

Stedenbouwkundige verkenning dorps huis de Reede

Aanleiding

Het huidige dorps huis de Reede in Rijsenhout is verouderd en het merendeel van de activiteiten gaat verplaatsen naar de ontmoetingskerk aan de andere zijde van het plein. Op de plek van het dorps huis komt daardoor ruimte vrij voor een ontwikkeling. Er is aangegeven dat een horecazaak met appartementen in het goedkope segment voor ouderen of jongeren gewenst is. Ook is er behoefte aan een zaal waar ruimte is voor een maatschappelijke activiteit. Vanuit SLS is er geld beschikbaar gesteld om het centrumgebied van Rijsenhout te verbeteren. De gemeente co-financiert. De herontwikkeling van het dorps huis speelt een grote rol bij de verbetering van het centrum. Er ligt een kans voor de verduidelijking van de entree naar het centrum, het verbeteren van de ontsluiting en voor het plein. Deze ambitie is bij de ontwikkeling van de Rozenhof niet uitgevoerd. De kans dient zich nu opnieuw aan.

Beleid

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is "Rijsenhout en omgeving 2015". De locatie heeft een maatschappelijke bestemming. Bij een ontwikkeling zou deze bestemming moeten veranderen. Voor de huidige bestemming is er een toegestane bouwhoogte van 7 meter en het kavel mag 100% bebouwd worden.



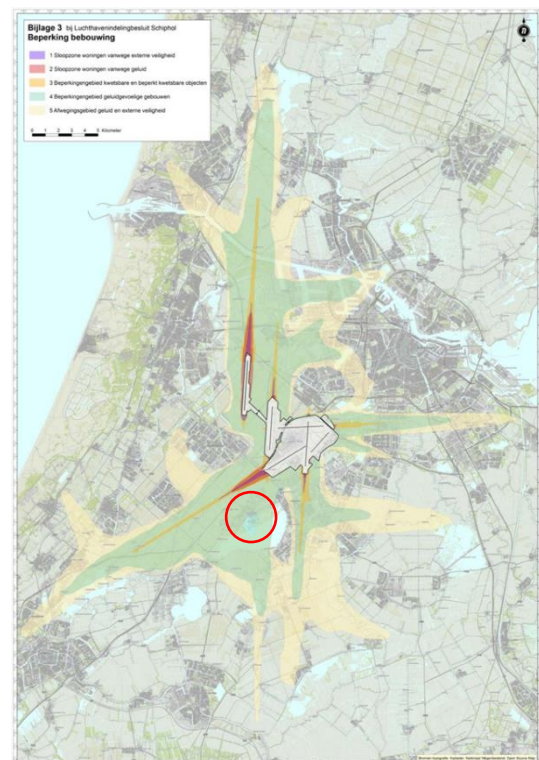
Figuur 1: het bestemmingsplan

LIB

Rijsenhout valt binnen het beperkingengebied geluidsgevoelige bebouwing van het luchthaven indelingsbesluit. De locatie kan beschouwd worden als bestaand stedelijk gebied. De volgende eisen gelden;

- Toevoeging binnen het bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan.
- Herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidsgevoelige gebouwen binnen dit gebied.

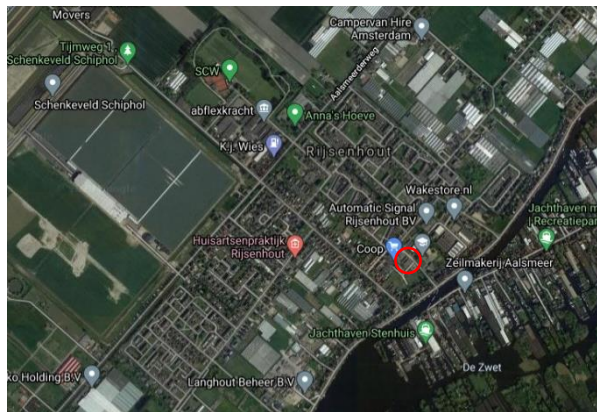
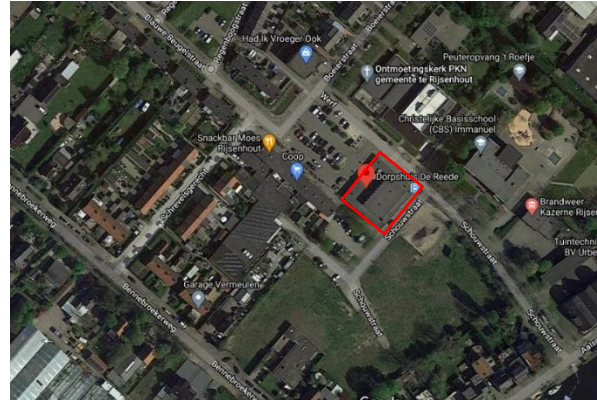
In het kader van het LIB mag bij de herontwikkeling van het dorps huis de Reede maximaal 25 woningen worden gebouwd.



