

Massastudie schoollocaties

Julianaschool en Don Boscoschool, Rhoon



Datum	18 September 2023
Projectnummer	623.131.80
In opdracht van	Gemeente Albrandswaard

Inhoud

Inleiding	3
Locaties	4
Opgave nieuwbouw Julianaschool	5
1. Massastudie nieuwbouw Julianaschool : locatie Rivierweg	6
2. Massastudie nieuwbouw Julianaschool : locatie Sportlaan	11
Opgave uitbreiding Don Boscoschool	15
3. Massastudie uitbreiding Don Boscoschool : voor- en achterterrein	16
4. Massastudie uitbreiding Don Boscoschool : locatie Veerhuys	22
Overzicht en advies	30

Inleiding

Zowel de Julianaschool als de Don Boscoschool in Rhoon hebben te maken met ruimtetekort vanwege het verwachte groeiende aantal leerlingen de komende jaren. Voor de locatie Julianaschool heeft het college geconcludeerd dat op lange termijn vervangende nieuwbouw de beste optie is. Daarvoor komen twee locaties in aanmerking: Ten eerste het perceel aan de Rivierweg, ter plaatste van de volkstuintjes. Ten tweede het perceel aan de Sportlaan, ter plaatse van de huidige dislocatie van de Julianaschool, met eventuele uitbreiding richting het park. De percelen zijn beide circa 5.200 m² in grootte.

Voor de Don Boscoschool is door het college uitbreiding van de schoollocatie voorzien en wordt er ook naar twee opties gekeken. De eerste optie is op het perceel aan het Veerhuys, naast de kerk en ten tweede op de parkeerplaats voor en achter de huidige locatie van de Don Boscoschool. Deze locatie heeft draagvlak bij het schoolbestuur. Verkennende gesprekken met het kerkbestuur hebben geen onoverkomelijke problemen aan het licht gebracht. Als tweede optie is voor deze school gekeken naar uitbreiding op de parkeerplaats aan de voor- en achterzijde van de huidige locatie. Deze percelen zijn beide circa 1.000 m² in grootte.

Om inzicht te krijgen in de mogelijke gevolgen en risico's van de nieuwe schoollocaties is deze massastudie gemaakt voor de vier locaties.

Locaties



Opgave nieuwbouw Julianaschool

Programma

1. Onderwijs volgens verordening 23 groepen: 2.945m² (incl. 2e speellokaal)
2. Kinderopvang: 125m² indicatief
3. Voorschoolse educatie en Passend onderwijs: 250m² indicatief
4. Bewegingsonderwijs: Bestaande sportvoorziening
5. Overige:
 1. Buitenruimte: 600 - 3.700m²
 2. Parkeervoorziening docenten: 360m²
 3. Fietsenstalling: 260m²

Sportzaal

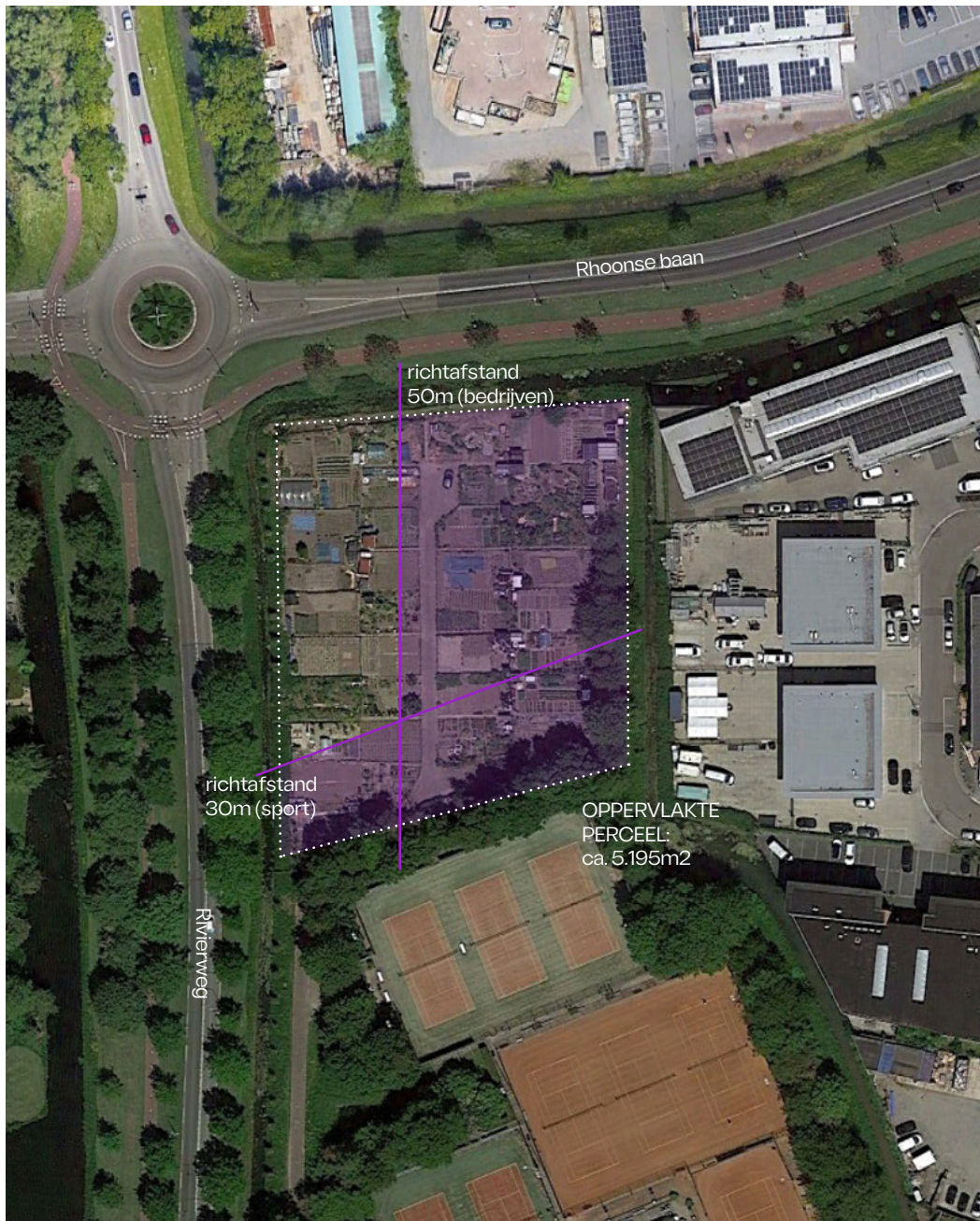
Voor de locatie Rivierweg ook bekijken of qua massa een gymzaal op de locatie erbij past.

Deze heeft een oppervlakte van ca 750m² BVO. Hoogte 8m.

Massa

Voor de Rivierweg gaan wij uit van een massastudie gebaseerd op bebouwing in de vorm van 2 lagen en kap. Dit zodat circa 70% van het BVO van de kapverdieping ook gebruikt kan worden.

1. Nieuwbouw Julianaschool: locatie Rivierweg



Belangrijkste aandachtspunten quickscan milieu :

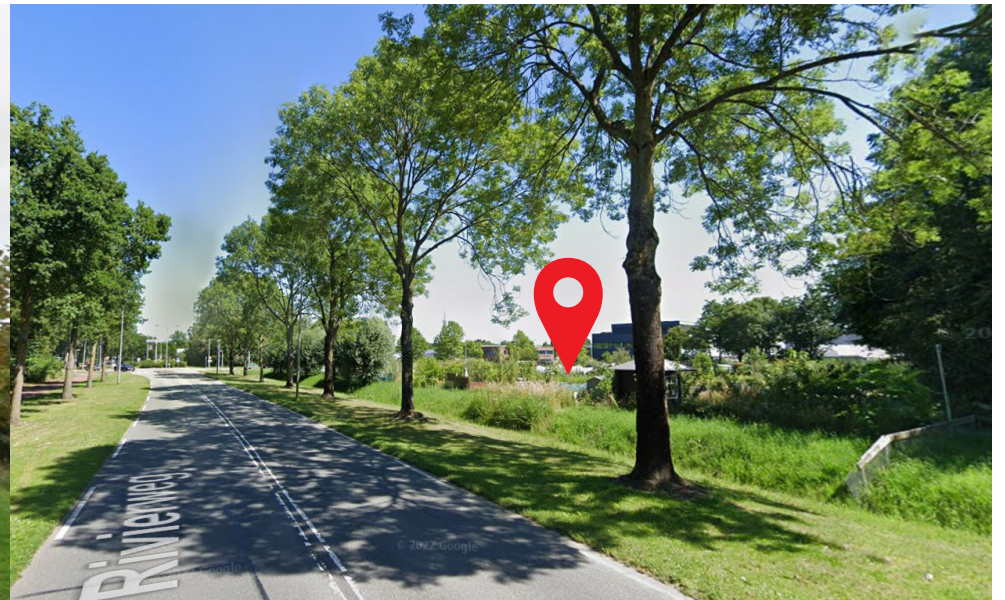
- Geluidsonderzoek en mogelijke maatregelen aangrenzende wegen Rhoonse Baan en Rivierweg: overschrijding verwacht
- Aangrenzende bedrijven (categorie 3.2, richtafstand 50 meter in gemengd gebied): Niet respecteren richtafstand = nader onderzoek en eventueel treffen maatregelen noodzakelijk
- Aangrenzende sportvelden (categorie 3.1, richtafstand 30 meter in gemengd gebied): Niet respecteren richtafstand = nader onderzoek en eventueel treffen maatregelen noodzakelijk
- Overige milieuonderzoeken/onderbouwingen: luchtkwaliteit, bodem, watertoets, ecologie en stikstof, archeologie
- Geluidsonderzoek industrielawaai (Waal-/Eemhaven): overschrijding verwacht (geldt voor heel Albrandswaard)

Stedenbouwkundige aandachtspunten :

- Locatie ligt buiten het woongebied aan een druk kruispunt, verkeersveiligheid en oversteekbaarheid van de wegen is een aandachtspunt.
- Onderzoek naar toename verkeersbewegingen en de meest logische ontsluiting is gewenst.

