



Uitwerking stedenbouwkundig plan De Burgt

De Lanen Oost

16 januari 2023

Colofon

Opdrachtgever:
Gemeente Barneveld



opdrachtnemer:
Buro Ontwerp & Omgeving



projectnummer:

P3049.01

status:

DO

datum:

16 januari 2023

formaat:

A4 liggend





Inhoud

1. Inleiding 6

2. Stedenbouwkundige structuur 8

2.1 Algemene uitleg stedenbouwkundig plan De Burgt III 8

2.2 Stedenbouwkundige structuur De Burgt III 8

3. De Lanen oost 10

3.1 Inleiding 10

3.2 Programma 12

3.4 Profielen 13

3.4 Parkeren 18

3.5 Groen en Water 20

Bijlage

Parkeerbalans



Plangebied De Burgt III + De Lanen Oost

Hoofdstuk 1

Inleiding

De ontwikkeling van de woonwijk De Burgt kent een uitvoerige geschiedenis. Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan dateert reeds uit 1996 en een groot deel van de woonwijk is op basis van dit plan gerealiseerd. Op het moment van schrijven van deze uitwerking, wordt er druk gebouwd aan de eerdere fasen. Voor de laatste delen van de woonwijk was het noodzakelijk het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te herijken. Dit is gedaan in het 'Actualisatie Stedenbouwkundig plan'; d.d.: 20 oktober 2020.

p.
6

Voorliggend document is, voor het deelgebied De Lanen-Oost een uitwerking van de uitgangspunten die in het 'Actualisatie Stedenbouwkundig plan' zijn vastgesteld. De uitwerking geeft onder andere meer inzicht in het woningbouwprogramma, de ontsluiting, parkeren, de groen- en waterstructuren, architectuur en de openbare ruimte.







Hoofdstuk 2

Stedenbouwkundige structuur

2.1 Algemene uitleg stedenbouwkundig plan De Burgt III

Zoals aangegeven kent de ontwikkeling van De Burgt reeds een lange geschiedenis. Een groot deel van de Burgt is inmiddels gerealiseerd en de wijze van ontsluiten, groen- en waterstructuren zijn grotendeels bepaald. De ambitie voor de nieuwe woonwijk vloeit voort uit het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan 'Barneveld De Burgt' van 1996.

Uitgangspunt is om binnen het plangebied een nieuw woonmilieu te realiseren en deze op te delen in een aantal deelgebieden die door middel van de nieuwe te realiseren ontsluitingsstructuur van elkaar gescheiden worden. Daarmee blijft de oorspronkelijke hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan uit 1996 gehandhaafd, echter binnen deze structuur zijn variaties denkbaar.

Naast woningbouw is voorzien in een duidelijke groen- en waterstructuur en zal een centraal parkdeel ontwikkeld worden. Aan de zuidwest kant van het plangebied is grootschalige detailhandel gerealiseerd. Het totale plangebied zal gefaseerd ontwikkeld worden en in die zin moeten de afzonderlijke delen (fasen) binnen het plangebied logisch en op zichzelf afgerond kunnen worden. Bij het ontwerpen van de nieuwe woonwijk speelt het onderliggende landschap een belangrijke rol. De uitdaging is altijd om een attractief en eigentijds woonmilieu te creëren die niet alleen past in het landschap, maar die ook daadwerkelijk wat doet met de landschappelijke structuren, waardoor een kenmerkend nieuw woonmilieu ontstaat.

In de stedenbouwkundige structuur van De Burgt III herkennen we een aantal belangrijke elementen:

- hoofdinfrastructuur;
- hoofdgroenstructuur;
- waterstructuur;
- de deelgebieden;
- de randen.

De ringvormige hoofdontsluiting wordt doorverbonden. Momenteel stopt deze aan beide uiteinden van De Burgt III. Centraal in het plangebied van De Burgt III kruist deze met de parkzone, waarbinnen de hoofdgroenstructuur en de snelle fietsverbinding zich bevinden. De snelle fietsverbinding volgt de loop van de parkzone en verbindt de kern met het buitengebied en het Van Lodenstein College.

Deze twee structuren (ringweg en parkzone) delen het plangebied op in delen. Waar ze elkaar kruisen is een rotonde voorzien. Deze rotonde heeft een verdelen-de functie voor de verschillende deelgebieden. Alle deelgebieden hebben daarnaast nog een tweede ontsluiting.

De deelgebieden zijn: de Woudse Erven en de Burgthoven, ten noorden van de ringweg en aan beide zijden van de parkzone, de Lanen Oost ten zuiden van de ringweg en de Nederwoudse Brinken aan de oostkant van het plangebied.

