Referentiewijken dichtheden
Deelgebied 1
Oosteindedriehoek

Versie 2 - 19-10-2021



SVP

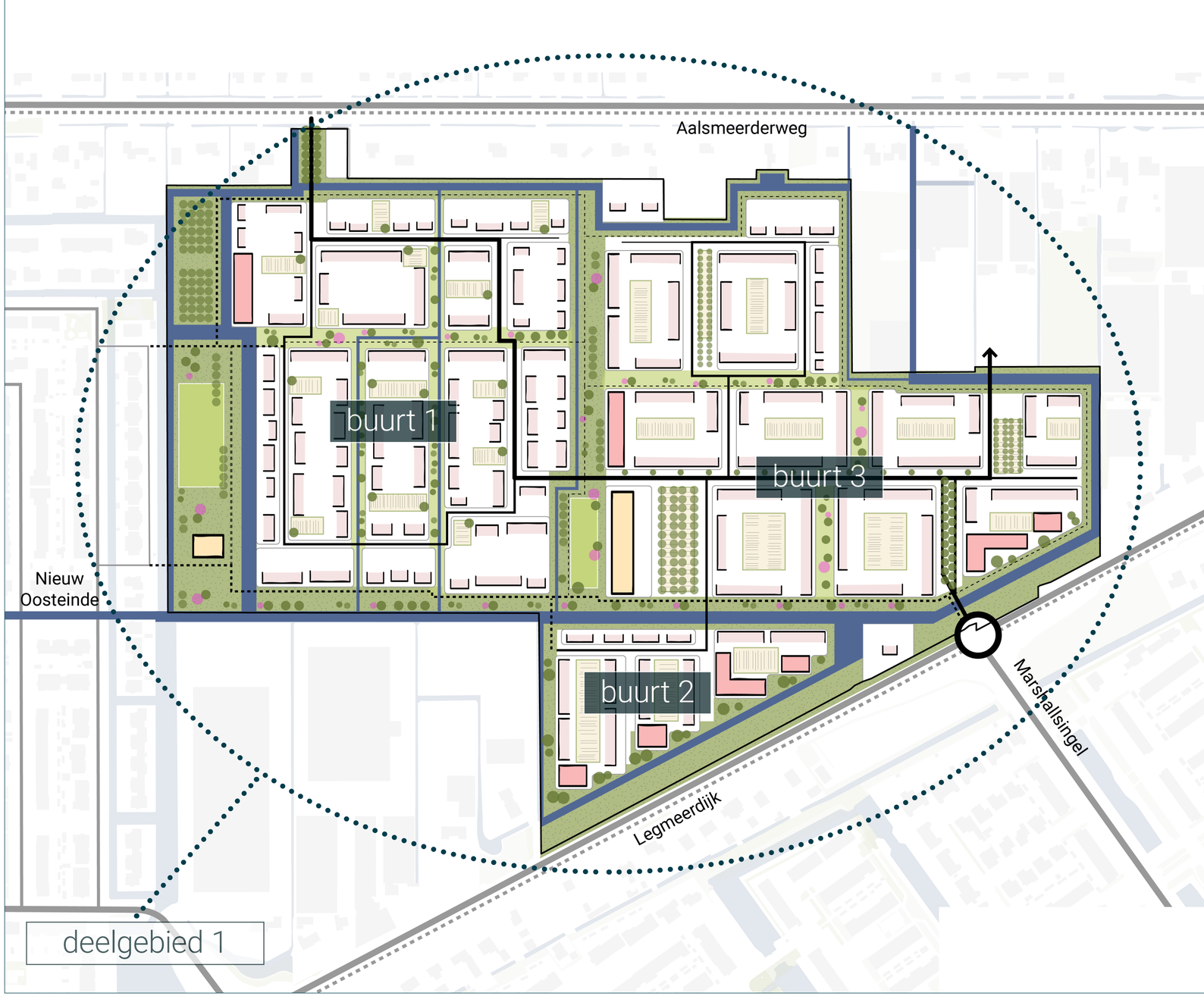
Oosteindedriehoek dichtheden deelgebied 1

In dit document wordt aan de hand van verschillende referentiewijken een beeld gegeven van de beoogde dichtheid voor deelgebied 1 van Oosteindedriehoek.