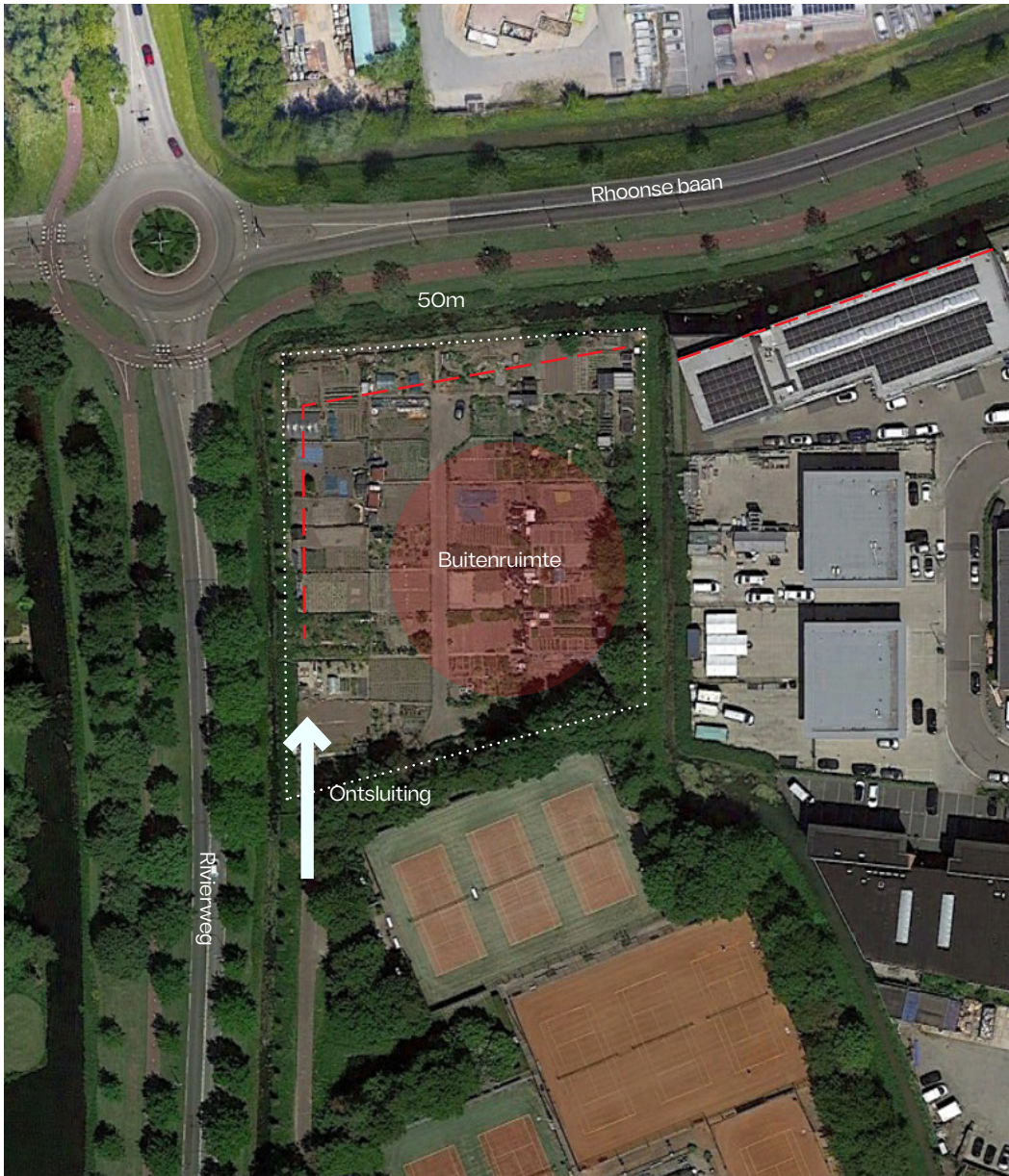
1. Nieuwbouw Julianaschool: locatie Rivierweg

Huidige situatie



1. Nieuwbouw Julianaschool: locatie Rivierweg

Massastudie

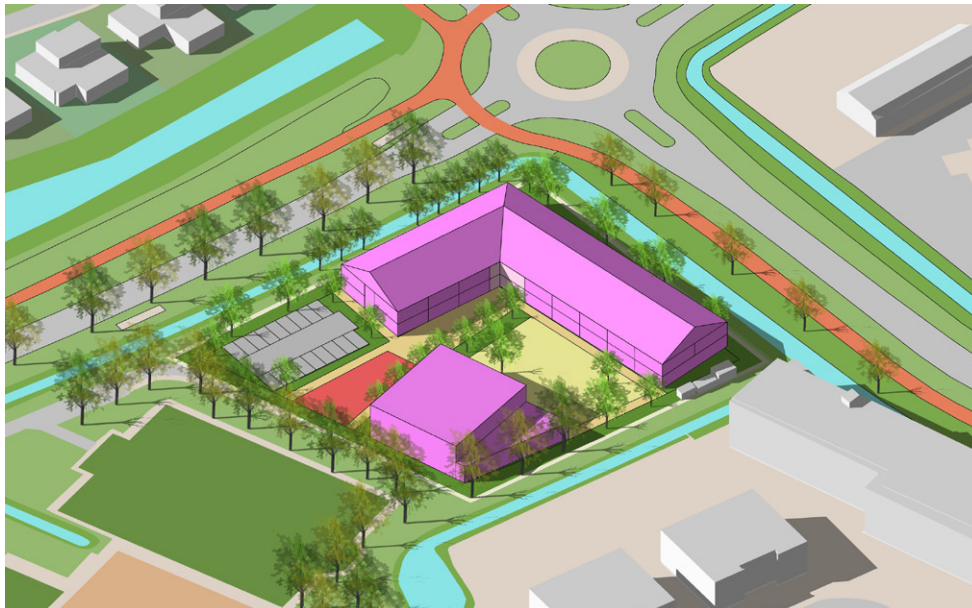
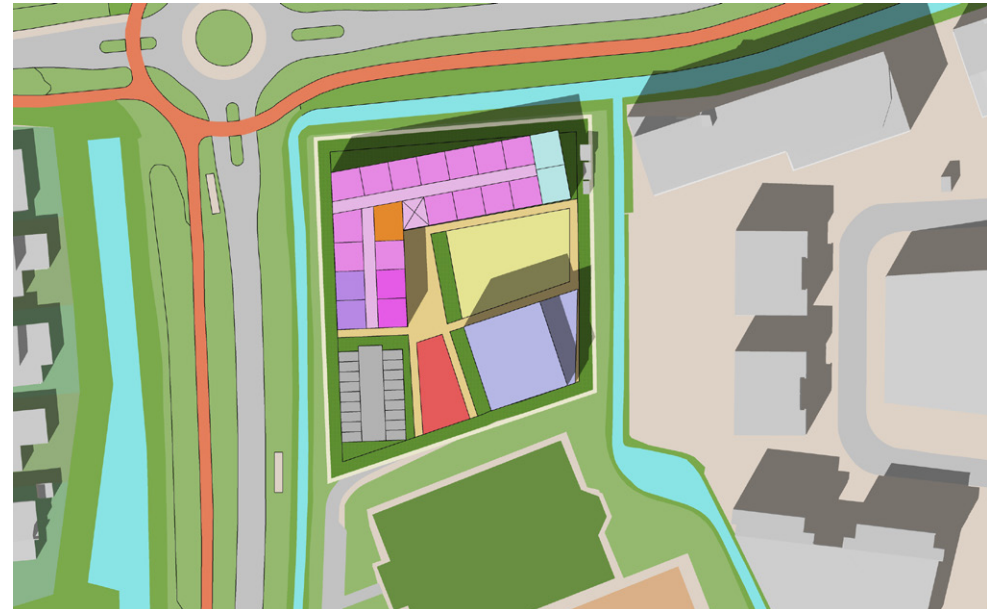
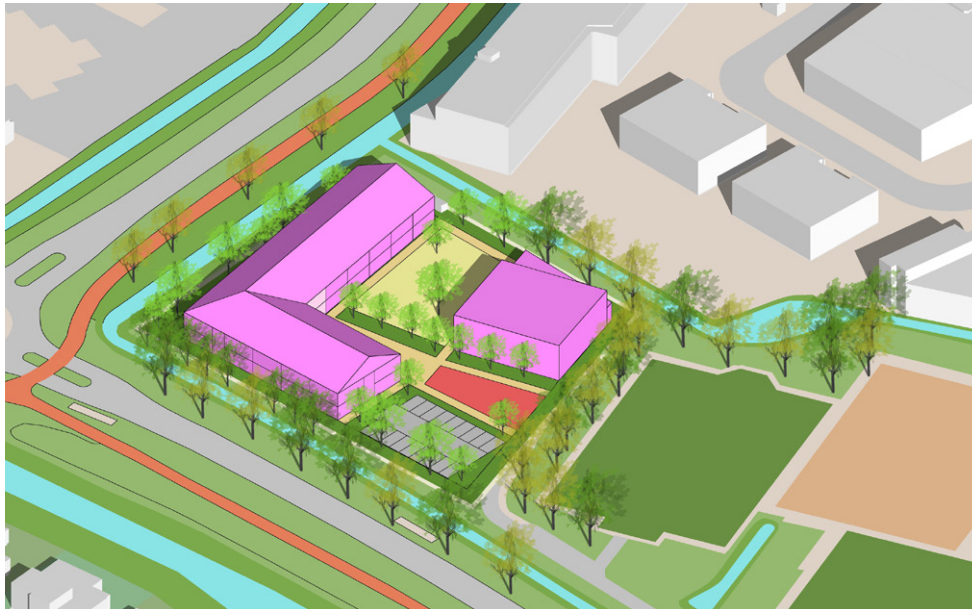


Uitgangspunten :

- Ontsluiting via Sportvelden, en het parkeren zo dicht mogelijk bij de hoofdontsluiting afwickelen.
- Rooilijn parallel aan bebouwing langs Rhoonse baan en Rivierweg.
- Maximale bouwhoogte : 2 lagen en een kap.
- Buitenruimte aan binnenzijde positioneren.

1. Nieuwbouw Julianaschool: locatie Rivierweg

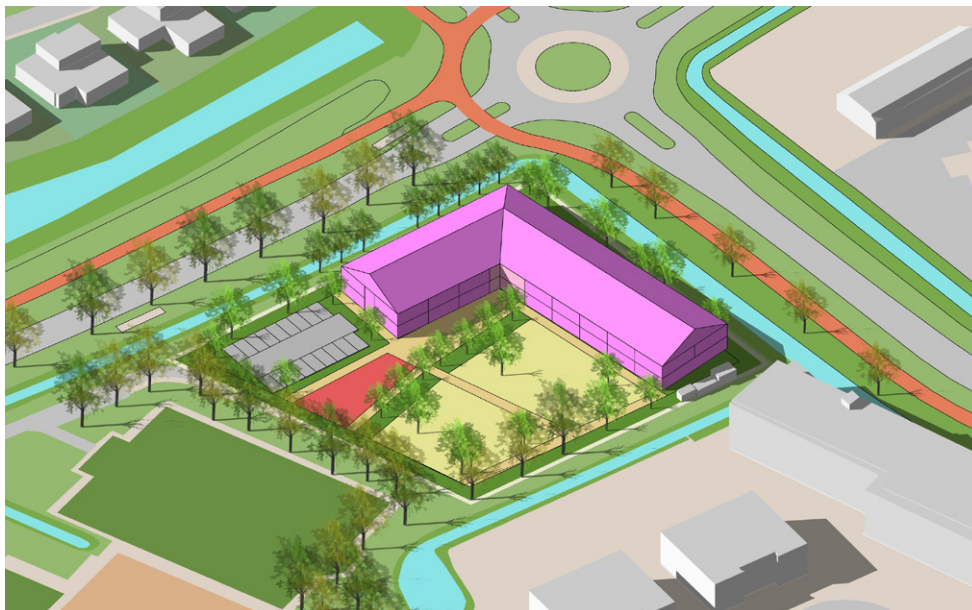
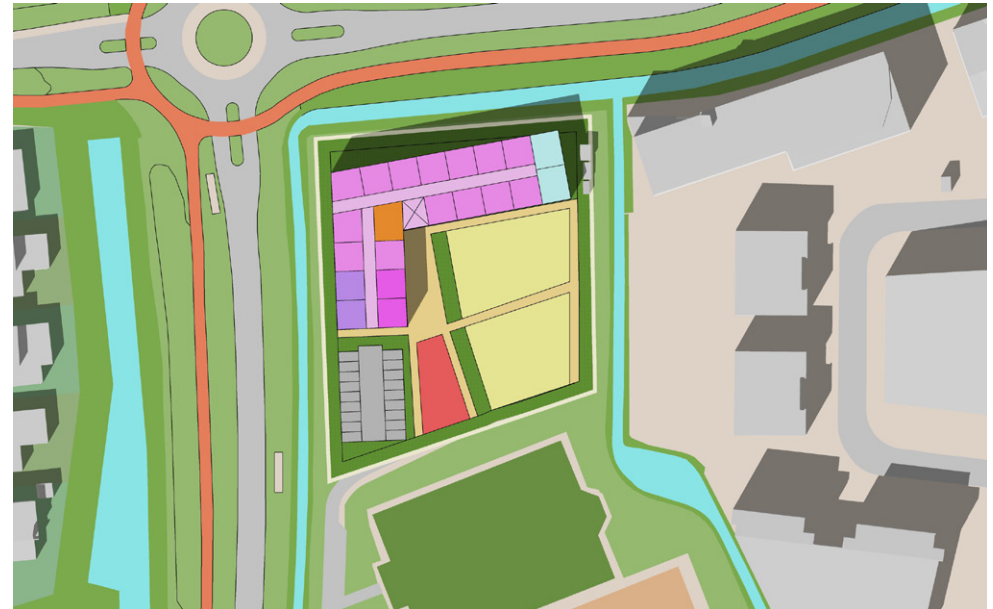
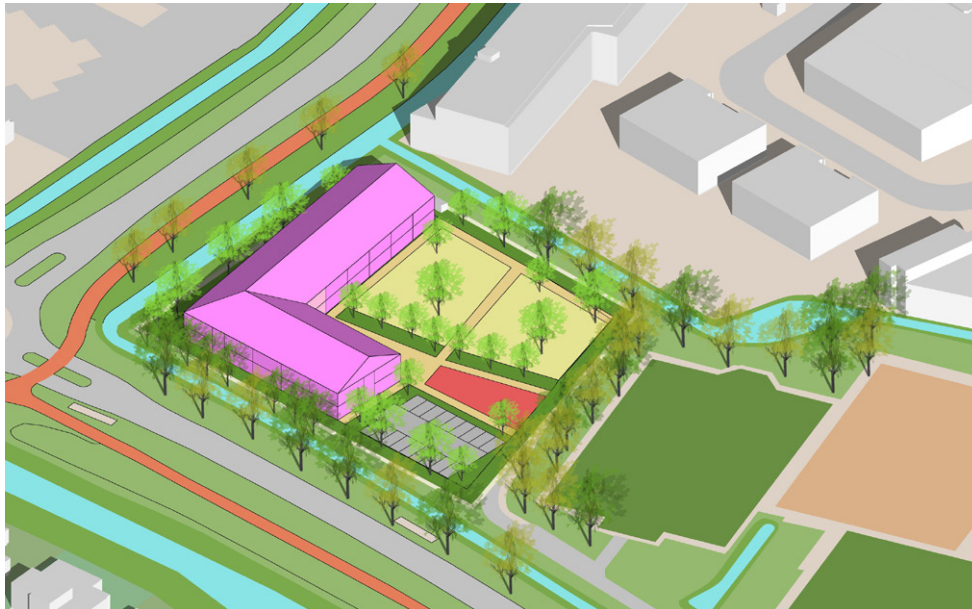
Massastudie - 1a variant met Gymzaal



