



**Aan:** Planteamleden

**Betreft:** Ontwikkeling Grasbuurt

**Datum:** 26 juni 2008

## Randvoorwaarden Grasbuurt/Ommoord

### 1. Algemeen

De Grasbuurt is een buurt in Ommoord, gelegen tussen de rijksweg 20, de President Rooseveltweg, de Prins Alexanderlaan en de Doornen- en Distelbuurt.

Het is een onderdeel van de zuidelijke laagbouwzone van Ommoord en bestaat hoofdzakelijk uit

wonen, enkele scholen en een kleine strook met een winkel-, kantoor en bedrijfszone

De buurt is goed bereikbaar per openbaar vervoer, de metrohalte Graskruid is aan de overzijde van de Prins Alexanderlaan ter hoogte van de Brongras.

Verkeersontsluiting van de wijk is in de vorm van een lus, de Nieuwe Ommoordseweg die aansluit op de ringweg door Ommoord.



### 2. Herontwikkeling

Het betreft de herontwikkeling van 3 locaties:

School De Pilaot aan de Brongras en 2 locaties voor wonen aan de Brongras en de Kamgras

#### 2.1 De school

Op verzoek van de deelgemeente is door de dS+V, het OBR en JOS een studie gedaan naar 3 potentiële nieuwe locaties (2 in Nesselande en herontwikkeling op de huidige locatie) voor De Pilaot, een school voor speciaal basisonderwijs met ca. 250 leerlingen en 100 medewerkers aan de Brongras in Ommoord.

Door samenvoeging kan een efficiëntieslag worden gemaakt in het onderwijs voor kinderen met beperkingen. Er is ook sprake van een autonome toename van de behoefte aan deze vorm van onderwijs. In de nieuwe situatie wordt gerekend met 36 groepen en 150 medewerkers.

Het resultaat van deze studie was dat herontwikkeling op dezelfde locatie, als de huidige, de Brongras dus, de beste oplossing is.

## De opgave

Het programma voor de schoollocatie Brongras omvat:

Ca. 4800 m<sup>2</sup> BVO schoolgebouw voor 36 groepen  
2 geschakelde gymzalen van elk 510m<sup>2</sup> BVO  
Van de 36 groepen zullen 6 groepen in de toekomst eventueel uitwisselbaar zijn met een andere maatschappelijke functie zoals bijvoorbeeld een kinderopvang  
minimaal 1000 m<sup>2</sup> buitenruimte  
bouwhoogte maximaal 3 lagen  
een buurtvriendelijke erfscheiding om het hele terrein  
30 parkeerplaatsen voor personeel  
50 opstelplaatsen voor auto's, taxi's en taxibusjes (in- en uitstappen leerlingen)

Naast dit kwantitatieve programma is er voor deze specifieke onderwijsvorm nog een aantal extra randvoorwaarden te formuleren die invloed hebben op de stedenbouwkundige inpassing:

Het gebouw moet bestaan uit verschillende compartimenten om leerlingen met uiteenlopende beperkingen gescheiden te kunnen houden. Deze compartimenten zullen ook hun eigen toegangen moeten hebben en zijn rond schoolpleinen gesitueerd.  
Dit stelt eisen aan de manier waarop het gebouw is verknoot met het omringende stedelijke weefsel. Dit kan op diverse manieren tot stand worden gebracht.  
De buitenruimte die bij de school hoort zal in verband met de clustering uit verschillende delen moeten bestaan.

### Betekenis voor de buurt

Gezien het gesloten karakter van de school is er bijzondere aandacht nodig om toch inhoud te geven aan de betekenis die de school buiten de schooluren kan hebben voor de buurt, zoals het medegebruik van de buitenruimte, de gemeenschappelijke ruimten van het schoolgebouw en de gymnastieklokalen, door personen of groepen uit de directe omgeving.  
De directie van de Piloot heeft aangegeven dat zij hiertoe de bereidheid hebben, doch ook dat stelt eisen aan het gebouw en de inpassing ervan in de omgeving.

