

Aanvrager:

Dhr M. van der Louw

Krommerijnwerf 15

3433 BS Nieuwegein

Tel. 06-51219425

Email: mjvanderlouw@versatel.nl

Gemachtigde:

IRVA Vastgoed

Dhr ir W.M. Lamens

Nachtegaalstraat 60bis

3581 AL Utrecht

Tel. 06-19880299

Email: wouter@irva.nl

Locatie:

Roerstraat 1 3433 BM Nieuwegein

Datum:

17 september 2013

Ruimtelijke onderbouwing:

Het omzetten van een voormalig schoolgebouw naar een
woning

Inleiding:

Deze ruimtelijke onderbouwing richt zich op een voormalig schoolgebouw aan de Roerstraat 1 te Nieuwegein. De aanvrager is voornemens het schoolgebouw in gebruik te nemen als woning. Naast het gebruik wordt het in-en exterieur van het pand gewijzigd. Aan de hand van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige en nieuwe situatie van het pand beschreven. Hierbij zullen de volgende onderwerpen behandeld worden;

Bestaande situatie:

- Wijk & omgeving:
- Bestaande structuur en architectonische verschijningsvorm
- Karakter & bestemming

Concept plan :

- Nieuwe structuur en architectonische vormgeving
- Benodigde rapportages en onderzoek

Bestaande situatie:

Wijk & omgeving:

Het pand is gelegen aan de Roerstraat in Nieuwegein / Vreeswijk. Uit dit voormalige dorp is samen met het historische dorp Jutphaas in 1971 de huidige stad Nieuwegein ontstaan. Het stroomgebied van de Rijn, de Lek, de kanalen en de sluizen vormen de geschiedenis van het oorspronkelijke schippersdorp Vreeswijk. Zonder de rivier de Lek zou het dorp niet zijn ontstaan. In de vroege Middeleeuwen was de wijde omgeving een ontoegankelijk veenmoeras dat regelmatig onder water liep.

Bewoning was vrijwel onmogelijk behalve op de stroomruggen, oude zandbeddingen van de rivier. De Friezen bouwden in de 7e eeuw een handelsnederzetting aan de Lek: Frisionouick oftewel Friezenwijk, later verbasterd tot Vreeswijk. Na de samenvoeging van Jutphaas en Vreeswijk tot Nieuwegein heeft het voormalige dorp zich verder ontwikkeld als de wijk Vreeswijk. Kenmerkend voor Vreeswijk is de verdeling in het historische zuidelijk Vreeswijk en het meer moderne Vreeswijk noord.

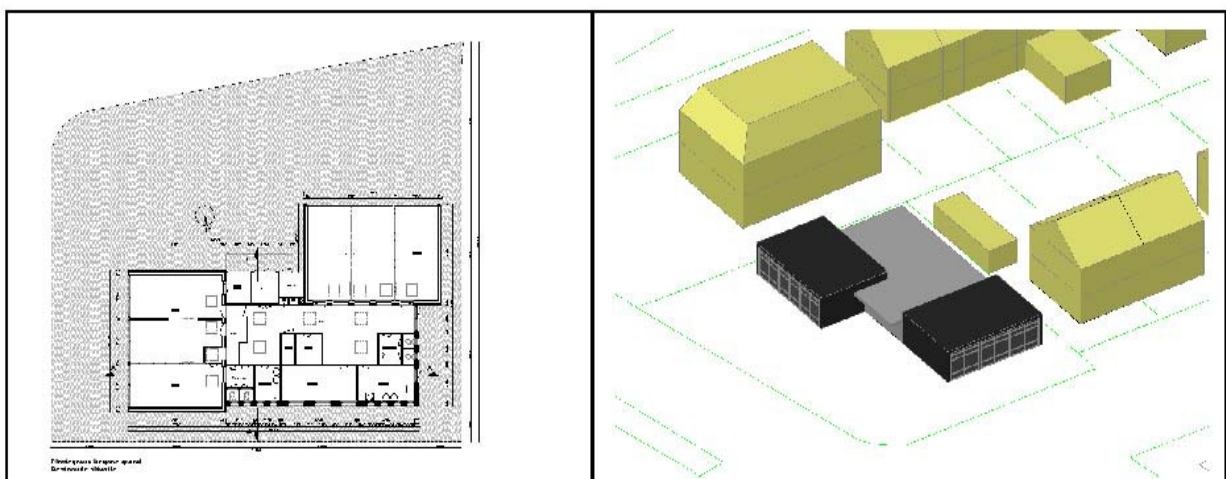
Het noordelijk en zuidelijk deel worden van elkaar gescheiden door de wijkontsluitingswegen, de Koninginnenlaan, Oranjebrug, Oranjestraat en Prinssesenweg. Het voormalige schoolgebouw ligt op het grensvlak van noord en zuid. De entree van het gebouw is georiënteerd op de Prinssesenweg

Op de volgende pagina is een kaart weergegeven van Vreeswijk en het plangebied



Bestaande structuur en de architectonische verschijningsvorm:

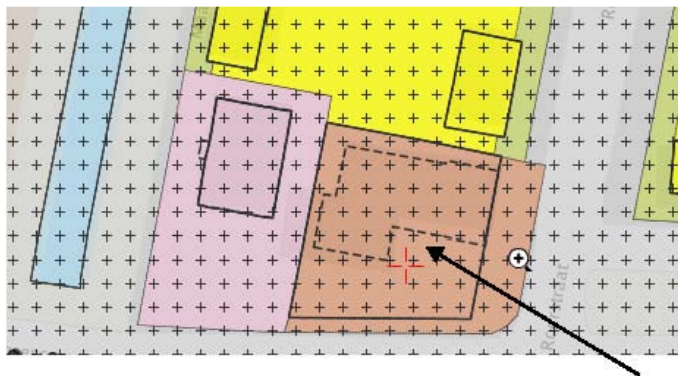
De oorspronkelijke bestemming van het gebouw was school. Dit is nog goed herkenbaar aanwezig in de opzet van het gebouw.. De massaopbouw is vormgegeven als twee leslokalen, die met elkaar verbonden zijn door een tussenlid. Het ensemble wordt versterkt door de bij de klaslokalen uit te gaan van een hoge verdiepingshoogte ten opzichte van de entree en nevenruimten..In de situatie is het gebouw achter op het kavel geplaatst, waardoor aan de kant van de Prinsessenweg ruimte ontstaat voor een speelplein. Zie hiervoor de afbeeldingen “plattegrond” en de 2D impressie.



Karakter & bestemming:

Het voormalig schoolgebouw is rond 1970 gebouwd in eenvoudige functionalistische trant. Het pand is in recent cultuurhistorisch onderzoek aangeduid als karakteristiek met classificatie Positieve/ Beeldondersteunende kwaliteit. Deze waardering heeft het pand gekregen door het te toetsen aan vijf ruimtelijke en cultuurhistorische waarderingscriteria. Het pand scoort hoog op het criterium 'belang van het object wegens de authenticiteit van hoofdvorm, gevelindeling en/of detaillering'. Op de overige criteria (Belang object als onderdeel van cultuurhistorisch beeld van omgeving, belang object vanwege bijzondere betekening voor beeld van de omgeving vanwege opmerkelijke ligging, belang van object vanwege herkenbaarheid oorspronkelijke concept, en belang van het object vanwege kenmerkende bouwstijl en/of vorm) scoort het pand positief.

In de structuurvisie Nieuwegein Verbindt is de wijk waarin het plangebied ligt benoemd als te consolideren te versterken woongebied. Verder is benoemd dat Nieuwegein meer differentiatie in woningen wil aanbieden voor verschillende doelgroepen.



Het vigerende bestemmingsplan is Vreeswijk Noord (vastgesteld 12 juni 2013).

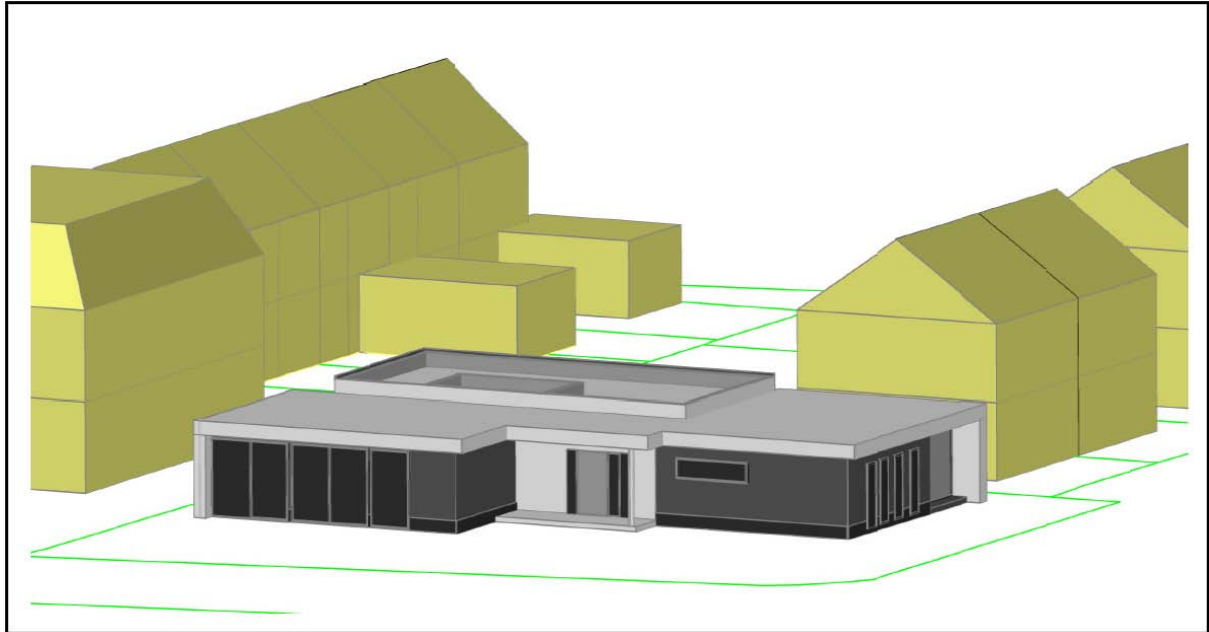
Hierboven staat een uitsnede van plankaart Vreeswijk Noord. Ter plaatse van het plangebied bestemming maatschappelijk met waarden archeologie (categorie 6) en cultuurhistorie. Roestraat 1 heeft een aanduiding

waardevolle bebouwing met positieve beeldondersteunende kwaliteit.

