

THUIS **IN** BOUWEN 

DE CREATIEVE, INSPIRERENDE VILLABOUWERS

HERONTWIKKELING DE MEIJLLE TE RHOON

**Versie:** 12-05-2020

## **Vestiging:**

ThuisinBouwen | Meerkerk  
Energieweg 17  
4231 DJ Meerkerk  
0183 351334

info@thuisinbouwen.nl  
www.thuisinbouwen.nl

**THUIS**  **BOUWEN**   
DE CREATIEVE, INSPIRERENDE VILLABOUWERS

## Onderbouwing herontwikkelingsplan ‘De Meijlle’ (Molendijk 2a Rhoon)

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk dat de nieuwe invulling van het plangebied past in de stedenbouwkundige structuur de omgeving. Om deze reden heeft de gemeente een toetsingskader opgesteld (Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling schoollocatie de Meijlle te Rhoon). Dit toetsingskader biedt de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders waaraan een herontwikkeling naar wonen dient te voldoen.

### Stedenbouwkundige uitgangspunten

#### Uitgeefbaar terrein

De grens van het uitgeefbaar terrein volgt de binnenzijde van het huidige trottoir en de perceelgrenzen van de aangrenzende woningen. Het plantsoen op de kruising blijft openbaar gebied, zodat het groene beeld is gegarandeerd.

#### Beoogd programma

Het plan bestaat uit vier ruime bouw kavels met daarop een vrijstaande woning.

Oppervlakten kavels:

- Kavel 1: 645 m<sup>2</sup>;
- Kavel 2: 521 m<sup>2</sup>;
- Kavel 3: 523 m<sup>2</sup>;
- Kavel 4: 635 m<sup>2</sup>.

#### Bouwgrenzen

De woningen worden op minimaal 2,5 meter van de openbare weg en minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gerealiseerd. De afstand tot de openbare weg en de zijdelingse perceelsgrenzen worden juridisch verankerd in het bestemmingsplan door de bouwvlakken (waarbinnen de woningen dienen te worden gerealiseerd) op minimaal 2,5 meter van de openbare weg en 2 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen te leggen.

#### Bebouwingstypologie

Het plan bestaat uit vier ruime bouw kavels met daarop vrijstaande woningen (maximum oppervlakte per woning max. 100 m<sup>2</sup>). Voor de woningen geldt verder een maximum nok- en goothoogte van 10 meter respectievelijk 4 meter. De maximum oppervlakte en de maximum nok- en goothoogte worden juridisch verankerd in het bestemmingsplan.

#### Bijgebouwen

In het bestemmingsplan wordt juridisch verankerd dat:

- Vrijstaande bijgebouwen op minimaal 2 meter achter de woning moeten worden gerealiseerd.
- De totale oppervlakte aan bijgebouwen/aanbouwen bij een woning maximaal 70 m<sup>2</sup> mag bedragen (bouwpercelen van 500 m<sup>2</sup> - 850 m<sup>2</sup>).
- De maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen 3 meter mag bedragen.

#### Oriëntatie

In aansluiting bij de omgeving zijn de kappen van de vrijstaande woningen zowel haaks als parallel aan de weg gepositioneerd.

#### Verschijningsvorm

Alle woningen krijgen een individuele uitstraling, waarbij de architectuur en materialisering aansluit bij de omgeving (zie referentiebeelden in het schetsplan). Eventuele bijgebouwen worden in samenhang met het de woning ontworpen en hebben een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de woning.

#### Erfafscheiding

Langs de openbare weg wordt een groene afscheiding gerealiseerd in de vorm van een haag of een combinatie van een muur/hek met haag met een maximale hoogte van 1,2 meter.

#### Groene identiteit van de buurt blijft behouden (bomen)

Het plan is gericht om zoveel mogelijk van de bestaande bomen en de groene identiteit van de buurt te behouden. De omwonenden hebben tevens aangegeven veel waarde te hechten aan het groene karakter en te waken voor een kaalslag op de locatie. Of dat de huidige bomen op de locatie gehandhaafd blijven of worden vervangen door nieuwe exemplaren is hen om het even. Door Copijn is een bomeninventarisatie en bomeneffectanalyse uitgevoerd om te bepalen wat de gezondheid/ levensverwachting van de aanwezige bomen op het terrein is én waar bij de sloop van het schoolgebouw en de nieuwbouw van de woning rekening dient te worden gehouden om schade aan de waardevolle bomen te voorkomen. In totaal staan er 13 bomen op de locatie (zie bijgevoegde bomeneffectanalyse van Copijn):

