

VERSLAG BUURTMOMENT II

Dinsdag 27 mei 2025

Baan 159 - 163 groeit:
van schets naar voorlopig ontwerp



Leyten

WELKOM BIJ BUURTMOMENT II!

“Dankjewel voor jullie input tijdens het eerste buurtmoment in oktober,” begroet Gijs van Heest van Leyten de aanwezigen hartelijk. Op dinsdagavond 27 mei kwamen geïnteresseerde buurtbewoners naar Buurtmoment II. Gijs legt uit hoe het team de afgelopen maanden aan de slag is gegaan met alle ideeën en wensen uit de buurt. Het ontwerp dat ze nu presenteren, is niet alleen gebaseerd op deze waardevolle input, maar ook op het Ambitiedocument en de Nota van Uitgangspunten waarin de gemeente haar wensen voor deze bijzondere locatie heeft vastgelegd.

Het resultaat is een ambitieus en uitdagend plan dat naast wonen een aantal mooie voorzieningen aan de buurt toevoegt. Het nieuwe gebouw wordt hoger dan nu is toegestaan en krijgt andere functies dan het omgevingsplan voorschrijft. Dat betekent: een speciale vergunning aanvragen, een zogenaamde BOPA. “Klinkt ingewikkeld, maar Anniek van der Hoek, projectleider bij Leyten zal het straks helder uitleggen. Waar het omgaat is, dat we het goed willen doen,” benadrukte Gijs. “Daarom onderzoeken we alle aspecten grondig: van wind- en zoneffecten tot verkeer en geluidshinder.” En proberen we jullie als burens goed te betrekken in dit proces.

Vanavond laten we zien:

- Hoe het voorlopig ontwerp eruit gaat zien
- Waar het plan aan moet voldoen
- Welke onderzoeken we hebben gedaan
- Op welke punten de gemeente het plan gaat beoordelen



HOE GAAT HET NIEUWE GEBOUW ERUITZIEN?

“We bouwen voort op wat er al is,” legde Evert Klinkenberg uit, “en tillen het naar een hoger niveau.” Evert is architect en partner bij BETA en werkt samen met Leonardo Kappel aan het ontwerp. “Met respect voor de buurt, oog voor kwaliteit en ruimte voor het leven van alledag, hebben we het ontwerp verder uitgewerkt.”



De vorm van het gebouw

Het nieuwe gebouw sluit mooi aan bij de bestaande bebouwing. Het vormt een natuurlijk verlengstuk van de gebouwen die er nu staan: de oude school en het historische GEB-gebouw. Het nieuwe ontwerp respecteert deze omgeving en bouwt daar op voort.

De begane grond krijgt een levendige plint met verschillende functies:

- Ateliers (voor kunstenaars)
- Uitbreiding basisschool OBS 't Landje
- Lichte horeca (categorie 1)
- Ingang woningen
- En in de kelder parkeerplaatsen voor fietsen en auto's



De woningen

Boven de basisschool komen de woningen: van compacte appartementen tot ruime maisonnettes. Evert wijst enthousiast naar de dakterrassen. “Groen op hoogte, dat geeft een extra dimensie aan het wonen hier.” De balkons zijn slim ontworpen - half ingebouwd, zodat je ook op de bovenste verdiepingen prettig buiten kunt zitten zonder dat je direct in de wind zit.



Het uiterlijk

Het gebouw krijgt een krachtige, maar menselijke uitstraling. We laten ons inspireren door andere mooie gebouwen in de buurt uit de wederopbouwperiode. De gevel wordt gemaakt van natuursteen en beton, met veel aandacht voor mooie details.

Verbindingen

Wat opvalt in het ontwerp is hoe alles met elkaar verbonden is. Horeca en Baanhof lopen in elkaar over, de entree van de woningen sluit aan op de horeca, en vanaf de straat kijk je zo door naar het Baanpleintje. “We willen geen eilandjes maken” vertelt Evert, “maar een plek waar mensen elkaar ontmoeten.”

Wat wordt er b...

1. Past het plan ruimtelijk goed in de omgeving? De toetskaders h... staan in het Ambitiedocument e... van Uitgangspunten.
2. Past het plan binnen de geldende beleidskaders (gemeentelijk, regio... of nationaal)?

Two small images of maps or plans are shown below the text.



De gemeente kijkt naar verschillende dingen:

- Past het gebouw goed in de buurt?
- Zijn er geen nadelige gevolgen voor de omgeving?
- Hebben de burens er geen last van?