De dichtheid geeft het aantal woningen per hectare aan en wordt door verschillende elementen bepaald. Eén element is het woningbouwprogramma; meer grote kavels geven een lage dichtheid, meer kleine woningen of appartementen geven een hogere dichtheid. Een ander element is het oppervlak waarover je de dichtheid berekend. Wanneer er bijvoorbeeld veel groen, water of andere openbare ruimte binnen het oppervlak zijn gesitueerd, is de dichtheid lager.

We maken voor de dichtheid in deelgebied 1 onderscheid tussen de gemiddelde dichtheid van het gehele plan en de dichtheid per buurt. Dit omdat de dichtheden van de 3 buurten onderling verschillend zijn. Juist hierdoor ontstaat variatie en zijn er verschillende woonsferen mogelijk met elk hun een eigen identiteit en kwaliteit (zie hiervoor ook de digitale excursie deelgebied 1).

Tot slot maken we per buurt onderscheid in een bruto dichtheid en een netto dichtheid. In de bruto dichtheid zijn ook alle groen en waterelementen meegerekend die voor de wijk als totaal van betekenis zijn (robuuste groen-blauwe raamwerk). De netto dichtheid wordt berekend over het oppervlak van de buurt zelf (inclusief het buurtgroen). Deze netto dichtheid wordt vergeleken met de netto dichtheid in de referentiewijken.