Figuur 2: het luchthaven indelingsbesluit

Omgeving

Dorpshuis de Reede ligt in Rijsenhout op de kruising van de Schouwstraat en Werf. Het dorpshuis is gelegen in het centrum van Rijsenhout. Aan de noord westzijde ligt een parkeerplaats. Rond deze parkeerplaats zijn verschillende functies gevestigd, namelijk de ontmoetingskerk, de Coop, een snackbar en een bakkerij. Aan de zuid oost zijde van het dorpshuis wordt het woningbouwplan de Rozenhof ontwikkeld. Deze woningen liggen met de voorkanten naar het dorpshuis gericht. Het dorpshuis is een alzijdig gebouw waarbij er geen duidelijke achterkanten te onderscheiden zijn. De woningen rond het dorpshuis hebben over het algemeen twee lagen en een kap. Een uitzondering van drie lagen is te vinden aan het plein.



Figuur 3 en 4: ligging van het dorpshuis



Figuur 5: dorpshuis de Reede

Op de afbeelding is het dorpshuis vanaf de parkeerplaats te zien. De naastgelegen bebouwing heeft drie lagen. Hier zijn verschillende functies op de begane grond gevestigd, zoals de snackbar en de Coop. Op de bovengelige verdiepingen zijn woningen te vinden.



Figuur 6: de parkeerplaats



Figuur 7: De ontmoetingskerk aan de parkeerplaats



Figuur 8: Overzicht van het plein met daaraan verschillende gebouwen gelegen



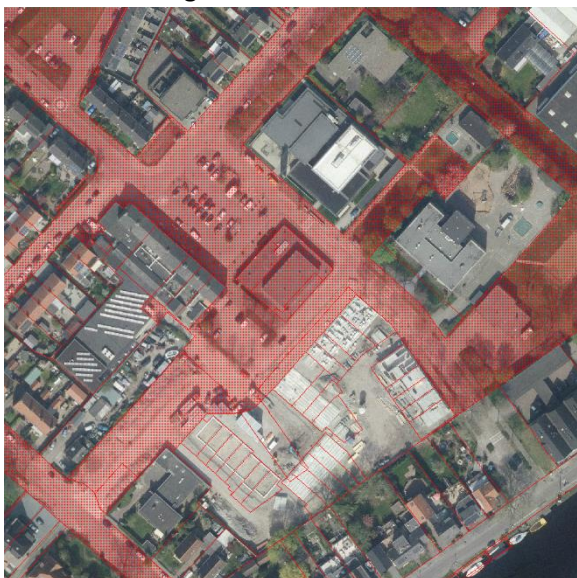
Figuur 9 en 10: de Rozenhof



Ten zuid oosten van het dorpshuis is het woningbouwplan de Rozenhof gerealiseerd. Dit betreffen rijwoningen met twee lagen en een kap.

Perceelsgrens en gemeentelijk eigendom

Dorpshuis de Reede ligt precies op de perceelsgrens. Het perceel is circa 27 bij 30 meter en bestaat uit drie deelpercelen in bezit van de gemeente. Ook de gronden rond het dorpshuis, de wegen en de parkeerplaatsen, zijn gemeentelijke gronden zoals hieronder te zien is. Dit biedt een kans om bij de herontwikkeling te schuiven met het bouwvolume.



