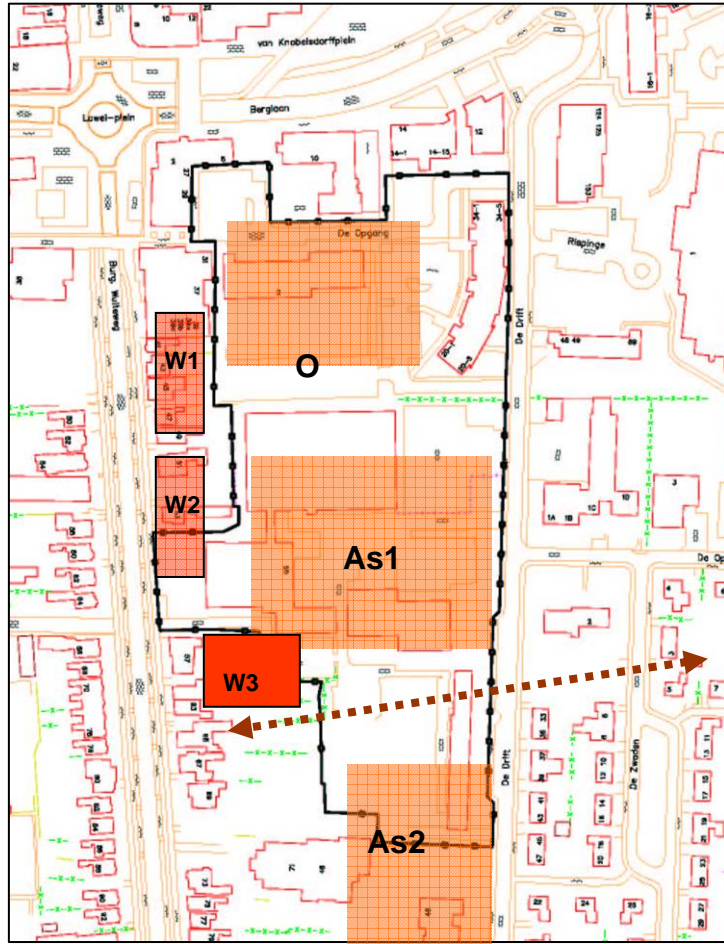


6.1 het deelproject vml. ambachtschool en omgeving

Het deelproject bestaat uit het gebied van de voormalige ambachtschool en de aan de noordzijde daarvan gelegen gebouwen en terreinen van De Opgang. Op de bijgaande kaart is de begrenzing ingetekend.



Het hoofddoel van het project is de realisatie van nieuwbouw op het terrein van de voormalige ambachtschool, nadat deze ook zijn functie als tijdelijke accommodatie heeft verloren. In samenhang daarmee kan het gebied De Opgang worden herontwikkeld.

De hoofdfunctie voor de nieuwbouw op het voormalige schoolterrein is wonen, met dien verstande dat in het voormalige hoofdgebouw (als dat behouden wordt) ook maatschappelijke of commerciële functies gevestigd mogen worden.

Het aantal woningen is afhankelijk van:

- De doelgroep
- De woningtypologie
- De organisatie van de ontsluiting en het parkeren

Initiatiefnemer voor het project is de gemeente waarbij samenwerking gezocht zal worden met een commerciële marktpartij

De doelgroep

In hoofdstuk 4.1 zijn een aantal oplossingsrichtingen voor de bevolkingsamenstelling in de buurt beschreven. Omdat de locatie op korte afstand van het centrum is gelegen, dichtbij voorzieningen en goed bereikbaar met het openbaar vervoer, is deze locatie geschikt voor woningen voor senioren. In hoofdstuk 4.1 is tevens vermeld dat uitsluitend nieuwbouw voor senioren in De Bouwen al gauw leidt tot een steeds meer eenzijdige wijk.

Nieuwbouw voor senioren zal daarom moeten samengaan met verdunning of woningonttrekking van ouderenwoningen elders in de wijk. Indien het aantal woningen groter wordt dan 50, is het zelfs gewenst om binnen het project variatie te realiseren. In dat geval dienen de woningen (met het oog op de toekomst) wel te worden gerealiseerd als levensloop bestendige woningen.