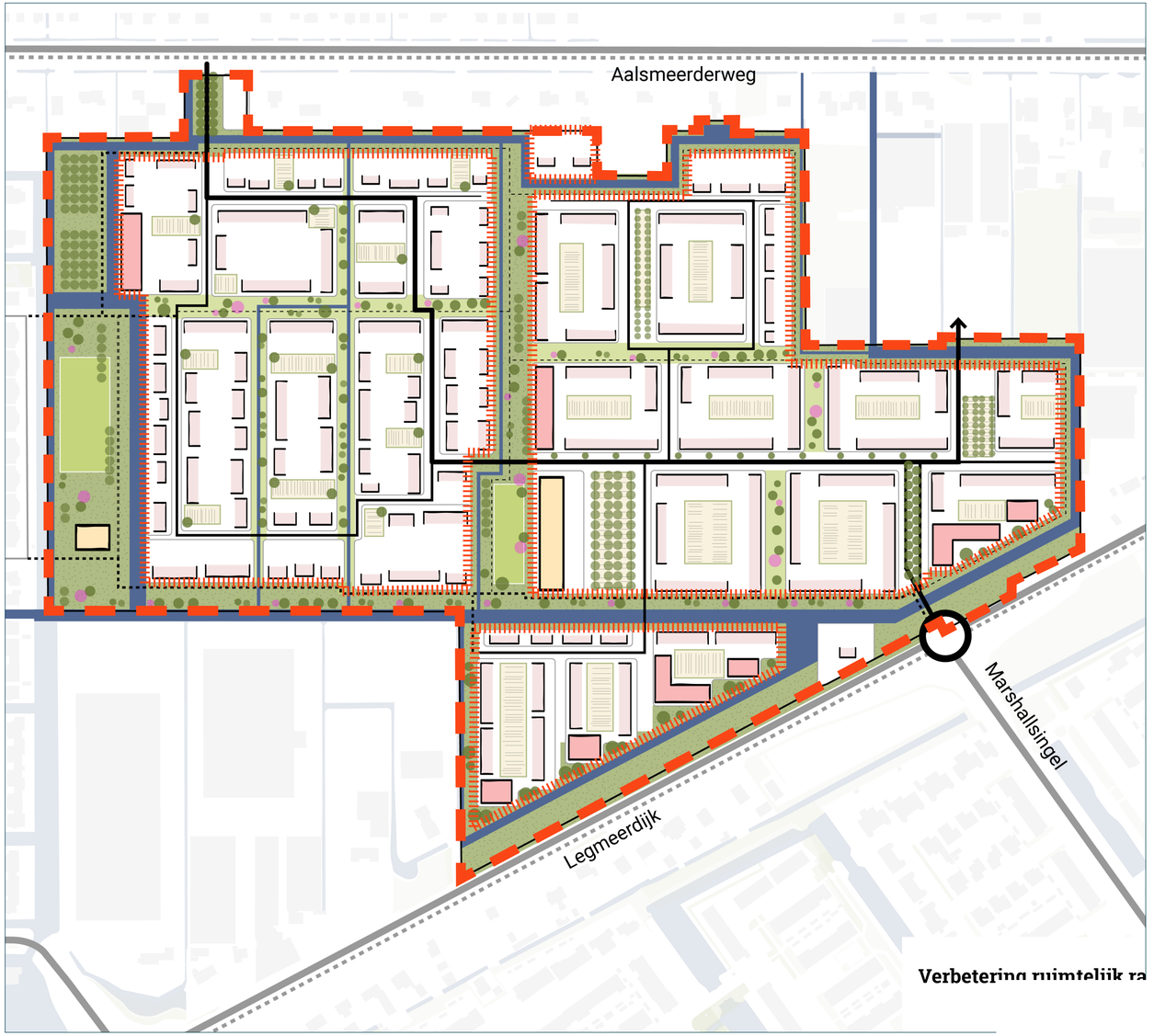


Deelgebied 1

- Bruto oppervlak plan circa 26,6 hectare
- Netto oppervlak buurten circa 19,3 hectare

Circa 875 woningen

- Bruto dichtheid deelgebied 1 circa 33 woningen/hectare
- Netto dichtheid deelgebied 1 circa 45 woningen/hectare