Figuur 11: gemeentelijke eigendommen



Figuur 12: perceelsgrens

Huidige en toekomstige ontsluiting

De huidige ontsluiting van het dorpshuis loopt via verschillende wegen, namelijk de Blauwe beugelstraat, Schrevelsgerecht, Schouwstraat en de Boeierstraat. Vooral de Blauwe beugelstraat en Schrevelsgerecht zijn smal en er wordt veel geparkeerd. Met de realisatie van de Rozenhof, aan de zuid oost zijde van de Reede, ontstaat er een nieuwe ontsluiting. Hiermee ontstaat de potentie om een betere entree naar het centrum te realiseren.

Het dorpshuis ligt in het centrum van Rijsenhout. Rond de parkeerplaats zijn verschillende functies gevestigd, zoals de ontmoetingskerk, een supermarkt en een snackbar. Recent is aan de zuidzijde de Rozenhof opgeleverd. Waarschijnlijk zal er ook op de plek van de brandweer en de basisschool ruimte komen voor een woningontwikkeling.



Varianten stedenbouwkundige verkenning

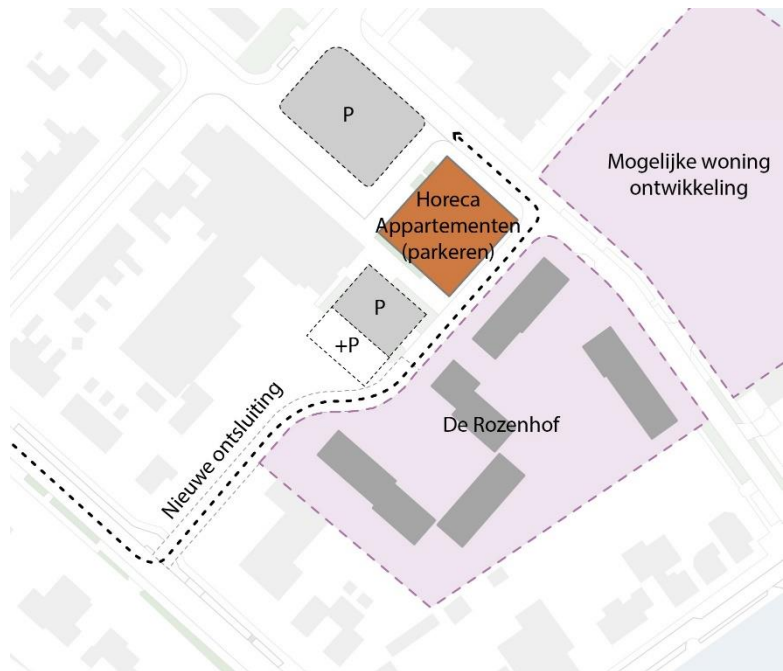
Variant 1: behoud huidige plek

Een van de mogelijke varianten is de ontwikkeling van horeca en appartementen op de huidige plek van het dorps huis. Het parkeren zou dan moeten worden opgelost op het perceel van het dorps huis en gedeeltelijk in de omgeving. De ontsluiting van het centrum vindt plaats via de nieuwe ontsluitingsweg, zoals deze wordt aangelegd bij de ontwikkeling van de Rozenhof.

Een voordeel van deze variant is dat het plein een verkeersluwe hoek heeft wat de verblijfskwaliteit van het plein ten goede komt.

Een nadeel van deze variant is dat de ontsluitingsweg direct langs de Rozenhof loopt wat kan zorgen voor overlast. Ook vormt deze weg geen duidelijke entree naar het centrum.

