

Ruimtelijk kader herontwikkeling schoollocatie de Meijlle te Rhoon



Datum :april 2019
Auteur :Marco de Brabander
Status :Concept

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
Beleidskaders.....	5
Locatiekenmerken.....	7
Stedenbouwkundige uitgangspunten.....	9
Referentiebeelden.....	12

Bijlagen:

Inleiding

Het Schoolgebouw 'de Meijlle' is al enige jaren niet meer in gebruik als basisschool. De afgelopen jaren heeft het gebouw tijdelijk ruimte geboden aan diverse maatschappelijke functies. Tot begin 2018 was alleen nog een peuteropvang in het gebouw gevestigd. Het pand staat sindsdien leeg en kampt met zodanig achterstallig onderhoud dat renovatie niet langer een optie is. De gemeente ziet mogelijkheden voor koopwoningen op deze locatie.

Dit toetsingskader biedt een ruimtelijke kader voor een herontwikkeling naar wonen. Het is aan een marktpartij om een plan te ontwikkelen dat past binnen dit kader.

Het beoogde programma past niet in het vigerende bestemmingsplan. De school locatie heeft de bestemming maatschappelijk. Het Bestemmingsplan wordt aangepast op basis van een door de gemeente goedgekeurd plan. Deze randvoorwaarden zijn hiervoor het toetsingskader en vormen deels de ruimtelijke onderbouwing.



Beleidskaders

In dit toetsingskader wordt gerefereerd aan de beleidskaders die betrekking hebben op dit project

Duurzaamheidsladder (nieuwe versie juli 2017)

De ontwikkeling behelst minder dan 12 woningen dus deze ontwikkeling is geen stedelijke ontwikkeling en daarmee niet 'ladder plichtig'.

Gebiedsprofiel IJsselmonde

Er wordt ingezet op het behoud en de versterking van de historische dijklinten. Er is hier beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, vanwege de dichtheid van het dijklint. Bij de inpassing van (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met de huidige korrel, de nokrichting, het profiel en variatie in bebouwing.

Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. Hierbij worden waardevolle patronen en elementen herkenbaar opgenomen in de structuur van de ontwikkeling. Waar mogelijk wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door nieuwe (zicht)relaties.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat bestaande dijklinten gehandhaafd dienen te blijven. Daarnaast wordt het buitengebied zoveel mogelijk verbonden met het centrum. Ook nieuwe ontwikkelingen vinden zoveel mogelijk plaats binnen bestaande stedelijk gebied.

Structuurvisie Albrandswaard

In de structuurvisie wordt deze locatie en omgeving niet met name genoemd. In het algemeen wordt er gestreefd naar een verbetering van woonwijken. Het verdwijnen van een leegstaand gebouw met achterstallig onderhoud om plaats te maken van passende nieuwe woningen past in dit streven. Transformatie van het bestaande gebouw naar woningen behoort ook tot de mogelijkheden.

Senioren woningen met een eventuele beperkte (gemeenschappelijke/ extramurale) zorg en een gemeenschappelijke tuin en parkeermogelijkheid is ruimtelijk gezien mogelijk. De nabijheid van het centrum is hier een gunstige factor.

Zorg op buurtniveau betreft twee aspecten. Ten eerste een inventarisatie van plekken waar zorg in de wijk nodig is, ten tweede een set van spelregels waarmee zorginitiatieven worden beoordeeld:

- Geen overmaat aan zorgwoningen voor de opvang van een regionale behoefte. Het uitgangspunt is het voorzien in de eigen behoefte en eventueel een kleine plus voor de behoefte vanuit de regio.

Op het gebied van wonen wordt er gestreefd naar minder, maar veel betere nieuwbouw en een grote opgave in de bestaande voorraad. We richten ons op kwaliteit: woningtype, doelgroep, prijs, locatie en afwerkingsniveau. Niet op aantallen:

- In of aan de rand van centrum: grondgebonden (patiowoning) en daarnaast ruime, levensloopbestendige appartementen met lift en privé parkeren;
- Buiten dorpskern terughoudend met appartementen, focus op grondgebonden woningen op een ruime kavel (20 a 30 woningen per hectare);
- Historische kwaliteiten, of ligging tegen park of aan water;
- Vrije kavels voor eigen bouw;

Op basis van de Profielschets Albrandswaard van 'More for You' (2011), waarin vanuit de consumentenprofielen en het ruimtelijk profiel van Albrandswaard bijzondere kansen zijn geïdentificeerd voor Albrandswaard, liggen er kansen voor het Dorpslint voor jonge gezinnen, het Landhuis voor de carrière doorstromer, het Dijkgehucht voor de rust en ruimte zoeker en het Kasteel/de Villa voor de verzilveraar (vermogende senioren).

