

Q&A herontwikkeling Museum Opmeer

Algemeen

1. Wat is de aanleiding voor de ontwikkeling in Opmeer?

Sinds iets meer dan een jaar is de SVE Group eigenaar van het voormalige Scheringa Museum aan de Breestraat. Het Scheringa museum staat inmiddels al zo'n tien jaar leeg. Voor de SVE Group was dit aanleiding om te kijken hoe het gebouw getransformeerd kan worden tot een prettige woon- en zorgomgeving dat ruimte biedt aan functies waar op dit moment binnen Opmeer grote behoefte aan is.

2. Wat is het plan voor de herontwikkeling van museum Opmeer?

SVE Group transformeert het voormalige Scheringa museum en is voornemens dit te ontwikkelen naar een wooncomplex met zo'n 56 betaalbare huurwoningen voor jongeren, 22 á 24 koopappartementen en 43 woon- en/of zorgappartementen. Daarnaast komen er kleinschalige deelfuncties en een tuin.

3. Waaruit blijkt de behoefte voor wonen en zorg in Opmeer?

In de gemeente Opmeer is sprake van een lokaal woningtekort en groeiende vraag naar betaalbare woningen voor jongeren, senioren en wonen met zorg. Dit blijkt uit diverse onderzoeken. Het programma moet nog concreet worden afgestemd met de gemeente. Het programma is afgestemd op de huidige behoefte.

4. Wie zijn er betrokken bij de ontwikkeling?

De initiatiefnemer SVE Group werkt in deze ontwikkeling samen met Mulderblauw Architecten en Dok architecten. Dok architecten heeft zeventien jaar geleden ook het ontwerp gemaakt voor het Scheringa museum. Daarnaast is de gemeente Opmeer betrokken voor het stellen van randvoorwaarden en kaders en het toetsen van het initiatief en het plan. Dietz Strategie & Communicatie is betrokken om te ondersteunen op het participatie- en communicatieproces.

5. Op welke wijze is de gemeente betrokken bij de ontwikkeling?

Het College van Burgemeesters en Wethouders heeft op 25 mei 2021 een collegebesluit onder voorwaarden genomen op het principeverzoek van de SVE Group. Daarnaast is de raad geïnformeerd en heeft er op het principe-verzoek regionale afstemming plaatsgevonden. Tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt nog een anterieure overeenkomst opgesteld voor praktische afspraken over de ontwikkeling en wordt onder andere nog overlegd over de beoogde doelgroep, huurprijzen en andere praktische zaken als aansluitingen op riolering en openbaar water. Daarnaast moet de gemeente een besluit nemen over het afgeven van de omgevingsvergunning, waarvoor de initiatiefnemer nog een aanvraag moet indienen.

Ruimtelijke contouren

6. Hoe ziet het plan voor de herontwikkeling van het museum Opmeer eruit?

Het voormalig museum te Opmeer bestaat uit drie gebouwdelen, welke allen een eigen programma krijgen en met elkaar in verbinding staan. Zoals in het oorspronkelijke museumontwerp. Middels de grote voorruimte in gebouwd deel B en de gedeelde tuin worden ontmoetingen tussen de verschillende doelgroepen gefaciliteerd. In het voorhuis (gebouw A) komen ruime appartementen voor de vrije sector. In het middendeel (gebouw B) worden betaalbare woningen aangeboden in de huursector. In gebouw C wordt invulling gegeven aan een woon-zorg combinatie.

7. Hoe ziet de uitstraling van het plan eruit?

Het pand aan de Breestraat is oorspronkelijk bedoeld als museum met een voorhuis, een middendeel en een depotgedeelte. Het nieuwe complex blijft zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijk ontwerp en zet de bestaande kwaliteit door in de nieuwe woningen. De unieke

architectuur, zichtbaar in de bijzondere lichtinval, de combinatie van baksteen en gewapend beton, en de hoge centrale as welke doorloopt in de verschillende bouwdelen, worden gekoesterd en versterkt. Hiermee ontstaan bijzondere woningen met een museaal karakter.

