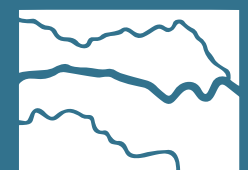




# Schoollocatie Millingen

*Stedenbouwkundig plan fase 3*

*november 2020*



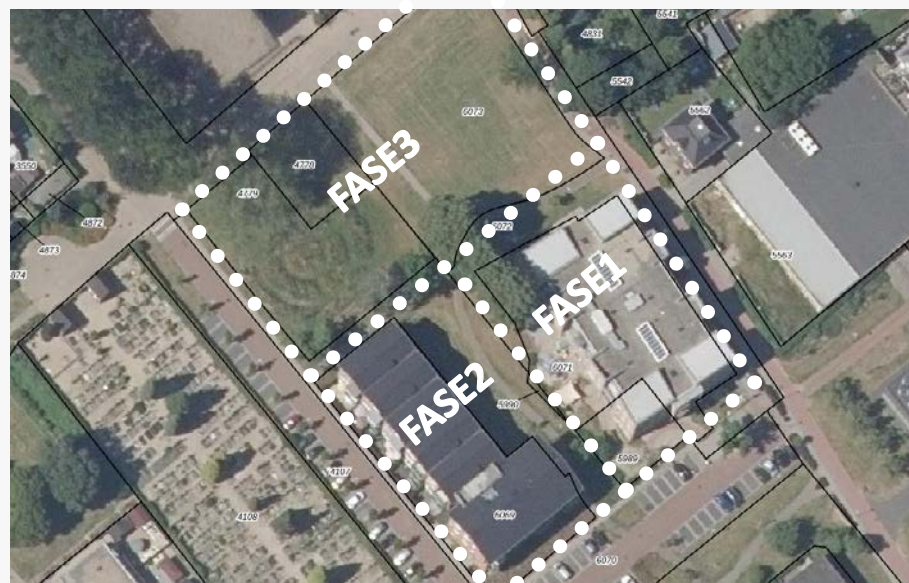
**buro  
WAAL  
BRUG**

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

# Locatie & opgave

## Opgave

Voor het grotere plangebied tussen de Chopinstraat, Vivaldistraat en Gengske is eerder een stedenbouwkundige visie opgesteld, die inmiddels op onderdelen is achterhaald. Voor het zuidelijk deel van dit plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Schoollocatie Chopinstraat 3' (vastgesteld 7 februari 2012). Op basis van dit bestemmingsplan zijn 2 van de 3 fasen ingevuld met concrete bouwplannen die ook al zijn gerealiseerd. Aan de oostzijde (fase 1) is een complex met 20 huurappartementen en een kinderdagverblijf gebouwd. Het gebouw kenmerkt zich door een oriëntatie naar alle zijden. Het gebouw aan de westzijde (fase 2) bestaat uit drie bouwlagen met een kap, met in totaal 21 appartementen. De woningen worden ontsloten via een galerij aan het binnengebied. De onderhavige planlocatie betreft de afrondende 3e fase van de herontwikkeling van het plangebied.



# Uitgangspunten & Randvoorwaarden

## Uitgangspunten fase 3 gemeente (uit collegevoorstel maart 2018):

### Adviezen uit collegevoorstel:

- Om een mooiere afronding van het complex te krijgen wordt geadviseerd om de drie percelen als één woningbouwlocatie te laten ontwikkelen;
- Er wordt geadviseerd om op de betreffende locatie een appartementencomplex te bouwen;
- Er wordt een woningbouwprogramma geadviseerd met sociale huurwoningen en de stedenbouwkundige kwaliteit leidend te laten zijn bij de ontwikkeling van het bouwplan.

### Randvoorwaarden vanuit afdeling Openbare Ruimte:

- Behoud van de grote monumentale plataan aan de Chopinstraat en van de linden tussen de nieuwe appartementencomplexen aan 't Gengske en Vivaldistraat;
- Verwerking van het hemelwater op de locatie zelf;
- Ontsluiting via de Vivaldistraat.

## Gewenst programma Waardwonen (uit verslag overleg 7 april):

- Minimaal 20 app, van 60 - 70 m2 GBO;
- Sociale huur tot €710,-, doelgroep 55+;
- Begane grond rolstoeltoegankelijk.