Dijkenvisie (nog niet vastgesteld)

De dijkenvisie spreekt zich vooral uit over de inrichting van het openbare profiel van de historische dijken in Albrandswaard; De splitsing van de dijken wordt geaccentueerd door een (grote) bomen.

Woonvisie

Op de locatie zijn op basis van de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving een beperkt aantal woningen met een specifieke typologie mogelijk. Binnen deze kaders wordt er niet gemikt op sociale woningbouw maar blijven er mogelijkheden voor bepaalde doelgroepen zich op deze locatie te vestigen.

De beoogde ontwikkeling verhoudt zich op de volgende punten met de Woonvisie:

- De kwaliteit van wonen en het woonmilieu wordt verbeterd.
- De ontwikkeling biedt ruimte aan particuliere initiatiefnemers.
- De ontwikkeling creëert kansen op doorstroming waarmee sociale huurwoningen vrijkomen.

De beoogde ontwikkeling kan ook leiden tot een plan dat de volgende doelgroepen bediend:

- Oudere doorstromer naar een passende woonvorm
- Inwoners die met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen.

Vanuit de woonvisie wordt als eis meegegeven dat de EPC norm 0 moet zijn, vooruitlopend op de wettelijke eis in 2020.

Locatie kenmerken



De locatie is gelegen op de splitsing van de Molendijk en de Kleidijk. Deze twee historische dijklinten zijn door inbreidingen de afgelopen decennia onderdeel geworden van een rustige Rhoonse woonwijk ten oosten van het centrum. De dijklinten onderscheiden zich ten opzichte van deze inbreidingen door de herkenbare organische structuur en de veelal vrijstaande woningen ten opzichte van de meer orthogonaal opgezette woonbuurtjes met stroken laagbouw.



De wijk heeft een relatief lage dichtheid en een groen en rustig karakter. De ruime groene voortuinen, het openbaar groen en de grote bomen leveren een belangrijke bijdrage aan het woonklimaat van deze wijk.

In de directe omgeving van de ontwikkellocatie staan veelal vrijstaande woningen uitgezonderd; een historische boerderij, een winkelruimte en een kerk gebouw.



De woningen aan de linten zijn grotendeels van voor de oorlog. Direct aan de oostzijde van de locatie staan naoorlogse vrijstaande woningen aan de H.de Koninglaan. Verder naar het oosten domineert de naoorlogse woningbouw en neemt de stijl variatie toe. Vrijstaand, 2 onder 1 kap of rijtjes van drie met een bijzondere eigentijdse kap vorm.

Op de grens van de wijk Ghijseland is de Kleidijk geflankeerd door rijtjes woningen. Een beperkt aantal woningen heeft een afwijkende dakvorm



Na de sloop van de voormalige basisschool kan het terrein bouwrijp worden gemaakt. Op het terrein staan een aantal voor het beeld waardevolle bomen gelegen in openbare plantsoenen. Het prominent gelegen plantsoen met vier Noorse Esdoorns op de kruising van de twee dijken is beeldbepalend voor de buurt. Gelegen op de zichtlijn van de entree van de wijk domineert zo het groene beeld.



De bomen aan de oost- en westzijde zijn door hun imposante afmetingen waardevol voor de omgeving. In een aantal gevallen zijn de wortels wijdvertakt waardoor ze kwetsbaar zijn bij nieuwbouw in de nabijheid. Aangezien zij deels ook relatief diep op locatie staan zal het van het bouwplan en de wens van de ontwikkelaar afhangen welke bomen uiteindelijk kunnen blijven staan.

De woningen aan de noordzijde grenzen met de achtertuin aan de ontwikkellocatie. De achtertuinen zijn hier niet op ontsloten.

Aan de Kleidijkzijde zijn op dit moment vier ondergrondse afval containers gesitueerd. Deze worden niet verplaatst. De postbus zal wel verplaatst moeten worden.

Aan beide zijden zijn openbare langspaarkeerplaatsen gelegen. In de omgeving is sprake van een hoge parkeerdruk. De huidige parkeercapaciteit dient minimaal gelijk te blijven. (ntb)



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 blijft gegarandeerd. De ondergrondse containers worden niet verplaatst. Het uitgeefbaar gebied zoals verbeeld in het groene vlak is 2405m². Het openbaar te houden plantsoen heeft een oppervlak van minimaal 35m².

Beoogd programma

Op basis van een ruimtelijke analyse van de omgeving, de vorm van de locatie en het aanwezige groen is geconcludeerd dat vier vrijstaande woningen op ruime kavels het meest optimale programma is voor deze locatie.