### Programma en verkeer

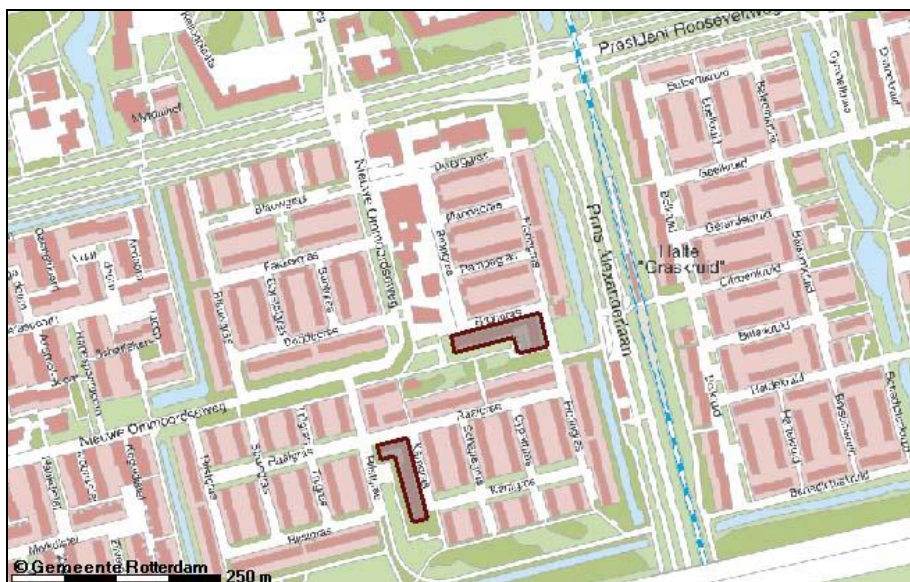
Het hele programma voor deze school in drie bouwlagen past op de huidige locatie.  
Het parkeren voor het personeel en de opstelplaatsen voor de taxi's die de kinderen brengen en halen wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost.  
Daarnaast wordt echter de kanttekening geplaatst dat mogelijk een klein deel van het parkeren en van die opstelplaatsen voor de taxi's op openbaar gebied moet worden opgelost.  
De meest voor de hand liggende ruimte hiervoor is het trottoir aan de zijde van de school aan de Brongras.  
De verkeersconsequenties van het nieuwe programma voor de directe omgeving zijn volgens de afdeling Verkeer & Vervoer aanvaardbaar, doch dat dit zal toenemen is duidelijk.  
Voor een goede aansluiting tussen schoolpleinen, straten en de groenstrook zal een nadere studie nodig zijn. Het is dan wel van groot belang dat er voor de herinrichting geld beschikbaar is.

## Bestemming

Een nieuwe school past binnen de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" van het vigerende bestemmingplan "Ommoord". Met de overige bepalingen als hoogte en bebouwingspercentage en door een relatief geringe overschrijding van de zuidelijke bestemmingsgrens ontstaat strijdigheid. Het voorontwerp bestemmingsplan "Ommoord buiten de Ring" gaat binnenkort ter inzage. Dit bestemmingsplan zal op de genoemde punten aangepast moeten worden, en het bouwplan zal met toepassing van een artikel 19 WRO procedure, vooruitlopend op deze aanpassing, moeten worden gerealiseerd.

## 2.2 De woonlocaties

Woonbron zal op korte termijn de twee woonblokken voor ouderen aan de Brongras en de Kamgras slopen. Dit betekent dat hier nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.



Locatie te slopen woonblokken

Hoewel beide locaties, gezien de opbouw van de gehele buurt geschikt zijn voor de bouw van nieuwe eengezinswoningen, stelt Woonbron voor om op de locatie Brongras appartementen voor ouderen te realiseren.

Door de afmetingen en de ligging is deze locatie ook niet zomaar op een voor de hand liggende wijze te verkavelen. De woningen aan de Raigras grenzen hier met hun achterkant aan de groenzone, die de looproute vormt van de zuidelijke woonbuurten naar de metrohalte.

Op basis van een onderzoek door Woonbron naar de woonwensen en de doorstroommogelijkheden van de bewoners uit de Grasbuurt, is gemotiveerd waarom juist hier deze specifieke woonvorm wordt voorgesteld.