- 23 Groepen 3.180 m² en Gymzaal 570 m²
- Kinderopvang 155 m²
- Voorschoolse educatie en Passend onderwijs 260 m²
- Buitenruimte 600 m²
- Parkeervoorziening docenten 18 p.p.
- Fietsstalling 210 m²

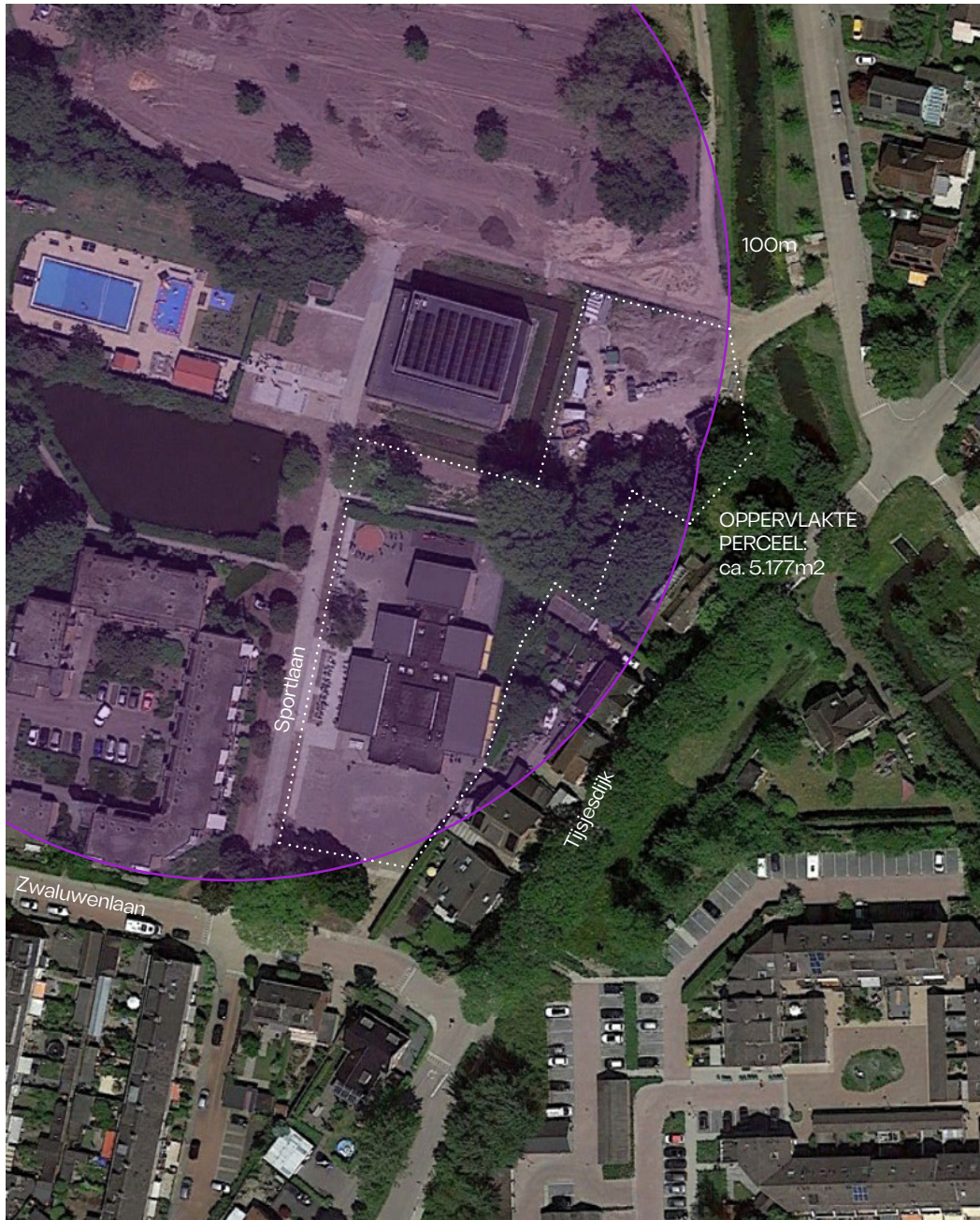
1. Nieuwbouw Julianaschool: locatie Rivierweg

Massastudie - 1b variant zonder Gymzaal



- 23 Groepen 3.180 m²
- Kinderopvang 155 m²
- Voorschoolse educatie en Passend onderwijs 260 m²
- Buitenruimte 1.120 m²
- Parkeervoorziening docenten 18 p.p.
- Fietsstalling 210 m²

2. Nieuwbouw Julianaschool: locatie Sportlaan



Belangrijkste aandachtspunten quickscan milieu :

- Onderzoek geluidsoverlast school- en speelplaats op omliggende woningen: Woningen direct aangrenzend, naar verwachting maatregelen noodzakelijk (afscherming speelplaats); onderzoek geluidsoverlast vanuit zwembad
- Aangrenzend zwembad (richtafstand 100 meter in gemengd gebied): al veel gevoelige bestemmingen aanwezig in de omgeving, naar verwachting geen belemmering
- Overige milieuonderzoeken/onderbouwingen: luchtkwaliteit, bodem, watertoets, ecologie en stikstof, archeologie
- Geluidsonderzoek industrielawaai (Waal-/Eemhaven): overschrijding verwacht (geldt voor heel Albrandswaard)

Stedenbouwkundig aandachtspunten :

- Veel bomen op het perceel, bij een nadere uitwerking is een inmeting van de bestaande bomen gewenst om zoveel mogelijk bomen te kunnen behouden.

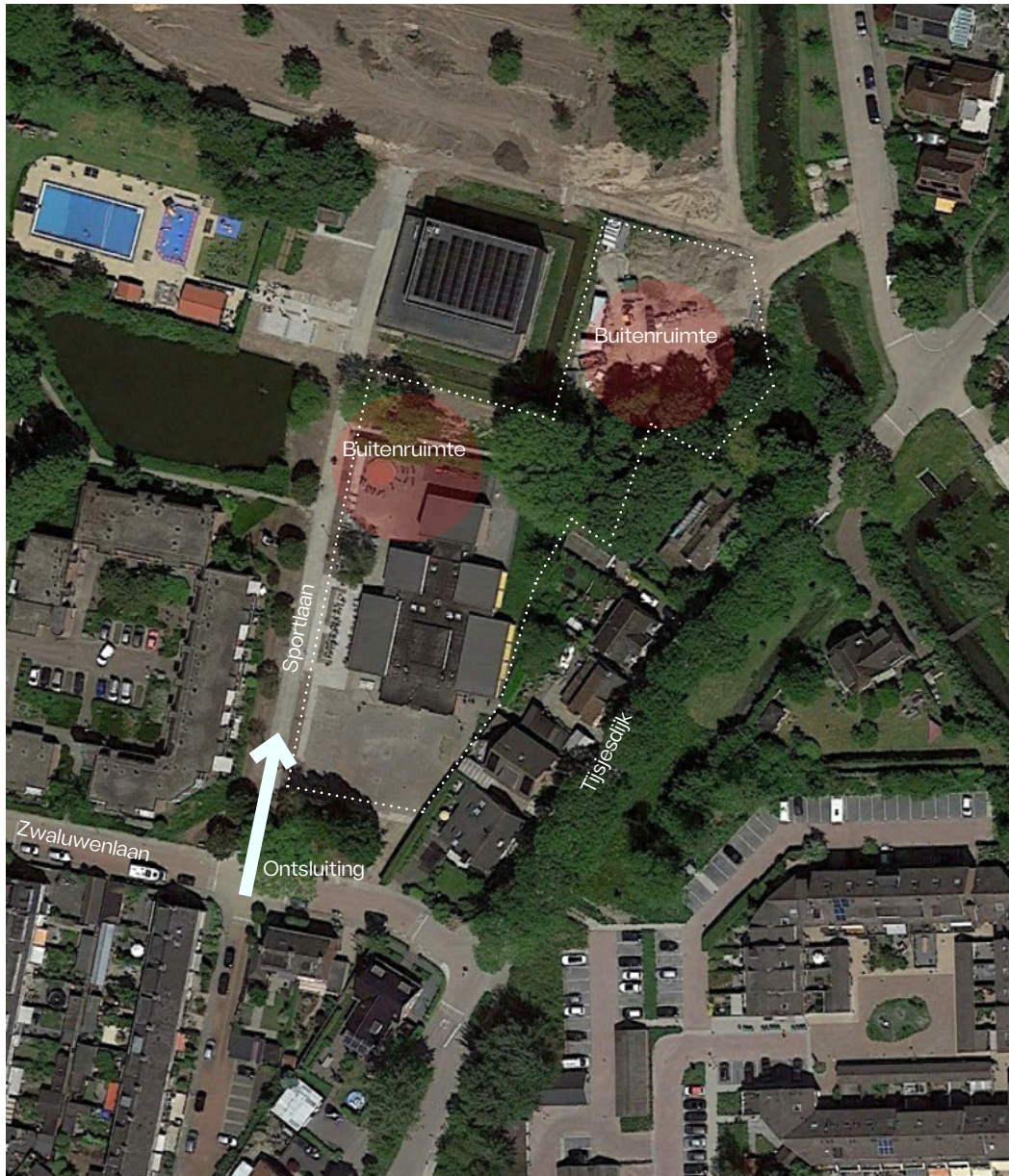
2. Nieuwbouw Julianaschool: locatie Sportlaan