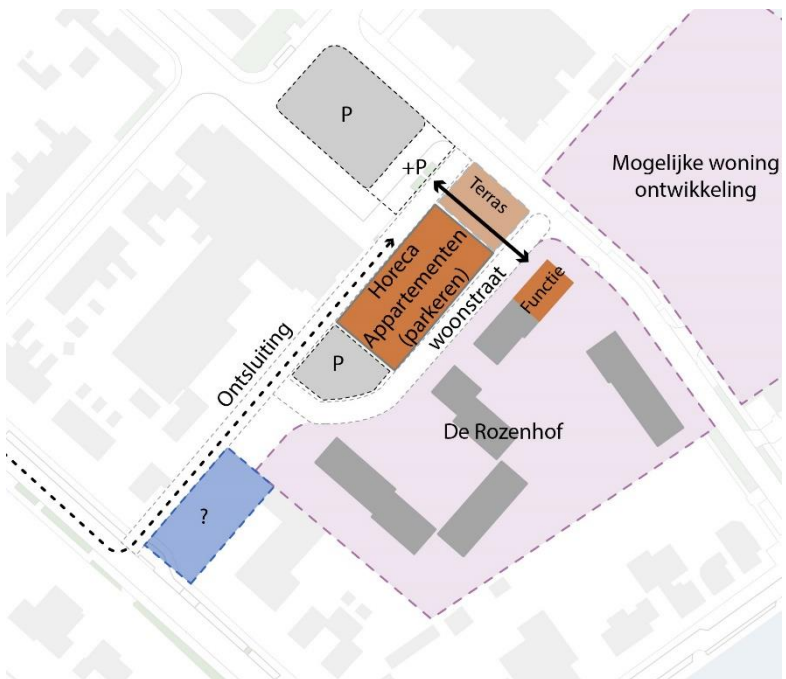
Aandachtspunten zijn het profiel tussen het dorps huis en het gebouw van de Coop, en het profiel tussen de Rozenhof en de ontwikkeling. Ten slotte is het parkeren een aandachtspunt.



Variant 2: verplaatsing van het gebouw

De nieuwe ontsluitingsstructuur wordt doorgetrokken naar de parkeerplaats. Er ontstaat zo een logische verbinding naar het centrum. Tevens ontstaat er ruimte nabij de Bennebroekerweg voor een ontwikkeling. Bij de ontwikkeling van de Rozenhof zijn hier parkeerplaatsen gepland. De mogelijkheid voor een andere invulling kan onderzocht worden bij de herontwikkeling.

Het gebouw krijgt een rechthoekige vorm. Het volume van het gebouw is indicatief en hangt onder meer af van de profielen van de wegen en het vereiste aantal parkeerplekken.



De oorspronkelijke nieuwe ontsluitingsweg langs de Rozenhof wordt een rustige woonstraat. Bij de parkeerplaats ontstaat ruimte voor extra parkeren. Aan de noord zijde is er ruimte voor een terras, waardoor de connectie tussen de Rozenhof en het plein groter wordt.

Een voordeel van deze variant is dat er een duidelijke entree naar het centrum gevormd wordt. Het verkeer naar het centrum loopt niet langs de Rozenhof waardoor hier de kans ontstaat om een autoluwe straat te maken.

Een nadeel van deze variant is dat het plein een verkeersplein dreigt te worden doordat van alle hoeken verkeer komt. Dit komt de verblijfskwaliteit niet ten goede. Dit is geprobeerd op te lossen met een terras aan de noordzijde. Dit is echter geen aantrekkelijke plek voor een terras. Ook is de kans dat er een functie in de Rozenhof komt klein, doordat er aan het plein ook al een pand leeg staat.

Ten slotte is ook voor deze variant de profielen tussen de bebouwing en het parkeren een aandachtspunt.

Variant 3: verplaatsing van het gebouw

De derde variant lijkt qua opzet op de tweede variant. Ook hier wordt de nieuwe ontsluitingsstructuur doorgetrokken naar de parkeerplaats, waardoor er een duidelijkere entree van het centrum ontstaat. De oorspronkelijke ontsluitingsweg langs de Rozenhof kan zo een rustige woonstraat worden of een autovrije straat. Ook ontstaat er ruimte nabij de Bennebroekerweg voor een ontwikkeling. Bij de ontwikkeling van de Rozenhof zijn hier parkeerplaatsen gepland. De mogelijkheid voor een andere invulling kan onderzocht worden bij de herontwikkeling.