### Parkeren:

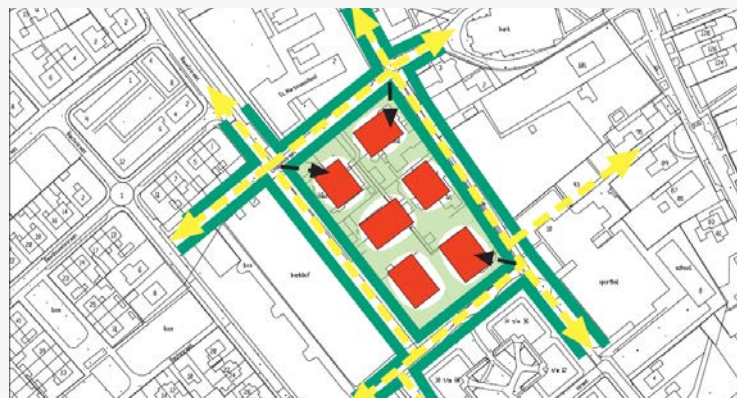
- Parkeernorm 1,2, waarvan 0,3 in de openbare ruimte;
- 4 parkeerplaatsen overcapaciteit (van de 6) uit fase1/2 toeschrijven aan fase 3.



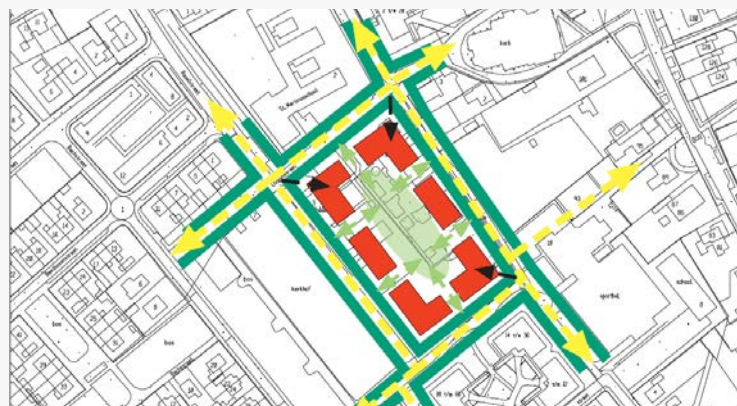
# Ruimtelijke onderbouwing, Chopinstraat - 2009

## Hoofdpunten uit de ruimtelijke onderbouwing:

- Eilandgevoel locatie versterken door stevig groen kader langs de randen rondom. Eiland vormgeven als woonpark;
- Schaal van de bebouwing refereren aan korrelgrote omgeving, variatie in architectonische vormgeving;
- Doorgaand autoverkeer is niet mogelijk, waardoor luw woongebied behouden blijft;
- Parkeren wordt omkaderd door groen, mede hierdoor zal het (woon)gebied zich als woonpark manifesteren;
- Bebouwing wordt langs de randen geprojecteerd, waardoor een aangeengesloten groene openbare ruimte centraal in het gebied ontstaat.



