



Herontwikkeling schoollocatie Groeneweg

De provincie heeft in het voorjaar van 2020 de nieuwe SteenGoed Challenge 'Mijn huis staat in Gelderland!' gelanceerd. Hierbij koppelt de provincie groepen die op zoek zijn naar een woning aan leegstaande gebouwen of braakliggende gronden. Samen met de provincie en gemeente maken zij een plan, verbouwen ze de gebouwen naar woningen of bouwen ze nieuwe woningen.

De locatie van de voormalige basisschool aan de Groeneweg in Buurmalsen is hiervoor geselecteerd. Als eigenaar van de grond beslist de gemeente met welke groep woningzoekenden het project verder wordt vormgegeven. De provincie ondersteunt de groep in het traject. Zo kunnen mensen zelf hun woning realiseren.

Woningbehoefte

Uit het onderzoek dat Rigo voor de gemeente heeft uitgevoerd blijkt dat er een kleine lokale behoefte van ongeveer 25 woningen is in Buurmalsen. Er is vraag naar sociale huurwoningen maar ook naar koopwoningen. De vraag naar koopwoningen varieert van goedkoop (€170.000) tot middelduur en duur (€ 250.000 tot boven € 350.000). In de afgelopen jaren zijn er weinig woningen gebouwd in Buurmalsen.

De dorpsraad van Buurmalsen heeft een eigen onderzoek naar de woningbehoefte in het dorp uitgevoerd. De conclusies waren dat er behoefte is aan woningen voor ouderen en aan woningen voor jonge starters op de woningmarkt. De dorpsraad heeft ook nadrukkelijk gevraagd of de locatie Groeneweg 19 ingevuld kan worden met woningbouw.

Ruimtelijke verkenning

Om geïnteresseerde woningzoekenden meer inzicht te geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie, is een ruimtelijke verkenning opgesteld. Hierin wordt gekeken naar mogelijke verkavelingen, bouwmassa, groen, ontsluiting en mogelijke beperkingen. Op de hierna volgende bladen is dit in beeld gebracht. Hiervoor is een ruimtelijke analyse uitgevoerd en zijn er uitgangspunten opgesteld als kaders voor de inrichting van het plangebied. Ter inspiratie voor de geïnteresseerden zijn er enkele schetsen met denkrichtingen voor de invulling van het plangebied gemaakt.

Legenda

-  Bebouwing
-  Historische bebouwingsaccenten
-  Organische verkavelingsstructuur
-  Rechthoekige geplande verkavelingsstructuur
-  Landelijke gebied komt tot in kern/dorpsrand
-  Clustering van hoogopgaand groen
-  Belangrijke wegenstructuur



Topografische kaart 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1980 (bron: topotijdreis.nl)



Topografische kaart 2019 (bron: topotijdreis.nl)

Analyse

Lingedorp

Het plangebied ligt aan de Groeneweg in Buurmalsen. Dit dorp is gelegen in een oeverwallen landschap en is ontstaan aan de dijk langs de Linge. Het landschap is kleinschalig en heeft een ruimtelijke afwisseling van open en gesloten structuur door onder andere (fruit)boomteelt.

Het dorp heeft zich verder ontwikkeld naar het landschap achter de dijk. De historische bebouwing is ontstaan op de hogere delen in het landschap. Tegenwoordig is dit nog steeds zichtbaar in de vorm van de historische bebouwingsaccenten waaronder de relatief grote T-boerderijen en landhuizen. Nieuwe woningen werden gebouwd op de randen van deze hoger gelegen gronden waardoor een organische gegroeide verkaveling ontstond.

In de jaren 70 zijn er enkele planmatige uitbreidingen aan Buurmalsen toegevoegd. Deze rechthoekige verkavelingen wijken af van het organisch gegroeide oorspronkelijke Buurmalsen.

Plangebied

In 1955 is het schoolgebouw op het plangebied gebouwd. Het ligt op de grens van de organisch gevormde Buurmalsen en ligt tegen achterkanten van woonpercelen aan. Opvallend is de decentrale ligging van de basisschool ten opzichte van de dorpskern. Waarschijnlijk is de school gekoppeld aan de planmatige uitbreidingen en verklaart dit de ligging hiervan.

