



Verslag Denktank 8 juni 2022

Wethouder Nico Slagter opent de vergadering.

Input denktank is belangrijk voor het project. Inbreng is meer dan welkom.

Nico Slagter heeft de portefeuille ruimtelijke ontwikkeling en economische zaken.

Marcel Kok – projectleider

Cynthia Vos - projectondersteuning

Ad de Bont – Stedenbouwkundige

Rob van Dijk – Landschapsarchitect.

Marcel heeft meegedacht in diverse projecten rondom het Centrum.

- Parkeerterrein bij de Aldi
- Streekplein
- Aldi/Fietsenwinkel etc.

Fase 5 – hoe wordt dit gebied ingevuld. Vraag van de raad.

Op dit moment zijn er gebiedsontwikkelingen bij het voormalig gebouw van Op/Maat en bij de Woonschakel.

Merlyn/Monroe en Rabobank panden staan leeg.

Totaal visie Centrum betreft van Op/Maat tot aan de stuifbergenlaan.

Oud leden en nieuwe leden zijn gevraagd voor de Denktank. Raadplegen, informeren, adviseren. De denktank leden zijn de experts van de gemeente. Hierdoor worden de plannen beter, wel vanuit algemeen belang meedenken, niet als actie voerder, dan is andere commissie beter.

Advies wordt beoordeeld of het haalbaar is of niet. Het college van B&W neemt de besluiten. Als iets niet wordt overgenomen uit het advies wordt dit toegelicht door de gemeente.

We zijn nu bezig met een Beeldkwaliteitsplan. Inrichting openbare ruimte gaan we mee van start.

Binnenkort komt er een verkeersonderzoek. Er komen ongeveer 150 tot 200 woningen bij.

11 juli is de 2^e bijeenkomst. Na de zomer 3^e bijeenkomst.

Ad de Bont – Stedenbouwkundige

Adviseur van de gemeente Stede Broec samen met Rob van Dijk.

Beide heren zijn lang betrokken bij de ontwikkelingen rondom het centrum.

Er is veel gebeurd en ontwikkelt.

Het zuidelijk deel van het plein

Bebouwing bij Rabobank/Merlyn Monroe – het gebied bij de Family en het stationsgebied.

Plan uit 2016 is vastgesteld in de raad – uitbreiding fase 4, appartementen, nieuwe doorbraak, herontwikkeling AH en Fietsenwinkel, herinrichting noordelijk deel, parkeerplaatsen aldi, parkeren achter het gemeentehuis en parkeren op het streekplein.

Er is destijds wel gekeken naar eventuele herontwikkeling van The Family, Chinees, Pizzeria, Vivaldi, maar is niet verder uitgewerkt.

Nieuwe bebouwing, groen, bankjes, parkeerterrein west kant met de nieuwe verbinding naar de weg Aldi met woningen er boven en het Streekplein.

Het functioneert goed.

Wat is nu het vertrekpunt van ons denken: Januari 2022 ambitie gebiedsvisie vastgesteld door de gemeente raad, Vervolg fase richting het zuiden.

Ambities gebiedsvisie:

- Wonen voor starters, gezinnen, ouderen.
- Kleinere comfortabele woningen op 1 niveau of eventueel met lift.
- Wonen voor iedereen.
- Plek voor wandelaar en fietser moet logisch zijn m.b.t. de verbindingen.
- Plekken mogen veel groener. Het is op dit moment veel steen. Bij de Middenweg en het stationsgebied mag een kwaliteitsverbetering plaatsvinden.
- Plein met mix van functies: wonen, winkelen, voorzieningen, werken.
- Dorps tussen schaal – oudsher ontwikkelt vanuit kleine woningen, heel dorps, unieke kwaliteit. Er zijn grote elementen tussengezet; Florex, Rigtershof, Winkelcentrum.
- Schaalgebied moet meer dorps worden

Het Streekplein:

- Verlengde van het gemeentehuis nieuwbouw van 4 lagen (hoek Rabobank) met daaronder horeca, huisarts, tandtechniek, apotheek met daarboven woningen.
- Op de hoek van de tandtechniek ook boven wonen en onder horeca etc. Het plein kan mooi ontsloten worden door de woningen. Voorzieningen met voorkant naar het plein.
- Het gat tussen de tandtechniek en het winkelpand moet een mooie doorgang krijgen.
- Bedrijfsverzamelgebouw, apotheek, The Family – Ambitie nieuwbouw met wonen en werken met een binnentuin. Het idee is om de horeca te verplaatsen naar de andere kant
- Tandtechniek – eigenaar gebruiker
- Rabobank en Merlyn Monroe – verkocht aan investeerder.
- Wat is het beste op deze plek.
- Er wordt gedacht aan terrassen bij de horeca. ‘
- Vanuit de gemeente kunnen wij een goede structuur aangeven.
- Thema terrassen – kom met ideeën.
- Wordt het gemeentehuis hier ook in meegenomen?
- Waarom 3 hoog – 1. Als je heel hoog gaat is de schaduwwerking aanzienlijk hoog, verblijfskwaliteit is belangrijk, past 5 hoog wel bij het karakter van het dorp?. 2. Parkeren – bij aantal woningen hoort een parkeernorm.
- Kansen voor parkeren kunnen worden ingebracht.
- Veiligheid is belangrijk.
- Parkeren ondergronds moet betaald parkeren worden.
- Kernkwaliteit van het Streekhof is niet betaald parkeren.
- Als je op het plein flink de hoogte ingaat wordt het heel massief.
- Parkeren in het nieuwe gedeelte is op het maaiveld. Binnentuin bovenop en dan woningen.
- Percentage moet sociaal en betaalbaar zijn.
- Laadpalen – Fietzers en auto's.
- Energie neutraal bouwen?