Model 1 - bebouwing als losse objecten, verstrooid over het gebied



Model 2 - bebouwing geprojecteerd langs de randen



Stedenbouwkundige uitwerking

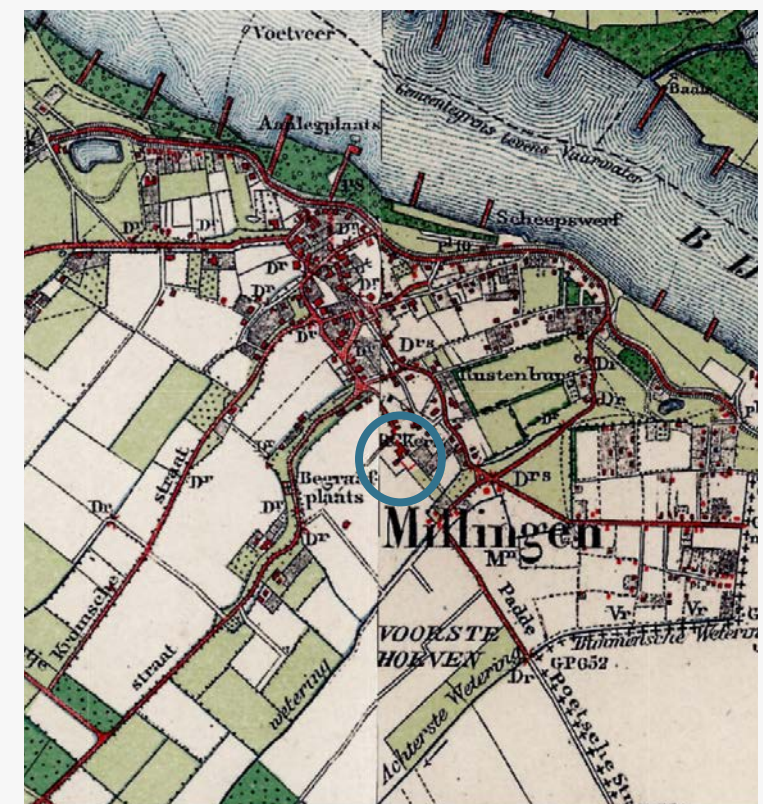
# Historische context



Ruimtelijke structuur Millingen

Millingen ontstond als nederzetting aan de Heerbaan, een van oorsprong Romeins tracé van Keulen naar Leiden. De Heerbaan is nog altijd de belangrijkste as door het dorp, waaraan de meeste centrumfuncties zijn gelegen. Door latere bevolkingstoename ontstond tevens lineaire bebouwing aan de Rijndijk, op de hoger gelegen delen. Langs wegen haaks op de Heerbaan en Rijndijk breide het dorp zich langzaam verder uit. Tot aan de midden jaren '70, als de zone tussen Heerbaan en Rijndijk goeddeels verdicht is. Verdere groei vond vervolgens plaats ten zuidwesten van de Heerbaan, in een aantal grootschaligere, planmatige

uitbreidingen. De planlocatie manifesteert zich door de vestiging van een aantal maatschappelijke functies als overgangsgebied, tussen de Heerbaan en deze uitbreidingswijken. Het gebied kenmerkt zich door een ruimere opzet, met een losse bebouwingsstructuur op grote kavels en een groene uitstraling. Rondom deze zone bevinden zich historische elementen, zoals de kerk met pastorie en de begraafplaats met ommuring.