Vanaf het plangebied is er zicht op de open ruimte van het buitengebied, zowel langs de Groeneweg als langs de Prins Willem-Alexanderstraat. Langs de Groeneweg is een onderbreking van bebouwing te zien. De grote speeltuin ten zuidoosten van het plangebied heeft door de hoge beplanting op de grens een groen en besloten karakter. Aan zuidwestzijde van de Prins Willem-Alexanderstraat bevindt zich een karakteristieke historische T-boerderij waar tevens paarden worden gehouden. De paardenbak direct naast de T-boerderij kan een mogelijke belemmering zijn op het gebied van milieuzonering. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of dit daadwerkelijk het geval is.

Uitgangspunten

Vanuit de analyse is een aantal uitgangspunten opgesteld waar rekening mee gehouden moeten worden bij ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

Algemeen

- Samenhangend geheel creëren, een ontwikkeling met een dorpse- en landelijke sfeer, aansluitend op de uitstraling van het oorspronkelijke Buurmalsen.
- Realiseren van betaalbare kleinere woningen voor zowel senioren als starters. Vanuit dit oogpunt zijn, twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen en rug-aan-rug-woningen mogelijk, geen vrijstaande woningen.
- Elke woning is georiënteerd naar kwaliteit. Dit is het open landschap van het buitengebied, het besloten groen van de speeltuin of nieuw gerealiseerd groen (bijvoorbeeld als hofje) in het plangebied.
- Zoveel mogelijk behoud van de groene rand/rij bomen langs de perceelsgrens van plangebied.
- Parkeren vindt plaats in het midden van het plangebied, uit het zicht van de openbare ruimte, of parkeren vindt plaats langs de randen van het plangebied, aansluitend op de bestaande straten en ingepast in het groen.
- Eenduidige verharding voor parkeerplekken/erf.

Woningbouw Groeneweg

- Woningbouw passend bij de korrelgrootte, de losse structuur en de diversiteit van het (historische) Lingedorp, geen massief woonblok, maar korte rij woningen tot drie woningen naast elkaar.
- Woningen passend bij het landelijke-/dorpse karakter. Vormgeven als schuurwoningen met een eenvoudige detaillering en eigentijdse uitstraling.
- Woningen bestaan uit één laag met kap.
- Heldere, beeldbepalende kap, parallel georiënteerd op de Groeneweg

Bebouwingsaccent met woonschuren

- Een nieuw bebouwingsaccent toepassen op de hoek van de Prins Willem-Alexanderstraat en de speeltuin. Niet laten concurreren met historische boerderij aan de Prins Willem-Alexanderstraat.
- Uitstraling bebouwingsaccent passend bij de bestaande karakteristieke bebouwing: een eigentijdse T-boerderij met woonschuren.
- Bebouwingsaccent bestaat uit maximaal twee bouwlagen met samengestelde kap.
- Woonschuren passend bij het landelijke-/dorpse karakter als schuurwoningen, met een ondergeschikt karakter en sobere uitstraling.
- Woonschuren bestaan uit één laag met kap en hebben een heldere, beeldbepalende kap, parallel of haaks georiënteerd op de Prins Willem-Alexanderstraat.

Programma

- 15-20 woningen voor starters en senioren (kleinere en betaalbare koopwoningen).
- Parkeernorm: minimaal 2,4 pp/woning







Schets Erf



Schets Hof



Schets Schuren



Visiekaart

Legenda

-  Hoofdgebouw met detaillering
(hoekwoning of 2x rug-aan-rug woningen)
-  Rijwoning
-  Rug-aan-rug-woning
-  Gezamenlijke berging
OF: berging op eigen perceel (2 x 3 meter)
-  Parkeerplaatsen
-  Gezamenlijk plein/erf
met informele parkeerplaatsen
-  Voetpad
-  Hofje, toevoegen groene kwaliteit
-  Behouden van bestaande bomen
-  Toevoegen van nieuwe bomen
-  Halfverhard wandelpad
-  Lage haag of struiken

Programma denkrichingen	Schets Erf	Schets Hof	Schets Schuren
Twee-onder-één-kap woningen	0	2	0
Rijwoningen	7	6	0
Rug-aan-rug woningen	6	6	14
Totaal	13	14	14
Aantal parkeerplaatsen	32	34	34
(x 2,4 p.p./woning)	(13 * 2,4 = 31,2)	(14 * 2,4 = 33,6)	(14 * 2,4 = 33,6)