2.2 Stedenbouwkundige structuur De Burgt III



Accent / gestapeld wonen
1e Structuurschets De Burgt III

2e Structuurschets De Lanen Oost



Hoofdstuk 3

De Lanen Oost

3.1 Inleiding

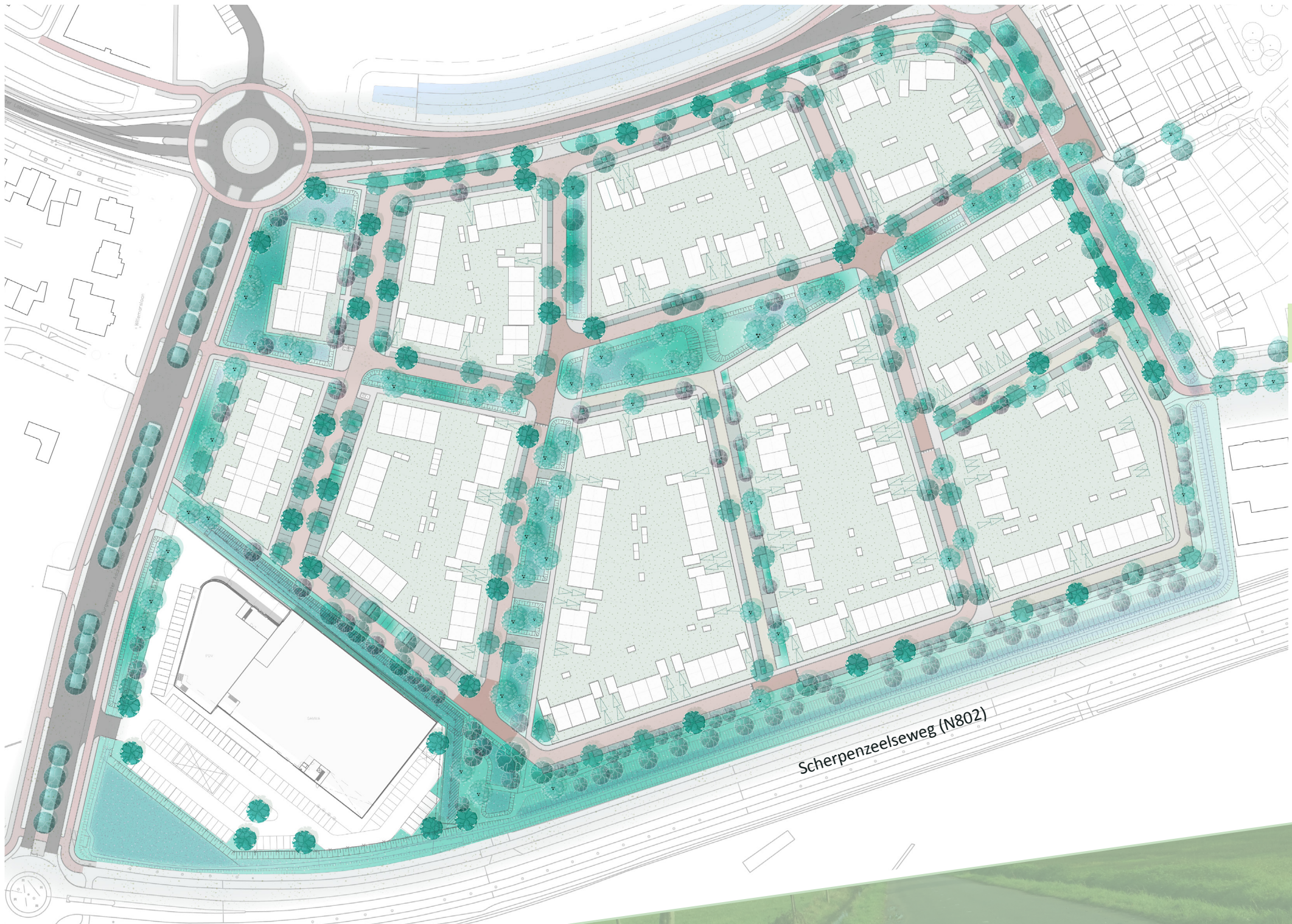
Zoals in het voorgaande hoofdstuk toegelicht kenmerkt de Burgt III zich door een opbouw van diversiteit van buurten. Deze buurten worden van elkaar gescheiden door ruimtelijk hoofdstructuren van wegen en/of groen. De herkenbaarheid van de diverse buurten wordt versterkt door de architectuur. Binnen deze structuur van buurten is de Lanen Oost ook een herkenbare ruimtelijke eenheid. Gelegen ten noorden van de Scherpenzeelseweg (N802).

De Scherpenzeelseweg vormt na voltooiing van De Lanen Oost de rand tussen de bebouwde kom van Barneveld en het aangrenzende agrarische landschap. In het stedenbouwkundig plan is de relatie met dit aangrenzende landschap uitgangspunt geweest voor de verkaveling.

Anders dan in het reeds ontwikkelde deel Lanen West, is er bewust voor gekozen om vanuit de buurt zicht op het landschap ten zuiden van de Scherpenzeelseweg te realiseren. Vanaf de noordelijke wijkontsluitingsweg loopt er een groene laan tot aan de grens met het open landschap. In het profiel van deze laan is royaal ruimte gecreëerd voor wadi's ten behoeve van het opvangen en infiltreren van het regenwater. Naast dat deze wadi's ruimte bieden voor de benodigde waterberging, wordt er door beplanting bijgedragen aan de gewenste biodiversiteit in de buurt.

Haaks op de laan richting het open landschap is een tweede robuuste groen structuur haaks op de laan ontworpen. Centraal in de buurt verbreedt deze structuur. Waardoor er hier een groen verblijfsgebied is gecreeërd. Hier is ruimte voor spelen voor de diverse leeftijden.

Naast de stedenbouwkundige context van de Lanen Oost is het plan gebaseerd op de gewenste differentiatie in woningen, inclusief bijbehorende parkeerbehoeftes.



Scherpenzeelseweg (N802)

Hoofdstuk 3

De Lanen Oost

3.2 Programma

Het woningbouwprogramma in De Lanen Oost is afgestemd op de woningbouwbehoefte in de gemeente Barneveld. Deze behoefte graag uit van het realiseren van 40% sociaal, 20% middelduur en 40% in de duurdere categorie.

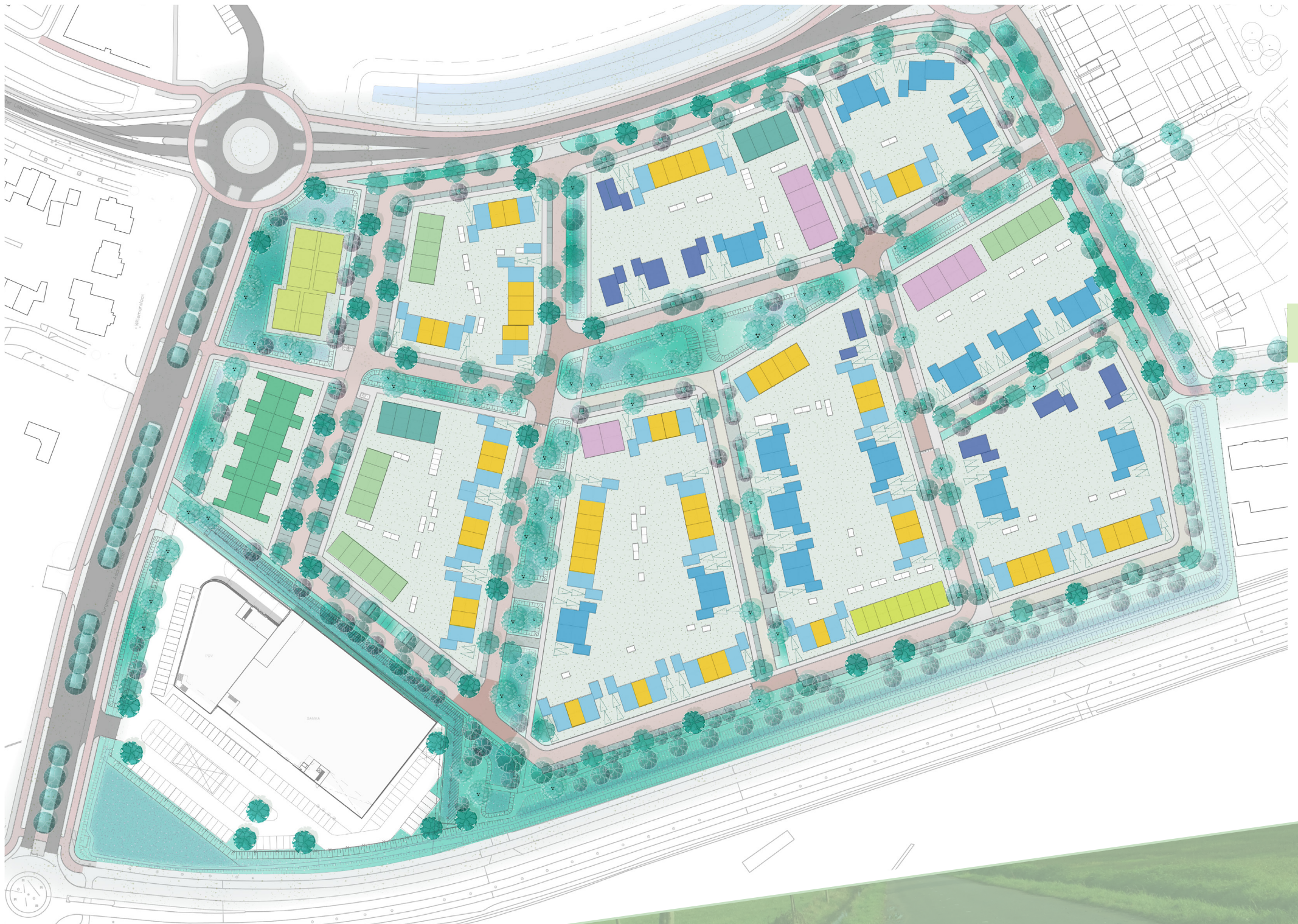
In onderstaande tabel is de onderverdeling in categorieën verder uitgesplitst in woningtypen.

Programma	Beukmaten	Aantal	Differentiatie	
Sociale huur app.	ca. 60 m2	32	14,2%	
Sociale huur rij	4,50m	8	3,5%	
Be-bo	ca. 72 m2	12	5,3%	
Rug-aan-rug	6,60m	16	7,1%	
Sociale koop rij	5,10m	22	9,7%	39,8 v %
Middelduur rij	5,40m	49	21,7%	21,7%
Bungalow	7,40m	10	4,4%	
Hoek + (garage)	5,70m	39	17,2%	
2-onder-1 kap	6,00m	30	13,3%	
Vrijstaand	6,60m	8	3,5%	38,4%
TOTAAL		226		100%

Op hiernaast opgenomen kaart is te zien hoe de toedeling van de woningtypen over het plangebied is. Gestreefd is de diverse woningtypen door de buurt heen te mixen, om hiermee de sociale duurzaamheid te bevorderen. Daarnaast draagt het mixen van woningtypen ook bij aan een evenwichtiger verdeling van parkeerplaatsen en daarmee groen in het straatbeeld.

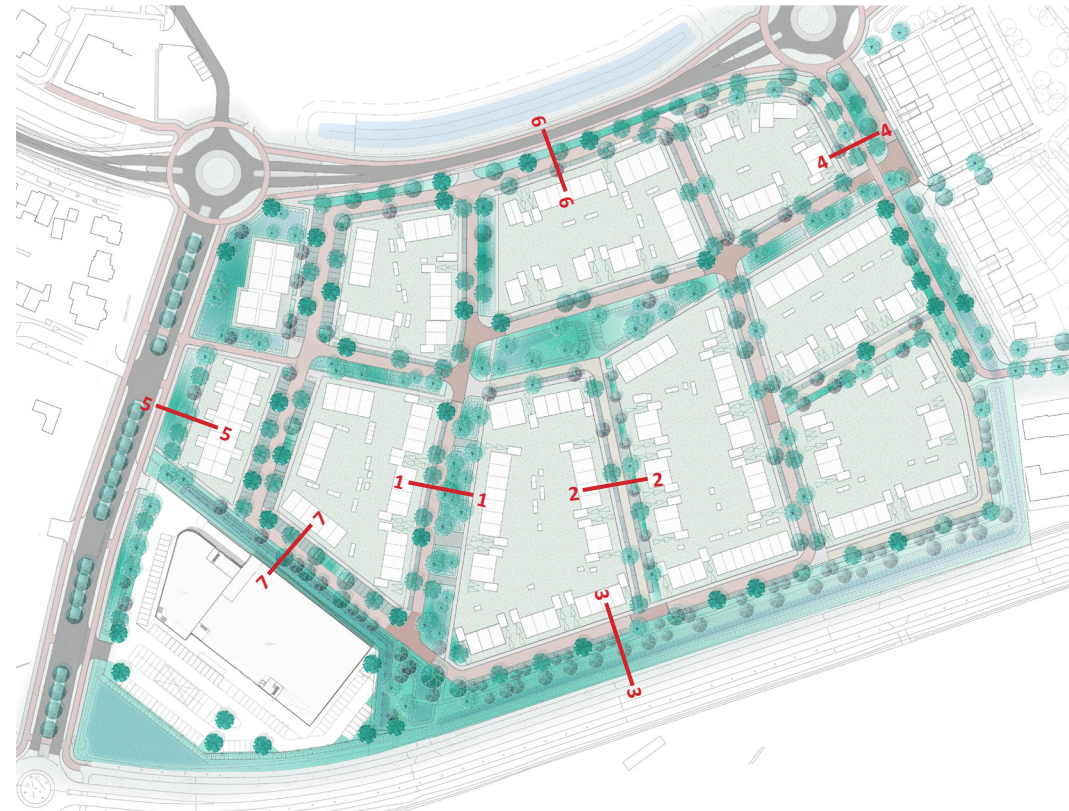
Legenda

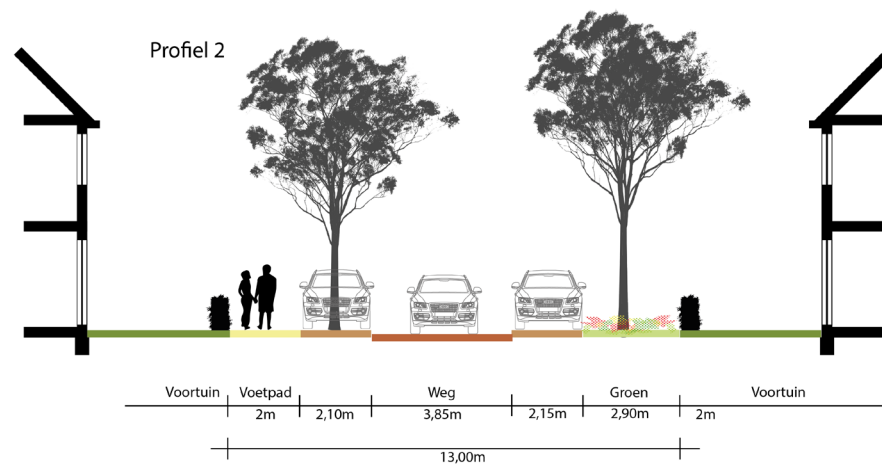
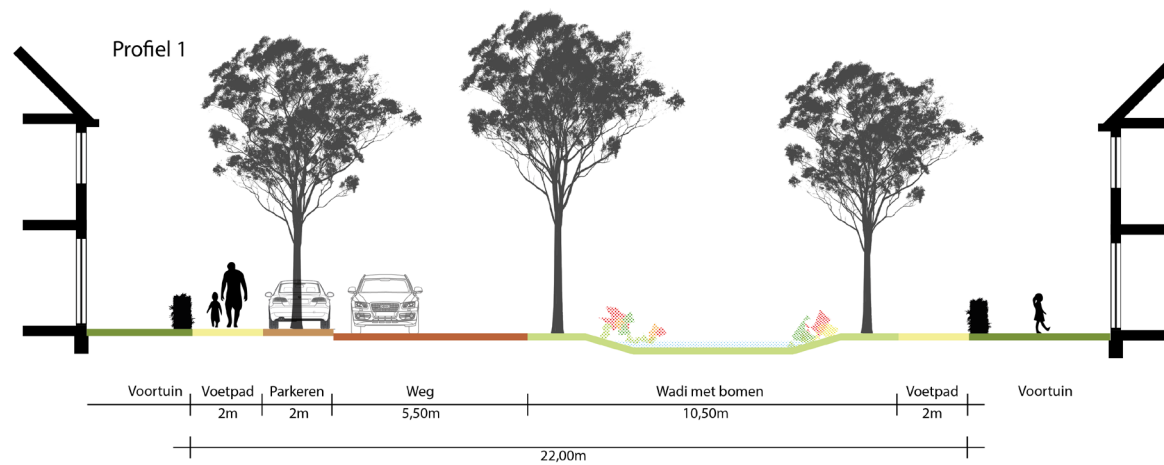
- Sociale huur appartementen
- Sociale huur rij
- Rug aan rug woningen
- Sociale koop tussen
- Sociale huur beneden- bovenwoning
- Middelduur tussen
- Vrije sector hoek
- Twee-onder-één-kap
- Vrijstaand
- Bungalow/senioren



3.3 Profielen

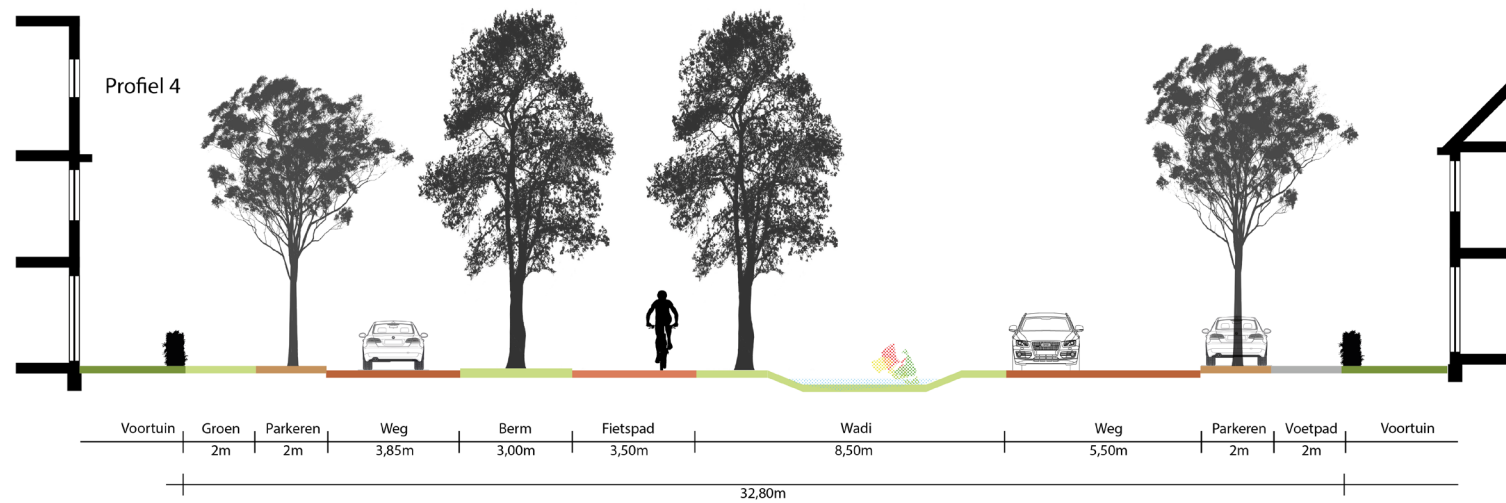
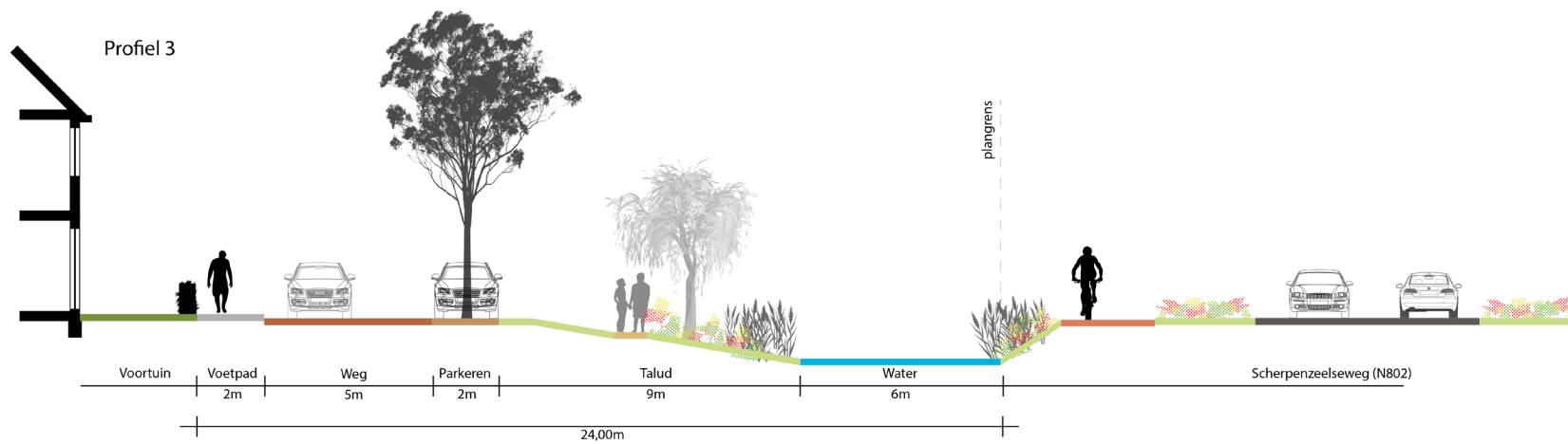
Vooruitlopend op de definitieve inrichting van de openbare ruimte is er in het stedenbouwkundig plan een aantal principe profielen ontworpen. Op basis van de profielen wordt de maatovering voor de verschillende weggebruikers en het groen inzichtelijk gemaakt.



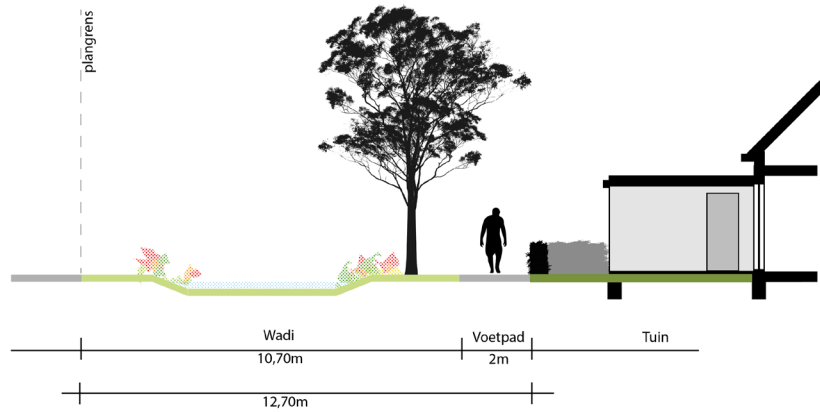


Profiel 3

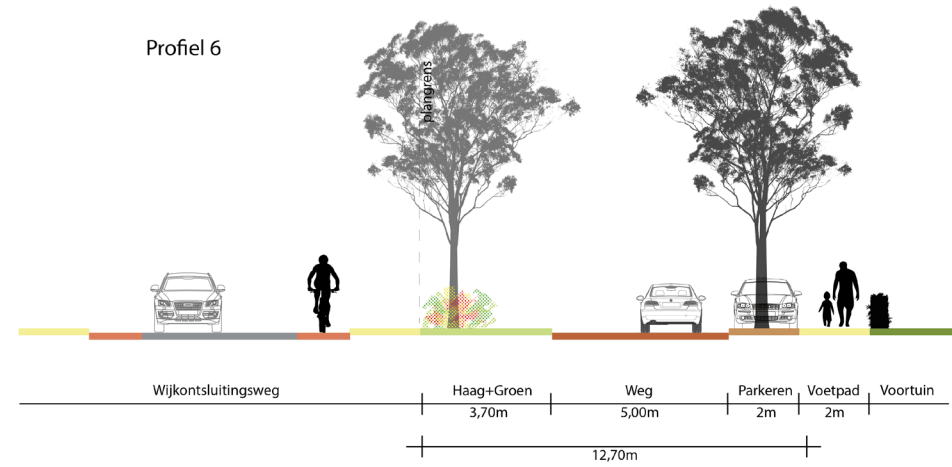




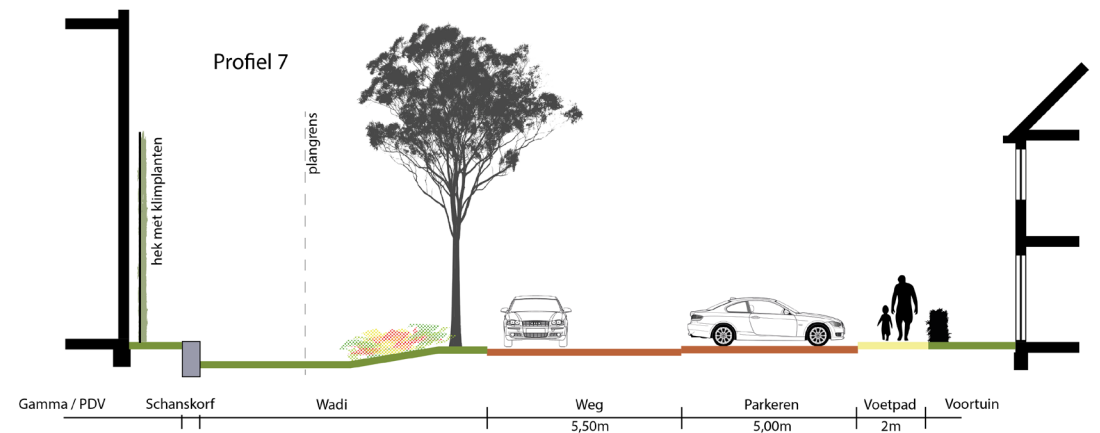
Profiel 5



Profiel 6



Profiel 7





3.4 Parkeren

De parkeerbehoefte in het plan is gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen. Onderdeel van deze parkeernorming is het rekeninghouden met de bezettingsgraad van een parkeerplaats op priveterrein. Daarnaast geldt er een maatgevend moment in de week om de benodigde parkeerbehoefte te bepalen. Dit betekent voor De Lanen Oost dat de verwachte aanwezigheidspercentages voor een door de weekse werkdag-avond leidend is. In de parkeerbalans zijn deze aanwezigheidspercentages van 90% voor bewoners en 80% voor bewoners voor een werkdag-avond meegenomen.

Op basis van deze norming is per blok de parkeerbalans uitgerekend. (zie bijlage). De gehanteerde bloknummers staan op de hiernaast opgenomen kaart.

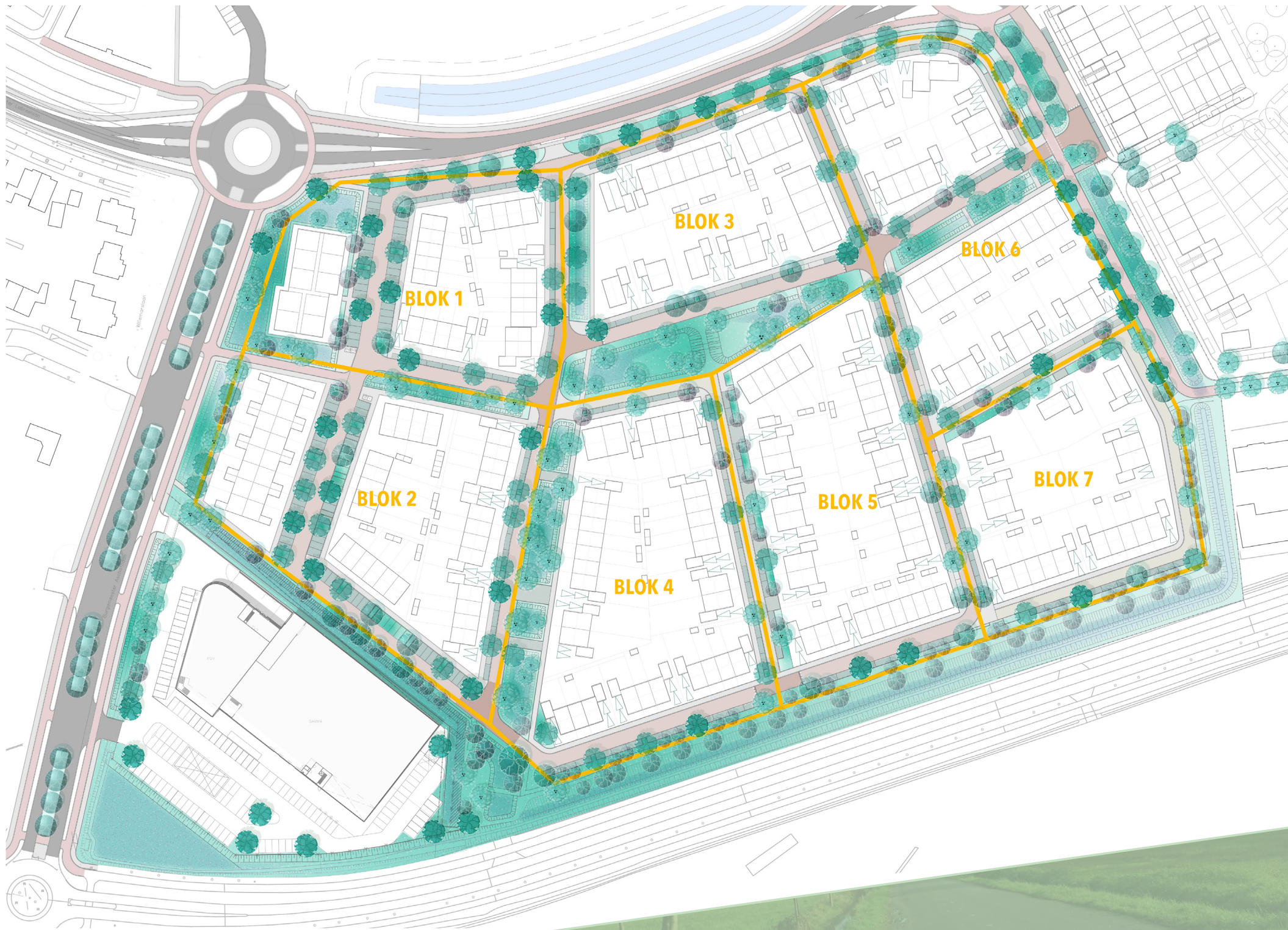
Legenda



Openbare parkeerplaats



Privé parkeerplaats



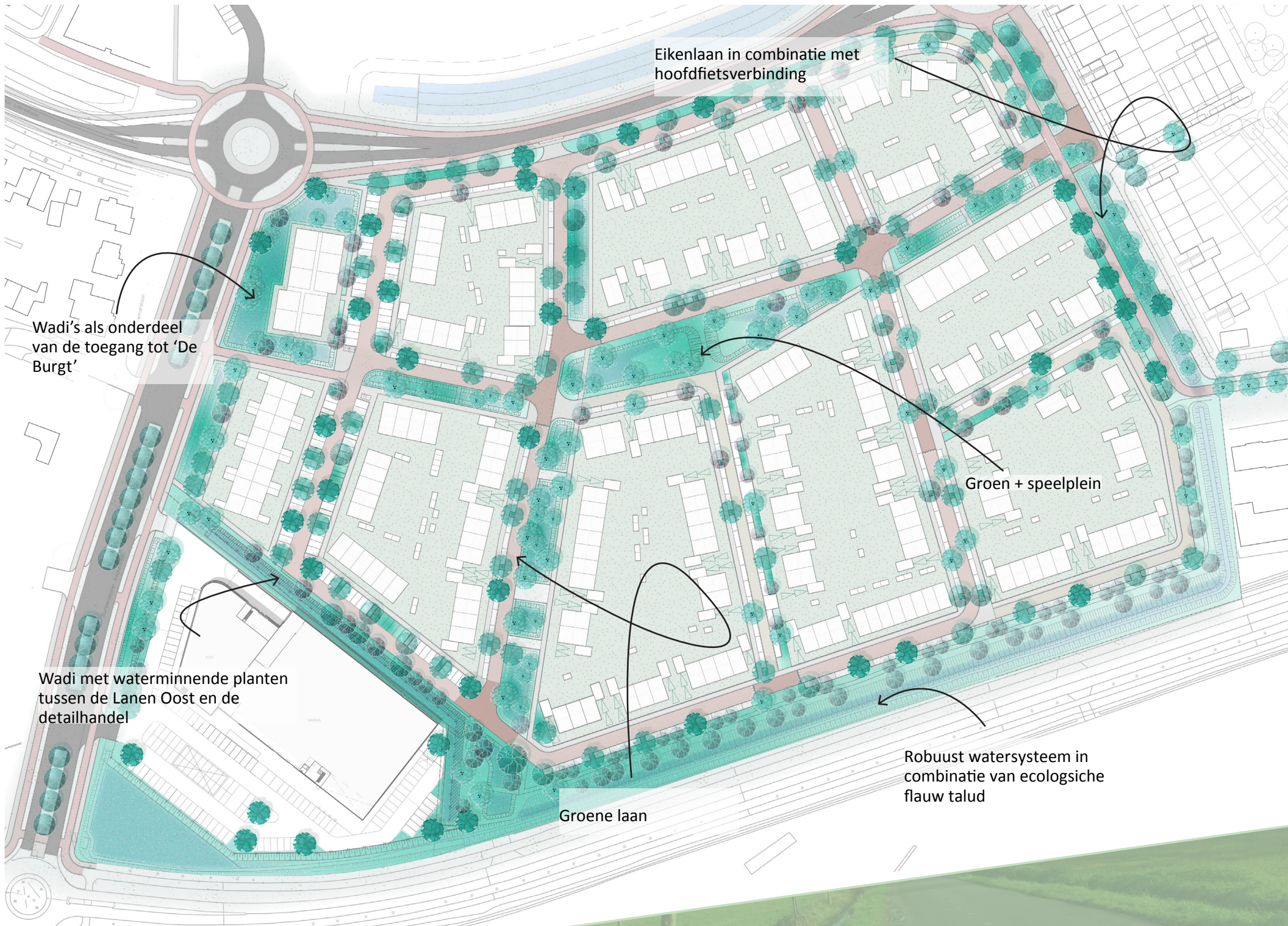
3.5 Groen en Water

Groen, in de vorm van wadi's en bomen, begeleiden de 'lanen' in de buurt. Hier is ruimte om bomen te planten die op den duur uit kunnen groeien tot volwassen laanbomen.

Deze groene lanen zijn samen met het centrale plein, de groene dragers van de buurt. Door ook in het groene plein subtiel met hoogteverschillen te werken wordt het groene karakter van deze plekken gemaximaliseerd en worden uitdagende plekken gecreëerd voor kinderen om te spelen.

Het permanente oppervlakte water is aan de zuidrand van de buurt gesitueerd en vormt onderdeel van het robuuste watersysteem van de gehele wijk De Burgt III.





Wadi's als onderdeel van de toegang tot 'De Burgt'

Eikenlaan in combinatie met hoofdfietsverbinding

Groen + speelplein

Wadi met waterminnende planten tussen de Lanen Oost en de detailhandel

Groene laan

Robuust watersysteem in combinatie van ecologische flauw talud

Parkeerbalans

p.
22

Parkeerbilans De Lanen Oost - 20230116

BLOK 1																
Woning			Parkeernorm		Parkeerbehoefte				Aantal							Balans
Categorie	Beukmaat / opp.	Aantal	Prive	Openbaar	Prive	Bezoek	Totaal*	Garagebox	Lange oprit (>10x3,50m)	Brede oprit (>6x6m)	Enkele oprit	Totaal privé	Openbaar	Totaal		
								0,5	2	2	1					
Sociale huur app.	ca. 55 m2	32	1,2	0,3	38,4	9,6						0				
Be-bo	ca. 72 m2		1,2	0,3	0	0						0				
Rug-aan-rug	6,60m		1,4	0,3	0	0						0				
Sociale huur/koop rij	5,10m	5	1,4	0,3	7	1,5						0				
Middelduur rij/hoeke	5,40m	8	1,7	0,3	13,6	2,4						0				
Bungalow	7,40m		1,7	0,3	0	0						0				
Hoek + garage	5,70m	6	1,7	0,3	10,2	1,8			5	1		12				
2-onder-1 kap	6,00m		1,9	0,3	0	0						0				
Vrijstaand	6,60m		2	0,3	0	0						0				
Totaal		51			69,2	15,3	74,52					12	55	67	-7,5 Saldo	
BLOK 2																
Woning			Parkeernorm		Parkeerbehoefte				Aantal							Balans
Categorie	Beukmaat / opp.	Aantal	Prive	Openbaar	Prive	Bezoek	Totaal*	Garagebox	Lange oprit (>10x3,50m)	Brede oprit (>6x6m)	Enkele oprit	Totaal privé	Openbaar	Totaal		
								0,5	2	2	1					
Sociale huur app.	ca. 55 m2		1,2	0,3	0	0						0				
Be-bo	ca. 72 m2	6	1,2	0,3	7,2	1,8						0				
Rug-aan-rug	6,60m	16	1,4	0,3	22,4	4,8						0				
Sociale huur/koop rij	5,10m	11	1,4	0,3	15,4	3,3						0				
Middelduur rij/hoeke	5,40m	6	1,7	0,3	10,2	1,8						0				
Bungalow	7,40m		1,7	0,3	0	0						0				
Hoek + garage	5,70m	6	1,7	0,3	10,2	1,8			5	1		12				
2-onder-1 kap	6,00m		1,9	0,3	0	0						0				
Vrijstaand	6,60m		2	0,3	0	0						0				
Totaal		45			65,4	13,5	69,66					12	62	74	4,3 Saldo	
BLOK 3																
Woning			Parkeernorm		Parkeerbehoefte				Aantal							Balans
Categorie	Beukmaat / opp.	Aantal	Prive	Openbaar	Prive	Bezoek	Totaal*	Garagebox	Lange oprit (>10x3,50m)	Brede oprit (>6x6m)	Enkele oprit	Totaal privé	Openbaar	Totaal		
								0,5	2	2	1					
Sociale huur app.	ca. 55 m2		1,2	0,3	0	0						0				
Be-bo	ca. 72 m2	6	1,2	0,3	7,2	1,8						0				
Rug-aan-rug	6,60m		1,4	0,3	0	0						0				
Sociale huur/koop rij	5,10m		1,4	0,3	0	0						0				
Middelduur rij/hoeke	5,40m	4	1,7	0,3	6,8	1,2						0				
Bungalow	7,40m	4	1,7	0,3	6,8	1,2						0				
Hoek + garage	5,70m	2	1,7	0,3	3,4	0,6			2			4				
2-onder-1 kap	6,00m	2	1,9	0,3	3,8	0,6			2			4				
Vrijstaand	6,60m	4	2	0,3	8	1,2			4			8				
Totaal		22			36	6,6	37,68					16	22	38	0,3 Saldo	
BLOK 4																
Woning			Parkeernorm		Parkeerbehoefte				Aantal							Balans
Categorie	Beukmaat / opp.	Aantal	Prive	Openbaar	Prive	Bezoek	Totaal*	Garagebox	Lange oprit (>10x3,50m)	Brede oprit (>6x6m)	Enkele oprit	Totaal privé	Openbaar	Totaal		
								0,5	2	2	1					
Sociale huur app.	ca. 55 m2		1,2	0,3	0	0						0				
Be-bo	ca. 72 m2		1,2	0,3	0	0						0				
Rug-aan-rug	6,60m		1,4	0,3	0	0						0				
Sociale huur/koop rij	5,10m		1,4	0,3	0	0						0				
Middelduur rij/hoeke	5,40m	14	1,7	0,3	23,8	4,2						0				
Bungalow	7,40m	2	1,7	0,3	3,4	0,6						0				
Hoek + garage	5,70m	12	1,7	0,3	20,4	3,6			11		1	23				
2-onder-1 kap	6,00m	4	1,9	0,3	7,6	1,2			3	1		8				
Vrijstaand	6,60m		2	0,3	0	0						0				
Totaal		32			55,2	9,6	57,36					31	30	61	3,6 Saldo	