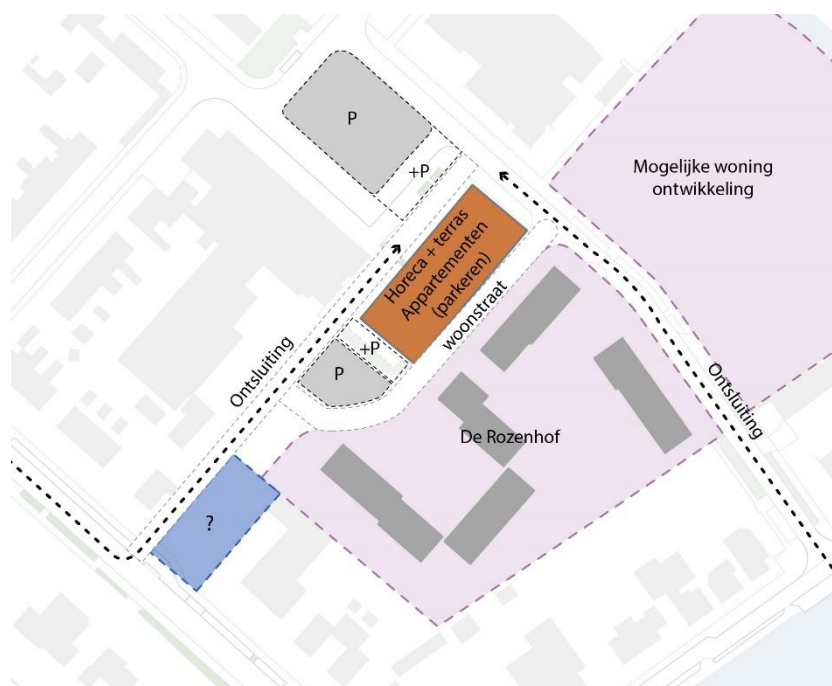
Het gebouw krijgt een rechthoekige vorm. Het volume van het gebouw is indicatief en hangt onder meer af van het profiel van de wegen en het vereiste aantal parkeerplekken.

De ontwikkeling volgt de rooilijn van de woningen aan de Schouwstraat. Het plein wordt versterkt doordat deze een duidelijkere wand krijgt.

De mogelijkheid van een terras kan onderzocht worden. Dit kan bijvoorbeeld een terras op de stoep zijn aan de zuidzijde of de noordwestzijde.

Het parkeren, voor de ontwikkeling en de Rozenhof, wordt zoveel mogelijk centraal opgelost op een parkeerplaats. Direct parkeren langs de ontsluitingsweg is niet gewenst.

Voordelen van deze variant zijn dat er een duidelijke entree naar het centrum



wordt gevormd. Er ligt een kans om de straat voor de Rozenhof autoluw te maken. Ook zorgt deze variant voor wandvorming langs het plein waardoor het meer gaat aanvoelen als een plein.

Een nadeel is dat het plein een verkeerplein dreigt te worden doordat van alle hoeken verkeer komt. Ook is er weinig ruimte opgenomen voor een terras. Dit komt de verblijfskwaliteit niet ten goede.

Ten slotte is ook voor deze variant de profielen tussen de bebouwing en het parkeren een aandachtspunt.

Aandachtspunten en specificaties

Voor de drie varianten zijn er een aantal aandachtspunten en specificaties over bijvoorbeeld het volume en de profielen van de wegen.

Verblijfskwaliteit

De verblijfskwaliteit op het plein is een belangrijk aandachtspunt. Er zou ruimte moeten zijn voor een terras. Het doortrekken van de groenstructuur vanaf de dijk naar het plein kan zorgen voor een verbetering van de verblijfskwaliteit.

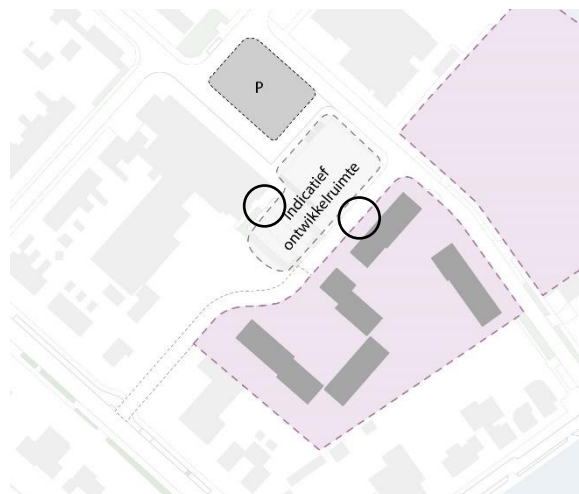


Volume

Het volume van de nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. Het pand aan de zuidwest zijde van het plein heeft twee lagen en een kap. De Rozenhof, ten oosten van de ontwikkeling, heeft ook twee lagen en een kap. Het is passend om voor de ontwikkeling uit te gaan van drie bouwlagen. Het profiel van de wegen, en de onderlinge afstand tussen de bebouwing is een belangrijk aandachtspunt voor alle drie de varianten.