Bouwgrenzen

Vanaf de openbare weg dient een onbebouwde ruimte (voortuin) van minimaal 2,5 meter te worden aangehouden. Hierdoor volgt de ontwikkeling de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. De maat van de voortuin kan per pand flink verschillen.

De woningen staan vrij op het kavel met een afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen van minimaal 2 meter. Er dient met betrekking tot schaduw en privacy rekening gehouden te worden met de aangrenzende percelen.

Bebouwingstypologie

Op de locatie worden in hoofdzaak vrijstaande woningen toegestaan met een opbouw van maximaal 1.5 laag met een kap. Het bebouwd oppervlak van het hoofdvolume bedraagt maximaal 100m². De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 4 meter. De maximale nokhoogte voor het hoofdgebouw is maximaal 6 meter hoger dan de goot. De bouwmassa van de gebouwen is compact van opzet.

Bijgebouwen

De bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 2 meter van de woning geplaatst, bij voorkeur aan de achterzijde van de woning. Daarbij is de rooilijn altijd minimaal 1 meter naar achteren ten opzichte van het hoofdgebouw. Het is ook toegestaan om het bijgebouw te integreren met het hoofdgebouw. De totale oppervlakte van (vrijstaande) bijgebouwen is afhankelijk van het bouwperceel:

- Maximaal 40 m² voor bouwpercelen tot 500m²
- Maximaal 70 m² voor bouwpercelen van 500m²-850m²
- De goothoogte van vrijstaande gebouwen is maximaal 3 meter.

Oriëntatie

De kappen van de hoofdvolumes zijn parallel aan de openbare weg georiënteerd. Uitzonderingen, met een oriëntatie haaks op de weg zijn wel mogelijk. Eventuele bijgebouwen zoals garages hebben een oriëntatie loodrecht op de openbare weg.

Verschijningsvorm

De woningen krijgen bij voorkeur een individuele uitstraling en vormen geen (duidelijk) ensemble.

De architectuur en materialisering sluit aan op de woningen in de omgeving. In de omgeving is voornamelijk een lichte kleur baksteen en zijn donkere (niet glimmende dakpannen) toegepast. De dakpannen in de omgeving zijn over het algemeen donkergrijs en met name bij de vooroorlogse woningen rood.

De bijgebouwen worden in samenhang ontworpen met het hoofdgebouw en hebben een ondergeschikte uitstraling.

Erfafscheiding

Langs de openbare weg dient een groene afscheiding te komen van maximaal 1.20 hoog. Dit kan een haag zijn of een combinatie van een muur/hek met een haag.

Bomen

Vanuit het oogpunt van de groene identiteit van de buurt wordt veel waarde gehecht aan de bomen op de locatie. Indien mogelijk wordt de voorkeur gegeven de bomen te integreren in het voorstel.

Watercompensatie

Het huidige schoolgebouw heeft een oppervlak van 555m² met een verhard oppervlak van ±800m². Het streven is het verhard oppervlak te verminderen om de kans op wateroverlast of onnodige overstorten te voorkomen. Het plan dient voorstellen te bevatten ten aanzien van de verhoging van de berging of bufferkwaliteit van het regenwater.

Parkereis

Voor de parkeereis wordt uitgegaan van de parkeereis zoals geformuleerd in de CROW. Uitgangspunt is twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein bij een vrijstaande woning en 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers in de openbare ruimte. Een gedeelde privé parkeeroplossing op eigen terrein is ook mogelijk.

Openbare ruimte

Openbare parkeerplaatsen

In Rhoon is in het algemeen sprake van een hoge parkeerdruk. De huidige parkeerplaatsen zijn echter destijds gerealiseerd ten behoeve van de schoolfunctie. Met het verdwijnen van dat programma is die noodzaak verdwenen. De parkeerplaatsen worden sindsdien wel gebruikt. Er zal daarom worden gezocht naar mogelijkheden voor compensatie. Bij de ontwikkeling wordt ook uitgegaan van 0,3 openbare parkeerplaats per woning voor bezoekers. Afhankelijk van het uiteindelijke plan zal in overleg met de afdeling verkeer bepaald worden hoeveel en waar deze parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Te handhaven plantsoen

Het plantsoen op de kruising van de Molendijk en de Kleidijk blijft openbaar gebied. De exacte grens is nader te bepalen in samenhang met het plan. Minimaal twee van de vier Noorse Esdoorns moeten blijven staan om het huidige hoogwaardige beeld in stand te kunnen houden.



kabels en leidingen

Op en rond de locatie bevinden zich geen bijzondere kabels en buizen waar rekening mee gehouden dient te worden.

De ondergrondse afvalcontainers blijven staan en dienen ook tijdens de bouw bereikbaar te blijven.

Referentiebeelden

