# Goeieavond!

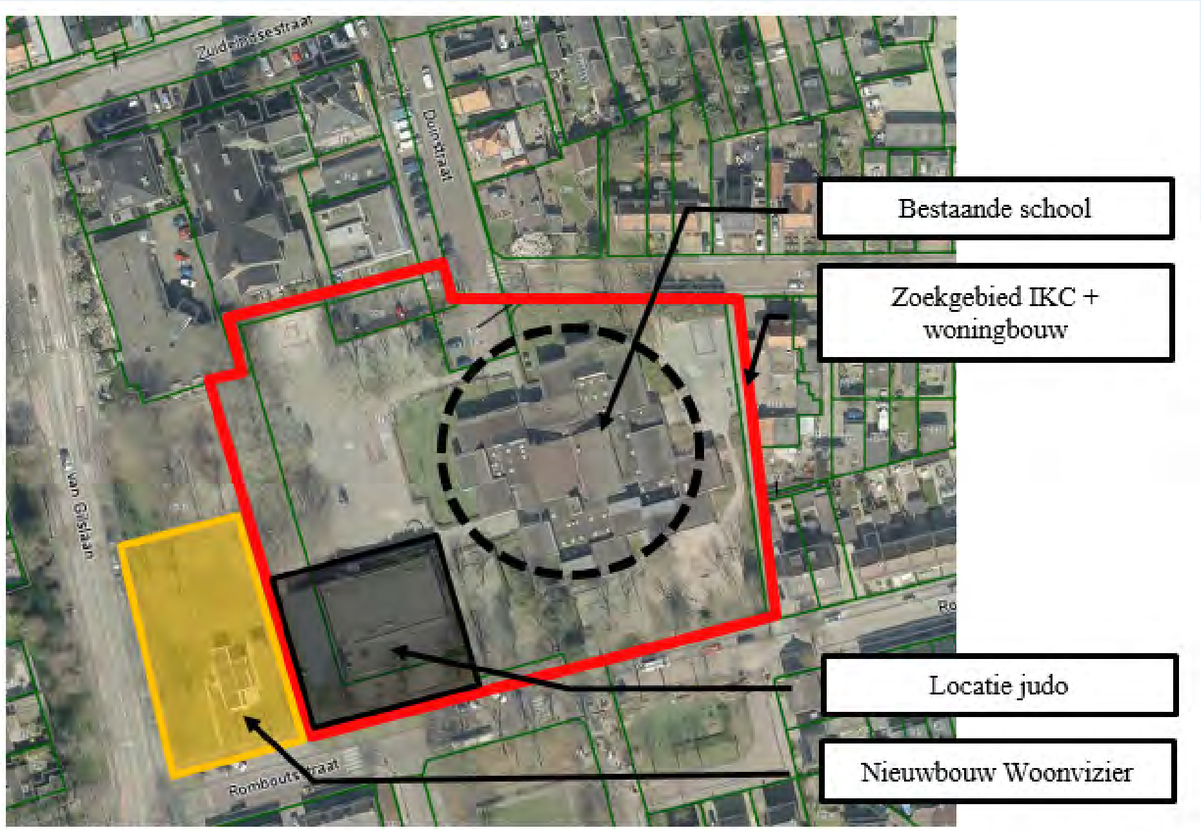
# Informatieronde
# IKC Stuifhoek en gebiedsontwikkeling Romboutsstraat-Norbartstraat

7 oktober 2021



# Bespreekpunten

1. Aanleiding
2. Terugblik doorlopen stappen
3. Stedenbouwkundig plan
4. Opbrengst informatieavond
5. Opinievoorstel
6. Vervolgstappen



# 1. Aanleiding – nieuwbouw IKC

- Vaststellen IHP 2019 (april 2020)
- Wens raad: combinatie onderwijs en wonen
- Kleiner ruimtebeslag school want 2 of 3 verdiepingen
- Logische invulling gebied
- Judo-gebouw: wel of geen onderdeel van het IKC



# 1. Aanleiding - uitgangspunten

Programma van eisen:

- 16 lokalen school + 4 lokalen KDV + kantoor SKOD
- 2 bouwlagen - footprint 1.500 m2
- Schoolplein

Aansluiting op omgeving:

- Groene setting
- Judo-gebouw
- Woningbouw
- Bouwplan Woonvizier



# 2. Terugblik doorlopen stappen

Bouw IKC

1. Uitwerking programma van eisen
2. Opstellen samenwerkingsovereenkomst met partners Kibeo en SKOD

Gebiedsontwikkeling

1. Interne overleggen met variantenstudie
2. Sessie met gebruikers (school en KDV en judo)
3. Aangepast voorkeursmodel “mei-juni”
4. Informatieavond voor omwonenden, ouders en raad
5. Voorstel voorkeursmodel “opinieronde”



# 3. Stedenbouwkundige verkenning

Door Inge Burg – Welmers Burg Stedenbouw





# Locatie

- Schoolgebouw en omgeving
- Ligging tussen Romboutstraat en Norbartstraat




# Bestaande situatie

- Bomen met name aan de randen (-> waar mogelijk behouden)
- Nieuwbouw Woonvizier
- Judo-gebouw (behouden)
- Speelplein rondom schoolgebouw, grotendeels verhard
- Voormalige kerk aan noordzijde
- Omgeven door woningbouw aan Norbartstraat en Romboutstraat

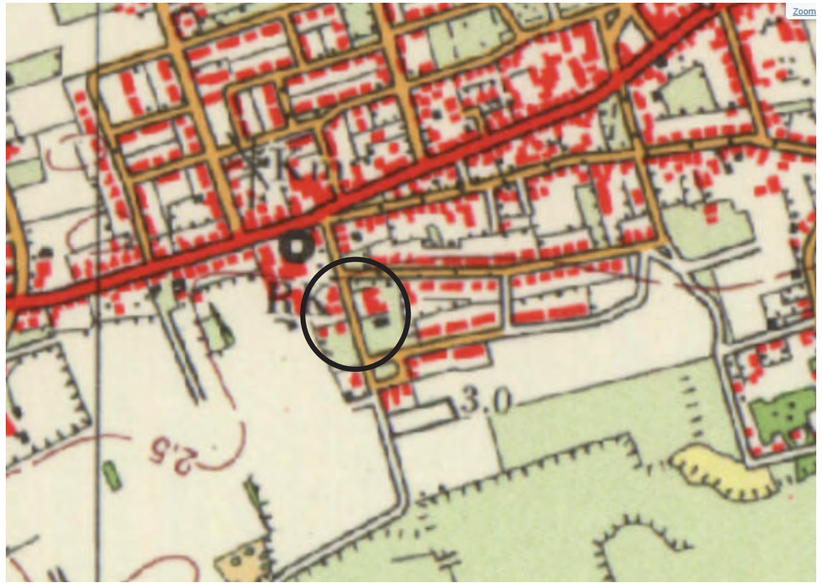
# Historische ontwikkeling



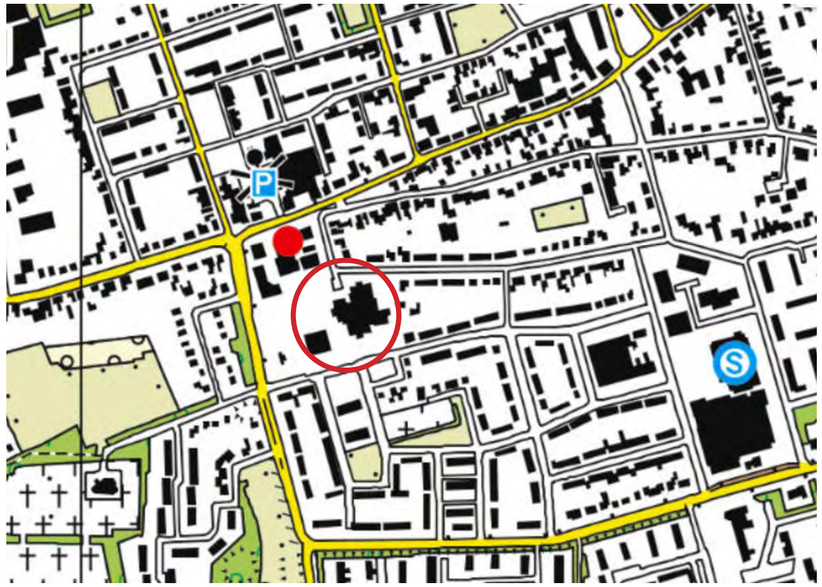

1900




1950




1980



2020

- Antwerpsestraat, Zuideindsestraat -> historische linten
- Duinstraat was de route zuidwaarts met aansluiting op Stuivezandsestraat
- Vanaf eind jaren ‘60 is gebied drastisch veranderd en omgevormd tot woongebied
- Losse gebouwen werden in het gebied gerealiseerd
- Met de realisatie van De Stuifhoek is de Duinstraat als route komen te vervallen