Profielen

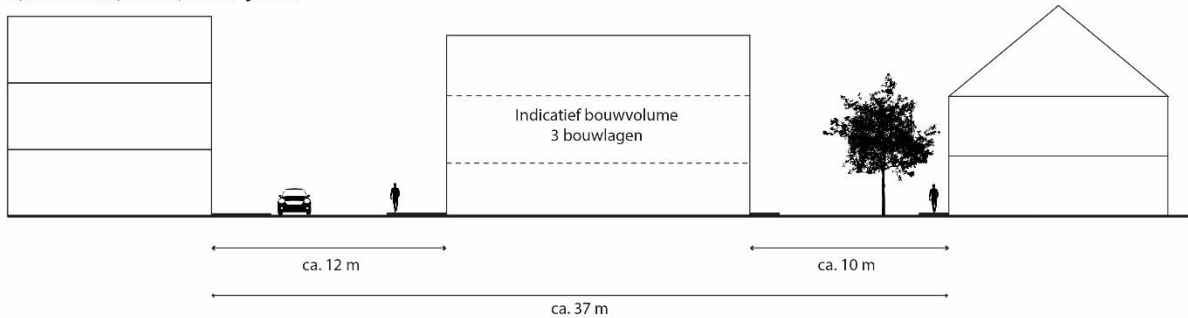
De profielen van de wegen zijn een belangrijk aandachtspunt. De onderlinge afstand tussen de bebouwing dient breed genoeg te zijn. De breedte van de wegen en de stoepen dienen te voldoen aan de eisen uit de DIOR. Het is van belang er rekening mee te houden dat de toegangsweg breder is dan de minimale vereiste breedte.



In de onderstaande profielen is indicatief de afstand aangegeven. De profielen zijn gebaseerd op de eisen uit de DIOR en bedoeld om het aandachtspunt weer te geven. Het profiel tussen de Rozenhof en de ontwikkeling is aangegeven. Ook het profiel tussen de coop en de ontwikkeling, zoals weergegeven bij variant 2 en 3, is opgenomen.

Indicatief profiel

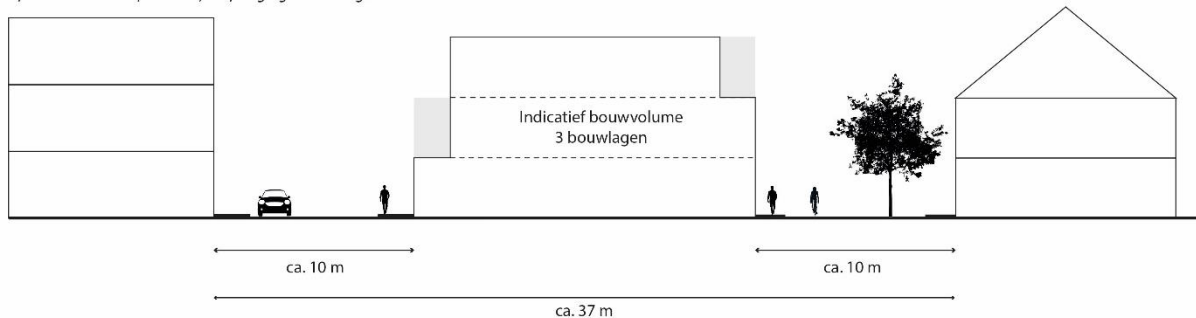
Optie 1: Brede profielen, smaller gebouw



Bij drie bouwlagen is het van belang om een profiel van circa 12 meter aan te houden, zodat er voldoende ruimte is tussen de bebouwing onderling. Een kleinere afstand geeft de entree naar het centrum een benauwd gevoel. Het profiel van de eventuele woonstraat is smaller waarbij ervan uit wordt gegaan dat het een ander soort straat is, zoals eenrichtingsverkeer, een erf of een fietsstraat.