#### *Watercypressen (bomen 1 t/m 4)*

Deze bomen staan niet op de gemeentelijke bomenkaart en kunnen zonder kapvergunning worden gekapt (zie bomeneffectanalyse). Desondanks is onderzoek gedaan om de bomen te kunnen behouden. Hieruit is gebleken dat de bomen voor dermate veel permanente schaduw zorgen dat dit grote nadelige gevolgen heeft voor de woonkwaliteit van de kavels 1 en 2. Het verschuiven van de woningen op de kavels zal dit niet doen verhelpen. Er is tevens onderzoek gedaan om een deel van de bomen te behouden. Hierbij is Copijn om advies gevraagd. Copijn geeft aan dat de betreffende bomen samen een eenheid vormen. De kronen van de bomen zijn aan de binnenzijde kaal (zie bomeneffectanalyse). Het behoud van een deel van de bomen zal de groene identiteit van de buurt niet ten goede komen. Zoals in de bomeneffectanalyse ook staat beschreven, raadt Copijn hef af om deze bomen te verplanten. In overleg met Copijn is besloten om de watercypressen te vervangen door passende nieuwe bomen op de kavels 1 en 2. De positionering van de nieuwe bomen is aangegeven op het verkavelingsplan. Copijn adviseert om boomsoorten te herplanten die later in het jaar bloeien dan de Noorse Esdoorns en de Hollandse lep om de bloeitijden meer te spreiden.

#### *Noorse esdoorns (bomen 5 t/m 8)*

Het openbare plantsoen met de vier Noorse esdoorns op de kruising van de twee dijken is beeldbepalend voor de buurt. Deze bomen blijven dan ook behouden in dit plan. Om de kwaliteit van deze bomen te waarborgen wordt het nieuwe trottoir op voldoende afstand van deze bomen gerealiseerd.

#### *Hollandse lep (boom 9)*

Het plan is om de Hollandse lep te behouden door deze te verplaatsen naar de zuidwesthoek van kavel 4. Gezien de boomkroon en de vereiste afstand van de woningen tot deze boom is verplaatsing van de boom noodzakelijk. Hierdoor ontstaat de benodigde ruimte om de woning op kavel 4 aan de voorzijde, naast de boom, te realiseren en kan er op kavel 4 een ruime achtertuin met eventueel een bijgebouw worden gerealiseerd. Dit plan is ook door de omwonenden als een goede ontwikkeling bestempeld. De vrijstaande woningen op kavel 3 en 4 worden op voldoende afstand gerealiseerd (buiten de boomkroon, zie verkavelingsplan).

Copijn heeft bevestigd dat de verplaatsing van de Hollandse lep op het kavel praktisch uitvoerbaar is. Copijn heeft aangegeven dat het goed mogelijk is om deze soort, en ook specifiek deze boom, te verplaatsen. Hier zitten uiteraard extra kosten aan, maar het zal de groene identiteit van de buurt ten goede komen.

#### *Sierperen en sparren (bomen 10 t/m 13)*

Zoals in de bomeneffectanalyse ook staat beschreven, adviseert Copijn, gezien hun matige conditie, deze bomen te verwijderen. In dit plan is dit juist aangegrepen om de groene identiteit van de buurt te versterken door ter compensatie een gelijk aantal nieuwe bomen te herplanten op de kavels 1 en 4. De positionering van de nieuwe bomen is aangegeven op het verkavelingsplan. Copijn adviseert om boomsoorten te herplanten die later in het jaar bloeien dan de Noorse Esdoorns en de Hollandse lep om de bloeitijden meer te spreiden.

#### *Conclusie*

De bestaande waardevolle bomen in het plangebied blijven behouden. De te kappen bomen worden gecompenseerd door passende gezonde nieuwe bomen, waardoor de groene identiteit van de buurt blijft behouden dan wel wordt versterkt.

#### Watercompensatie

Het plan leidt tot een afname van het verhard oppervlak. Hierdoor zijn watercompenserende maatregelen niet vereist. Dit zal nader worden uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan leidt tot een verbetering van de hemelwaterafvoer/bufferkwaliteit in de omgeving.

#### Parkeren

In het plan hebben alle kavels voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De verplichting tot het realiseren van twee parkeerplaatsen op eigen terrein wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan, de ontwikkelingsovereenkomst en de koopovereenkomsten van de individuele kavels.

In de huidige situatie zijn er in totaal 10 openbare langsparkeerplaatsen langs de Kleidijk en de Molendijk. Met de positionering van de in- en uitritten van de kavels is rekening gehouden met de openbare parkeerplaatsen. In het openbaar gebied worden in totaal 11 langsparkeerplaatsen gerealiseerd. Compensatie van parkeerplaatsen is daarmee niet aan de orde. Per saldo zorgt dit plan voor een verbeterde parkeersituatie in een gebied waar sprake is van een hoge parkeerdruk.

#### Afvalcontainers

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is het wenselijk om de afvalcontainers te verplaatsen naar een andere locatie. In overleg met de gemeente is een participatietraject opgestart met de buurt om te komen tot een wenselijke alternatieve locatie voor de afvalcontainers in de buurt.





























## Referenties woningtypologieën



## **ThuisinBouwen**

Energieweg 17  
4231 DJ Meerkerk  
0183 351334

**[www.thuisinbouwen.nl](http://www.thuisinbouwen.nl)**