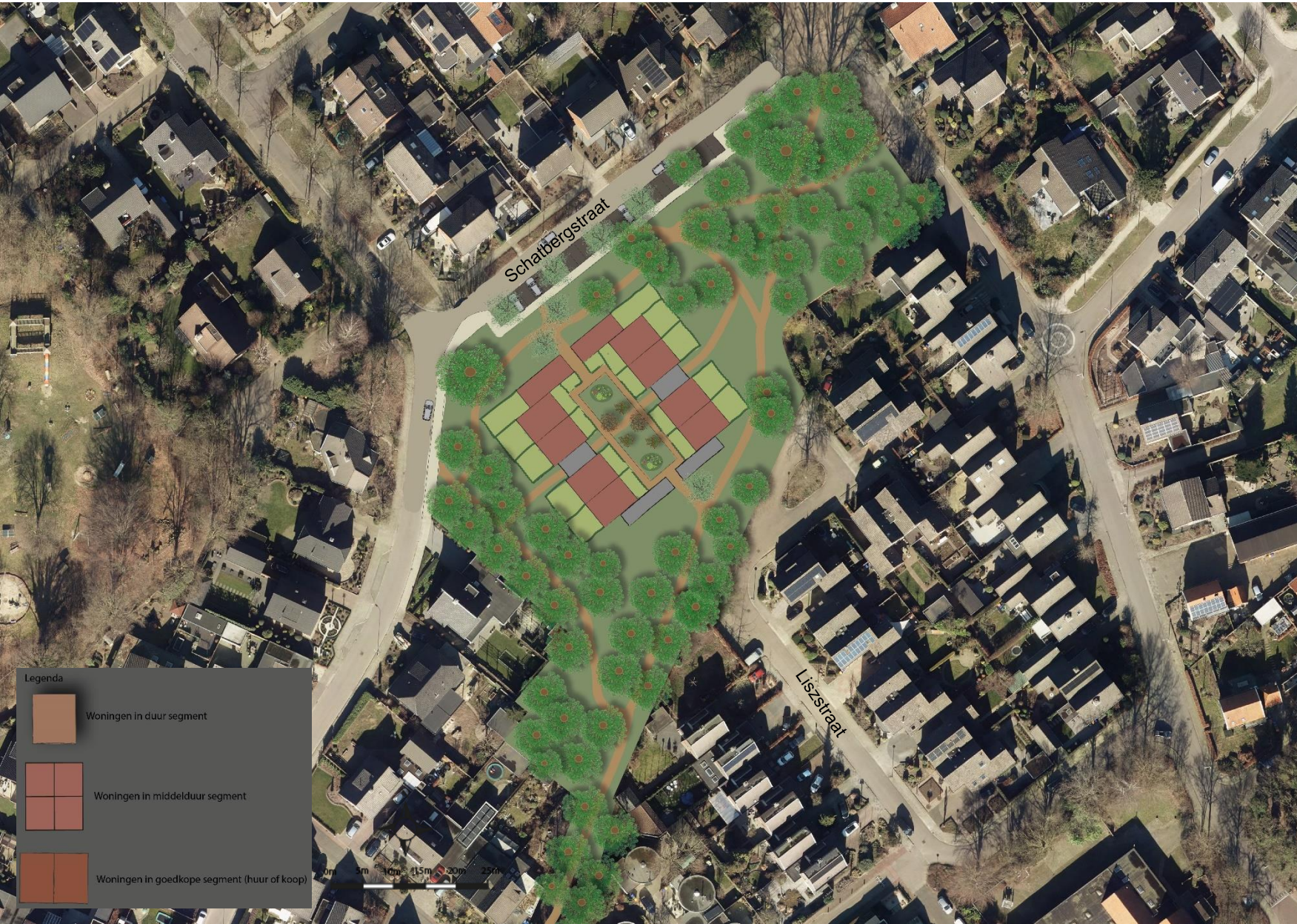




## Kavelpaspoort Jozefschool

**Ruimtelijk:**

- Bestaande groenstructuur rondom de school wordt behouden en versterkt.
- Er wordt gezamenlijk buurtplein gerealiseerd met ruimte voor groen, zitplekken en wandelpaden.
- Er wordt een doorgaande wandelverbinding van de Liszstraat naar de Schatbergstraat en langs de Liszstraat naar het groen aan de Delstraat.
- Een optionele wandelverbinding is denkbaar midden door het plangebied van de zijde Schatbergstraat richting Delstraat.
- Parkeren kan opgelost worden door haaksparkeren aan de Schatbergstraat. Een klein gedeelte van het parkeren zou in het buurtplein gerealiseerd kunnen worden. Ontsluiting aan de zijde van de Schatbergstraat.
- Woningbouw binnen de aangegeven vlekken.
- Woningen zijn gericht op het collectieve buurtplein
- Optionele rooilijnen en gerichtheid kunnen zorgen voor alzijdige oriëntatie



## Voorbeeldverkaveling: Wonen aan het groene hofje

- Woningen (geschikt voor senioren) staan rondom een besloten hofje.
- Er komt ruimte om de groenstructuren beter met elkaar te verbinden. De bebouwing staat "los" in het groen.
- Wandelpaden zorgen voor verbinding met de omgeving.
- Haaksparkeren aan de Schatbergstraat wordt uitgebreid, waardoor locatie autovrij kan blijven.
- Rondom de school wordt openbaar groen toegevoegd aan het park.



## Voorbeeldverkaveling: Wonen het collectieve woonplein

- Centraal in het plangebied wordt een collectieve woonplein (shared spaced) gerealiseerd met speelse groen elementen, parkeren en speelelementen.
- Een gedeelte van het parkeren wordt met haaksparkeren opgelost aan de Schatbergstraat.
- Iedere bewoner krijgt 1 parkeerplaats op het collectieve woonplein.
- Alle wandelpaden komen uit op het collectieve woonplein.
- De woningen zijn georiënteerd op het woonplein en hebben geen of een kleine voortuin (1 meter).