Ook de afdeling Wonen van de d5+V onderschrijft dat het mogelijk moet zijn om appartementen (gedifferentieerd naar grootte) naast eengezinswoningen te ontwikkelen. Vooral met het oog op ouderen die willen doorstromen van een eengezinswoning naar een appartement in eigen buurt.



### 3. Uitgangspunten voor de locaties aan de Brongras (school en woningen)



Bebouwingsvelden en groene zone

### 3.1 Brongras: school

De nieuwbouw voor de school valt binnen de rooilijnen die het verlengde zijn van het naastgelegen gebouw van JOS dat in gebruik is door het CED. De zuidelijke begrenzing is afhankelijk van de keuze voor een der varianten die momenteel nog in onderzoek zijn.



variant 1



variant 2



visualisering van variant 1



visualisering van variant 2

#### 3.1.1 Varianten

Deze varianten onderscheiden zich door de situering en de wijze van invulling van de in- en uitstapruimte.

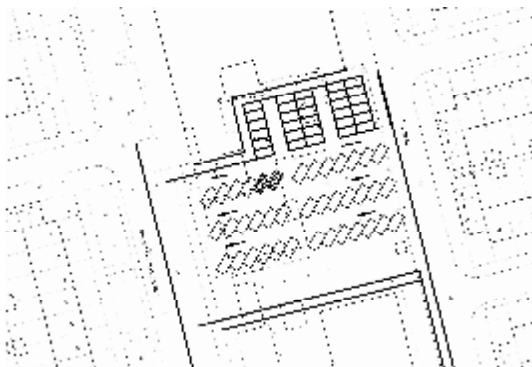
##### **Variant 1:**

De taxi(busjes) rijden in de Brongras de school voorbij en kunnen dan via een te maken verbindingsweg tussen de Brongras en de Nieuwe Ommoordseweg de wijk weer verlaten over de Nieuwe Ommoordseweg (zie de pijl in de tekening 1). In- en uitstappen kan in die verbindingzone worden gefaciliteerd, die na gebruik kan omvormen in een speelplein. De aula wordt door een weg van de groene ruimte gescheiden. De zichtlijn van de Nieuwe Ommoordseweg naar de Brongras blijft grotendeels vrij.

### **Variant 2:**

De taxi(busjes) rijden via de Brongras minder ver de buurt in wat minder overlast geeft. Via het plein direct ten zuiden van het CED gebouw wordt de verbinding gemaakt met de Nieuwe Ommoordseweg (zie de pijl in de tekening 2). Ook hier wordt op het plein het in- en uitstappen gefaciliteerd, waarna het plein een speelplein wordt. De school wordt dan aan de noord en aan de zuidzijde begrensd door respectievelijk een stenen plein en een groen plein. De aula grenst direct aan de groene ruimte zonder een weg er tussen.

De aula en de gymzalen steken verder naar het zuiden, waardoor deze meer in de zichtlijn van de Nieuwe Ommoordseweg staan. Dit markante deel van de school accentueert daarmee de bocht in de weg en benadrukt de positie van deze functie in de buurt.



*mogelijke invulling van een in- en uitstapzone*



*... elders gerealiseerd: parkeren en daarna spelen*

### **3.1.2 Het gebouw**

De compartimentenstructuur van de nieuwe school verzacht de grotere massa van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige school. Het maakt de opbouw van de school duidelijk en het geeft open ruimtes aan de straat. Deze structuur maakt het mogelijk om het gebouw goed in te passen binnen de ritmiek van de omringende woonblokken.



*referentiebeeld van de aula en gymzalen....*



*.... en de school*



### 3.2 Brongras: woningen

Nieuwbouw voor de kleinschalige, drielaagse, appartementencomplexen met ca. 44 appartementen valt zoveel als mogelijk is binnen de begrenzing van de bestaande locatie.

De voorgevel aan de Brongras is op dezelfde rooilijn als de huidige bebouwing en de bouwdiepte is maximaal 40 m. De groenzone langs de achterzijde van de woningen aan de Raagrass wordt hierdoor in tact gehouden.

Het is de groene verbinding tussen de metrohalte en de Grasbuurt. Deze zone blijft ca. 18 meter breed en de bestaande bomen zullen, als het maar even mogelijk is, gehandhaafd blijven.