Huidige situatie



2. Nieuwbouw Julianaschool: locatie Sportlaan

Massastudie

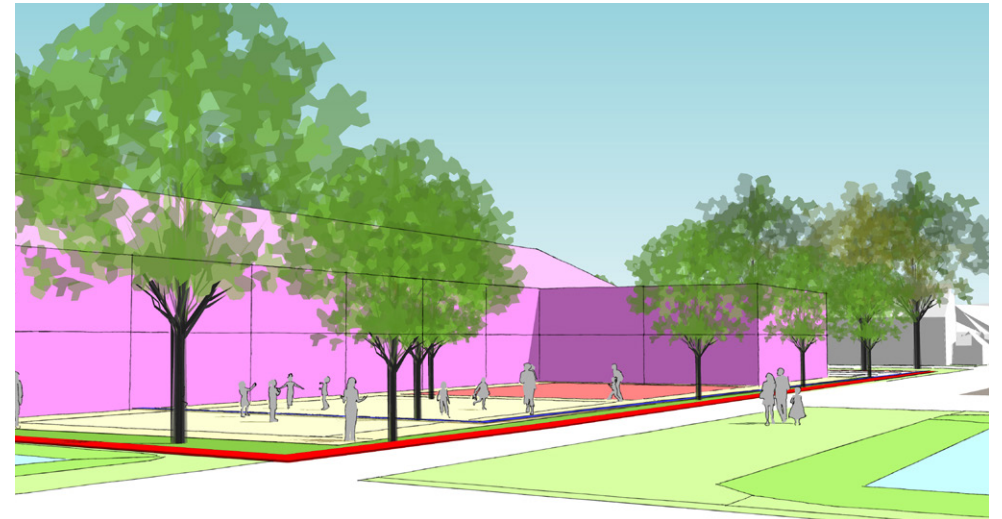
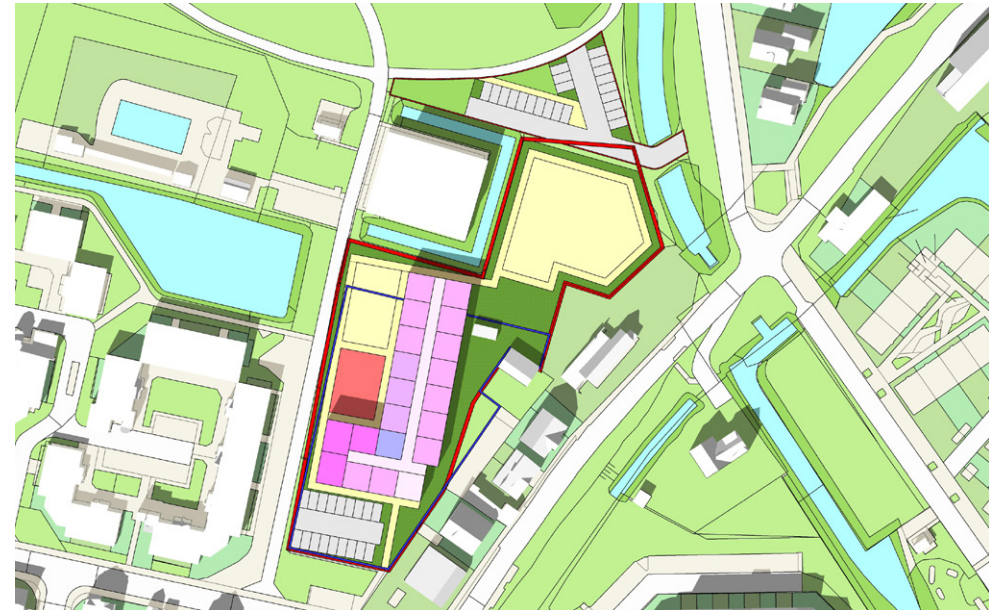
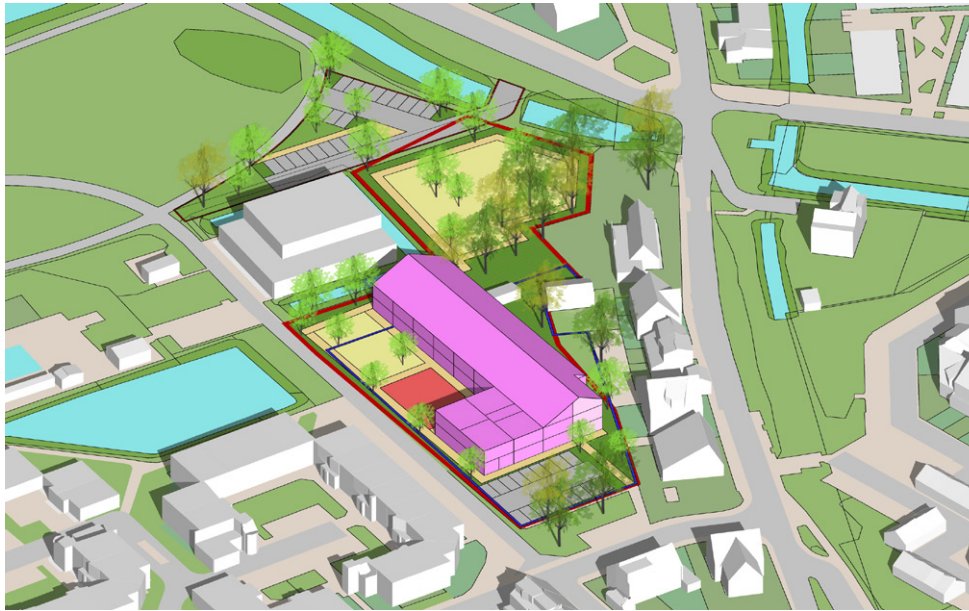


Uitgangspunten :

- Ontsluiting via Sportlaan en het parkeren zo dicht mogelijk bij de hoofdontsluiting afwickelen.
- Zoveel mogelijk bomen behouden.
- Compact gebouw.
- Maximale bouwhoogte : 2 lagen en eventueel kap.
- Buitenruimte positioneren langs open gebied en eventueel langs noordzijde.

2. Nieuwbouw Julianaschool: locatie Sportlaan

Massastudie



- 23 Groepen 2.770 m²
- Kinderopvang 155 m²
- Voorschoolse educatie en Passend onderwijs 280 m²
- Buitenruimte 1.140 m²
- Parkeervervoorziening docenten 18+22=40 p.p.
- Fietsstalling 220 m²

Opgave uitbreiding Don Boscoschool

Programma

1. Onderwijs volgens verordening 6 groepen: 780m² (incl. 1 speellokaal)
2. Teamkamer en gespreksruimte: 115m² o.b.v. 1 extra groep
3. Peuterwerk, Passend onderwijs: 100m² indicatief
4. Bewegingsonderwijs: Bestaande sportvoorziening
5. Overige:
 1. Buitenruimte: 450m²
 2. Parkeervoorziening docenten: op hoofdlocatie
 3. Fietsenstalling: 75m²

Massa

Voor de Veerhuys locatie uitgaan van circa 1 bouwlaag met een bruikbare kap verdieping. Rekening houden met de situering van het gebouw en het speelplein. Er lijkt een efficiënte slag haalbaar als de bebouwing zo gesitueerd wordt dat het gebouw (deels) als geluidswal functioneert richting de achtertuinen van de woningen.

3. Uitbreiding Don Boscoschool: voor- en achterterrein



Belangrijkste aandachtspunten quickscan milieu :

- Geluidsonderzoek en mogelijke maatregelen aangrenzende wegen Albrandswaardseweg en Albrandswaardsedijk: overschrijding verwacht
- Olieleiding: Rekening houden met gevoelige bestemmingen binnen veiligheidszone (50 meter aan weerszijden van leiding), onderzoek in ieder geval noodzakelijk. Aandacht voor zelfredzaamheid van kinderen in relatie tot de olieleiding
- Onderzoek geluidsoverlast school- en speelplaats op omliggende woningen: Woningen op ca. 20/25 meter afstand, naar verwachting te onderbouwen
- Overige milieuonderzoeken/onderbouwingen: luchtkwaliteit, bodem, watertoets, ecologie en stikstof, archeologie
- Geluidsonderzoek industrielawaai (Waal-/Eemhaven): overschrijding verwacht (geldt voor heel Albrandswaard)

Stedenbouwkundige aandachtspunten :

- Het programma past niet op 1 plot, waardoor de gebouwen versnipperd over het plangebied worden verdeeld (verrommeling).
- Nieuwe bebouwing aan de voorzijde blokkeert het zicht van en op de bestaande school.
- Compensatie parkeerplaatsen.

3. Uitbreiding Don Boscoschool: voor- en achterterrein

Huidige situatie



3. Uitbreiding Don Boscoschool: voor- en achterterrein

Massastudie - Optie A



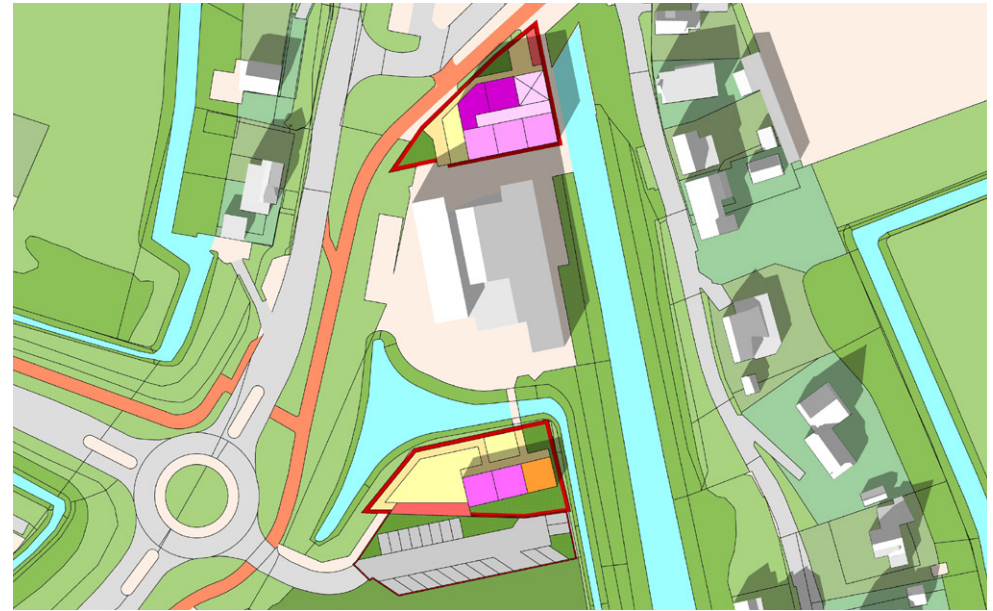
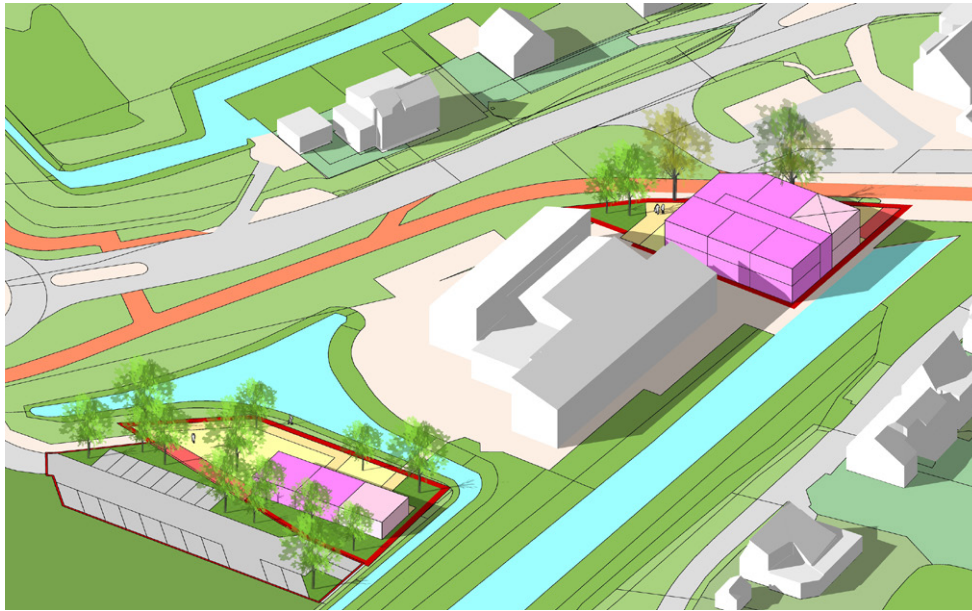
Uitgangspunten :