## Voorbeeldverkaveling: Hergebruik oude school

- Binnen de contouren van het kavelpaspoort is ook goed denkbaar om een deel van de school te hergebruiken
- In het voorbeelden blijft een deel van het school met kap behouden.
- Het middengedeelte van de school zou gesloopt kunnen worden ten behoeve van een collectieve tuin. Dit zou ook uitgevoerd kunnen worden als patio, waardoor elementen van het oude dak hergebruikt worden.
- Belangrijk is dat het oude gebouw zicht meer opent naar het park en er wandelverbindingen mogelijk zijn.
- De oude klaslokalen lenen zich goed voor goedkopere en kleinere wooneenheden.
- Parkeren wordt haaks aan de Schatbergstraat opgelost en een kleine parkeercoffer op het huidige schoolplein, zodanig dat iedere bewoner hier een eigen parkeerplaats heeft.



## Sfeerbeelden en vervolgstategie:

Er wordt globaal gedacht aan de volgende vervolgstategie en (indicatieve) planning:

- Locatie wordt herontwikkeld door middel van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
- Een groep mensen kan gezamenlijk de locatie ontwikkelen binnen de kaders van het kavelpaspoort.
- Door middel van openbare prijsvraag kan de gehele kavel van de gemeente gekocht worden. Selectie op basis van prijs en kwaliteit. Dit najaar kan dit traject opgestart worden. Begin 2022 kan de gehele kavel verkocht worden.
- Gezamenlijke kopers ontwikkelen in overleg met een architect een bouwplan.
- De gezamenlijke kopers zijn ook verantwoordelijke voor wijziging van het bestemmingsplan. De planning is na de verkoop dan ook afhankelijk van het CPO initiatief.



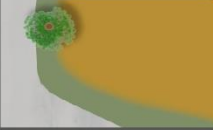
## Kavelpaspoort Regenboogschool


- De locatie is gelegen aan de Planetenstraat en de Rubenstraat.
- De locatie is gelegen aan een belangrijke groenstructuur in de wijk.
- In de omgeving staan vooral 2-1 kappers en geschakelde woningen.

