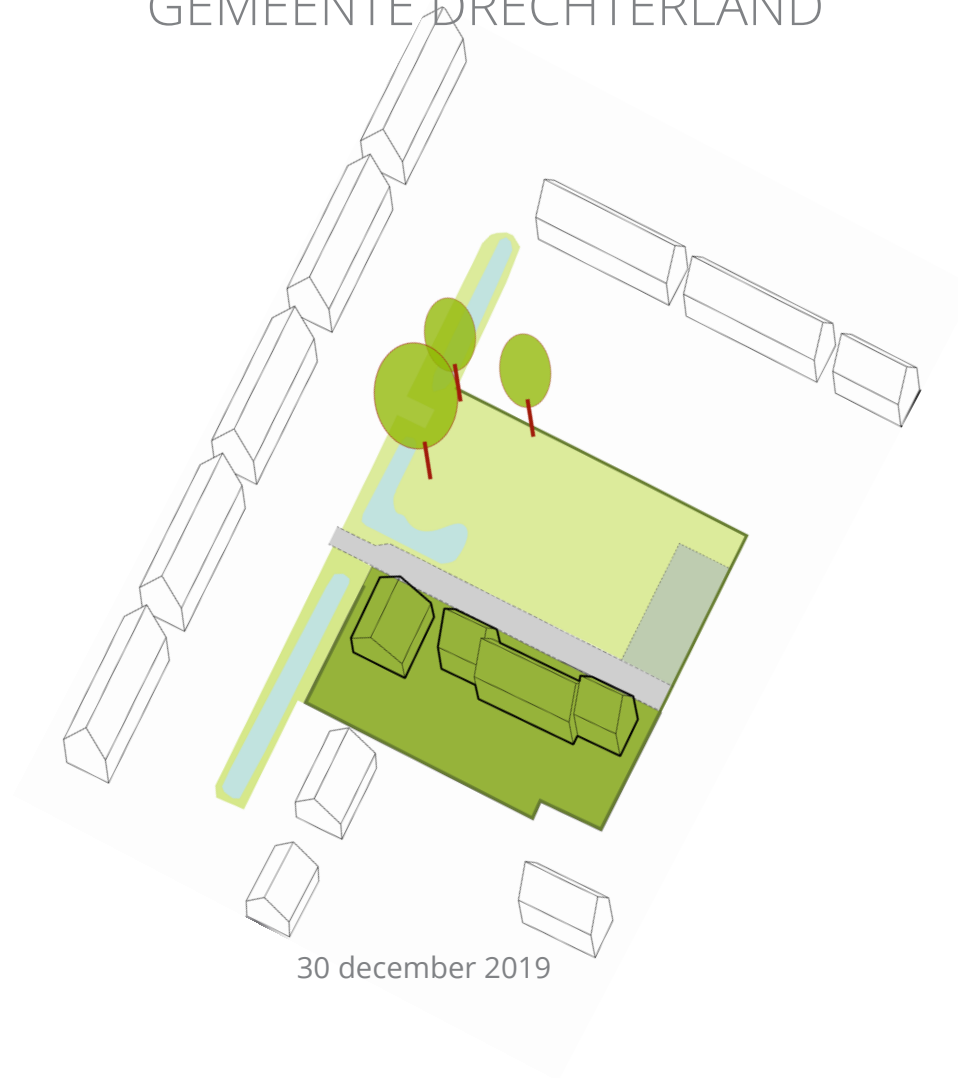


RUIMTELIJKE KWALITEIT BEBOUWING EN OPENBARE RUIMTE HERONTWIKKELING HEMSCHOOLO

GEMEENTE DRECHTERLAND



30 december 2019

Locatie Hemschool



RUIMTELIJKE KWALITEIT BEBOUWING EN OPENBARE RUIMTE

HERONTWIKKELING HEMSCHOOLO

30 DECEMBER 2019

DOEL

Het hoofddoel van de herontwikkeling van de Hemschoollocatie is een kwalitatieve invulling van wonen en speelvoorzieningen te realiseren. Het woongenot van bestaande en nieuwe bewoners staat centraal. Om de waarde en potentie van de plek te bepalen is in 2017 een participatietraject met de buurt opgestart. De bestaande en toekomstige waarden zijn in dit document vertaald. Tevens is met een groep vertegenwoordigers van de buurt een ruimteverdeling van de verschillende toekomstige functies bepaald. Dit is de onderlegger voor verdere uitwerking geworden en in dit document opgenomen.