- Groepen op noordelijk perceel
 - Ontsluiting via huidige ontsluiting Don Boscoschool
 - Route en zicht op ingang huidige school vrijhouden
 - 2 bouwlagen

- Peuterwerk op zuidelijk perceel :
 - Ontsluiting via Albrandswaardsedijk
 - 1 bouwlaag

3. Uitbreiding Don Boscoschool: voor- en achterterrein

Massastudie - Optie A



- 6 Groepen 630 m²
- Teamkamer en gespreksruimte 105 m²
- Peuterwerk, Passend onderwijs 155 m²

- Buitenruimte 280 m²
- Fietsstalling 75 m²
- Parkeerplaatsen 20

3. Uitbreiding Don Boscoschool: voor- en achterterrein

Massastudie - Optie B



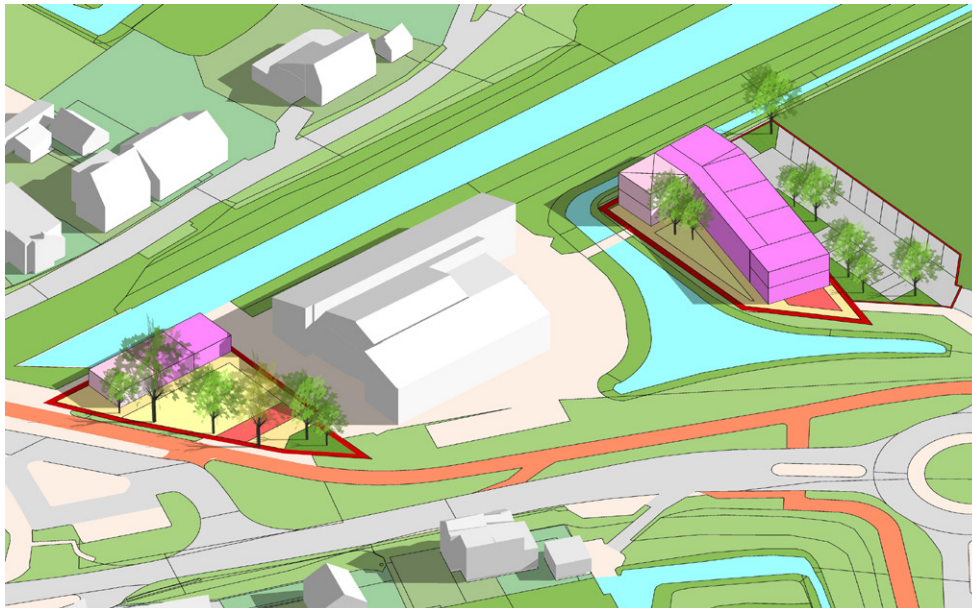
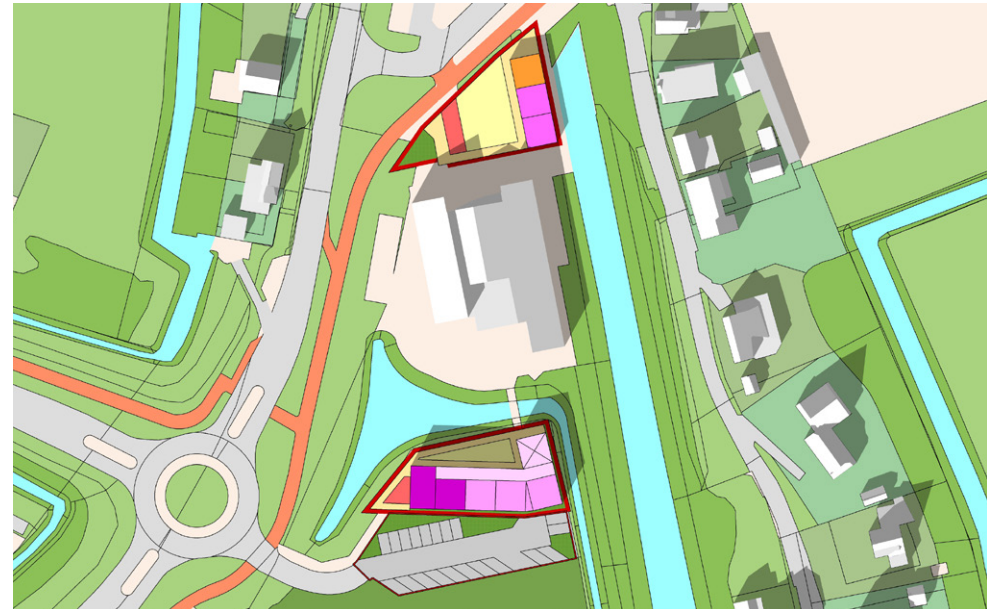
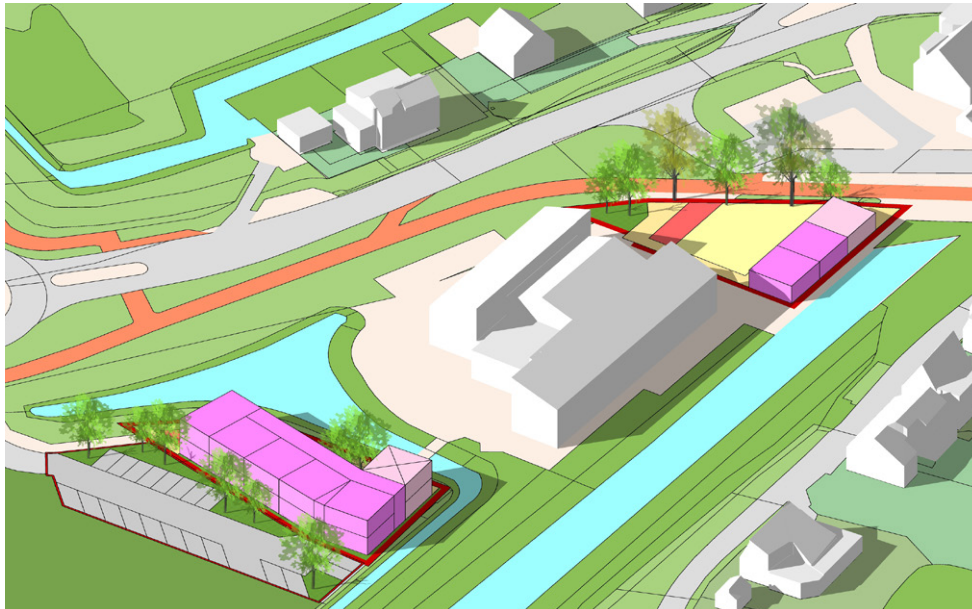
Uitgangspunten :

- Peuterwerk op noordelijk perceel
 - Ontsluiting via huidige ontsluiting Don Boscoschool
 - 1 bouwlaag

- Groepen op zuidelijk perceel
 - Ontsluiting via Albrandswaardsedijk
 - 2 bouwlagen

3. Uitbreiding Don Boscoschool: voor- en achterterrein

Massastudie - Optie B



- 6 Groepen 655 m²
- Teamkamer en gespreksruimte 110 m²
- Peuterwerk, Passend onderwijs 155 m²

- Buitenruimte 280 m²
- Fietsstalling 75 m²
- Parkeerplaatsen 20

4. Uitbreiding Don Boscoschool: locatie Veerhuys



Aandachtspunten quickscan milieu :

- Geluidsonderzoek omliggende 30 km/u wegen: geen overschrijding verwacht
- Aangrenzende kerk en begraafplaats (categorie 2, richtafstand 10 meter in gemengd gebied): Niet respecteren richtafstand = nader onderzoek en eventueel treffen maatregelen noodzakelijk
- Richtafstand vanuit de school op omliggende woningen = 10 meter. Niet respecteren richtafstand = nader onderzoek en eventueel treffen maatregelen noodzakelijk
- Onderzoek geluidsoverlast school- en speelplaats op omliggende woningen: Woningen direct aangrenzend, naar verwachting maatregelen noodzakelijk (afscherming speelplaats)
- Overige milieuonderzoeken/onderbouwingen: luchtkwaliteit, bodem, watertoets, ecologie en stikstof, archeologie
- Geluidsonderzoek industrielawaai (Waal-/Eemhaven): overschrijding verwacht (geldt voor heel Albrandswaard)

Stedenbouwkundig aandachtspunten :

- Veel bomen op het perceel, bij een nadere uitwerking is een inmeting van de bestaande bomen gewenst om zoveel mogelijk bomen te kunnen behouden.

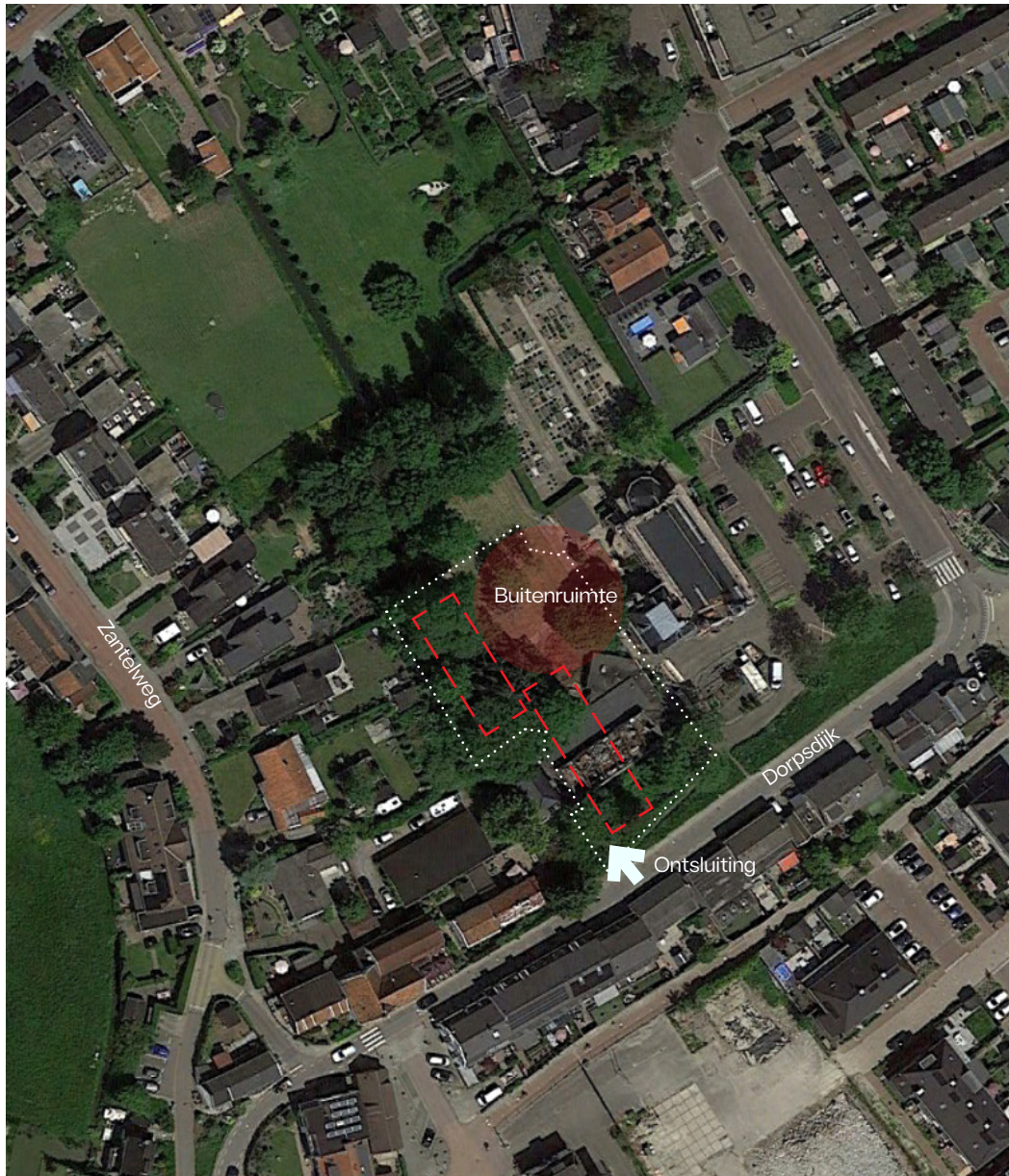
4. Uitbreiding Don Boscoschool: locatie Veerhuys