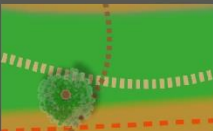
# Kavelpaspoort Regenboogschool

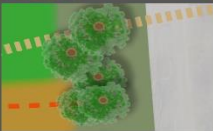


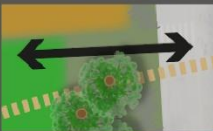
## Legenda kavelpaspoorten

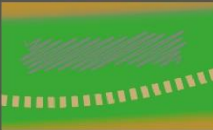
- 


**Woningen binnen de vlekken**  
(een mix van typen woningen inclusief tuinen met hagen)
- 


**Rooilijnen met gerichtheid woningen**  
(rode lijn is voorgevel - bruine lijn is optioneel voorgevel)
- 

**(semi) collectieve pleinruimte**  
(groen, spelen, wandelpaden en hemelwater)
- 

**Bestaande groenstructuur behouden**  
(bestaande bomen zijn indicatief aangeduid)
- 

**Globale plek ontsluiting**  
(niet nodig in het geval van autovrije opzet)
- 

**Zoekplekken parkeren**  
(opties voor parkeren in of aan rand plangebied)
- 

**Wandelverbinding**  
(informele wandelroutes verbinden de locaties met omgeving)
- 

**Wandelverbinding optioneel**  
(optionele wandelroutes kunnen onderzocht worden)

## Kavelpaspoort Regenboogschool

### Volkshuisvestelijk:

- In totaal ruimte voor 10 a 14 woningen
- Woningbouw met name gericht op conceptbouw woningen
- Minimaal 50% van het aantal geschikt voor goedkope koopwoningen
- Minimaal 50% van het aantal woningen levensloopbestendig of daarvoor geschikt te maken.



### Ruimtelijk:

- Bestaande groenstructuur rondom de school wordt behouden.
- Een robuuste (collectief) pleinruimte midden in het plangebied ongeveer op de plek van het huidige schoolplein. Er is ruimte voor groen, zitplekken, wandelpaden en speelplekken. Verschillende inrichtingen denkbaar.
- Doorgaande wandelverbindingen rondom de nieuwbouw zorgen voor verbinding met de wijk.
- Parkeren kan opgelost worden door langs- en haaksparkeren of gedeeltelijk in de pleinruimte.
- Woningbouw binnen de aangegeven vlek. Ongeveer op de plek van de school. Hergebruik ook denkbaar.
- Rooilijnen/oriëntatie op pleinruimte en Rubenstraat.