Concept plan:

Nieuwe structuur & architectonische vormgeving:

Aangezien het pand aangeduid wordt als karakteristiek is de huidige structuur van het pand als uitgangspunt genomen voor het nieuwe ontwerp. De voormalige lokalen steken beide naar de straat toe en de entree is extra gemarkeerd doordat deze iets terugligt. De verschillende delen van de woonvilla worden daarnaast nog extra onderscheiden door verschillende kleur-



en materiaalgebruik. Hierboven is een impressie weergegeven van de nieuwe woonvilla.

Naast het moderniseren van de gevels wordt het pand uitgerust met moderne installaties en isolatie. Hierdoor moet een energiezuinig woning met een prettig klimaat worden gerealiseerd. Zo worden er zonnepanelen op het pand geïnstalleerd en wordt er gewerkt met hoogwaardige dakisolatie. Daarnaast wordt er een EPA rapportage uitgevoerd om te kijken hoe het pand zo energiezuinig mogelijk kan worden gemaakt. In overleg met de opdrachtgever kan aan de hand van deze rapportage worden besloten tot extra maatregelen.

In het ontwerp is gekozen voor een inpandige garage.. Hierdoor wordt neemt de parkeerdruk in de wijk niet toe. Voor een grondgebonden woning groter dan 160m² geldt conform de Nota Parkeernormen 2011-2015 een parkeernorm van 1,8 per woning waarvan 1,0 op eigen terrein en 0,8 in de openbare ruimte. Voor een school moet je denken aan tussen de 0,5 en 1,0 parkeerplaats per leslokaal. Dat waren ooit de richtlijnen. Het is heel goed mogelijk dat deze norm bij de bouw van de school niet zijn toegepast. 0,8 parkeerplaats in de openbare ruimte is nog lager dan de parkeerbehoefte van 1 klaslokaal. Het lijkt plausibel dat deze school meer dan 1 klaslokaal kent, dus een parkeerbehoefte die hoger is dan 1,0, dus hoger dan in de gewenste situatie.

Benodigde rapportages & onderzoek:

Hieronder wordt per onderdeel beschreven of er eventueel vervolgonderzoek noodzakelijk is.

-Milieu: De aspecten geluid, externe veiligheid, bodem, luchtkwaliteit Straling, MER, windhinder bedrijven en milieuzonering zijn bij deze aanvraag niet relevant. Op dit gebied zijn er geen onderzoeken noodzakelijk.

-Archeologie:

Het pand ligt in een gebied met archeologische waarde. Aangezien er geen grond geroerd wordt is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

-Bodem:

Voor deze ontwikkeling is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Schoolgebouwen worden, vooral omdat dit een verblijfplaats is voor jonge kinderen, welke worden gezien als een zeer kwetsbare groep, als zeer intensief gebruik gezien. Dit voorgaande gebruik veroorzaakt geen bodemvervuiling. In het bodeminformatiesysteem staat aangegeven dat op deze locatie geen verdenking is van bodemverontreiniging.

-Flora en fauna:

Bij deze ontwikkeling worden geen bomen gekapt. De kans op verstoring van flora en fauna is niet groot. De aanvrager is verantwoordelijk om zijn werkzaamheden niet in strijd met de flora en faunawet uit te voeren.

-Akoestisch en luchtkwaliteitonderzoek:

De nieuw te realiseren woning ligt aan twee rustige wegen in een woonwijk. Zowel op het gebied van akoestiek als luchtkwaliteit zijn er geen bijzonder omstandigheden te verwachten. Geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

-Infrastructuur:

Er worden geen aanpassingen gedaan aan de openbare infrastructuur. Wel wordt er een oprit aangelegd ten behoeve van de garage. Hiervoor dient een WABO vergunning aangevraagd te worden.

-Klimaat:

Om de nieuwe woning zo energiezuinig mogelijk te krijgen wordt er een EPA rapportage opgesteld. Hierin komen enkele maatregelen die mee kunnen worden genomen tijdens de bouw.

-Gevaarlijke stoffen:

Zoals eerder aangegeven worden er geen bodemonderzoeken verricht omdat de grond ongeroerd blijft. Wel wordt er gekeken of er in het schoolgebouw asbest aanwezig is. Hiervoor zal een inventarisatie worden gemaakt door een gespecialiseerd bureau.

-Overige onderzoeken:

Er zijn geen overige onderzoeken noodzakelijk. Wel dient er rekening te worden gehouden met kabels die onder het bestaande schoolplein aanwezig zijn. Hoewel er geen graafwerkzaamheden worden verricht is het toch goed om te vermelden dat er eventueel in de toekomst bij werkzaamheden een Klic-melding gedaan moet worden.