Huidige situatie



4. Uitbreiding Don Boscoschool: locatie Veerhuys

Massastudie - variant 1 : 1 laags met kap

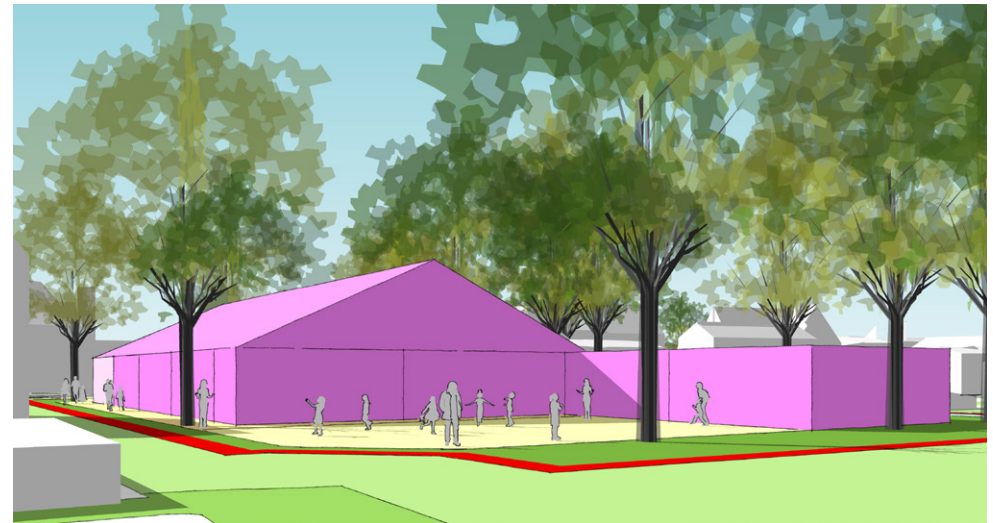
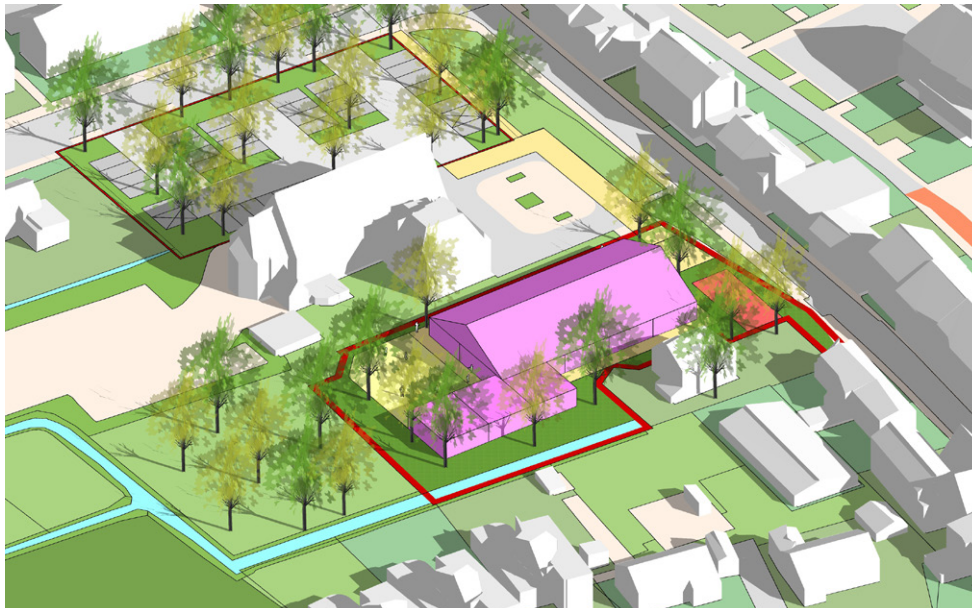
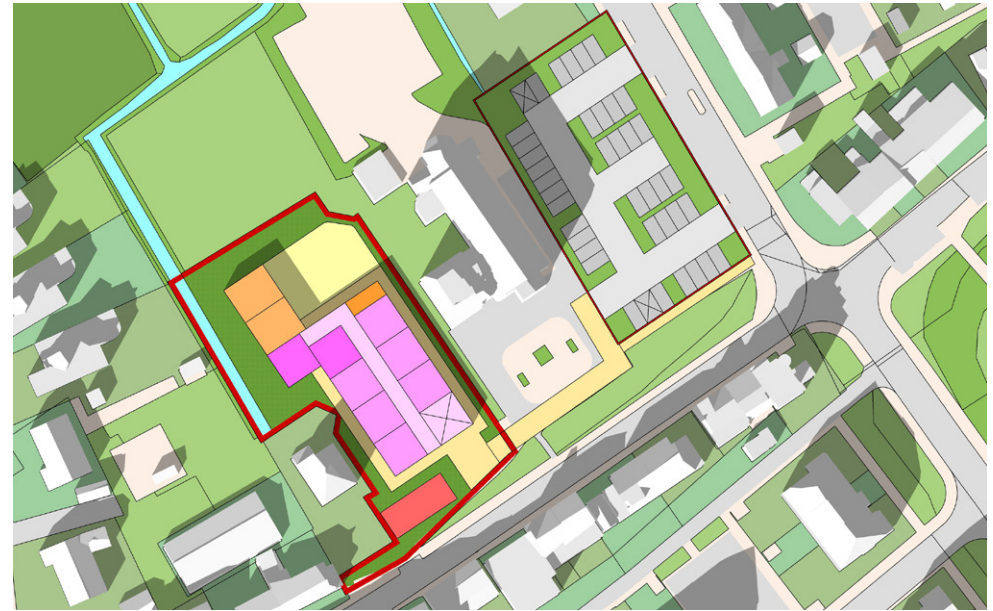
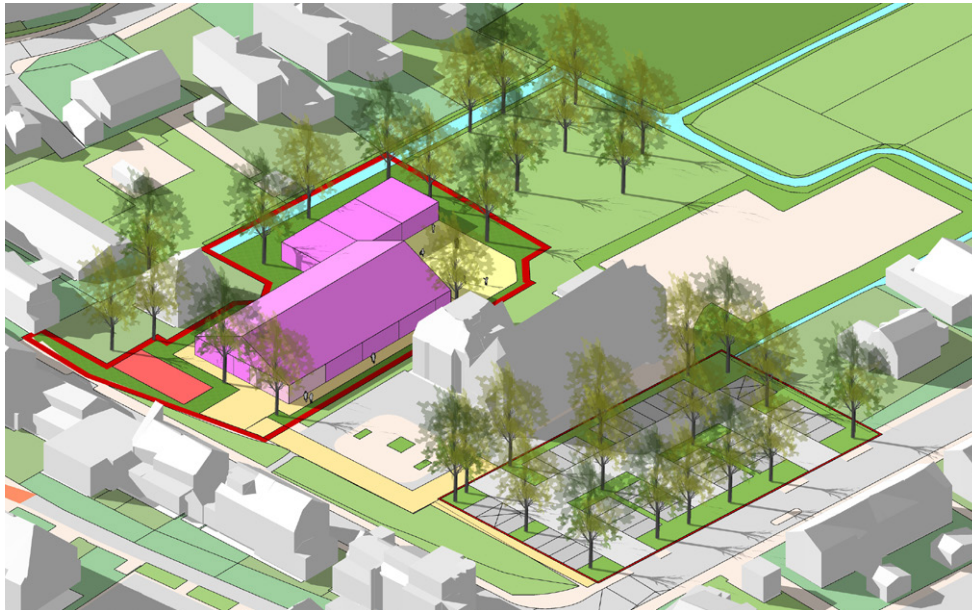


Uitgangspunten variant 1 :

- Ontsluiting via Dorpsdijk.
- Behoud watergang.
- Buitenruimte aan kerkzijde.
- De bebouwing situeren zodat deze als geluidswal functioneert richting de achtertuinen van de woningen.
- 1 bouwlaag met een bruikbare kap verdieping.