Kaart Millingen - 1910



Kaart Millingen - 1970

# Beelden locatie & omgeving



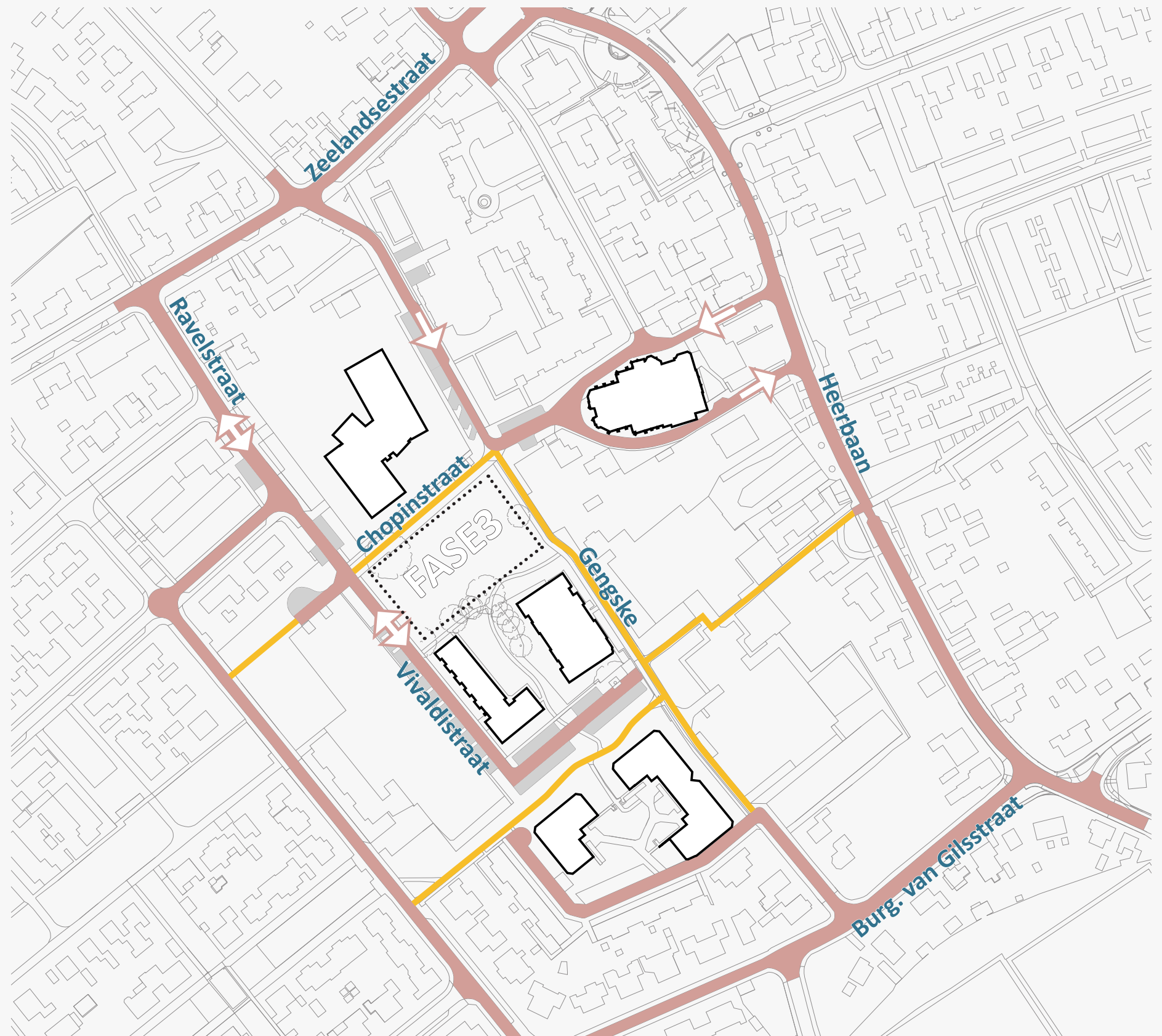
# Analyse - verkeer

De Heerbaan is de hoofdstraat van Millingen en de doorgaande route van Duitsland richting Nijmegen. Hieraan liggen de meeste functies van het dorp verbonden. Het plangebied ligt direct achter de Heerbaan en is met de auto te bereiken via de Zeelandsestraat. Het plangebied heeft geen doorgaande autoweg en is daarom autoluw. Er bevinden zich wel doorgaande langzaamverkeersroutes in het gebied. Twee horizontale verbindingen met het centrum en het Genske, richting het sportpark.

Met de afronding van fase 3 is het zinvol om de Chopinstraat tussen fase 3 en het schoolgebouw opnieuw in te richten als groene, langzaamverkeersroute richting het centrum. De verkeersruimte sluit zo beter aan bij het gebruik en geeft met de bestaande, zuidelijke langzaamverkeersverbinding samenhang aan het gebied.