Norbartstraat richting de Stuifhoek


Voormalige Blasius kerk aan de noordzijde van het schoolterrein


Norbartstraat met woonbebouwing

# Kwaliteiten

- Groene buitenranden
- Markant kerkgebouw
- Dorpse wonen er omheen
- Nieuwbouw Woonvizier


Hoofdingang basisschool de Stuifhoek


Toegang tot schoolplein vanaf de Romboutsstraat


Voetpad vanaf de van Gilslaan, monumentale boom

# Knelpunten

- Wat rommelig aandoend gebied met verschillende toegangen
- Geen duidelijke voorkanten of achterkanten
- Openbare ruimte
- Povere uitstraling achterkant judo-gebouw
- Veel verharding (schoolplein)


Omvangrijk en stenig schoolplein


Judozaal aan de Romboustraat, laanbeplanting


Van Gilslaan

# Uitgangspunten herontwikkeling

**Schoolgebouw:**

- IKC: Basischool + kinderopvang + evt. SKOD
- Bouwen in 2 bouwlagen
- SKOD mogelijk op 3de bouwlaag
- Footprint 1.500 m2
- Schoolplein ca. 1.500 m2
- Behoud judo gebouw
- inpassing nieuwbouw Woonvizier op hoek Van Gilslaan Romboutstraat

**Woningbouw:**

- Toevoegen aan de ontwikkeling
- Woningbouwprogramma en woningtypologie nader te bepalen
- Combinatie van wonen en school in één gebouw onderzoeken

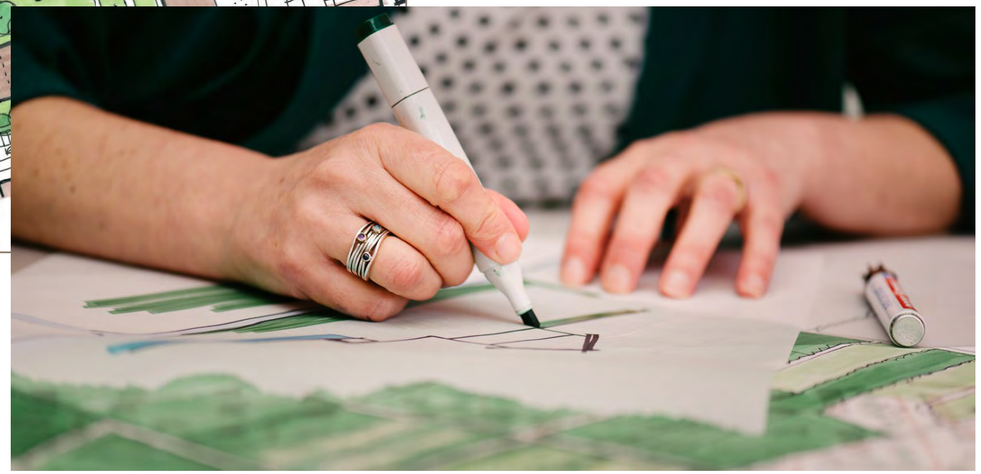
**Integraal ruimtelijk plan!**

# Studieschetsen

**Onderzoek naar:**

- Ruimtelijke opzet
- Aansluitingen / verbindingen met de omgeving
- Locatie school
- Inpassing bestaande bomen + nieuwe groene ruimtes
- Realisatie woningen
- Parkeeroplossingen