4. Uitbreiding Don Boscoschool: locatie Veerhuys

Massastudie - variant 1 : 1 laags met kap

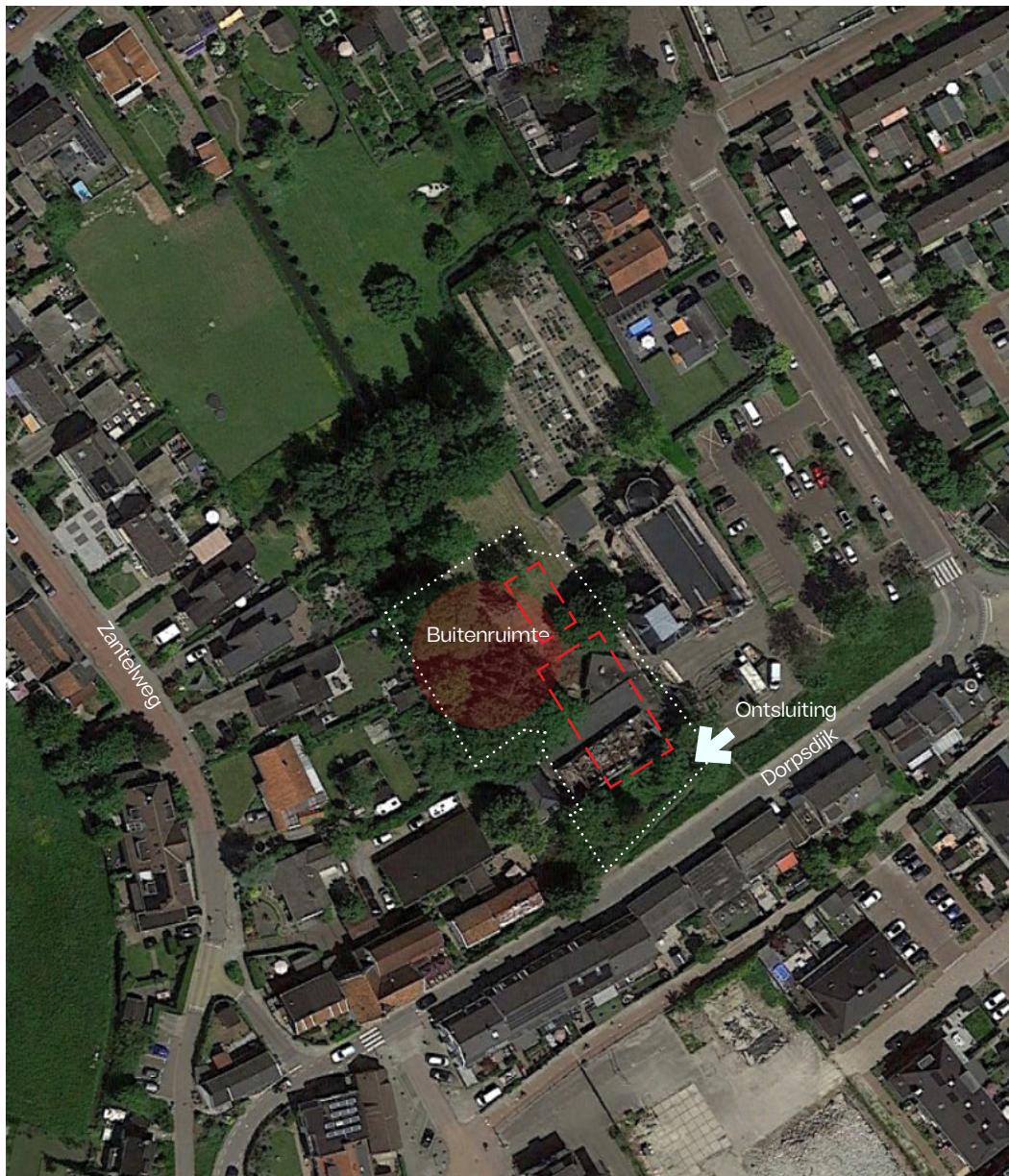


- 6 Groepen 860 m²
- Teamkamer en gespreksruimte 115 m²
- Peuterwerk, Passend onderwijs 105 m²

- Buitenruimte 215 m²
- Fietsstalling 75 m²
- Parkeerplaatsen 40

4. Uitbreiding Don Boscoschool: locatie Veerhuys

Massastudie - variant 2 : 2 laags compact

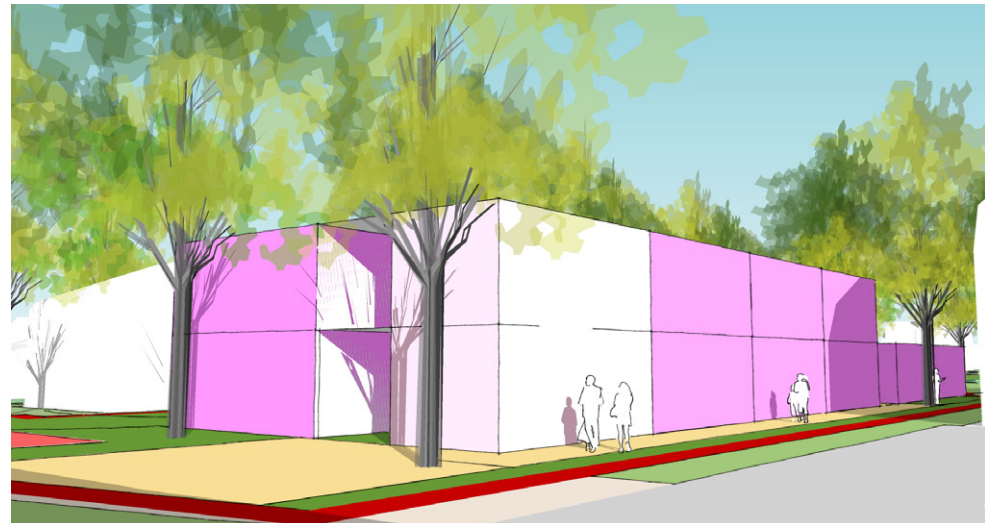
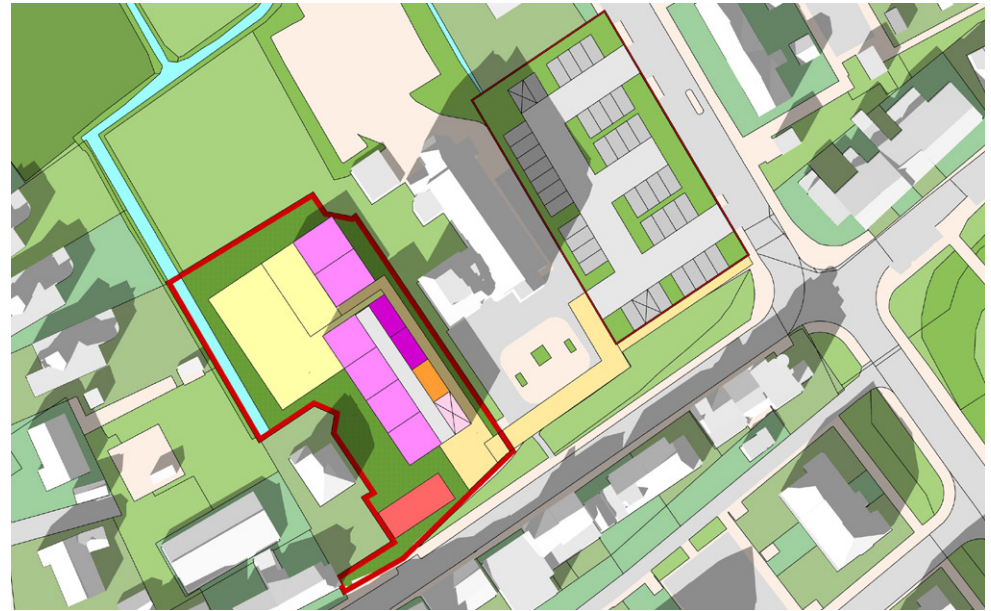
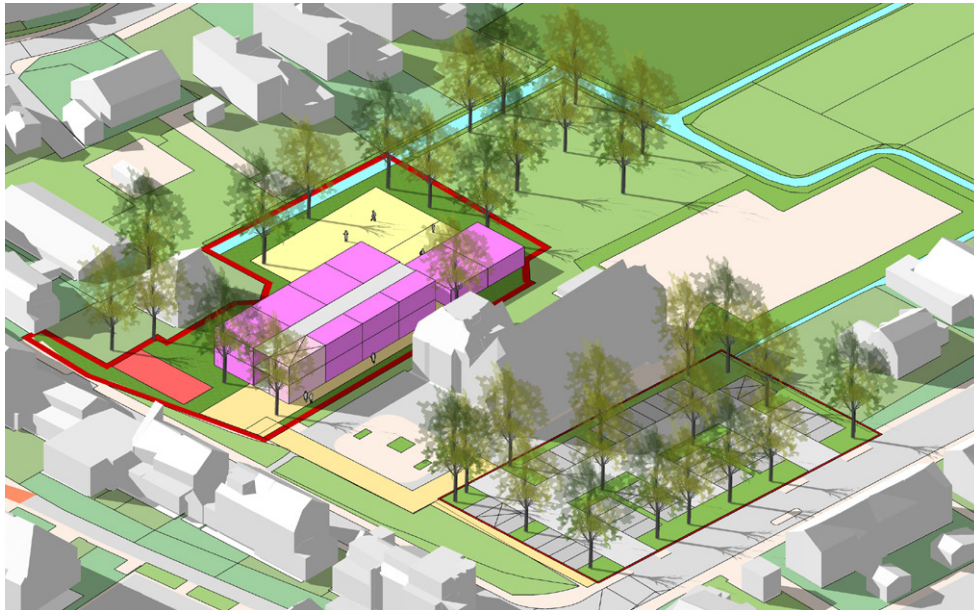


Uitgangspunten variant 2 :

- Ontsluiting via naastgelegen perceel.
- Behoud watergang.
- Zoveel mogelijk behoud van bomen.
- Buitenruimte aan zijde woningen.
- Compact 2 lagen, peuterwerk apart gebouw.

4. Uitbreiding Don Boscoschool: locatie Veerhuys

Massastudie - variant 2 : 2 laags compact



- 6 Groepen + Teamkamer en gespreksruimte 800 m²
- Peuterwerk, Passend onderwijs 120 m²
- Buitenruimte 420 m²
- Fietsstalling 75 m²
- Parkeerplaatsen 40

4. Uitbreiding Don Boscoschool: locatie Veerhuys

Massastudie - variant 3 : 2 laags compact met kap

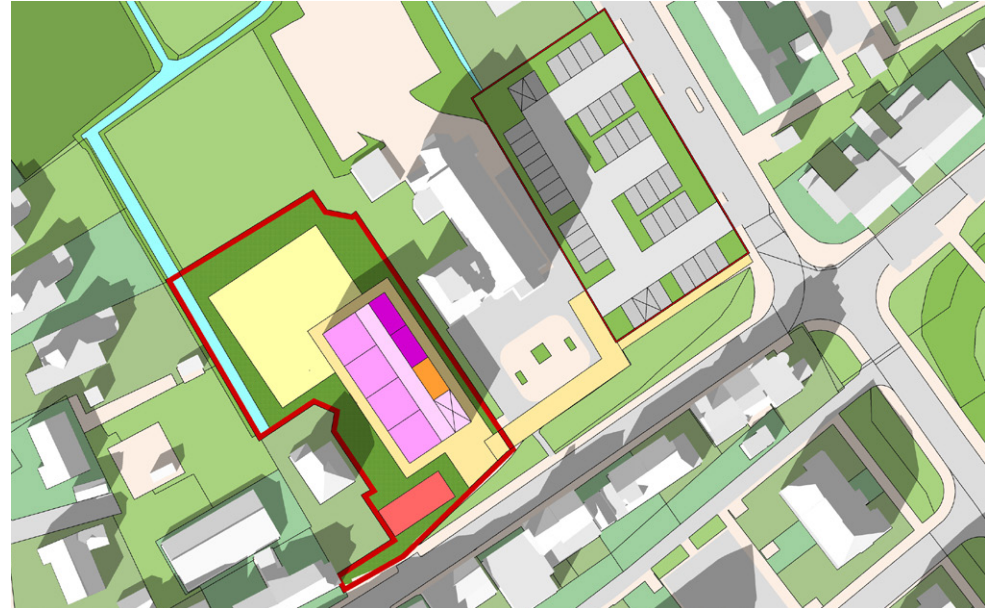


Uitgangspunten variant 3 :

- Ontsluiting via naastgelegen perceel.
- Behoud watergang.
- Zoveel mogelijk behoud van bomen.
- Buitenruimte aan achterzijde perceel.
- Compact 2 lagen met kap.

4. Uitbreiding Don Boscoschool: locatie Veerhuys

Massastudie - variant 3 : 2 laags compact met kap



- 6 Groepen 790 m²
- Teamkamer en gespreksruimte 135 m²
- Peuterwerk, Passend onderwijs 105 m²

- Buitenruimte 480 m²
- Fietsstalling 75 m²
- Parkeerplaatsen 40

Overzicht en adviezen

Nieuwbouw Julianaschool

Locatie Rivierweg

De locatie aan de Rivierweg is gelegen naast een bedrijventerrein en sportvelden. De locatie heeft een excentrische ligging ten opzichte van het woongebied aan een druk kruispunt. Verkeersveiligheid en oversteekbaarheid van de wegen is een aandachtspunt.

