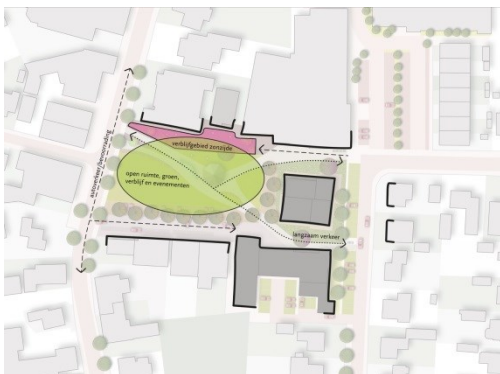


Notitie 'Kaders'

Ontwikkelingsperspectief Dorpshart Geffen

Samen met inwoners van Geffen, de Dorpsraad en Ontwerpbureau LOS is een ontwikkelingsperspectief voor het Dorpshart Geffen opgesteld. Het doel is verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten en verhoging van de belevingswaarde van het dorpshart Geffen. Een dorpshart waar mensen wonen, ondernemen en elkaar ontmoeten. Dat laatste is voor de inwoners van groot belang. Het nieuwe plein moet ruimte bieden voor verblijven, een groen karakter hebben én moet ruimte bieden aan evenementen. Daarnaast worden in het ontwikkelperspectief de stedenbouwkundige randvoorwaarden en kaders gesteld voor de herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis.

Het voormalig gemeentehuis wordt vervangen door twee gebouwen. Te weten: blok A en blok B. Blok A centraal op het plein en Blok B in de zuidelijke gevellijn van het plein. Op deze wijze voegen de beide bebouwingsdelen zich in het stedelijk weefsel van de dorpskern en versterken ze ook het dorpshart van Geffen.



Afbeelding structuur ontwikkelingsperspectief Dorpshart

Plangebied

Het plangebied is ingedeeld in een zoekgebied voor de bebouwing en een aandachtsgebied openbare ruimte. Op bijgaand kaartje 82120-VO-03-A3-500-000-01 zijn deze gebieden weergegeven.

Zoekgebied bebouwing

Op kaartje 82120-VO-03-A3-500-000-01 is het zoekgebied bebouwing en de grenzen van de bebouwing aangegeven.

Het zoekgebied van Blok B mag niet overschreden worden. Met de noordelijke en zuidelijke begrenzing van Blok A mag licht geschoven worden. De maximale grens van de bebouwing, mag alleen overschreden worden als dit ten gunste komt van het nieuwe pand en met het ontwikkelperspectief als uitgangspunt. Overschrijdingen moeten altijd minimaal zijn. Het totale bebouwingsoppervlakte mag nooit overschreden worden.

Aandachtsgebied openbare ruimte

Suggesties voor het aandachtgebied openbare ruimte zijn welkom. Denk hierbij bijvoorbeeld aan suggestie van de inrichting rondom de entree van Blok A. Het voorstel kan later betrokken worden bij de uitwerking van de openbare ruimte.

Extra aandacht vragen wij voor de inrichting van de erfgrans met Raadhuisstraat 3. Zorg hier voor een nette afronding van het plangebied, waarbij aandacht is voor de privacy van de bewoners van Raadhuisstraat 3.

Parkeren

Parkeren voor bewoners en personeel van commerciële ruimten en kantoren moeten op eigen terrein plaatsvinden. Dat wil zeggen binnen het zoekgebied bebouwing. Voor bezoekers is parkeergelegenheid in het openbaar gebied. Het is een pré als ook bezoekers op eigen terrein kunnen parkeren.

Voor de nieuwe ontwikkelingen (blok A en blok B) zijn 9 Parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar voor bezoekers. Heeft de ontwikkeling van inschrijvers volgens de parkeernormen meer parkeerplaatsen voor bezoekers nodig, dan dienen deze op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Blok A

Dit blok vormt het belangrijkste gebouw op het plein. Het nieuwe gebouw begrenst het plein. Door zijn markante ligging, op de kop van het plein, zal het gebouw een belangrijke bijdrage leveren aan het beeld en de uitstraling van het nieuwe plein. Daarnaast vormt het gebouw de verbindende schakel tussen de woningen aan de Raadhuisstraatn het plein. Bovendien staat de bebouwing tegenover de Jumbo en Blok B.

Alzijdige oriëntatie

Deze situering van het gebouw vraagt daarom om een alzijdige oriëntatie, waarbij de voornaamste gevel uiteraard aan het Dorpsplein ligt.

Relatie met openbaar gebied

Het blok staat direct aan het openbaar gebied. Een goede overgang tussen bebouwing en openbaar gebied is daarom van groot belang. Zo zullen de bomen aan de Raadhuisstraat ook blijven staan. Op het structuurkaartje is te zien dat aan beide zijgevels van Blok A vrije ruimte is.. Aan de zijde van Blok B wordt uitgegaan van een voetgangersverbinding. Aan de zijde van Jumbo zal ruimte nodig zijn voor een voetgangersverbinding, voor bevoorradend verkeer en wellicht ook voor een (beperkte) parkeervoorziening ten behoeve van de winkels.

Blok B

Dit blok staat in de zuidelijke gevellijn van het plein en in de gevellijn van de Raadhuisstraat. De gevelopbouw past in het beeld van het plein en van de Raadhuisstraat. Daarbij zijn verbijzonderingen voorstelbaar waar de gevel naar voren en/of naar achter springt van de gevellijn. In dat geval zorgen de verbijzonderingen voor een opdeling in de (schaal) van de gevel of markeren de openbare ruimte. Het gebouw heeft aan de zijde van het Dorpsplein en aan de zijde van de Raadhuisstraat een representatieve gevel.

Voor de kaders van de uitwerking van Blok A en B wordt verwezen naar het ontwikkelperspectief en de technische omschrijving (?).

Functies Blok A

Aanvullend op de in het ontwikkelperspectief genoemde functies zijn in Blok A diverse woningbouwtypes mogelijk, zowel in oppervlakte als in financieringscategorie (sociale of dure woningen, huur- of koopwoningen). Ook is een commerciële functie voorstelbaar. Belangrijk is dat die commerciële functie een relatie met het plein aan gaat waardoor de uitstraling, beleving en interactie van plein en gebouw wordt vergroot. Een oriëntatie van de commerciële functie op de Raadhuisstraat is niet gewenst.

Functies Blok B

Voor Blok B zijn eveneens diverse woningbouwtypes mogelijk, wel geldt de eis dat ten minste vier woningen worden gerealiseerd in de goedkope huursector (oppervlakte < 60m²). Op de begane grond zijn commerciële ruimtes voorstelbaar met eventueel kantoorruimte wanneer deze ondergeschikt is aan de commerciële functie. De oriëntatie van de commerciële ruimte is op het Dorpsplein. Aan de Raadhuisstraat heeft het gebouw een woonkarakter.

Flexibiliteit

Het doel is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten en verhoging van de belevingswaarde van het dorpshart Geffen. Een dorpshart waar mensen wonen, ondernemen en elkaar ontmoeten. Een commerciële functie die aan deze doelstelling bijdraagt, ziet de gemeente als een pré. Maar leegstand moet altijd voorkomen worden. Daarom ziet de gemeente graag dat de bebouwing functioneel flexibel is. Een commerciële ruimte moet omgebouwd kunnen worden naar woningen. En omgekeerd zouden (enkele) woningen op de begane grond eenvoudig omgebouwd kunnen worden tot commerciële ruimte.