BLOK 5														
Woning			Parkeernorm		Parkeerbehoefte			Aantal					Balans	
Categorie	Beukmaat / opp.	Aantal	Prive	Openbaar	Prive	Bezoek	Totaal*	Garagebox	Lange oprit (>10x3,50m)	Brede oprit (>6x6m)	Enkele oprit	Totaal privé	Openbaar	Totaal
								0,5	2	2	1			
Sociale huur app.	ca. 55 m2		1,2	0,3	0	0						0		
Be-bo	ca. 72 m2		1,2	0,3	0	0						0		
Rug-aan-rug	6,60m		1,4	0,3	0	0						0		
Sociale huur/koop rij	5,10m	8	1,4	0,3	11,2	2,4						0		
Middelduur rij/hoeke	5,40m	9	1,7	0,3	15,3	2,7						0		
Bungalow	7,40m		1,7	0,3	0	0						0		
Hoek + garage	5,70m	7	1,7	0,3	11,9	2,1			6		1	13		
2-onder-1 kap	6,00m	8	1,9	0,3	15,2	2,4			8			16		
Vrijstaand	6,60m	1	2	0,3	2	0,3				1		2		
Totaal		33			55,6	9,9	57,96					31	28	59
														1,0 Saldo
BLOK 6														
Woning			Parkeernorm		Parkeerbehoefte			Aantal					Balans	
Categorie	Beukmaat / opp.	Aantal	Prive	Openbaar	Prive	Bezoek	Totaal*	Garagebox	Lange oprit (>10x3,50m)	Brede oprit (>6x6m)	Enkele oprit	Totaal privé	Openbaar	Totaal
								0,5	2	2	1			
Sociale huur app.	ca. 55 m2		1,2	0,3	0	0						0		
Be-bo	ca. 72 m2		1,2	0,3	0	0						0		
Rug-aan-rug	6,60m		1,4	0,3	0	0						0		
Sociale huur/koop rij	5,10m	6	1,4	0,3	8,4	1,8						0		
Middelduur rij/hoeke	5,40m	2	1,7	0,3	3,4	0,6						0		
Bungalow	7,40m	4	1,7	0,3	6,8	1,2						0		
Hoek + garage	5,70m	2	1,7	0,3	3,4	0,6			2			4		
2-onder-1 kap	6,00m	12	1,9	0,3	22,8	3,6				12		24		
Vrijstaand	6,60m		2	0,3	0	0						0		
Totaal		26			44,8	7,8	46,56					28	29	57
														10,4 Saldo
BLOK 7														
Woning			Parkeernorm		Parkeerbehoefte			Aantal					Balans	
Categorie	Beukmaat / opp.	Aantal	Prive	Openbaar	Prive	Bezoek	Totaal*	Garagebox	Lange oprit (>10x3,50m)	Brede oprit (>6x6m)	Enkele oprit	Totaal privé	Openbaar	Totaal
								0,5	2	2	1			
Sociale huur app.	ca. 55 m2		1,2	0,3	0	0						0		
Be-bo	ca. 72 m2		1,2	0,3	0	0						0		
Rug-aan-rug	6,60m		1,4	0,3	0	0						0		
Sociale huur/koop rij	5,10m		1,4	0,3	0	0						0		
Middelduur rij/hoeke	5,40m	6	1,7	0,3	10,2	1,8						0		
Bungalow	7,40m		1,7	0,3	0	0						0		
Hoek + garage	5,70m	4	1,7	0,3	6,8	1,2			4			8		
2-onder-1 kap	6,00m	4	1,9	0,3	7,6	1,2			2	2		8		
Vrijstaand	6,60m	3	2	0,3	6	0,9				3		6		
Totaal		17			30,6	5,1	31,62					22	12	34
														2,4 Saldo
Totaal		226										152,0	238,0	14,6 SALDO
Bezettingsgraad														
werkdag avond														
bewoners	90%													
bezoekers	80%													