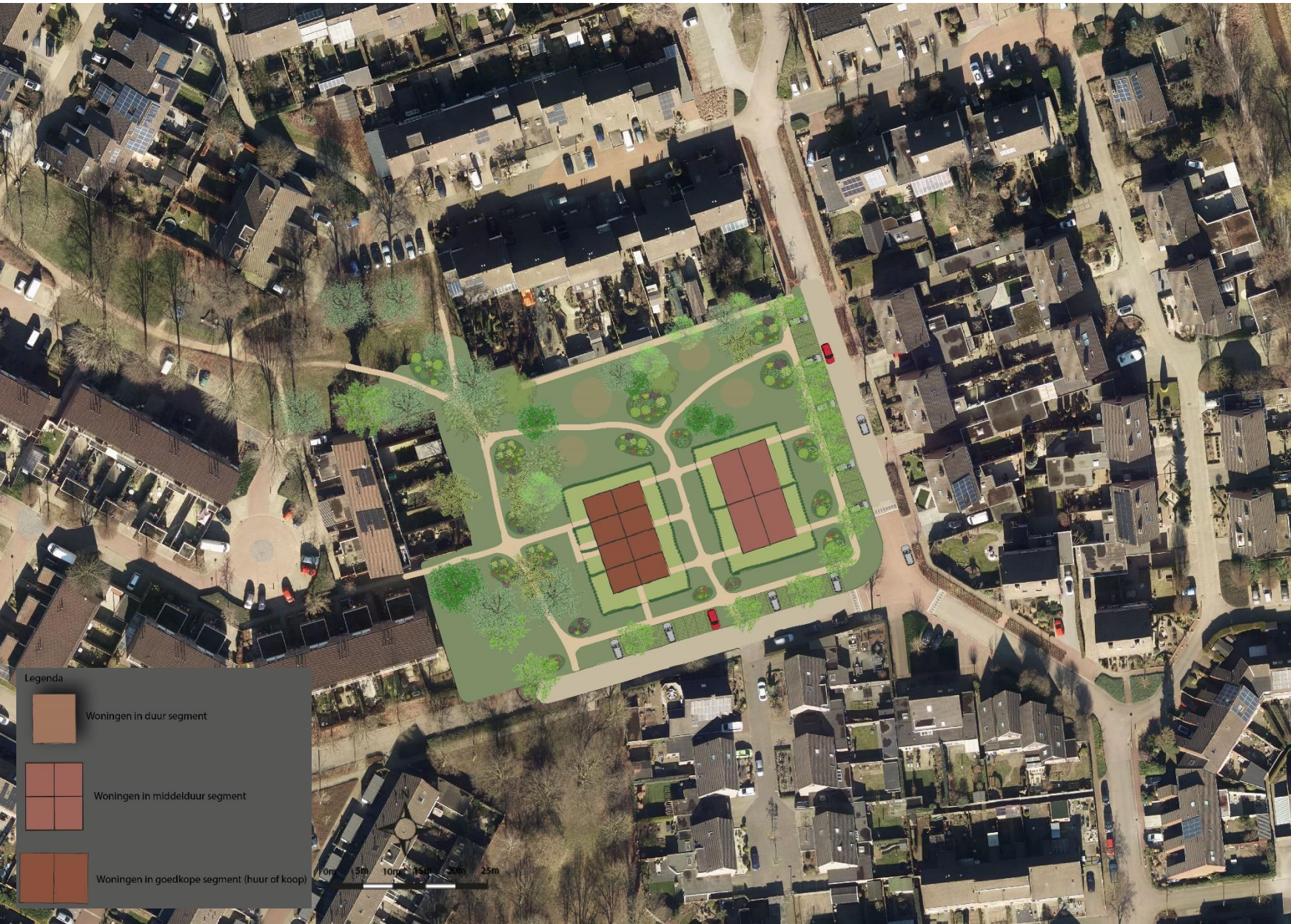
### Voorbeeldverkaveling: wonen aan het regenboogplein:

- Woningen met alzijdige oriëntatie (rug aan rug) gericht aan park.
- Woningen geschikt voor jongeren/senioren.
- Doorgaande wandelverbindingen rondom de bebouwing.
- Een nieuwe pleinruimte (in de vorm van een regenboog) met ruimte voor spelen, parkeren en groen.



## Voorbeeldverkaveling: Wonen in de oude school

- Hergebruik van een deel van de school. Kleinere eenheden voor jongeren
- Seniorenwoningen met oriëntatie aan het nieuwe park op plek van schoolplein.
- In het nieuwe park ruimte voor nieuwe verblijfsplekken voor de wijk.
- Parkeren aan de randen van het plangebied.



## Voorbeeldverkaveling: Wonen aan het park

- Woningen met alzijdige en gedraaide oriëntatie. Gunstige zonligging.
- Woningen geschikt voor jongeren/senioren.
- Doorgaande wandelverbindingen rondom de bebouwing.
- In het nieuwe park ruimte voor nieuwe verblijfsplekken voor de wijk.
- Parkeren aan de randen van het plangebied.



## Sfeerbeelden en vervolgstategie:

Er wordt globaal gedacht aan de volgende vervolgstategie en (indicatieve) planning:

- Locatie wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar middels conceptbouw.
- Door middel van openbare prijsvraag kan de gehele kavel van de gemeente gekocht worden. Selectie op basis van prijs en kwaliteit.
- Projectontwikkelaar ontwikkelt een bouwplan in overleg met architect/gemeente binnen de kaders van het kavelspaspoort. Dit najaar kan dit traject opgestart worden. Begin 2022 kan de gehele kavel verkocht worden.
- De projectontwikkelaar is ook verantwoordelijk voor herziening bestemmingsplan. Gemeente faciliteert. De planning is na de verkoop dan ook afhankelijk van de projectontwikkelaar. Streven is eind 2022 start verkoop.