Indicatief profiel

Optie 2: Smallere profielen, inspringingen in het gebouw



Bovenstaand is een tweede optie weergegeven. De nieuwbouw heeft ook hier drie bouwlagen maar is breder. Het profiel van de toegangsweg is smaller geworden, maar oogt ruimtelijk door de inspringingen in het gebouw. Dit is een manier om de straat breder te laten lijken.

Parkeernorm

De wens is om appartementen voor jongeren of ouderen te realiseren in het goedkope segment. De parkeernorm verschilt per prijs categorie en of het huur of koop is. Ook voor horeca is een aparte parkeernorm opgenomen. Er dient voldaan te worden aan de parkeernorm zoals is opgenomen in de beleidsregel "Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer". Er dient voldaan te worden aan de parkeernorm die geldt op de datum van de aanvraag van de vergunning.

Met betrekking tot parkeren zijn er een aantal kansen te behalen. Bij de realisatie van kleine studio's geldt er een lagere parkeernorm.

Ten tweede kan er rekening worden gehouden met dubbelgebruik. Niet alle functies pieken namelijk op hetzelfde moment in hun parkeervraag. Informatie hierover is opgenomen in de onderstaande publicaties.

Ten slotte bieden de gemeentelijke gronden rond het dorpshuis een kans om te schuiven in de positionering van de herontwikkeling en de parkeerplaatsen.

De volgende publicaties kunnen geraadpleegd worden voor de parkeernormen en het dubbelgebruik:

<https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2018-10129/1/bijlage/exb-2018-10129.pdf>

<https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2018-10128/1/bijlage/exb-2018-10128.pdf>

Uitgangspunten:

Ontsluiting en parkeren:

- Er komt een duidelijke ontsluiting en entree naar het centrum.
- Voor de profielen van de wegen worden de eisen van de DIOR aangehouden. De onderlinge afstand tussen de gebouwen is een aandachtspunt. Bredere profielen of inspringingen in het gebouw zijn een manier om het profiel meer lucht te geven.
- Er dient voldaan te worden aan de parkeernorm zoals is opgenomen in de beleidsregel "Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018". Er dient voldaan te worden aan de parkeernorm die geldt op de datum van de aanvraag van de vergunning. Er zijn ook nog kansen, namelijk dubbelgebruik, kleine studio's en de gemeentelijke gronden.
- Parkeren wordt opgelost bij de huidige parkeerplaats of nabij de Rozenhof.
- Bij voorkeur wordt er niet (direct) geparkeerd langs de ontsluitingsweg.

Gebouw en invulling:

- De hoogte is passend bij de omgeving. In de omgeving is de bebouwing over het algemeen twee bouwlagen met een kap. Drie bouwlagen is hier mogelijk. De profielen tussen de bebouwing is een aandachtspunt.
- Realiseer een gebouw zonder duidelijke achterkanten.
- Op de begane grond wordt horeca met een zaal gevestigd.
- Appartementen in het goedkope segment voor ouderen of jongeren boven de horeca.
- In het kader van het LIB mogen er maximaal 25 woningen worden gerealiseerd.
- Creëer ruimte voor een klein terras. Bijvoorbeeld op een brede stoep aan de zijde van het plein of aan de zuidzijde.
- Verblijfskwaliteit op het dorpsplein is een belangrijk aandachtspunt. Voorkom dat het een verkeersplein wordt.

Overig:

- Trek de groenstructuur vanaf de dijk, bestaande uit bomen, door naar het plein en de woonstraat.
- Verblijfskwaliteit op het dorpsplein is een belangrijk aandachtspunt. Voorkom dat het een verkeersplein wordt.

- Langs de Bennebroekerweg is ruimte voor een ontwikkeling. De invulling van deze ruimte kan meegenomen worden in de ontwikkeling van het dorpshuis en de omgeving.
- Naar alle waarschijnlijkheid zal er een woningontwikkeling gaan plaats vinden op de locatie van de school en de brandweer.