



Aan omwonenden Schoolterrein Tulpenstraat 2

adres
postcode woonplaats

Datum 21 september 2021

Afdeling/team
Uw brief/nummer
Inlichtingen bij
Onderwerp
Bijlage(n)

Informatie over nieuwe ontwikkeling locatie Tulpenstraat 2 (voormalig Mariaschool terrein)

Beste bewoner,

POSTADRES

Postbus 15
1723 ZG
Noord-Scharwoude

BEZOEKADRES

Bosgroet 2
Zuid-Scharwoude

TELEFOON

(0226) 33 44 33

TELEFAX

(0226) 31 75 56

WHATSAPP

06 36 44 99 77

SITE

www.gemeentelangedijk.nl

BANKRELATIE

Bank Ned. Gemeenten
NL18BNGH0285004751
BIC: BNGH NL 2G

Bij uw antwoord graag
datum en nummer vermelden.



Horizon Zorgcentrum en Allente Onderwijs en Opvang hebben de gemeente Langedijk benaderd met het plan om samen een integraal kind- en ouderen centrum (IKOC) te ontwikkelen. Een plek waar woon-zorgfuncties worden gecombineerd met een basisschool en kinderopvang. De gemeente heeft dit initiatief positief ontvangen en partijen hebben gezamenlijk de haalbaarheid onderzocht om een IKOC te realiseren op het terrein aan de Tulpenstraat nummer 2 (de voormalig Mariaschool locatie). In deze brief informeren wij u over de uitkomsten van dit onderzoek en de vervolgstappen waar wij u graag nader bij willen betrekken. In deze fase hebben wij slechts onderzocht of de ontwikkeling hier mogelijk is. Het echte plan moeten wij nog maken. Daar wordt u nadrukkelijk bij betrokken. Maar allereerst willen wij u toelichten waarom we dit plan graag willen vormgeven.

Waarom een IKOC?

Het IKOC krijgt onder andere een basisschool en kinderopvang. Dit gaat om vervangende huisvesting voor IKC (integraal kind centrum) Waterrijk, wat nu aan de Schoolstraat in Noord-Scharwoude is gehuisvest. Nieuwbouw voor deze school en de opvangfuncties is nodig om te voldoen aan de hedendaagse eisen voor het binnenklimaat en duurzaamheid. Bovendien is het schoolgebouw aan de Schoolstraat te groot waardoor de kosten onevenredig hoog zijn.

Het andere deel van het IKOC bestaat uit woon-zorgfuncties, het basisprogramma zal 50 wooneenheden bedragen. Dit aantal is nodig om een adequate zorgorganisatie te kunnen realiseren. Eventueel kan dit aantal – indien passend in de bedrijfsvoering en regionale afspraken over zorgwoningen – nog worden verhoogd. Mensen, ook in Langedijk, worden steeds ouder. Dit is mooi maar doet ook een steeds groter beroep op voorzieningen zoals een woon-zorginstelling. De vraag naar deze voorzieningen is groot en stijgt jaarlijks. Het minimale aantal van 50 woningen voorziet in een deel van deze vraag.

Horizon Zorgcentrum en Allente (onderwijs en opvang) zien kansen om elkaars functies te versterken en willen dit graag vormgeven. Het is de verwachting dat de combinatie jeugd en ouderen met een zorgbehoefte een dynamiek oplevert die voor beide

doelgroepen meerwaarde biedt. Thema's als eenzaamheid en somberheid binnen de zorg en levenservaring en respect binnen het onderwijs krijgen hierin een plek.

Resultaten haalbaarheidsonderzoek

De partijen hebben onderzocht of een dergelijke ontwikkeling technisch kan plaatsvinden op het terrein van voormalig Mariaschool aan de Tulpenstraat. In dit vooronderzoek werd tevens onderzocht of het mogelijk is om het IKOC programma uit te breiden met vrije sector woningen. De belangrijkste conclusies zijn:

- Het realiseren van het basisprogramma (IKOC met 50 woon-zorgeenheden) is mogelijk op deze locatie;
- Voor een goede aansluiting van de locatie op de omgeving, een veilige toegankelijkheid van de locatie en voldoende afstand tussen bebouwing en het LSVV voetbalcomplex is het noodzakelijk om de watergang tussen locatie en Tulpenstraat te verleggen naar de grens met het LSVV complex. Bijkomend voordeel van het verleggen van deze watergang is dat de Potjessloot direct doorvaarderbaar aangesloten wordt op de Achterburggracht;
- Aanvulling van het basisprogramma met vrije sectorwoningen is mogelijk (maximaal 14) maar maakt het ook noodzakelijk om een gebouwde parkeervoorziening te realiseren en dat is financieel niet haalbaar;
- Maximale hoogte van bebouwing op deze plek is vanuit stedenbouwkundig oogpunt 5 bouwlagen.

Vervolgfase

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek komt het College van B&W tot de conclusie dat het gewenst en haalbaar is om het basisprogramma voor het IKOC op deze locatie te realiseren. Een programma zonder vrije sector woningen, maar met de mogelijkheid om het aantal woon-zorgwoningen zo mogelijk nog wat te verhogen. Het College van B&W wil op basis hiervan het plan uitwerken en vraagt daar voorbereidingskrediet voor aan de gemeenteraad. In de volgende fase wordt u nadrukkelijk bij de planuitwerking betrokken.

Stappen die in de vervolgfase (we noemen dit de definitiefase) worden gezet zijn onder andere:

- Voorstel ter besluitvorming aan gemeenteraad (oktober/november 2021)
- Uitwerken en opstarten van een participatietraject met de omgeving
- Het verfijnen van het programma van eisen voor de huisvesting en buitenruimte
- Het technisch uitwerken van het bouwrijp maken van de locatie en het verleggen van de watergang (inclusief afstemming hierover met het waterschap)
- Opstarten bestemmingsplanprocedure
- Uitwerken van het ontwerp (gebouw en buitenruimte)
- Slopen bestaande bebouwing (vml Mariaschool)

Uw bijdrage wordt in dat proces meegenomen in de uitwerking van programma van eisen, bestemmingsplan en ontwerp. Hoe we exact vorm gaan geven aan het participatietraject wordt verder uitgewerkt. U wordt hier binnenkort nader over geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Nils Langedijk
Wethouder gemeente Langedijk