De bebouwing aan de Opgang (**deelgebied O**) heeft momenteel een volledig commerciële functie. Handhaving van deze functie is een mogelijkheid, alsmede een gehele of gedeeltelijke wijziging naar wonen. Bij wijziging en nieuwbouw dient zowel met ontwikkelingen aan de Burgemeester Wuiteweg rekening gehouden te worden als met de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie. Uitgangspunt is een nieuwe bebouwingwand aan de zuidzijde van het gebied.

De woningtypologie

Op deze locatie zijn zowel grondgebonden woningen als appartementen aanvaardbaar. In de (ontwerp) ruimtelijke visie voor de Burgemeester Wuiteweg staan de randvoorwaarden voor de huidige en toekomstige bebouwing aan deze straat.

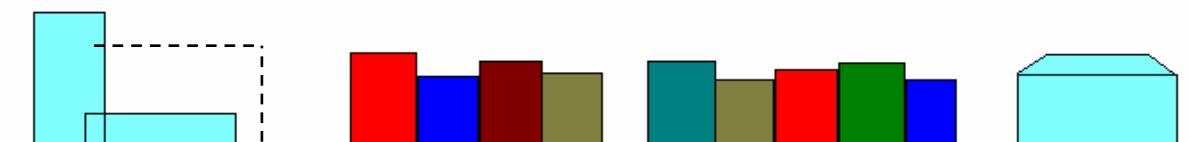
Aan de zuidzijde van de voormalige ambachtschool (**w3**) is het beleid gericht op het behoud van de daar historische gegroeide structuur van individuele woningen in een herkenbare en samenhangende structuur. Om recht te doen aan dit beleid en tegelijkertijd de ruimtelijke hiërarchie te respecteren dient de nieuwbouw daarachter (**As2**) een vergelijkbare bouwhoogte te respecteren. Daarmee is ook een goede overgang naar de woningen aan de overzijde van de Drift gegarandeerd en behoudt de kerk ten zuiden van de bouwlocatie zijn bijzondere positie.



Woningen in de bestaande karakteristieke bebouwingwand aan de Burgemeester Wuiteweg

Ten noorden van de voormalige ambachtschool (**w1+w2**) mag de bebouwingwand van de Burgemeester Wuiteweg vernieuwd worden. Situering, oriëntatie, hoogte en ritmiek zijn belangrijke voorwaarden. In samenhang met deze transformatie is ook achter deze bebouwing nieuwbouw in de vorm van meer stevige bouwmassa's denkbaar (**As1**)

In deze visie zijn voor de twee deelgebieden achterop het schoolterrein beeldrichtlijnen uitgewerkt. Voor de overige locaties is de (ontwerp) beleidsvisie voor de Burgemeester Wuiteweg bindend.



Schematische bebouwingwand Burgemeester Wuiteweg aan de noordzijde van de vml ambachtschool (ruimtelijke visie Burgemeester Wuiteweg)

Uit het voorgaande bebouwingsschema blijkt dat de bouwhoogte van 4 lagen aan de Burgemeester Wuiteweg niet overschreden mag worden. Dat zelfde geldt voor de nieuwbouw op het achterterrein, maar daar spelen ook andere factoren een rol.

Ontsluiting en parkeren

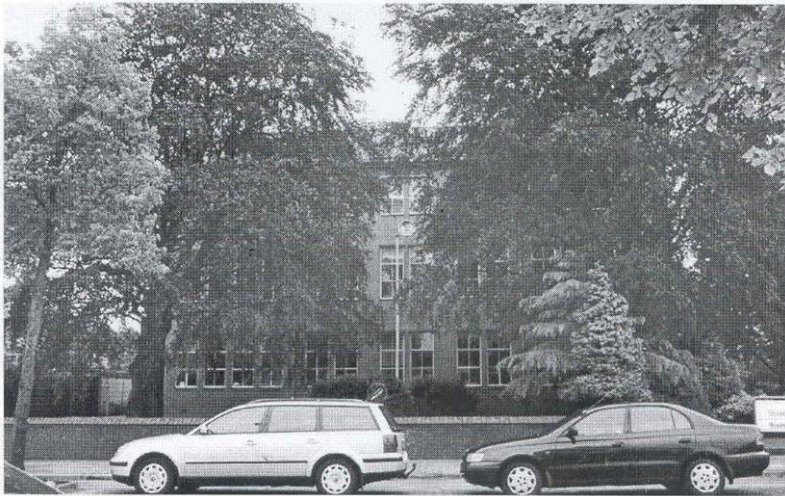
Hiervoor gelden de volgende randvoorwaarden:

Door het gebied dient de in het vorige hoofdstuk vastgelegde fietsroute te worden gerealiseerd.