De kwalitatieve invulling zal in een aantal stappen worden bereikt. Er worden partijen gevraagd een (globaal) bebouwingsvoorstel op te stellen. Belangrijk bij het voorstel is dat het een ontwerp is dat past bij de buurt. Dat houdt in dat het ontwerp op zich mooi is, maar zich dus nadrukkelijk ook goed voegt in de bestaande omgeving.

De beoordeling van de voorstellen zal door een groep worden gedaan die bestaat uit een aantal buurtbewoners, een lid van de welstandscommissie, een stedenbouwkundige en de gemeentelijk projectleider. In aanloop naar de eindbeoordeling zal door de bouwer een tussenpresentatie worden georganiseerd om het schetsontwerp te bespreken.

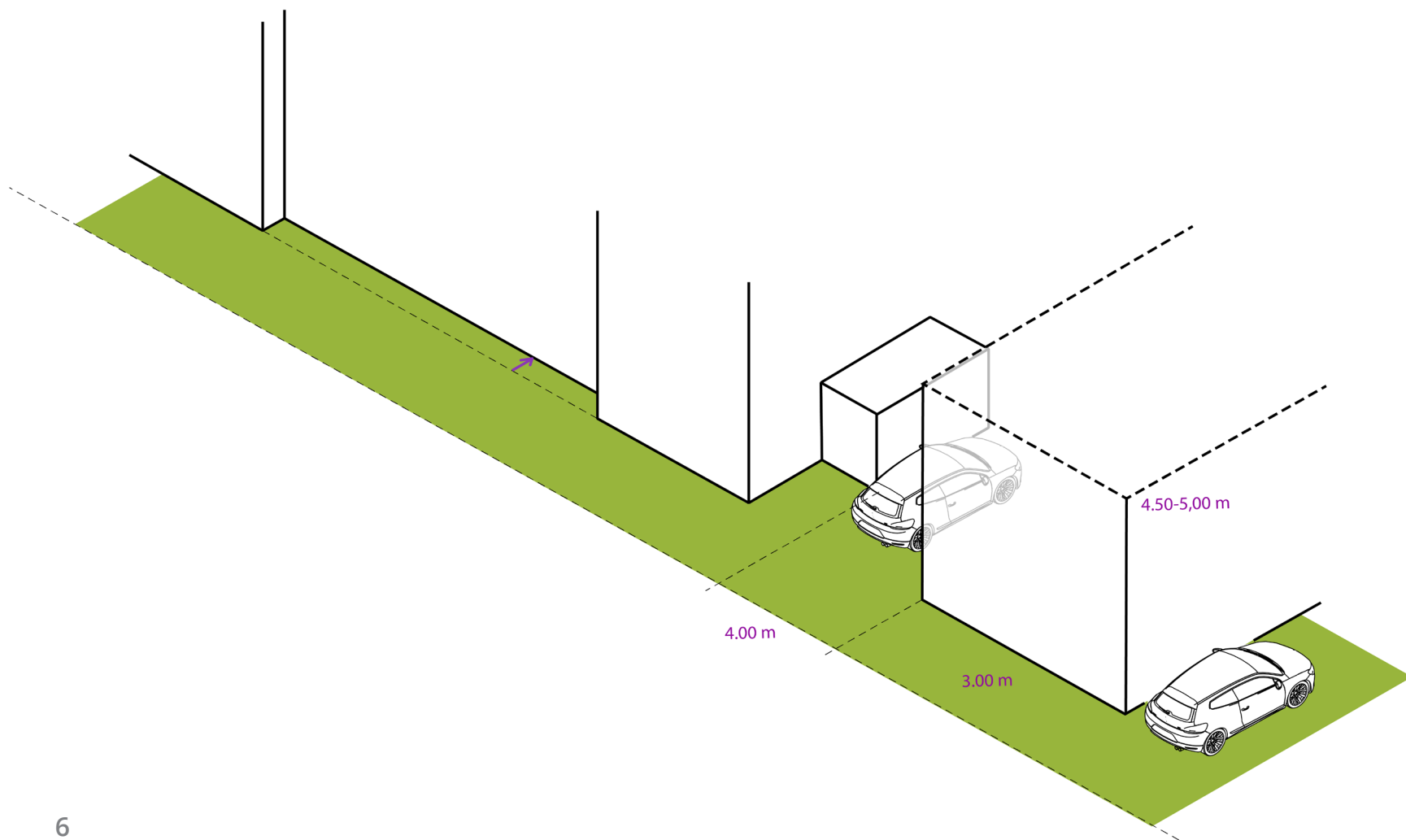
De gemeente zal zorgdragen voor de uitwerking van de openbare ruimte. In dit document zijn richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte (toegangsweg, parkeren en speel/groenplek) opgenomen.