Milieu

Maatregelen voor de gevels worden verwacht in verband met geluid van de aangrenzende wegen Rhoonse Baan en Rivierweg en industrielawaai. Nader onderzoek is nodig met betrekking tot de richtafstanden van het naastgelegen bedrijventerrein en sportvelden.

Ontsluiting

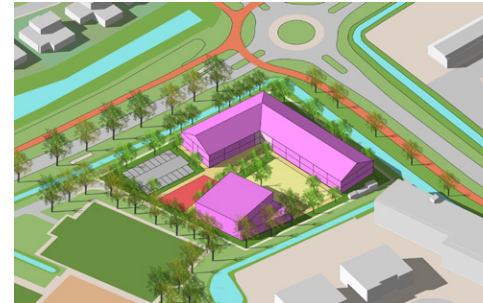
In eerste instantie lijkt een ontsluiting langs het sportterrein het meest logisch. Aanvullend onderzoek ten behoeve van de verkeersbewegingen en ontsluiting is gewenst. Het parkeren wordt aan de hoofdontsluiting afgewikkeld d.m.v. het gebruik van bestaande p.p., zodat er een zo efficiënt mogelijke buitenruimte kan worden gevormd op het perceel.

Massa

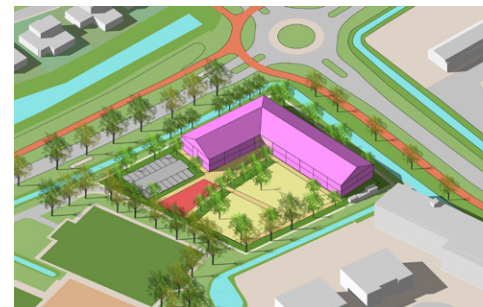
Een haakvormig gebouw vormt een vanzelfsprekende massa als afscherming van het verkeerslawaaï ten aanzien van de speelplek. Een maximale bouwhoogte van 2 lagen en een kap gelet op de bouwhoogten van de naastgelegen percelen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt op de locatie verantwoord. Naastgelegen bedrijfsgebouwen hebben overwegend 2-3 bouwlagen.

Buitenruimte

De buitenruimte is gepositioneerd aan de binnenzijde en wordt afgeschermd door de massa, zodat er zo min mogelijk overlast van omliggende wegen wordt ervaren. Wanneer een sportzaal ingepast wordt voldoet het areaal buitenruimte niet aan het gewenste oppervlakte hiervoor.



Locatie Rivierweg - variant 1a met sportzaal



Locatie Rivierweg - variant 1b zonder sportzaal

- + Ruime locaties , programma past goed
- + Nieuwbouw onafhankelijk te realiseren
- Geluids- en milieubelemmeringen
- Excentrische ligging

Overzicht en adviezen

Locatie Sportlaan

Dit is in de huidige locatie van de dependance van de Julianaschool. De plek is voor bewoners en gebruikers bekend. Bij een nieuw schoolgebouw op deze locatie is tijdelijke huisvesting van de bestaande leslokalen een aandachtspunt. Bovendien zal er zorgvuldig gekeken moeten worden hoe een grotere massa aan programma vergeleken met de bestaande massa wordt ingepast ten aanzien van de omliggende woningen. Juist omdat er in de huidige situatie al een school op deze locatie is gevestigd is, kan dit gevoelig liggen voor omwonenden.

Milieu

Ten aanzien van het aangrenzend zwembad is de regel een richtafstand van 100 meter in gemengd gebied, echter zijn er al veel gevoelige bestemmingen aanwezig in de omgeving en vormt het daarom naar verwachting geen belemmering. Tevens zal er onderzoek moeten plaatsvinden ten aanzien van geluidsoverlast van de school- en speelplaats op omliggende woningen. Naar verwachting zullen hiervoor maatregelen noodzakelijk zijn.

Ontsluiting

De ontsluiting is vanaf de Sportlaan bedacht. Het parkeren wordt aan de voorzijde afgewikkeld, waardoor ook afstand gecreëerd wordt tot de woningen ten zuiden van de Zwaluwenlaan.

Massa

Een haakvormig gebouw gaat op in de structuur van de omliggende bebouwing van de beneden-boven-woningen. Een maximale bouwhoogte van 2 lagen en een kap is vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord op de locatie gelet op de bouwhoogten van de naastgelegen percelen. Omliggende woningen hebben overwegend 2 bouwlagen met of zonder kap.

Buitenruimte

De buitenruimte is langs de westelijke groene-blaauwe zone bedacht en op het noordelijk deel van het perceel, op zoveel mogelijk afstand van de woningen.

Er kunnen hiermee twee speelplekken gecreëerd worden, één voor de jonge kinderen en één voor de oudere kinderen. Op het perceel zijn bovendien veel bomen aanwezig, bij een nadere uitwerking is een inmeting van de bestaande bomen gewenst om zoveel mogelijk bomen te kunnen behouden. Door het maken van 2 speelplekken lijkt dit goed mogelijk. De buitenruimte aan de noordelijke zijde staat in verbinding met het Park van Rhoon, in de uitwerking zien we kansen om daar ruimtelijk een relatie mee aan te gaan.

Advies

Op basis van de bovenstaande voor- en nadelen van de twee locaties adviseren wij nieuwbouw van de Julianaschool op de locatie Sportlaan. Op deze locatie is reeds de dependance van de school gesitueerd. De omgeving van de locatie is aantrekkelijker: woonwijk en park op de locatie Sportlaan versus bedrijventerrein en sportvelden op de locatie Rivierweg. Bovendien is de ligging centraler en ontsluitingstechnisch beter verweven vergeleken met de locatie aan de Rivierweg. Belangrijke aandachtspunten zijn de tijdelijke huisvesting van de bestaande lokalen en de inpassing van bestaande bomen. Dit laatste lijkt door het maken van twee speelplaatsen goed mogelijk.



Locatie Sportlaan

- + Vertrouwde locatie
- + Centrale ligging
- Parkeercapaciteit beperkt
- Geluidsoverlast vanuit zwembad in richting woningen
- Problematiek sloop - nieuwbouw

Overzicht en adviezen

Uitbreiding Don Boscoschool

Locatie Don Boscoschool

De locatie van de Don Boscoschool is excentrisch gelegen ten zuiden van het woongebied. De plek is voor bewoners en gebruikers bekend. Bij het toevoegen van programma op de locatie van het hoofdgebouw zal rekening gebouwen moeten worden met het dagelijkse functioneren van de school en de tijdelijke overlast met betrekking tot de bouw (bouwverkeer, geluid, trillingen etc.). Het benodigde programma past niet op 1 plot, waardoor er gebouwen over 2 plots zal moeten worden verdeeld.

Milieu

Ten aanzien van geluidoverlast van de school- en de speelplaats op omliggende woningen is naar verwachting te onderbouwen gezien de afstand (20-25m). Daarnaast vormt de olieleiding ten zuiden van de locatie een belangrijk aandachtspunt, hiervoor is onderzoek in ieder geval noodzakelijk. De zelfredzaamheid van jonge kinderen is daarbij een punt van zorg.

Ontsluiting

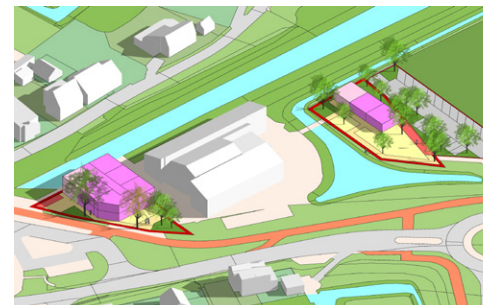
De ontsluiting zal plaatsvinden via de huidige ontsluiting van de Don Boscoschool en voor het achterste perceel via de Albrandswaardsedijk. In de huidige situatie is er een heldere inrichting met een voorpleintje en parkeerplaats. Bij het toevoegen van programma aan de voorzijde zal dit ten koste gaan van deze heldere opzet. Daarnaast zullen de huidige parkeerplaatsen mogelijk moeten worden gecompenseerd.

Massa

Het benodigde programma past niet op 1 plot, waardoor de gebouwen over de 2 plots worden verdeeld. Functioneel gezien kan dit voordelen met zich meebrengen, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan dit zorgen voor een verrommeld beeld langs de rand van het dorp. Het toevoegen van nieuwe bebouwing aan de voorzijde blokkeert het zicht van en op de bestaande school. Een maximale bouwhoogte van 2 lagen op de locatie is verantwoord gelet op de bouwhoogten van de naastgelegen percelen (1-2 bouwlagen met kap) en de hoogte van de huidige school (2 bouwlagen met kap).

Buitenruimte

Op geen van beide percelen kan een goed ingepast gebouw met voldoende buitenruimte gerealiseerd worden.



Locatie Don Boscoschool - variant 1



Locatie Don Boscoschool - variant 2

- + Vertrouwde locatie
- + Alle functies bij elkaar
- +/- Ruimtelijke inpassing is complex ; vergt nadere studie
- Verschillende bouwvolumes
- Olieleiding

Overzicht en adviezen

Locatie Veerhuys

De Veerhuys locatie is gelegen naast woningen en de Sint-Willibrorduskerk aan de Dorpsdijk. De locatie is ten opzichte van de Dorpsdijk lager gelegen net als de kerk.

Milieu

Ten aanzien van de omliggende woningen en de kerk en begraafplaats is tevens nader onderzoek nodig wanneer de richtafstand van 10 meter niet wordt gerespecteerd. Naar verwachting zullen maatregelen nodig zijn ten aanzien van geluidoverlast van de school- en de speelplaats, nader onderzoek is hiervoor nodig.

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf het naastgelegen perceel.

Massa

Er zijn verschillende massa's verkend. Bij een massa van 1 bouwlaag met kap, waarbij de bebouwing dusdanig is gepositioneerd zodat het eventueel kan functioneren als geluidswal richting de woningen zullen veel bomen moeten worden verwijderd. Bij een compacter gebouw kunnen meer bomen behouden worden, wel zijn er dan waarschijnlijk maatregelen nodig ten aanzien van geluid. Een maximale bouwhoogte van 2 lagen en een kap is vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord op de locatie gelet op de bouwhoogten van de naastgelegen percelen en de kerk. Hoger is niet gewenst omdat dit dan mogelijk concurreert met de kerk. Omliggende woningen hebben overwegend 1-2 bouwlagen met een kap.

Buitenruimte

Op de locatie zijn verschillende massa's verkend. Bij een massa van 1 bouwlaag met kap, kan er onvoldoende buitenruimte worden gerealiseerd. Op de locatie zijn staan veel bomen, bij een nadere uitwerking is een inmeting van de bestaande bomen gewenst om zoveel mogelijk bomen te kunnen behouden.

Advies

In eerste instantie lijkt het meest logisch de uitbreiding van het programma nabij het hoofdgebouw te plaatsen. Het benodigde programma past echter niet op 1 plot, waardoor de gebouwen over de 2 plots moet worden verdeeld en een verrommeld beeld kan veroorzaken. Een goede inpassing van het programma met voldoende buitenruimte is bovendien op geen van de plots goed realiseerbaar.

Wij adviseren daarom een uitbreiding op de locatie Veerhuys. Op deze locatie zijn er meerdere mogelijkheden het programma te realiseren. Wel is nader ruimtelijk ontwerp onderzoek nodig voor een goede inpassing, zowel vanuit de milieutechnische randvoorwaarden (afstanden woningen en kerk) als vanuit landschappelijk inpassing ten aanzien van de bestaande bomen.



Locatie Veerhuys - variant 1



Locatie Veerhuys - variant 2



Locatie Veerhuys - variant 3

- + **Kwaliteit van de locatie**
- +/- **Ruimtelijke inpassing vergt andere studie (m.b.t. aanliggende woningen en bestaande bomen)**
- **Afstand tot hoofdlocatie**