Aan de hand van duidelijke sheets laat Anniek zien dat er veel onderzoek is gedaan naar wind, zonlicht, verkeer, parkeren, natuur, luchtkwaliteit en geluid. En legt aan de hand van het schema hiernaast stap voor stap uit hoe het 'Vervolgproces vaststelling omgevingsplan' eruit ziet en wat je eventueel kunt doen als je een andere mening hebt.

HOE NU VERDER

Vervolgproces vaststelling omgevingsvergunning
 - Milieuplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)

**Vervolgprocedures vaststelling
voor een Buitenplanische Omgevingsplanactiviteit (BOA)**

FASE	Beurtenfase II	Overnamefase I	Na toezichting	Wettelijke fase	Buitenplanische
DAATM	maart 2023	maart 2023	april 2023	november 2023	juni 2024
					
WAT IS KLAREN DOEL	Vind de BOA en de aanvraag en de aanvraag van de gemeenteraad en de aanvraag van de gemeenteraad	Vind de BOA en de aanvraag en de aanvraag van de gemeenteraad en de aanvraag van de gemeenteraad	Vind de BOA en de aanvraag en de aanvraag van de gemeenteraad en de aanvraag van de gemeenteraad	Vind de BOA en de aanvraag en de aanvraag van de gemeenteraad en de aanvraag van de gemeenteraad	Vind de BOA en de aanvraag en de aanvraag van de gemeenteraad en de aanvraag van de gemeenteraad

Zodra de BOPA ter inzage ligt kun je officieel een zienswijze (bezwaar) indienen bij de gemeente. Daar hoor je vanzelf meer over via onze website. Schrijf je in op www.baam59-163.nl dan houden we je op de hoogte van alle volgende stappen.

Het beoogde plan van Baan 159-163 voldoet niet aan de randvoorwaarden die momenteel gelden op deze locatie. We doorsnijden de momenteel geldende maximale bouwhoogte van 25 m. Daarom wordt voor Baan een BOPA aangevraagd.

Wat is een BOPA?

Wat is een BOPA?
Een BOPA (=Buitenplanactiviteit) is een speciale vergunning die je vraagt als je iets wilt doen dat niet in het plan staat.

omgevingsplan staat.

Je mag in Nederland alleen bouwen of veranderen als het toestaat. Soms wil je toch iets doen wat afwijkt van de regels.

- Het goed past in de omgeving
- Het geen overlast geeft
- Het voldoet aan andere regels (bijv. verkeer, veiligheid, gezondheid)

Daarom doet Leyten een BOPA-aanvraag voor baan 10.

WAT ZIJN DE VOLGENDE STAPPEN?

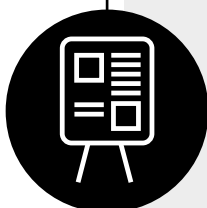
Juni 2024:

We dienen de vergunning
in bij de gemeente



September/oktober 2024:

De gemeente maakt het plan openbaar.
Dit duurt zes weken. In deze tijd kunnen
buurtbewoners hun mening geven via de
website van de gemeente.



Ondertussen:

Werken wij door aan de precieze
uitwerking van het gebouw.

Daarna:

De gemeente bekijkt eventuele reacties
en neemt een besluit. Als mensen het niet
eens zijn met het besluit, kunnen ze nog
zes weken lang bezwaar maken.



JULLIE REACTIES

Hoewel de opkomst bij dit buurtmoment bescheiden was, hebben we waardevolle feedback ontvangen van de aanwezige bewoners. Dit zijn de belangrijkste punten die naar voren kwamen:

Positief:

- Het gebouw ziet er mooi uit
- Het ziet er niet kolossaal of overweldigend uit, maar eerder 'lieflijk'



Zorgen:

- **Parkeren:** Waar kunnen bezoekers parkeren? Hoe gaat het tijdens de bouw?
- **Afval:** Hoe wordt het afval opgehaald?
- **Fietsen:** Zijn er genoeg fietsplekken?
- **Geluid:** Wordt het niet te druk en lawaaiig door het café?
- **Bouw:** Hoe gaan we om met overlast tijdens de sloop en bouw?

Deze zorgen nemen we serieus. We werken aan goede oplossingen en zullen jullie hierover informeren in de volgende fase van het project.



BLIJF OP DE HOOGTE

We vinden het belangrijk dat jullie betrokken blijven bij dit project.

In de komende maanden zullen we jullie informeren over:

- **De voortgang van de vergunningaanvraag**
- **Hoe we omgaan met jullie zorgen**
- **De planning van de bouw**

Heb je vragen of opmerkingen? Neem dan contact met ons op.

Samen maken we van Baan 159-163 een mooie plek voor de hele buurt.