# Onderzoeksschets

## School op de huidige locatie

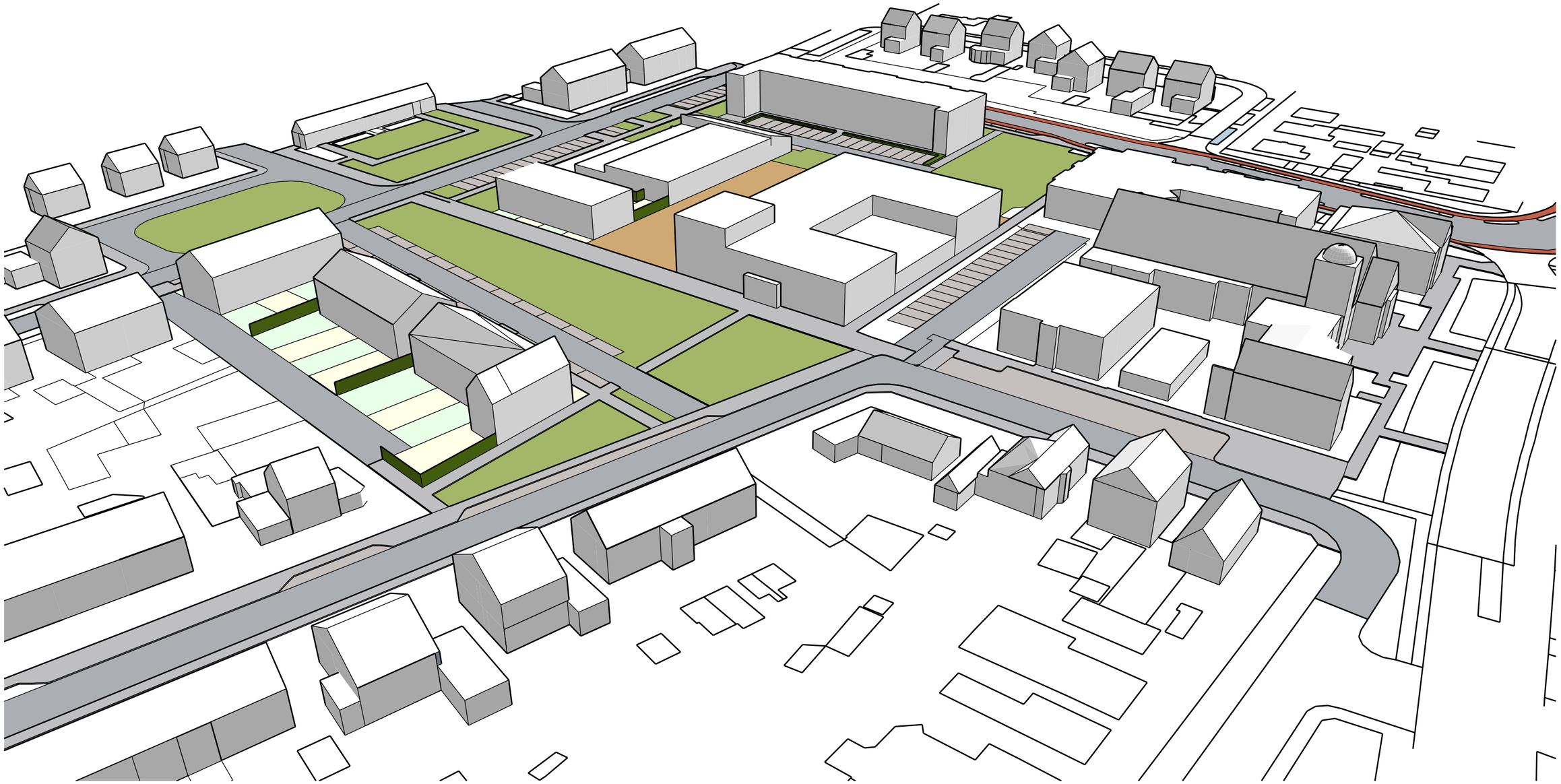
- Losse gebouwen in het groen
- Duinstraat doorzetten voor voetgangers en fietsers
- Parkachtige omgeving
- Auto’s kunnen niet door het gebied
- School aan oostzijde met compact speelplein aan achterzijde
- Vrijstaand woongebouw in het groen (ca. 16 appartementen)
- Parkeren in parkeerkoffer