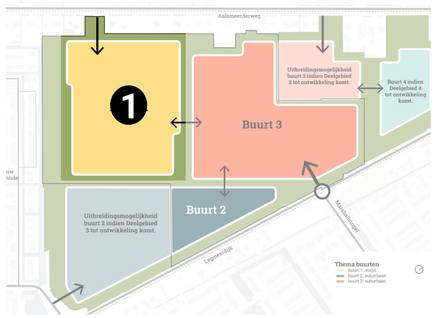
Buurt 1

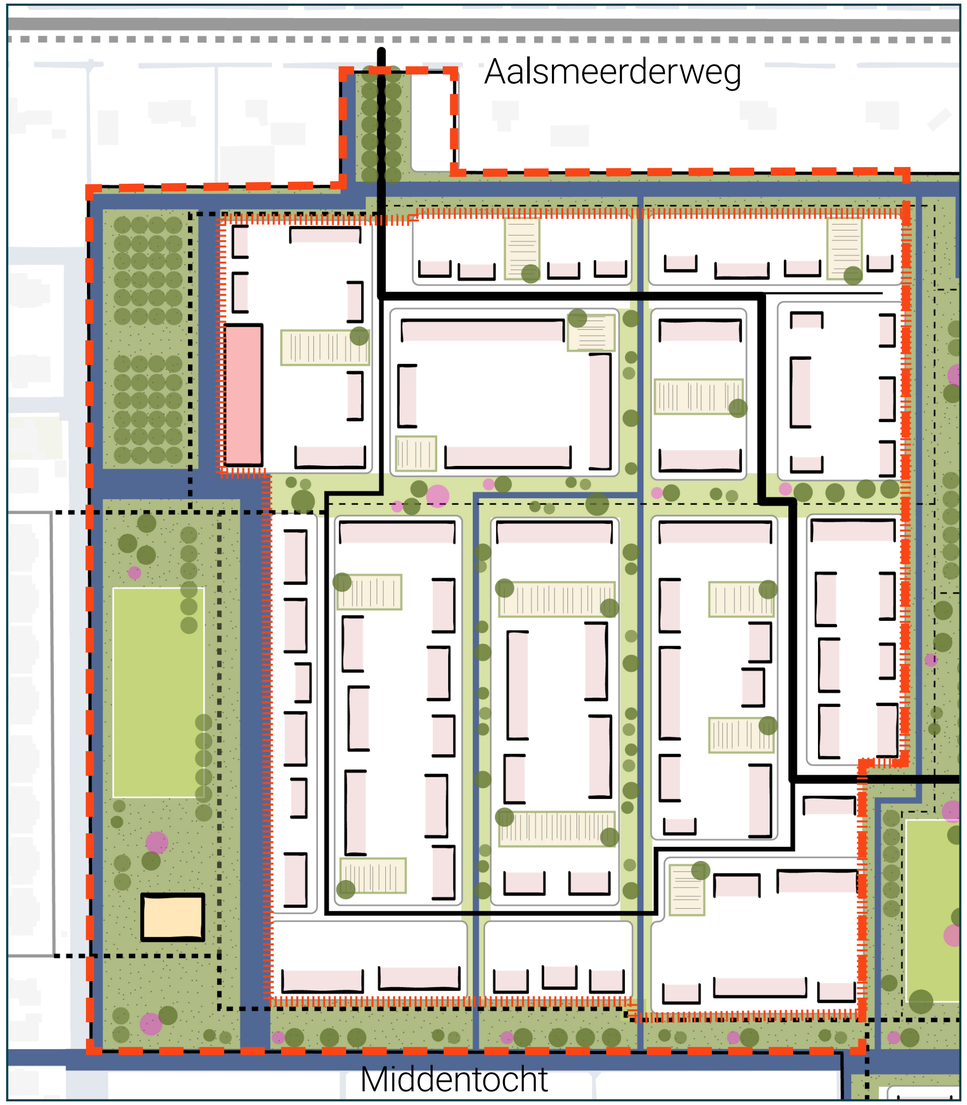
Deelgebied 1 - buurt 1

circa 275 woningen
(waarvan circa 30 appartementen = 11%)

bruto oppervlak circa 11,5 hectare
bruto dichtheid buurt 1 circa 24 woningen/hectare

netto oppervlak circa 8,2 hectare
netto dichtheid buurt 1 circa 33 woningen/hectare





Buurt 1 - referentiewijk De Rietlanden - Kudelstaart











Buurt 1 - referentiewijk De Rietlanden - Kudelstaart



Buurt 1 wordt een dorpse buurt met overwegend grondgebonden woningen. De dichtheid in de Rietlanden in Kudelstaart is vergelijkbaar met de netto dichtheid van buurt 1. Het woningbouwprogramma is enigszins vergelijkbaar, maar in de referentiewijk is het appartementengebouw hoger.

Het ontwerp voor De Rietlanden is anders van opzet en juist als een buurt ontworpen rondom een centrale plas. Dat is niet het beeld dat we voor buurt 1 voor ogen hebben, dat wordt wat informeler, kleinschaliger en meer geënt op de structuur van de polder.

oppervlak circa 11,7 hectare

circa 400 woningen
(waarvan circa 49 appartementen = 12%)

netto dichtheid circa 34 woningen/hectare
(netto dichtheid buurt 1 circa 33 woningen/hectare)