8. In hoeverre verandert het aanzicht/de uitstraling ten opzichte van het huidige gebouw?

Eén van de twee 'paviljoentjes' van gebouw A zal worden gesloopt, waardoor de hoofdgevel van gebouw A nog beter zichtbaar wordt en zijn symmetrie terugkrijgt. Verder verandert de uitstraling beperkt, gezien het nieuwe complex zo dicht mogelijk bij het ontwerp blijft. De herontwikkeling krijgt een gelijke uitstraling als het bestaande project. De wijzingen aan de drie gebouwen zal in de architectuur en vormgeving direct aansluiten op de bestaande materialen en wijze van detailleren.

Programma

9. Hoe ziet het woonprogramma eruit?

Het ingediende initiatief omvat 56 betaalbare huurwoningen, 22 a 24 koopappartementen en 43 woon- en/of zorgappartementen.

10. Wat voor soort woon- en/of zorgappartementen komen er?

a. Hoe ziet deze zorgfunctie eruit?

b. Voor welke doelgroep zijn de zorgappartementen geschikt?

Het betreft een zorginstelling met deels appartementen voor samenwonende ouderen, waarvan (één van beide) een lichte zorgvraag heeft. Daarnaast komen er eenpersoonsappartementen gericht op dementerende ouderen.

11. Zijn de koopappartementen levensloopbestendig?

De koopappartementen zijn (deels) gericht op ouderen en de woningen zijn gericht op levensloopbestendigheid, denk aan drempelloos, dan wel geheel levensloopbestendig te realiseren. De bergingen worden bijvoorbeeld zo vormgegeven dat er een mogelijkheid is voor het stallen van scootmobiel.

12. Hoe ziet het programma 'ontmoeten' eruit?

In gebouwdeel B komen er kleinschalige deelfuncties en een tuin. Deze functies en tuin zijn toegankelijk voor alle bewoners van de drie gebouwdelen, om zo ook ontmoeting tussen de bewoners te faciliteren. De invulling van deze functies zijn nog niet definitief. Hierbij wordt gedacht aan ruimte voor het beoefenen van sport, gedeelde werkplekken, en een zit/ontmoetingsplek met bijvoorbeeld een kleine 'coffeecorner'. Deze deelfuncties zijn bedoeld voor de bewoners en de visite van deze bewoners.

13. Kan ik mij al inschrijven voor een woning?

Inschrijven voor een woning is nog niet mogelijk. Wel kunt u uw interesse kenbaar maken als potentiële huurder/koper vanaf 2 juni via het formulier op www.svegroup.nl. Wij zullen uw contactgegevens doorgeven aan de makelaar, zodra deze in beeld is.

14. Wanneer kunnen nieuwe bewoners toetreden tot de woning?

Dit zal naar verwachting zijn rond de jaarwisseling van 2023.

15. Kan ik mij al inschrijven voor een woon-zorgappartement?

Nee, dit kan momenteel nog niet, dit kan pas zodra er een makelaar/exploitant is aangehaakt. Wij zullen de website updaten zodra daar meer informatie over bekend is. Men kan wel hun interesse kenbaar maken via het formulier op de website www.svegroup.nl.

16. Om in aanmerking te komen voor een woon-zorgappartement, is hiervoor een indicatie nodig?

Dit is voorsnog niet bekend.

Mobiliteit (verkeer en parkeren)

17. Hoeveel parkeerplekken worden er gerealiseerd voor de nieuwe bewoners, bezoekers en medewerkers?

Er worden 136 parkeerplekken gerealiseerd op het eigen terrein voor de bewoners, bezoekers en medewerkers. Deze parkeerplekken worden op het eigen terrein voor de drie gebouwdelen gerealiseerd. De aantallen zijn gebaseerd op het huidige programma, hier kunnen nog wijzigingen in plaatsvinden afhankelijk van het programma.

18. Wordt er ook gekeken naar plekken voor fietsparkeren?

Er worden 136 fietsparkeerplekken gerealiseerd op het eigen terrein voor de gebouwen. Hiervoor komen er drie fietsbergingen van circa 85 m² en plek in de buitenruimte voor het stallen van fietsen.

19. Wat verandert er in het aanzicht met parkeren en fiets-parkeren op het terrein?

In het oorspronkelijke plan voor het museum waren al plekken voor fiets- en autoparkeren opgenomen, deze wordt in dit plan iets opgehoogd (van 100 naar 136 auto parkeerplekken en van 32 naar 136 fiets parkeerplekken) om te voldoen aan de norm, passend bij de functie wonen. Naast plekken in de buitenruimte komen er drie fietsenbergingen, zodat bewoners de fiets ook overdekt kunnen stallen.

20. Hoe wordt omgegaan met de verkeersveiligheid in het gebied?

In vergelijking met de eerdere planvorming (museum) leidt de functie wonen tot minder verkeersbewegingen en zijn de bewoners en visite bekend met de situatie.

21. Vinden er nog aanpassingen plaats in routings en entrees t.o.v. de huidige situatie?

De centrale verbinding tussen de drie gebouwen blijft bestaan. Wel krijgt elk gebouw een eigen entree in het plan. De in- en uitritten zijn op dezelfde positie beoogd als voorheen in het ontwerp van het museum.

Buitenruimte, groen en duurzaamheid

22. Hoe ziet de inrichting van de buitenruimte eruit?

De landschapsarchitect werkt aan een landschapsplan voor de buitenruimte. Hierbij wordt gedacht aan een gedeelde tuin voor de gebouwen en een weilandtuin aan de kant van de zorgappartementen. Voor de entreetuin wordt gekeken naar bloemborders, bomen en overige beplanting. De weilandtuin krijgt een inrichting van bloeiende weides. Ook wordt gekeken naar een pluk-of moestuin.

23. Hoe wordt omgegaan met duurzaamheid in het plan?

In het plan wordt voldaan aan de duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. Dit wordt momenteel uitgewerkt en hierover vindt afstemming plaats met de gemeente. Zo hebben wij te maken met een bestaand gebouw, waardoor wij niet dezelfde duurzaamheidsambities als nieuwbouw kunnen nastreven. Wel kijken wij bijvoorbeeld naar nieuwe installaties die energiezuinig zijn.

Proces

24. Wat is de status van het project?

Het project bevindt zich nog in het stadium van de ontwerpfase. Dit betekent dat het initiatief als principeverzoek is ingediend bij de gemeente Opmeer. Momenteel wordt het plan uitgewerkt naar een definitief ontwerp om de omgevingsvergunning aan te vragen bij gemeente. Voordat de

omgevingsvergunning wordt aangevraagd, gaat de initiatiefnemer eerst de buurt informeren tijdens de informatiebijeenkomst op 19 juni 2021.

25. Hoe ziet het proces er verder uit in tijd?

Op 19 juni 2021 is de buurt geïnformeerd met een informatiebijeenkomst. Waar mogelijk worden reacties meegenomen in de planvorming. Na 19 juni zal de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden gestart. Voordat deze procedure wordt afgerond, zal eerst een terugkoppeling plaatsvinden richting omwonenden. De initiatiefnemer is voornemens om in augustus/september 2021 een tweede informatiebijeenkomst in combinatie met een kunstexpositie te organiseren.

26. Hoe blijf ik op de hoogte van de ontwikkelingen? / hoe kunnen we contact opnemen?

Bij aanmelding voor de informatiebijeenkomst en/of het online vragenuur houden wij u ook daarna op de hoogte van het vervolgproces.

Bent u niet aanwezig op 19 juni 2021, maar wilt u wel graag op de hoogte blijven? U kunt zich aanmelden voor updates via www.svegroup.nl.

27. Waar kan ik terecht met vragen na de informatiebijeenkomst op 19 juni 2021?

De meest gestelde vragen en antwoorden worden vanaf 20 juni gepubliceerd op de website www.svegroup.nl. Staat uw vraag er niet tussen? Dan kunt u contact met ons opnemen via opmeer@svegroup.nl.

Start bouw

28. Hoe ziet de planning van het bouwproces eruit?

De start van de verbouwing is beoogd in kwartaal 4 2021 na afgifte van de omgevingsvergunning. De bouwperiode duurt circa 12 maanden.

29. Hoe zit het met de bouwtijden i.v.m. geluidsoverlast?

De bouw vindt plaats binnen de reguliere bouwtijden (07.00 – 16.00 uur).

30. Hoe gaan jullie om met het bouwverkeer voor de werkzaamheden?

In overleg met de aannemer wordt een verkeersplan opgesteld. Dit verkeersplan moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente en wordt met de buurt gecommuniceerd.