1. KAVEL

- Positie gebouw op kavel
 - In het ontwikkelgebied mogen maximaal 6 woningen worden ontwikkeld. De woning het dichtst aan de Noorder Sluisstraat is een woning met een dubbele oriëntatie. Deze staat in een rooilijn 3 meter uit de nieuwe ontsluitingsweg en laat minimaal 5 meter zijtuin richting de sloot vrij. De andere gebouwen mogen vrijer op de kavels worden gesitueerd. Hierbij geldt dat ze niet in één gevellijn mogen worden gepositioneerd maar er één of twee keer een gevelsprong van minimaal 1 meter wordt gerealiseerd.
 - Tussen de eerste woning en de volgende woningen wordt minimaal 4 meter onbebouwde ruimte vrijgehouden.
- Met het positioneren van de woningen op de kavels wordt rekening gehouden met zicht vanuit de Noorder Sluisstraat op de kerktoren.
- De voortuinen worden minimaal verhard en maximaal groen ingericht als overgang tussen de woning en het speelgebied. Op de erfgrans wordt een beukhaag van 1 a 1,20 meter hoog geplant en onderhouden.
- Auto's worden naast de woning geparkeerd, niet in de voortuin.
- Bijgebouwen staan naast of achter de woning.
- Het ontwikkelgebied wordt langs de Noorder Sluisstraat, de zuidelijk aangrenzende kavels en de begraafplaats omzoomd door een haag. Deze haag behoudt het hele jaar een 'vol' bladerdek. Hierbij kan gedacht worden aan een beukhaag of een liguster. Langs de Noorder Sluisstraat is de haag tussen de 1,50 en 1,80 meter hoog. Aan de andere zijdes mag hij hoger.



2. WONING

- Indien er in twee lagen wordt gebouwd ligt de goothoogte tussen de 4,50 en 5,00 meter.
- De woningen vormen een ensemble met de bestaande, omliggende woningen. Sfeer, uitstraling en volume mag anders zijn als omliggende woningen, maar met elkaar wordt het een samenhangend geheel.
- de hoekwoningen en vrijstaande woning dient te worden voorzien van een 'vleermuissteen' (model Vivara of vergelijkbaar).



Gebied waarbinnen ensemble wordt beoordeeld



3. ONTSLUITING (WEG/PARKEREN)

De volgende elementen worden door de gemeente uitgewerkt:

- De rijloper wordt in klein materiaal uitgevoerd. Naar de zijden van de weg mag de voeg groter worden of van open bestratingsmateriaal gebruik worden gemaakt.
- Tussen de rijloper en het aangrenzende groen is geen hoogteverschil
- Bezoekerparkeren wordt in open bestratingsmateriaal uitgevoerd
- Bezoekersparkeren wordt op een subtiele manier van het speelgebied gescheiden (groen, laag zandlichaam oid)
- De verlichtingsarmaturen worden in overleg met de buurt bepaald.

4. SPEELGEBIED

De volgende elementen worden door de gemeente uitgewerkt:

- Behoud aangegeven bomen
- Geen verharding toepassen
- Speeltoestellen kiezen en positioneren in overleg met buurtbewoners- Wateroppervlak minimaal uit te breiden met minimaal 100 m²
- Inrichtingsmaterialen: gras, zand (onder speeltoestellen), borders, struiken

SPECIAL

Tijdens de buurtgesprekken is naar voren gekomen dat er veel waarde wordt gehecht aan de tegelwand in de huidige school. Deze tegelwand wordt behouden en opgenomen in één van de toekomstige speeltoestellen, plantvak of andere plek die samen wordt bepaald.

BEOORDELING

Door een jury waar buurtbewoners en de welstand onderdeel van uitmaakt.

