

Gemeente Binnenmaas
T.a.v. Heer R. van den Berg
Sportlaan 22
3299 XG Maasdam

Datum 17 mei 2018
Kenmerk 464BIN11/mo
Onderwerp Stedenbouwkundig advies de Vijf Schelpen te Mijnsheerenland.

Geachte heer van den Berg,

Op uw verzoek ontvangt u ons stedenbouwkundige advies voor de ontwikkeling van de locatie de Vijf Schelpen te Mijnsheerenland. Voorheen was op deze locatie een multifunctionele accommodatie gevestigd met onder meer de kinderdagopvang, jeugdsoos en de bibliotheek. Deze voorzieningen zijn verplaatst naar het de nieuwe multifunctionele accommodatie in Dorpshart, waarmee de gebouwen van de Vijf Schelpen leeg zijn komen te staan. Enkele jaren geleden is reeds besloten dat op deze locatie nieuwbouw zou plaatsvinden. Inmiddels is er voor de locatie een ontwerp ruimtelijke kader opgesteld, waarbij het algemeen uitgangspunt geldt dat de locatie ontwikkelt dient te worden ten behoeve van “wonen voor senioren en zorg”. Er is een contingent van ca. 30 woningen beschikbaar gesteld. De wenselijke ontwikkelrichting bevat in ieder geval een appartementengebouw voor senioren. De sloop van de gebouwen van de Vijf Schelpen is inmiddels gestart.

De vraag is of de uitgangspunten in het ontwerp ruimtelijke kader recht doen aan de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie en welke stedenbouwkundige randvoorwaarden daar bij horen.

Hiervoor zijn de locatie, de huidige gebouwen van de Vijf Schelpen en het ontwerp ruimtelijk kader bestudeerd op de volgende stedenbouwkundige aspecten:

- Volume
- Massa
- Hoogte
- Bouwvlak (in relatie tot afstand woonwijk en mogelijkheid tot het publiek toegankelijk houden van de rietoevers)

Conclusie:

De uitgangspunten in het ontwerp ruimtelijke kader doen voldoende recht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie, waarbij in de ontwikkeling een vakkundig stedenbouwkundig ontwerp gemaakt dient te worden op basis van een aantal randvoorwaarden.

Na het bestuderen van de locatie, de huidige gebouwen van de Vijf Schelpen en het ontwerp ruimtelijk kader is het volgende geconstateerd:

- Ten aanzien van de locatie de aangrenzende bebouwing bestaat uit:
 - o vrijstaande woningen van 1 laag met een kap;
 - o rijtjeswoningen van 1 laag met een kap van 2 lagen;

- een ensemble van bedrijfsgebouwen (waaronder een brandweerkazerne) met een goothoogte van 5m en een kap met een flauwe dakhelling;

Ten aanzien van de huidige gebouwen van de Vijf Schelpen:

- het bestaat uit een aaneenschakeling van massa's van 1 laag, in sommige gevallen met een kap van 1 tot 2 lagen hoog. Hiermee sluit het goed aan bij de omliggende bebouwing;
- het volume benadeelt het zicht vanuit de omliggende woonwijk op het water;
- het bouwvlak heeft een ruime afstand van minimaal 30 meter tot de naast gelegen bebouwing, waardoor de locatie een open karakter heeft;
- het bouwvlak heeft enige afstand tot het water, waardoor de rietoevers openbaar toegankelijk blijven;

Ten aanzien van het ontwerp ruimtelijk kader:

- de dichtheid wordt laag gehouden

Met het bewust laag houden van de bebouwingsdichtheid is de aansluiting met de omliggende bebouwing, het behouden van het open karakter en de publieke toegankelijkheid mogelijk. Op basis van deze constatering wordt geconcludeerd dat het ontwerp ruimtelijk kader de ruimtelijke kwaliteit van de locatie recht doet. Het is daarbij niet ondenkbaar 30 woningen te realiseren zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Echter, daarvoor dient wel een vakkundig stedenbouwkundig ontwerp gemaakt te worden van de manier waarop de 30 woningen en een eventueel aanvullend programma ingevuld kan worden met het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn daarbij van belang:

- de nieuwbouw dient qua massa (maatvoering, kapvorm) aan te sluiten bij de omliggende bebouwing;
- de nieuwbouw dient voldoende afstand te bewaren tot de omliggende bebouwing, zodat het open karakter van de locatie behouden blijft;
- de nieuwbouw dient voldoende afstand te bewaren tot het water, zodat de rietoevers openbaar toegankelijk blijven.

De architectonische vormgeving van het bouwplan zal uiteindelijk worden beoordeeld door de welstandscommissie aan de hand van het welstandsbeleid. Aangezien de locatie bijzondere eigenschappen heeft en het bouwplan met veel belangen te maken heeft, wordt aanbevolen een inspirerend beeldkwaliteitskader te maken en deze door de gemeenteraad te laten vaststellen. Er bestaand goede voorbeelden van gestapelde woningen, die passen in dorpse en landelijke omgevingen.

Met vriendelijke groeten,
Stichting Dorp, Stad en Land,

M. Oosterhuis MSc. en S. van Venetie MSc.
adviseurs ruimtelijke kwaliteit