- Zonne panelen op platte daken?
 - Energiestrategie – parkeerterrein is eventueel ingetekend met zonnepanelen. Ook om auto's op te laden.
 - Station parkeerterrein is voor nu slecht ingericht. Parkeerplaatsen verplaatsen naar het stationsgebied incl. duurzame oplossing met zonnepanelen en laadpalen.
 - Fietsenstallingen.
 - Het is de bedoeling om de knik van de weg te verplaatsen en beter in te passen. Weg kan niet worden door getrokken, dan kom je op de rotonde uit. NS zal niet accepteren dat er stilstaande auto's komen te staan. Er zijn al veel mogelijkheden onderzocht. De weg zal iets verlegt moeten worden. Zodat je op het plein groener en betere kwaliteit kan realiseren. De Middend wordt ook deels verlegd. Auto moet op een logische manier gas terug nemen. Auto te gast. Bussen kunnen stoppen. Grote bushalte blijft aanwezig. Gemeente is in gesprek met de NS en Prorail voor een betere kwaliteit van de inrichting. Stationslaan veel groener maken.
- De randvoorwaarden van de markt blijft.
Plein blijft centraal.
Stationsomgeving– De middend wordt een beetje verlegd – meer ruimte creëren.
Route voor langs het gemeente huis en dan een logische oversteek tussen de gebouwen naar het station.

Straat bij het station wordt dan 30 km per uur.

Fase 5 Zuidwestelijke deel – complex om het voor elkaar te krijgen in verband met veel eigenaren.

Parkeren onder het pand op het maaiveld.

Woningen 4, 5, 6 woonlagen incl. binnentuin – winkels/werken onder de woningen.

Dak met groen karakter behoort tot de mogelijkheden.

Thema's:

1. Gerealiseerd
2. Zuid oostelijke bebouwing
3. Streekplein + Fase 5 – Action + PR
4. Horeca
5. Kroeg op het plein.
6. Buitenspeeldag rekening mee houden.
7. Verkeer – vanuit de Noordertocht – 1 ontsluiting. Paaljte Elisabeth eruit en richting Raadhuislaan.
8. Doelgroepen – Senioren complex- gedachten nu is combi van jongeren, mindervalide en ouderen.
9. Denk aan de boosters om op te laden.
10. Energieneutraal – warmte net richting winkelcentrum – collectief zonnedek op P+R.
11. Half verdiept parkeerdek op het P+R Terrein incl. zonnepanelen.
12. Stationsomgeving - Parkeerdek achter de Action – openbaar terrein – lang parkeren.
13. Openbaar toilet – toedeloë – commerciële bedrijven die een openbaar toilet plaatsen.
14. Meer levendigheid – ruimte voor horeca en terrassen.
15. Kwaliteitsverbetering gevel Streekhof
16. Routes hoe je op de markt, komt ook via de Zuidwest kant de markt betreden.
17. Plekken voor de jeugd.
18. Horeca
19. Groen en duurzame watersystemen.
20. Niet fietsen op het plein.

21. Kinderen laten meedenken over de ontwikkeling.
22. Ondernemers van de markt, het streekplein en het Streekhof uitnodigen.
23. Lantaarnpalen staan in de weg voor de markt.
24. Stationsomgeving – parkeren bij de action
25. Groen maken rondom station.
26. Regen water
27. Behoeft voor jongeren in appartementen.
28. Uitbreiding van de horeca – pizzeria wil dat er meer horeca
29. Uitstraling van de achterkant van het pand.
30. Positieve reacties over de groene gebouwen.
31. Parkeerplaatsen aan de andere kant van het spoor dmv een wandelovergang/brug naar het spoor.
32. Dubbellaagsparkeren.
33. Wat zijn er aan evenementen op het plein, kan dit dan nog?
34. Routes voor vrachtwagens.
35. Bezoekers van de nieuwe woningen, parkeerplekken.
36. Plein goed benutten van met de terrassen.
37. Waar laat je de fietsen rondom het plein.
38. Hoe krijg je de aanloopplaatsen wind vrij.

Dromen

- Energiecentraal SB.
- Centrum voorbeeld meer groen dan steen.
- Meer duurzaamheid
- Laagbouw voor senioren met tuin en beneden woning.
- Kan het plein worden overdekt?
- Bestaande bouw meeliften op gasloos en energieneutraal
- Wateroverlast goed over nadenken met het inrichten van de buiteninrichting.
- Nieuwbouw energieneutraal – stimuleren met deelauto electrisch – of scooter. In de overal kosten meenemen.
- Stationsgebouw integreren in het nieuwe gebouw.

Rob, Ad en Marcel gaan aan het werk met de posters.

11 juli zijn de 1^e uitwerkingen van deze bijeenkomst.

Per wanneer gaat deze ontwikkeling spelen?

Deze visie is al in werking.

Het gebouw van Op/Maat wordt ontwikkeld.

Het gebouw van De Woonschakel zal ontwikkeld worden.

De Woonschakel: Ontwerp bestemmingsplan en participatietraject gaan via de Woonschakel. De gemeente in gesprek met de initiatiefnemers van de Rabobank. Eind dit jaar richting Omgevingsvergunning.

Als eerste het Rabobank pand ontwikkelen.

Plein blijft toegankelijk, maar is wel belangrijk voor de markt. P+R is niet werkbaar voor de markt.

Markt eventueel verplaatsen naar de achterkant van het gemeentehuis. (tijdelijk)