Chopinstraat tussen fase 3 en schoolgebouw herinrichten

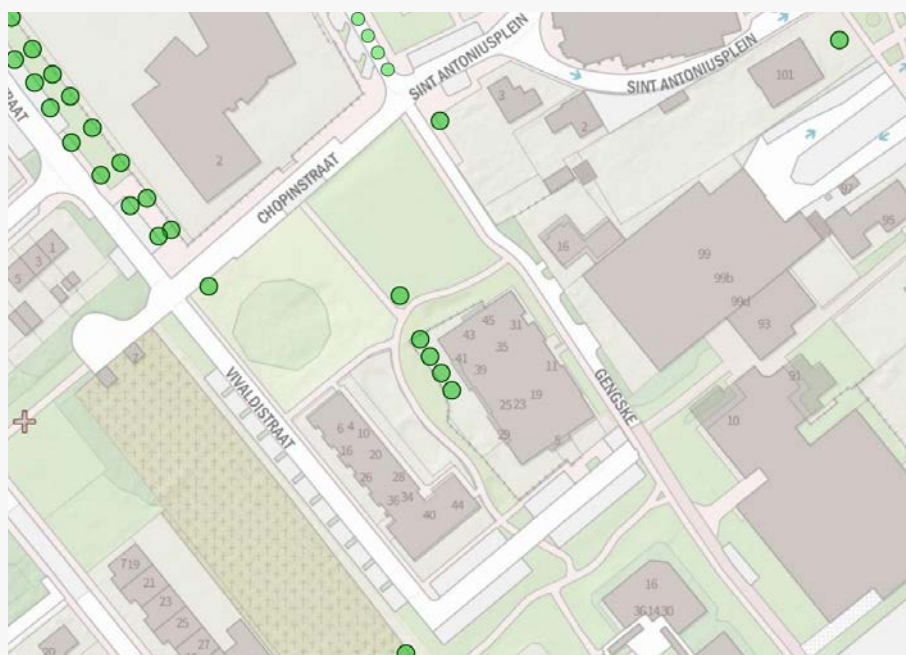


Verkeersstructuur

# Analyse - groen

De zone kenmerkt zich door een aantal ruime, groene percelen met daarop vrij geplaatste volumes. Het groene raamwerk zorgt voor de samenhang in het gebied. Vooral in de noord-zuid richting begeleiden grote bomen de verkeersstructuur en de randen van de percelen. De losse bomenstructuur binnen de percelen geeft een parkachtige sfeer. In oost-westrichting liggen langzaamverkeersroutes, grotendeels in een groene zone. Uitgangspunt is dat bomen met een bijzondere status (zie onderstaande kaart) behouden blijven.

De groene, parkachtige setting rondom de gebouwen geeft het gebied samenhang en enige verblijfskwaliteit. De bomen langs de randen zorgen voor een fraaie entree en geven tegenwicht aan de rommelige achterkanten langs het Gengske en de begraafplaats.



Bomen met een bijzondere status. Bron: kaart.bergendal.nl



Groenstructuur

# Visie op de locatie

We beschouwen deze zone als één ruimtelijke entiteit. Deze kenmerkt zich door een parkachtige setting die de daarbinnen vrij geplaatste volumes bind. De toegangswegen en het Genske worden begeleid door bomen en omkaderen de zone. De langzaamverkeersroutes van en naar het centrum liggen vrij in het groen.

Het nieuwe gebouw van fase 3 vormt één ensemble met de twee zuidelijke gebouwen (fase 1 en 2). De openbare ruimte ligt als een groen tapijt onder de gebouwen. De inrichting van de openbare ruimte rondom fase 3 vraagt dan ook extra aandacht om een samenhangend beeld te kunnen realiseren. In het bijzonder geldt dit voor de zone tussen de school en het te realiseren gebouw. Hier oogt de huidige inrichting als een aaneenschakeling van incidenten.

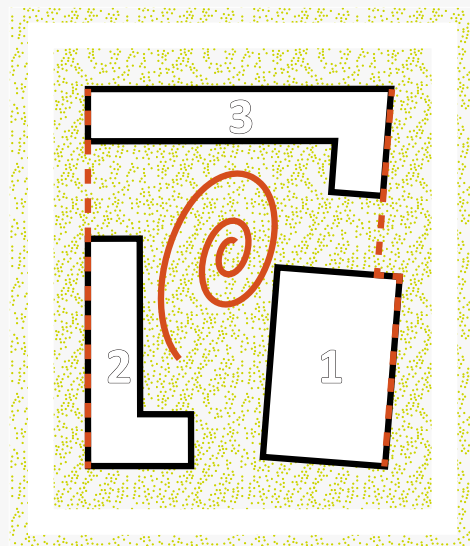


# Stedenbouwkundig model

Fase 3 bestaat uit één gebouw, bestaande uit twee geschakelde volumes. De haakvorm complementeert het uit drie gebouwen bestaande ensemble. Het oostelijke volume volgt de oriëntatie van fase 1 en presenteert zich aan het Gengske, het westelijke staat haaks op fase 2 en heeft de meest representatieve gevel aan de Chopinstraat. Het gebouw staat zoveel mogelijk met zijn 'voeten' in het groen, in een parkachtige setting. Om de platoon aan de Chopinstraat te kunnen behouden loopt de verharding aan die zijde tot aan het gebouw. De inrichting van de openbare ruimte tussen fase 3 en de basisschool draagt bij aan de parkstructuur. Het heeft ruimtelijk de voorkeur om de huidige structuur langs de Vivaldistraat door te zetten (twee parkeerplaatsen, een boom etc.)

## Programma gebouw

- 3 lagen met 26 x appartement + 4x bergingen
- Appartementen circa 90m<sup>2</sup> BVO
- 31 p.p. (= normering van 1.2 uitgaande van 26 appartementen) 23 voor bewoners, 8 voor bezoekers (waarvan 4 reeds aanwezig, overmaat uit fase 1,2)
- Footprint gebouw: 1020m<sup>2</sup> (incl. galerij en balkons)



Concept