Van oost naar west verbreedt deze zone zich tot ca. 27 meter om uit te komen op het nieuw in te richten groene plein aan de kop van het nieuwe schoolgebouw en in de zichtlijn van de Nieuwe Ommoordseweg.

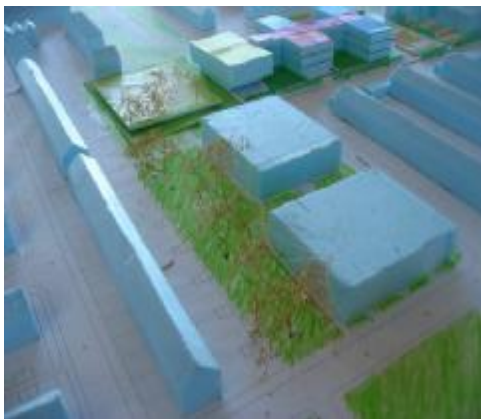
De doelgroep zijn de ouderen uit de buurt (doorstroom vanuit bestaande eengezinswoningen).

De appartementen gebouwen hebben een collectief hof, die voor parkeren is ingericht. Dat neemt helaas niet weg dat er ook, net als in de bestaande situatie ook nog langs het trottoir zal moeten worden geparkeerd. Parkeereis conform Bouwverordening voor appartementen.

Alternatieve verkavelingen worden nog bestudeerd, bijvoorbeeld in de vorm van een lange haak.

Deze zullen de groene zone eveneens ongemoeid laten

De zichtlijn in het verlengde van de Brongras in zuidelijke richting is belangrijk om de nieuwe ontwikkelingen op een goede manier in het stedenbouwkundige patroon van de buurt in te passen. De nieuwbouw aan het einde van de straat markeert de bocht in Brongras.



*visualisering van de inpassing*



*referentiebeeld van een woonblok*

#### 4. Uitgangspunten voor de locatie aan de Kamgras: woningen



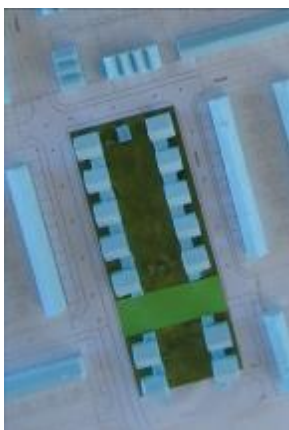
Bebouwingsveld en groene verbinding

De nieuwe eengezinswoningen aan de Kamgras kunnen op een soepele wijze in de stedenbouwkundige structuur worden ingepast.

De rooilijnen van de omringende bebouwing zijn maatgevend voor de situering van de woningen. De Kamgras en de Rijstgras kunnen door het nieuwe plan visueel en voor langzaam verkeer met elkaar verbonden worden met een groene zone.

Het zijn ruime woningen met een beukmaat van 6 meter.

De parkeereis is 1,8 stallingsplaats per woning, in principe op eigen terrein te realiseren



Visualisering van de inpassing



referentiebeeld van de woningen



## 5. Bestemming

De woningen passen binnen de functie "wonen" in het bestemmingsplan "Ommoord". Met de overige voorschriften als stapeling, afmetingen en geringe overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen ontstaat strijdigheid. In het voorontwerp bestemmingsplan "Ommoord buiten de Ring", dat binnenkort ter inzage gaat, is op beide woonlocaties Brongras en Kamgras een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ook met de bepalingen uit de wijzigingsbevoegdheid - zoals woningaantallen en omvang van de locatie - is strijdigheid. Dit voorontwerp-bestemmingsplan zal op de genoemde punten aangepast moeten worden, en het bouwplan zal met toepassing van een projectbesluit of een projectbestemmingsplan moeten worden gerealiseerd.

## 6. Algemeen

In het kader van de te voeren RO procedures zullen onderzoeken moeten worden gedaan naar de diverse milieuaspecten zoals geluid, lucht en bodem.

Bijzondere aandacht is nodig voor het bouwen op een zo milieuvriendelijk mogelijke wijze.

De woningen moeten in verband met de toekomstbestendigheid ook voldoen aan de Rotterdamse woningkwaliteit, die uitgaat van een minimale oppervlakte van 85 m<sup>2</sup>.

dS+V Rotterdam  
26 juni 2008