

Woningbouw Van Alewijkstraat Beerzerveld

Samenwerking met Plaatselijk Belang Beerzerveld-Mariënberg

De behoefte naar woningen in Beerzerveld groeit. Vanaf de zomer zijn het Plaatselijk Belang Beerzerveld-Mariënberg en gemeente Ommen aan de slag gegaan met de voorbereidingen hiervan. Gezamenlijk is er een proces opgesteld om tot een stedenbouwkundig ontwerp te komen. Deze werkgroep bestaat uit projectleiders van gemeente Ommen, de stedenbouwkundig ontwerper, inwoners uit Beerzerveld en enkele bestuursleden van het plaatselijk belang.

In vier werksessies heeft de werkgroep toegewerkt naar een concept stedenbouwkundig ontwerp. Vanuit zes stedenbouwkundige modellen is toegewerkt naar een drietal voorkeursvarianten. Deze varianten zijn nader uitgewerkt en besproken. Door alle voor- en nadelen met elkaar te bespreken, is er één stedenbouwkundig ontwerp naar voren gekomen. Deze is vervolgens aangescherpt en gezamenlijk gepresenteerd aan de inwoners van Beerzerveld.

Kaders en randvoorwaarden vanuit gemeente Ommen

Tijdens het gehele proces zijn er enkele kaders en randvoorwaarden opgesteld vanuit de gemeente om tot een passend ontwerp te komen. Dit zijn:

- Woningbouwprogramma
 - o Passend woningaanbod voor het dorp
 - o 30% sociale huur, 40 % midden huur/ goedkope koop en 30% vrije sector (zoals vastgelegd in de Woondeal west Overijssel)
- Een groene, leefbare buurt
 - o Ruimte voor voldoende groenvoorzieningen, duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit/biodiversiteit
 - o Ruimte voor spelen, omkijken naar elkaar en samenkomen
- Verkeer
 - o Voldoende parkeerplekken
 - o Een verbinding voor de fietser en wandelaar naar de rest van het dorp
- Goede overgang van dorp naar buitengebied
- Financieel haalbaar plan

Het concept stedenbouwkundig plan

Dit heeft geresulteerd in een concept stedenbouwkundig plan (zie onderstaande afbeelding)



De nieuwe buurt krijgt twee ontsluitingen op de Van Alewijkstraat. Waarvan één ontsluiting de verbinding zal vormen naar de woningen en waarbij het mogelijk is om met de auto voor de deur te parkeren. De andere ontsluiting is een inrit naar een parkeerkoffer. Ook hier is het mogelijk om de auto te parkeren, maar waarbij je vervolgens te voet verder moet om bij de woning te komen. Deze parkeerkoffer is zo dicht mogelijk bij rijwoningen gepositioneerd. Voor deze woningen geldt dat er geen mogelijkheid is voor parkeren op eigen terrein.

Voor een goede landschappelijke inpassing is ervoor gekozen om aan de rand richting het buitengebied een groenstrook te creëren en de woningen met de kopse kant naar het buitengebied te positioneren. Op deze manier voorkom je het zicht op achtertuinen met schuurtjes en schuttingen en wordt er rekening gehouden met een goede ruimtelijke inpassing.

Links onder in het plan is ruimte gereserveerd voor sociale huurwoningen in de vorm van een 'hofje'. Hierbij kan je denken aan levensloopbestendige woningen voor senioren. In het hofje en in de ruimte er omheen bevindt zich veel groen, waarbij er mogelijkheden zijn om elkaar te ontmoeten.

Aan de zuidzijde grenst het plan aan een bestaande watergang. Langs deze watergang bevindt zich een langzaam verkeerroute om een verbinding naar de rest van het dorp te maken. Daarnaast is het mogelijk om hier extra waterberging te realiseren, zodat de buurt waterrobuust wordt ingericht.

Presentatie aan inwoners van Beerzerveld

Op 15 november was de presentatie voor de inwoners van Beerzerveld, waarbij het proces tot nieuwbouw is toegelicht en het concept stedenbouwkundig plan Beerzerveld is gepresenteerd.

De avond is afgetrapt met een plenaire presentatie, waarbij Arjan Bolks namens Plaatselijk Belang Beerzerveld-Mariënborg iedereen van harte welkom heeft geheten. Hij heeft een toelichting gegeven op de aanleiding van het project en het proces hoe we het plaatselijk belang samen met de gemeente Ommen tot het stedenbouwkundig plan is gekomen.

Namens de gemeente Ommen heeft Ilse Ramaker het e.e.a. uitgelegd over de kaders & randvoorwaarden die gelden voor dit nieuwbouw plan. Ook is er een toelichting gegeven op de eisen voor het woningbouwprogramma en andere onderwerpen die een plek hebben gekregen in het stedenbouwkundig plan.

De stedenbouwkundig ontwerper, Arnold Meijer van bureau SAB, heeft vervolgens meer verteld over het stedenbouwkundig plan. Daarbij kwamen diverse onderwerpen naar voren, zoals het woningbouwprogramma, parkeren, de wegprofielen en de gewenste beeldkwaliteit.

Aansluitend is verteld waar we nu staan in het proces, en welke stappen er nog doorlopen moeten worden tot daadwerkelijke realisatie van het plan.

Na de presentatie was er de mogelijkheid om bij de verschillende panelen met de aanwezige partijen in gesprek te gaan. Ook Vechtdal Wonen was aanwezig om vragen omtrent (sociale) huur te beantwoorden.

Algemene indruk van de avond: Inwoners waren tevreden over de stappen die tot nu toe zijn doorlopen en enthousiast over het ontwerp wat is gepresenteerd.

Proces wijziging omgevingsplan

Op dit moment kent het plangebied een agrarische bestemming. Om de bestemming van 'agrarisch' te wijzigen naar de functie 'wonen', moet er een nieuw omgevingsplan (nu bekend als bestemmingsplan) worden opgesteld. Hiervoor zijn verschillende onderzoeken noodzakelijk. In september zijn we gestart met de eerste onderzoeken, zoals ecologie, bodem en geur.

Vanaf december 2023 wordt er een start gemaakt met het uitvoeren van de overige onderzoeken die noodzakelijk zijn (deze kunnen pas uitgevoerd kunnen worden wanneer het stedenbouwkundig ontwerp bekend is). Denk hierbij aan verkeer, stikstof, water, enzovoort. In 2024 stellen we het omgevingsplan verder op en gaan we de bestuurlijke procedure doorlopen.