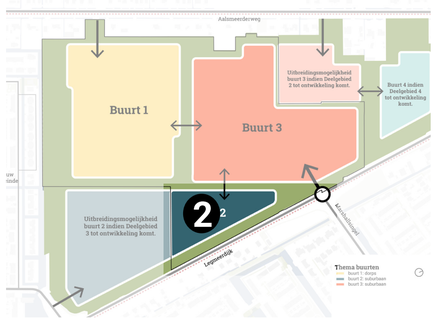
Buurt 2

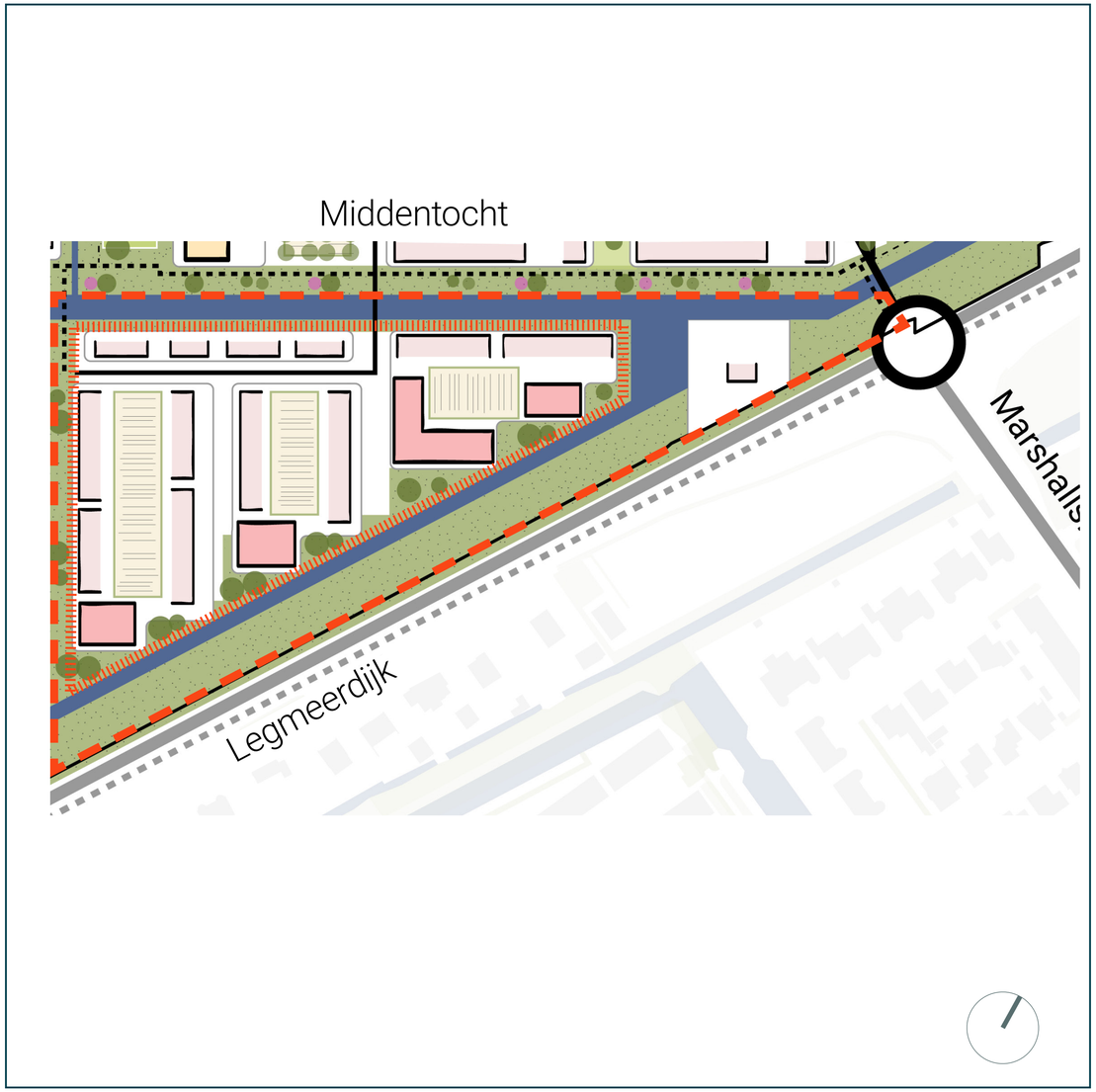
Deelgebied 1 - buurt 2

circa 200 woningen
(waarvan circa 160 appartementen = 65%)

bruto oppervlak circa 3,7 hectare
bruto dichtheid buurt 2 circa 55 woningen/hectare

netto oppervlak circa 2,2 hectare
netto dichtheid buurt 2 circa 90 woningen/hectare