# Voorkeursvariant

## Plan mei / juni 2021

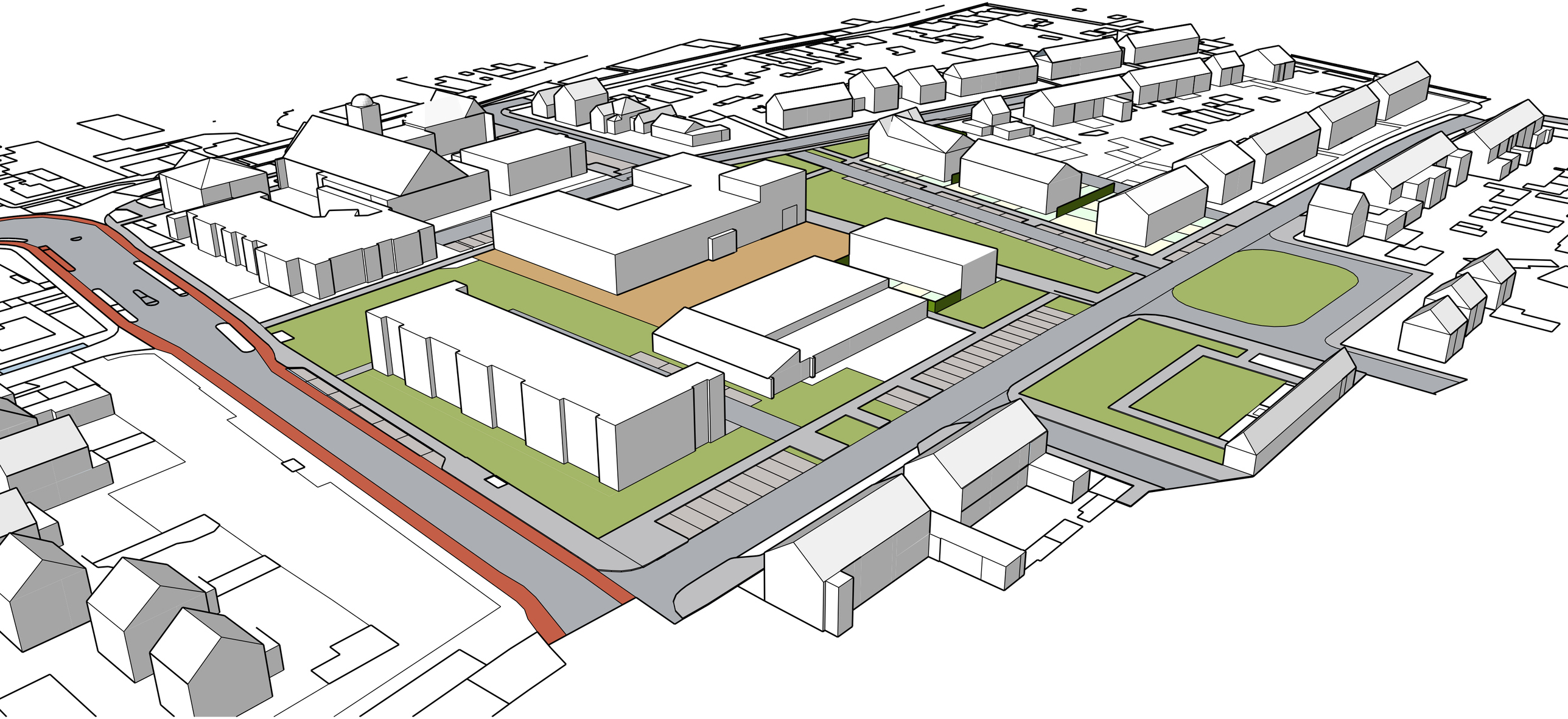
- Nieuw centraal groen (groene wig)
- Doorzetten Duinstraat voor fietsers en voetgangers
- School ligt ten westen van de langzaam verkeersroute
- Nieuwe woningen met tuin aan oostzijde -> afronden bouwblok
- groene voorruimte aan de Norbartstraat
- Judozaal ‘inpakken’ met nieuwe woningen, gericht op de groene wig
- Totaal ca. 16 rijwoningen
- Parkeren voor woningen langs woonstraatje en/of op achterterrein





# Impressie

Vogelvlucht vanaf zijde Norbartstraat - Duinstraat





# Impressie

Vogelvlucht vanaf de Van Gilslaan - Romboutstraat






# Impressie

Perspectief van Norbartstraat - kijkrichting westwaarts





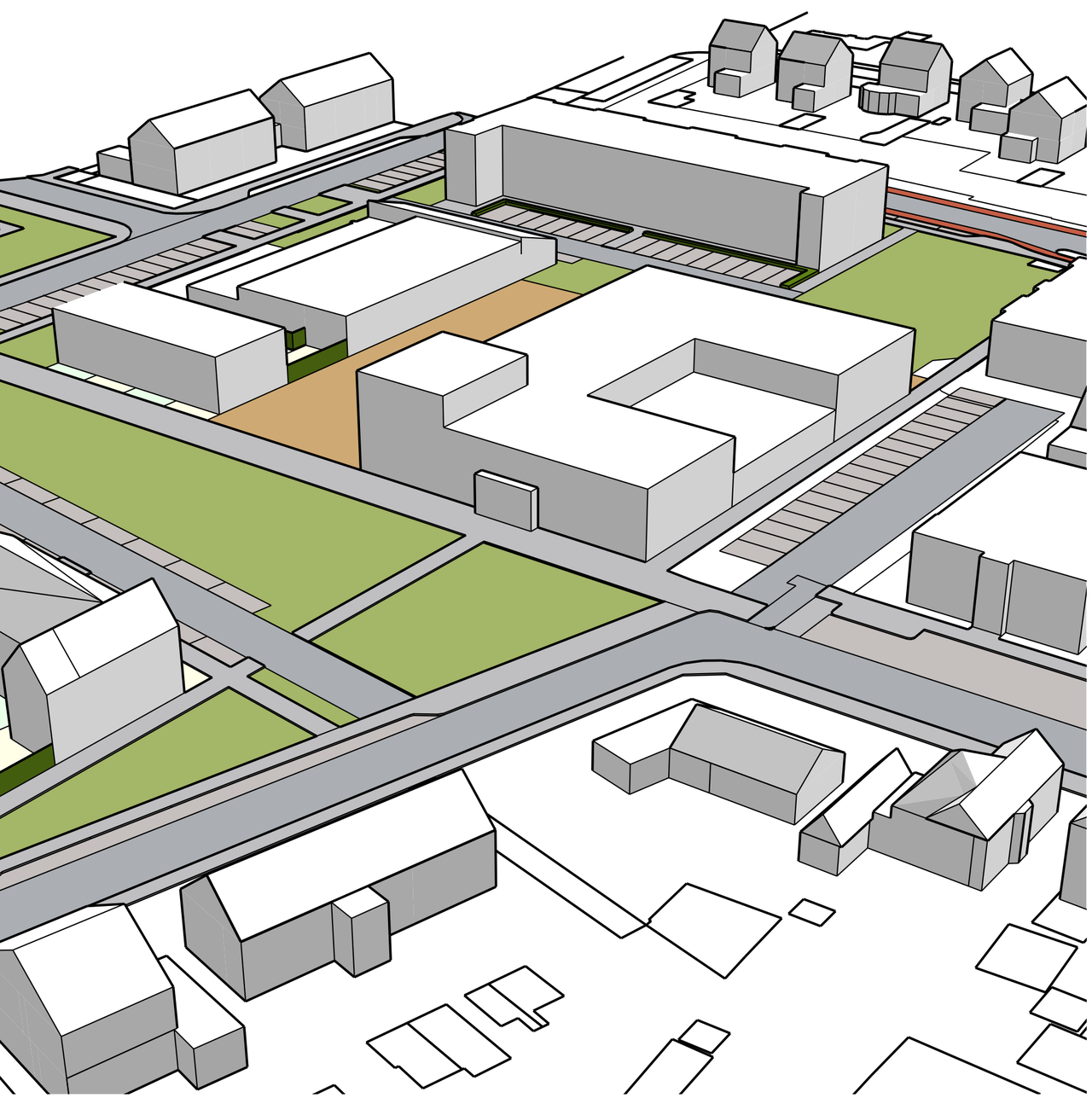

# Impressie

Perspectief vanaf Romboutstraat / groene wig

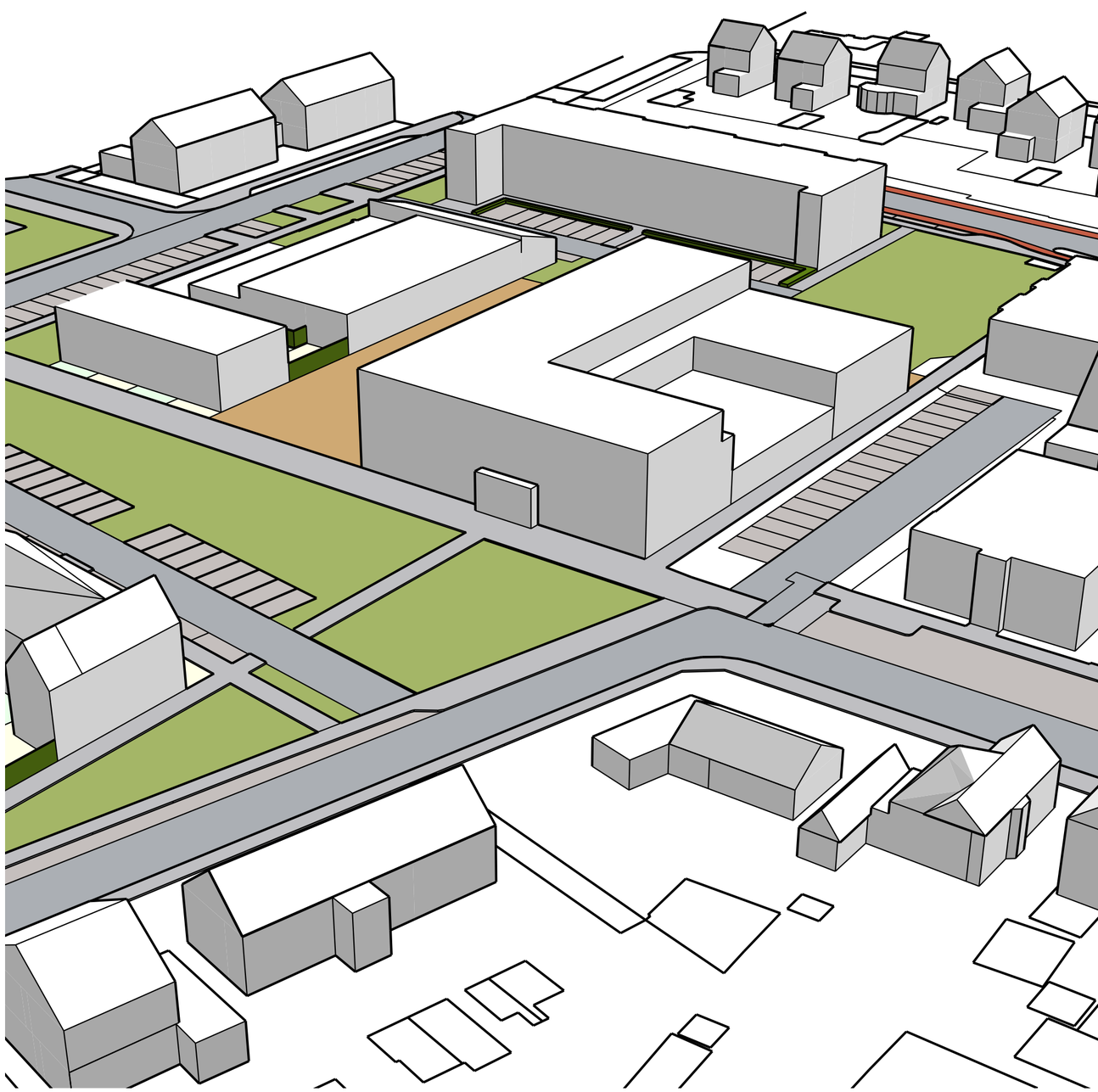



# Onderzoek naar woningen op de school

- Extra bouwlaag op de school
- Met 8 - 10 appartementen
- Extra parkeren en verharding in de groene wig



Opzet school in 2 bouwlagen
accent op de hoek



Opzet school 2 bouwlagen
+ 3e bouwlaag met appartementen




# Eerste uitwerking Voorkeursvariant

## Model mei / juni 2021

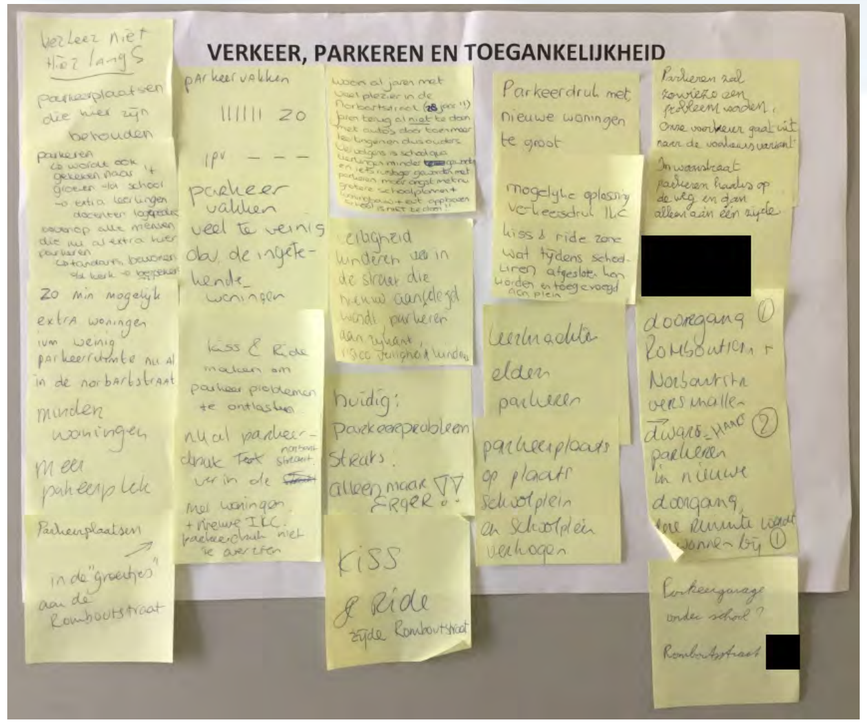
- voorzone introduceren bij de school
- deel groene wig inzetten als groene speelruimte voor de school, begrensd met hagen
- fietsenstalling invoegen aan het voet/fietspad
- Woonpad bereikbaar voor auto’s
- parkeerzone aan weerszijden langs het woonpad
- achterzijde judo met groen en/ of kunst aantrekkelijk maken

# 4. Informatieavond – voorkeursmodel “mei-juni”



# 4. Informatieavond juli 2021 – opbrengst

- Nu al veel parkeerproblemen
- Groen en bomen behouden
- Zo min mogelijk nieuwe woningen
- Geen woningen op de school
- Speelplein naast judogebouw
- Aandacht voor privacy
- Voorkomen overlast hangjeugd



# 5. Opinievoorstel - inhoud

- Terugblik proces
- Stedenbouwkundig voorkeursmodel
- Alternatieven met ++ en --
- Richtinggevende uitspraak raad



# 5. Opinievoorstel – overwegingen 1/2

- Tijdelijke school versus nieuwbouw op huidige schoolplein
- Inpassing judogebouw
- Opzet stedenbouwkundige structuur
- Groen en klimaatadaptatie
- Verkeer, bereikbaarheid en parkeren
- Woningbouw oostzijde
- Schoolplein versus woningbouw
- Woningbouw als extra bouwlaag op schoolgebouw



# 5. Opinievoorstel – overwegingen 2/2

- Woningbouw versus schoolplein naast judogebouw
  - Voors woningen: financieel, woningbouwambitie
  - Tegens woningen: parkeren/verkeer, input omwonenden, creëren hangplek
  - Voors schoolplein: wens gebruikers, meer centraal groen

- Woningbouw als extra bouwlaag op de school
  - Voors: financieel, woningbouwambitie, sociale controle
  - Tegens: stedenbouwkundig minder passend, ten koste van groen, parkeren/verkeer, organisatorische aspecten gebruikers, input omwonenden, bestemmingsplanprocedure



# 5. Opinievoorstel – voorkeursmodel “opinieronde 14 oktober”



# 6. Vervolgstappen 1/2

Bouw IKC:

| | |
|---|---|
| • Stedenbouwkundig plan in raad | Oktober - december 2021 |
| • PvE en SOK in college | November 2021 |
| • Architectenselectie | November 2021 - februari 2022 |
| • Go/no go + krediet raad | Kwartaal 1 2022 |
| • Ontwerpfase (VO, DO, TO) | Februari 2022 - januari 2023 |
| • Aanbesteding uitvoering/bouw | Oktober 2022 - maart 2023 |
| • Vergunning / ruimtelijke procedure bouw IKC | Juli 2022 - januari 2023 |
| • Bouw IKC (realisatiefase) | Januari 2023 - mei 2024 |
| • Nieuwbouw gereed | Medio 2024 of medio 2025 |



# 6. Vervolgstappen 2/2

Woningbouw / gebiedsontwikkeling:

| | |
|---|---|
| • Stedenbouwkundig plan vaststellen | Eind 2021 - begin 2022 |
| • Juridische procedure | 2022-2023 |
| • Uitwerking/aanbesteding | 2023-2024 |
| • Realisatie | Eind 2024 - 2025 |



# Bedankt voor uw aandacht!