De bereikbaarheid voor auto's is vanaf de oostzijde (De Drift). Ten behoeve van het parkeren dient de norm uit hoofdstuk 4.4.3. te worden gehanteerd. In geval van 50 woningen of meer in deelgebied **As1+As2** gaat de voorkeur uit naar geheel of deels ondergronds parkeren. Het parkeren dient altijd op een afsluitbaar eigen terrein plaats te vinden met het oog op de druk en de zonering van het parkeren rondom het stadscentrum.

Overige randvoorwaarden

Op het voorterrein van de vml. Ambachtschool staan monumentale bomen. Deze dienen behouden te blijven. Het oude hoofdgebouw zelf heeft een emotioneel – historische waarde en is een karakteristiek gebouw in het lint. Het gebouw is geen monument maar behoud of nieuwbouw die sterk refereert aan het oude gebouw is vereist.



De voormalige ambachtschool met monumentale bomen

Richtlijnen:

As1: noordelijke deel van het schoolterrein	
Plaatsing	
<i>situering</i>	Afstemming op (potentiële) bebouwing aan alle overzijden
<i>type</i>	appartementengebouwen
<i>oriëntatie</i>	gericht op de buitenzijden, binnenterrein voor gemeenschappelijk gebruik.
<i>bijgebouwen</i>	indien gebouwd, dan op binnenterrein
Hoofdvorm	
<i>bouwlagen</i>	noordzijde: 2 oostzijde: 4 zuidzijde:3
<i>kapvorm</i>	(overwegend) plat
<i>bijgebouwen</i>	indien gebouwd dan een bouwlaag en plat
<i>schaal</i>	geen richtlijn
<i>vormkarakteristiek</i>	hedendaags
Aanzichten	
<i>gevelexpressie</i>	geen richtlijn
<i>geleding</i>	geen richtlijn
<i>verhoudingen</i>	geen richtlijn
Opmaak	
<i>Materiaal en kleurtoon</i>	geen richtlijn
<i>Detallering</i>	geen richtlijn
Diversen	
<i>Ambitieniveau</i>	meer dan gemiddeld: ontwikkelcompetitie
<i>parkeren</i>	op eigen erf of in kelder
Aantallen	ca. 50
Categorie	huur en/of koop overwegend middencategorieën

Richtlijnen:

As2: zuidelijke deel van het schoolterrein	
Plaatsing	
<i>situering</i>	in een nieuwe rooilijn aan noord- en oostzijde
<i>type</i>	wandvorming appartementengebouw (noord) en grondgebonden woningen aan oostzijde
<i>oriëntatie</i>	gericht op noord- en oostzijde
<i>bijgebouwen</i>	aangebouwd of op achterterrein
Hoofdvorm	
<i>bouwlagen</i>	twee met kap (noordzijde eventueel plat)
<i>kapvorm</i>	stevig schild- of zadeldak
<i>bijgebouwen</i>	Indien gebouwd dan een bouwlaag en plat
<i>schaal</i>	geen richtlijn
<i>vormkarakteristiek</i>	baksteenarchitectuur in samenhang met Burgemeester Wuiteweg
Aanzichten	
<i>gevelexpressie</i>	onderdeel van de vormkarakteristiek
<i>geleding</i>	geen aangehangen balkons of galerijen aan de voorzijde
<i>verhoudingen</i>	geen richtlijn
Opmaak	
<i>Materiaal en kleurtoon</i>	baksteen, rood - bruin
<i>Detailering</i>	passend bij vormkarakteristiek
Diversen	
<i>Ambitieniveau</i>	meer dan gemiddeld: ontwikkelcompetitie
<i>parkeren</i>	op eigen erf
Aantallen	ca 10 - 16
Categorie	huur en/of koop overwegend middencategorie