Buurt 2 - referentiewijk Stadslandgoed Limos - Nijmegen











Ontwikkelaar
Johan Matser Projectontwikkeling, Synchroom

Stedenbouwkundig plan
OKRA

Architecten
Braaksma & Roos, SlangenHulsker Architecten

Buurt 2 - referentiewijk Stadslandgoed Limos - Nijmegen



Buurt 2 aan de Legmeerdijk bestaat voor circa 2/3 uit appartementen waardoor de dichtheid het hoogst is van de drie buurten. De netto dichtheid van dit deel van het Stadslandgoed Limos in Nijmegen is vergelijkbaar met de netto dichtheid van buurt 2 in Oosteindedrie-hoek. Waarbij het percentage appartementen in deze referentiewijk iets aan de hoge kant is. De combinatie van rijwoningen met hogere appartementen als accent is wel vergelijkbaar. Het parkeren is in deze referentiewijk op maaiveld tussen de gebouwen opgenomen waarbij er deels een dek overheen is geplaatst. Deze ambitie is er voor buurt 2 ook.

In tegenstelling tot de opzet in het Stadslandgoed Limos met groen rond de bouwblokken, staat de bebouwing in buurt 2 compacter naast elkaar. In buurt 2 zorgt juist het groen en het water van de Mid-dentocht en de Legmeerdijk voor ruimte rond de buurt.

oppervlak circa 1,6 hectare

circa 161 woningen
(waarvan circa 130 appartementen = 80%)

netto dichtheid circa 100 woningen/hectare
(netto dichtheid buurt 2 circa 90 woningen/hectare)

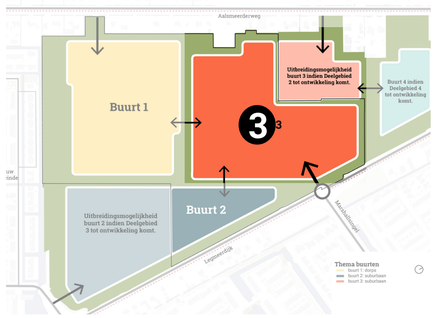
Buurt 3

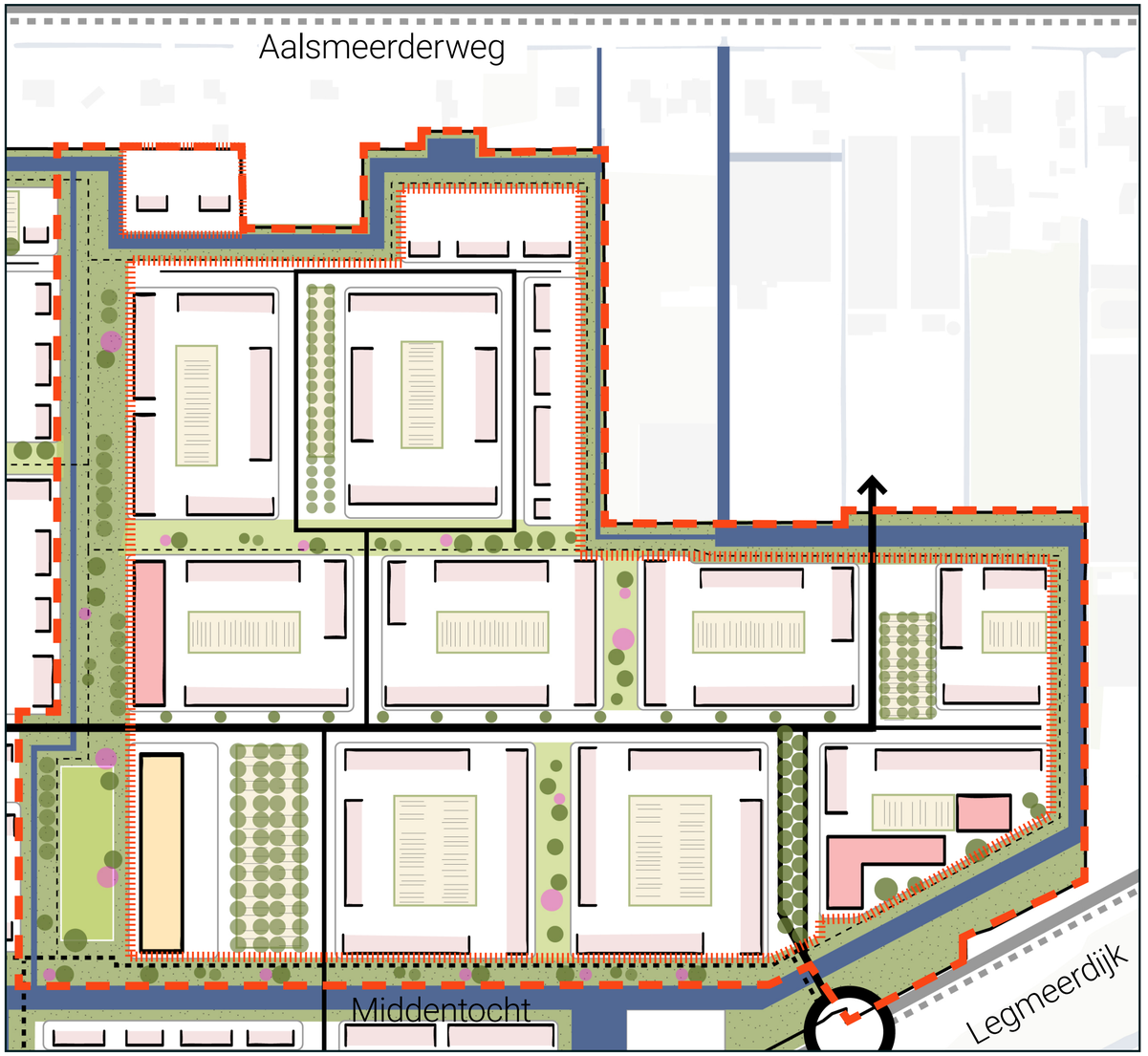
Deelgebied 1 - buurt 3

circa 400 woningen
(waarvan circa 95 appartementen = 24%)
multifunctioneel centrum (circa 3.400 m2)

bruto oppervlak circa 11,5 hectare
bruto dichtheid buurt 3 circa 35 woningen/hectare

netto oppervlak circa 9,0 hectare
netto dichtheid buurt 3 circa 44 woningen/hectare





Buurt 3 - referentiewijk Leeuwenveld - Weesp











Ontwikkelaar: Blauwhoed Eurowoningen

Stedenbouwkundig plan: LEVS

Architecten: LEVS

Buurt 3 - referentiewijk Leeuwenveld - Weesp



Buurt 3 wordt een buurt met een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen met stoere, compacte bouwblokken. De netto dichtheid van Leeuwenveld in Weesp is vergelijkbaar met de netto dichtheid van buurt 3. Het woning bouwprogramma is vergelijkbaar, maar in de referentiewijk zijn de meeste grondgebonden woningen (ook de grotere) in een rij geschakeld. In Leeuwenveld is een kavel van circa 410 m² in gebruik door bedrijven, in buurt 3 is dat (naar verhouding) een multifunctioneel centrum. In Leeuwenveld wordt voor een groot deel binnen de bouwblokken geparkeerd, net als het idee is voor buurt 3.

De opzet met gesloten bouwblokken met tussen de blokken openbare ruimte in de vorm van straten, groen of water, is vergelijkbaar met de opzet die voor buurt 3 is gemaakt.

oppervlak circa 4,2 hectare

circa 184 woningen
(waarvan circa 47 appartementen = 25%)
+ bedrijvengebouw op plot van 410 m²

netto dichtheid circa 44 woningen/hectare
(netto dichtheid buurt 3 circa 44 woningen/hectare)



Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl