



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IKC WOUBRUGGE, SPVE

08 JUNI 2021
17749-R

Deze studie is een eerste ruimtelijke verkenning om de mogelijkheden en onmogelijkheden in beeld te brengen van de beoogde locatie voor het Integraal Kindcentrum Woubrugge en twee inbreidingslocaties voor woningbouw. De beelden in de studie betreffen dus geen definitief en uitgewerkt plan maar zijn bedoeld om in gesprek te gaan over de wenselijke ruimtelijke invullingen voor IKC, gemeente Kaag & Braassem en inwoners en belanghebbenden van Woubrugge

INLEIDING

AANLEIDING

DOEL VAN HET SPVE

RUIMTELIJKE ANALYSE

HISTORISCHE OPBOUW

RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

ONTWIKKELINGEN

VERKEERSSTRUCTUUR EN ONTSLUITING

LANGZAAMVERKEER

BELEID

SPVE IKC WOUBRUGGE

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

UITGANGSPUNTEN PROGRAMMA

MASSA & BOUWHOOGTE

ORIËNTATIE EN ENTREES

SOCIALE CONTROLE

VERKEER

GROEN - BOMEN

OVERZICHT SPVE

VARIANTENSTUDIE MASSA

PROGRAMMATISCHE VERKENNING WONINGBOUWLOCATIES

LOCATIE ESSELYCKERWOUDE

LOCATIE NOLINA

4

4

4

6

6

7

8

9

10

11

12

12

13

15

16

17

18

20

21

22

29

30

36

INLEIDING

AANLEIDING

De gemeente Kaag en Braassem heeft de wens om in het dorp Woubrugge een Integraal Kindcentrum Woubrugge (IKW) te ontwikkelen. In dit IKW zullen minimaal de volgende gebruikers worden gehuisvest:

- Christelijke Basisschool De Kinderkring
- Openbare Basisschool Esselyckerwoude
- Kinderopvang (Snoopy en FloreoKids)
- Bibliotheek
- Andere kindgerelateerde partijen

De huidige locaties van de IKW partners zullen vrij komen voor herontwikkeling.

In het voortraject zijn verschillende huisvestingsscenario's onderzocht door bureau Goudkuil. Op basis van dit onderzoek is een voorkeursscenario gekozen. Dit scenario gaat er van uit dat het IKW wordt gebouwd op de vrijkomende locaties van De Kinderkring en Snoopy. De locatie van OBS Esselyckerwoude en de locatie op het terrein van Nolina kunnen dan worden herontwikkeld worden t.b.v. woningbouw.

DOEL VAN HET SPVE

Het doel van het SPvE is 3-ledig, te weten:

1. Stedenbouwkundig kader voor de verschillende ontwikkelingen;
2. Basisdocument voor de RO procedure (nieuw bestemmingsplan);
3. Communicatie met belanghebbenden en het interesseren van eventuele geïnteresseerden voor



de verschillende ontwikkelingen in het gebied
(vervolgtraject)

STEDENBOUWKUNDIG KADER

In de eerste plaats dient het SPvE ertoe de verschillende ontwikkelingen in stedenbouwkundig en ruimtelijk opzicht nader in te vullen. In dit opzicht geldt het SPvE als ruimtelijk kader waarbinnen de verschillende deelprojecten verder uitgewerkt kunnen worden. Het SPvE bevat dan ook alle relevante ruimtelijke en functionele randvoorwaarden, uitgangspunten en eisen die bij de verdere uitwerking van de deelprojecten gerespecteerd dienen te worden. Een omschrijving van mogelijke functies per deelgebied (vlekkenplan) evenals een programmatische verkenning (rekenverkaveling per locatie) maakt hier onderdeel van.

BASISDOCUMENT VOOR DE RO PROCEDURE

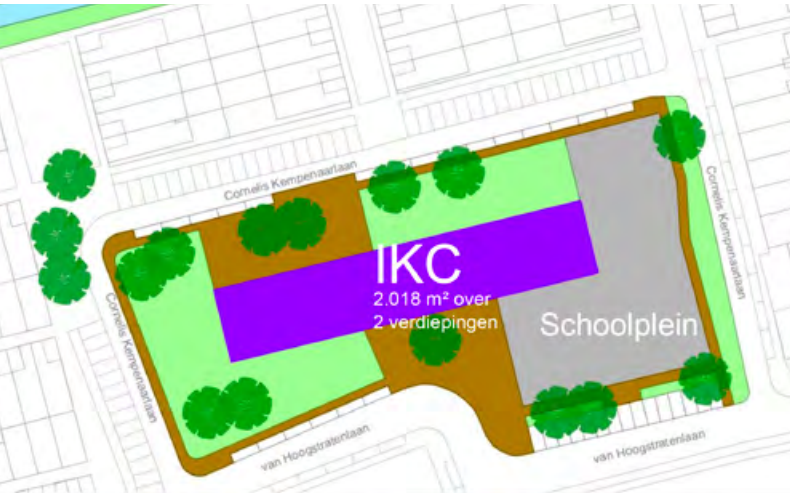
In de RO procedure(s) van de verschillende deelprojecten is het van belang dat de ontwikkelingen passen binnen een bestuurlijk vastgesteld beleidsdocument. Aangezien de verschillende ontwikkelingen (mogelijk) niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan geldt het SPvE (na vaststelling) als ambtelijk toetsings- en afwegingskader bij de te volgen RO procedure(s).

COMMUNICATIE MET BELANGHEBBENDEN

Het SPvE maakt inzichtelijk hoe de verschillende ontwikkelingsprojecten er in stedenbouwkundig opzicht uit komen te zien. Dit is van groot belang in de communicatie met de omwonenden en andere belanghebbenden. Het SPvE maakt niet alleen de onderlinge samenhang tussen de deelprojecten inzichtelijk, maar geeft ook weer hoe het bouwvolume van het IKW zich verhoudt tot de omgeving.

Partijen	Aantal kinderen	Benodigd oppervlak (m²)
De Kinderkring	175	
Esselyckerwoude	103	
Totaal basisscholen	278	1.598
Kinderopvang*	76	320
Bibliotheek		75
Andere kind gerelateerde partijen		25
Totaal IKC	354	2.018

*Snoopy 60 kinderen, FloreoKids 16 kinderen in de opvang, BSO in klaslokalen.



OVERZICHT UITKOMSTEN SCENARIO'S UIT DE HUISVESTINGSTUDIE (VOORTRAJECT)
DOOR BUREAU GOUDKUIL

Beoordelingscriteria:	Scenario's					
	1A	1B	1C	2	3	4
Ruimtelijk	3	4	3	5	4	3
Verkeer/veiligheid	4	4	4	4	4	3
Financieel (saldo opbrengst en kosten)	3	2	4	2	5	4
Financieel risico (afhankelijk van opbrengsten)	4	4	3	4	1	2
Complexiteit procedure	4	4	2	3	2	2
Complexiteit ontwerp/realisatie	3	4	3	4	3	4
Draagvlak	4	5	4	4	3	2
Totaal	25	27	23	26	22	20



BEELDEN UIT STUDIE VOOR HUISVESTING (VOORTRAJECT) DOOR BUREAU GOUDKUIL

RUIMTELIJKE ANALYSE

HISTORISCHE OPBOUW

- 1925: Bebouwing en nijverheid langs de Woudwetering. het water kan gekruisd worden bij de kerk, hier dankt het dorp haar naam aan. . Polderwegen zoals de Bateweg blijven later bepalend in de stedenbouwkundige opzet.
- 1965: Eerste aanzet tot uitbreiding achter het dijklint in de Oudendijk polder met aantal kassen en de kruising met het water wordt omgebogen via een nieuwe brug.
- 1990: Planmatige uitbreiding van woonwijken vanaf de jaren '80 rondom de Bateweg, dit gaat gepaard met de bouw van de scholen de Kinderkring en Esselyckerwoude
- 2015: Verdere uitbreiding van de woonwijken en transformatie van voormalige kassen bij de dorpskern tot woningbouw.



Woubrugge 1925.



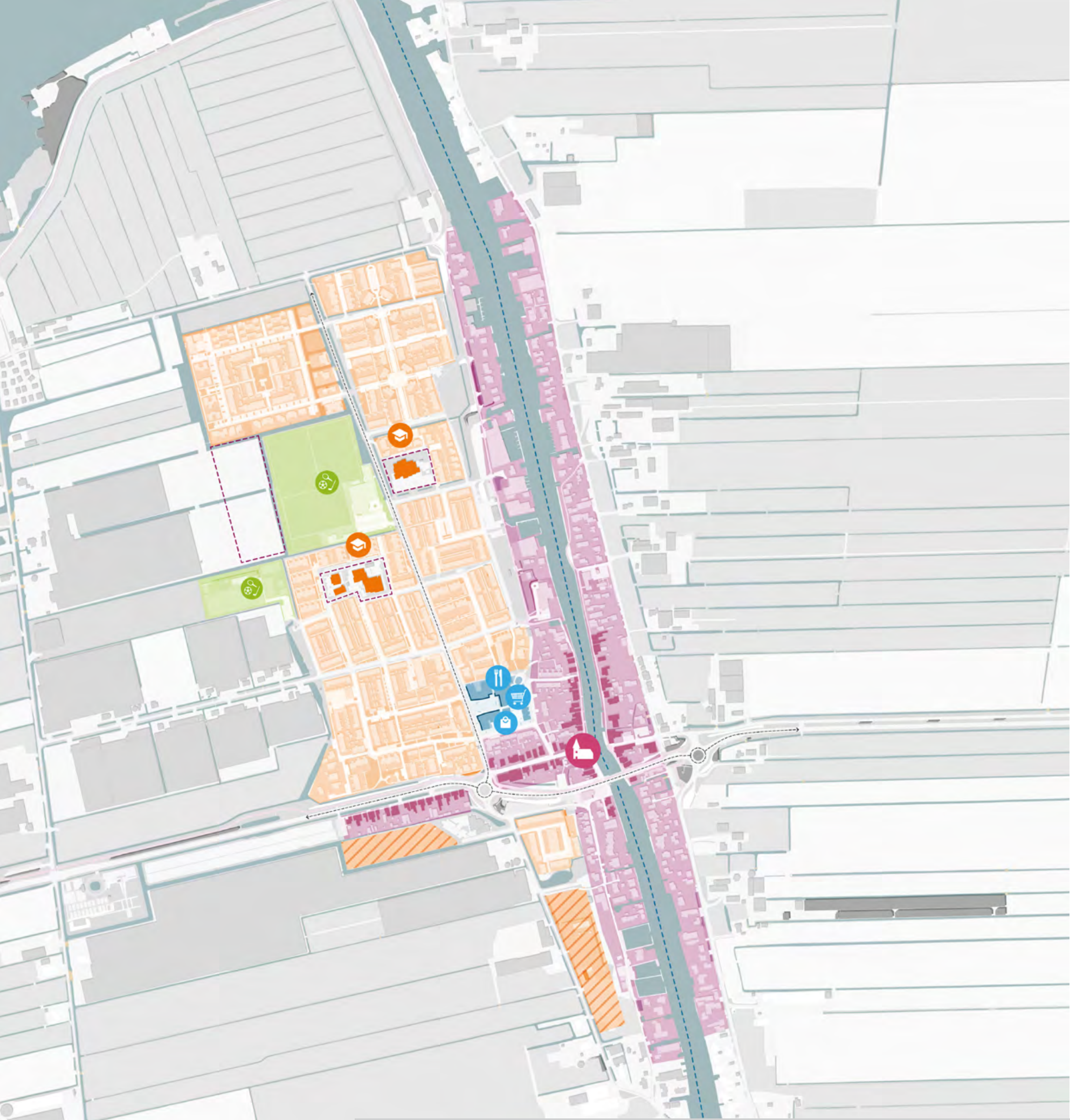
Woubrugge 1965.



Woubrugge 1990.



Woubrugge 2015.



RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

- (Historische) Dijklint met kruising bij de kerk
- Cluster met centrumvoorzieningen nabij het dijklint
- Planmatige woonwijken vanaf de jaren '70, waar ook de bestaande scholen Kinderkring en Esselyckerwoude onderdeel van zijn, met de Bateweg als centrale as.
- Uitbreiding van nieuwe woonwijken aan de zuid-west kant van Woubrugge

Legenda

-  Dijklint
-  Centrumvoorzieningen
-  Planmatige woonwijken
-  Nieuwe woonwijken (in ontwikkeling)
-  Sportvoorzieningen



ONTWIKKELINGEN

- Uitbreiding van Woubrugge vindt met name plaats aan de de zuidwestelijke kant met de ontwikkelingen aan de Elzenlaan en A. de Graaflaan met in totaal 69 woningen.
- Een deel van de Bateweg zal worden heringericht omstreeks 2022
- De wens voor een westelijke ontsluitingsweg blijft bestaan, maar is geen onderdeel van dit project. Binnen de scope van dit project wordt wel gekeken naar de kans voor een nieuwe verbinding tussen de Turfeiker en Vingerhoedtstraat over het terrein van Nolina



VERKEERSSTRUCTUUR EN ONTSLUITING

- De Bateweg is centrale ontsluiting van de uitbreidingswijken van Woubrugge met een verkeersregmie van 30 km/h (geldt in heel Woubrugge, m.u.v. de Provinciale weg N446).
- Het verkeersmodel toont aan dat het eerste gedeelte van de Bateweg al in 2030 de maximumcapaciteit overschrijdt (nog exclusief de ontwikkelingen). Verder richting het noorden is het druk, maar niet kritisch.
- Ontsluiting van de toekomstige IKC (op de locatie van de Kinderkring) en van de woningbouwlocatie (locatie Esselyckerwoude) vindt plaats via de Bateweg.
- Woningbouw op het Nolinaterrein zal via de Turfeiker en/of via de Vingerhoedtstraat worden ontsloten
- De verbinding van Turfeiker naar Vingerhoedtstraat biedt kans als alternatieve ontsluiting parallel aan de Bateweg. Verkeer wordt dan via de Tuindersweg richting de Oudendijkseweg geleidt. Deze kan ook dienen als extra ontsluiting voor het IKC.



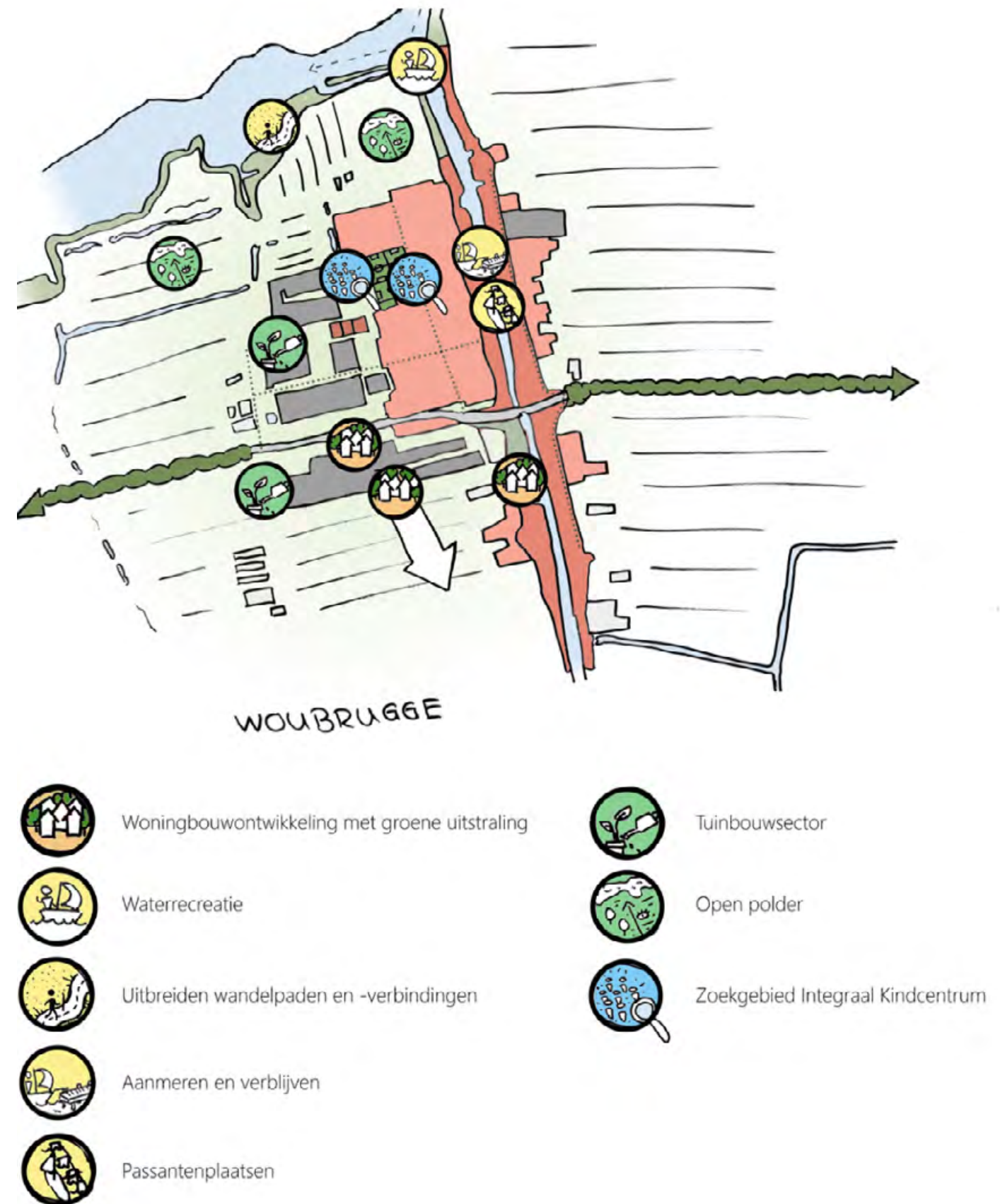
LANGZAAMVERKEER

- Er zijn twee 'hoofd' routes voor het langzaamverkeer (fietsers) richting de school. Deze assen doorkruisen Woubrugge van noord naar zuid en lopen parallel aan elkaar.
- Luwe route via het Dijklint. Grotendeels vrij van auto's
- Drukke maar directe route via de Bateweg
- Verbinding tussen de toekomstige IKC en de sportvelden via een nieuwe brug

BELEID

Omgevingsvisie Kaag en Braassem

- Zuinig op **grondstoffen**, meer **biodiversiteit** en **klimaatadaptieve** omgeving.
- **Woningbouwopgave** voor alle kernen, met ontwikkelingen die passen bij de aard en schaal van het gebied
- **Sociaal**: bevorderen van een gezonde en actieve leefstijl. Het creëren van een veilige omgeving voor kinderen om op te kunnen groeien met een samenhangend aanbod van onderwijs, kinderopvang, sport en cultuur.
- **Mobiliteit**: Integraal oppakken van mobiliteitsvraagstukken, met als uitgangspunt een goede leefbaarheid. Er gelden voorwaarden voor bereikbaarheid en voldoende parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen. Vergroten van verkeersveiligheids(gevoel). Stimuleren van duurzame mobiliteit en de fiets
- **Gebiedstype**:
 - De locaties van de IKC (kinderkring) en Esslyckerwoude vallen onder gebiedstype 'centrum dorps.'
 - Het terrein van Nolina waarop de verkavelingsstudie is geprojecteerd valt onder gebiedstype 'kernen' en ligt binnen de bebouwde kom. Dit terrein grenst aan het 'duurzaam glastuinbouwgebied'
- **Dorpsperspectief Woubrugge**: De meest zuidelijk gelegen kern van de gemeente is ontstaan langs het water. Dit waterrijke karakter zorgt ervoor dat het dorp ook is ingesteld op recreatie en toerisme. Een ander kenmerk van Woubrugge is de tuinbouwsector en deze blijft actief. De contour van dit gebied is vastgesteld in de visie van Greenport Aalsmeer en in het omgevingsbeleid van de provincie. Bij het bouwen van eventuele nieuwe woningen in de kern is het van belang om de groene uitstraling en beleving te behouden. Er is in Woubrugge een grote wens voor een IKC en er is besloten dat dit IKC er ook zal komen. Ten slotte blijft de droom voor een tweede ontsluitingsweg van het dorp bestaan.



SPVE IKC WOUBRUGGE

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

Het Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPVE) voor gaat in op de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen voor de ontwikkeling, denk hierbij aan het bouwvlak, maximale bouwhoogte, entrees, orientatie en verkeerskundige afwikkeling.

Het SPVE is opgebouwd uit drie onderdelen:

- Een verkenning van het voorliggende programma van het IKC en de ruimtelijke implicaties
- Een ruimtelijke analyse van de bestaande omgeving in relatie tot het programma
- Programma van eisen: kaders voor de ontwikkeling

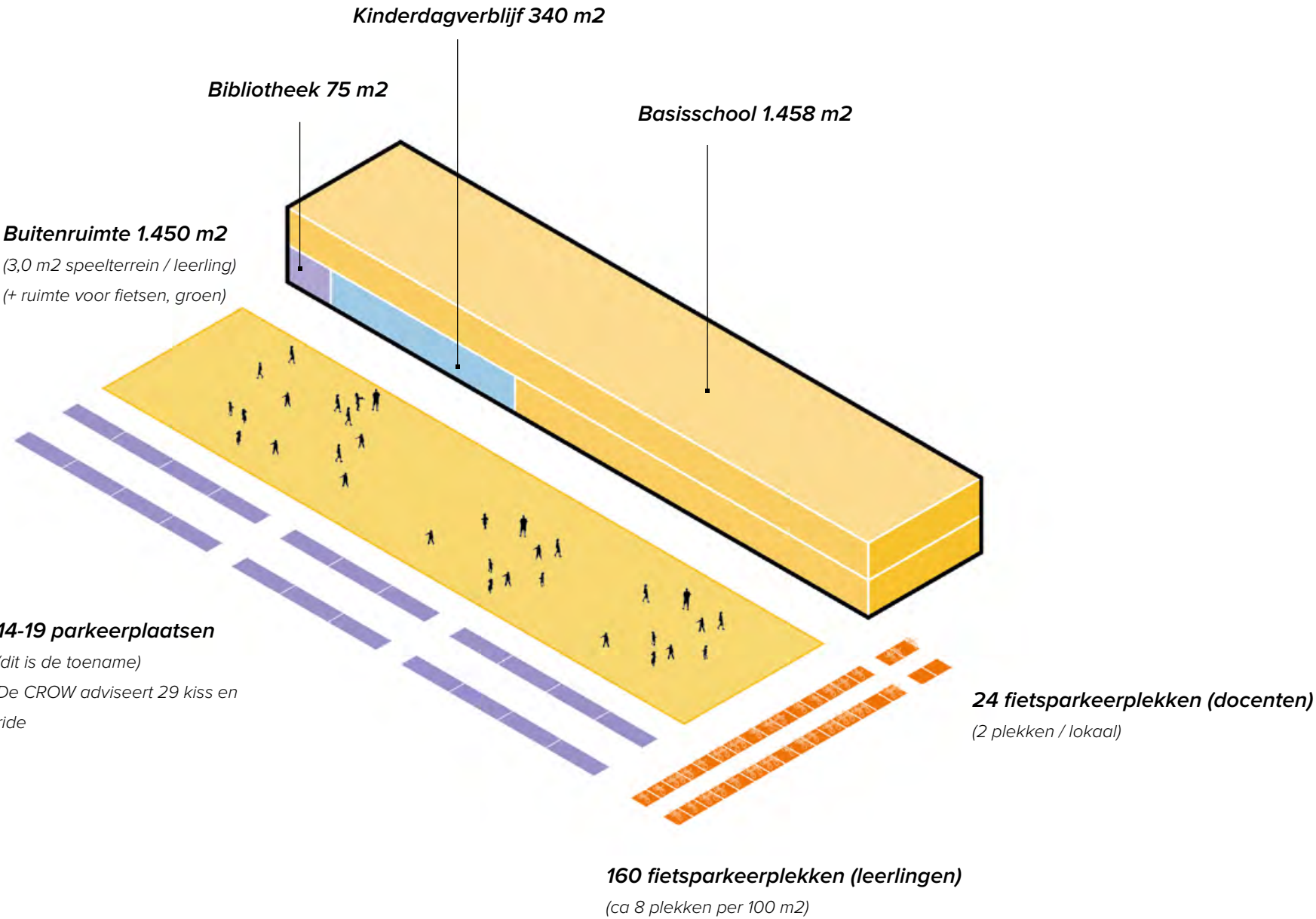
Het SPVE bestaat zowel uit een plankaart, een toelichting om de overwegingen die ten grondslag liggen aan het SPVE te verduidelijken en 3d beelden om inzicht te geven in de ruimtelijke massa's. Het SPVE betreft een aantal thema's (bouwhoogte, orientatie, verkeer en parkeren)

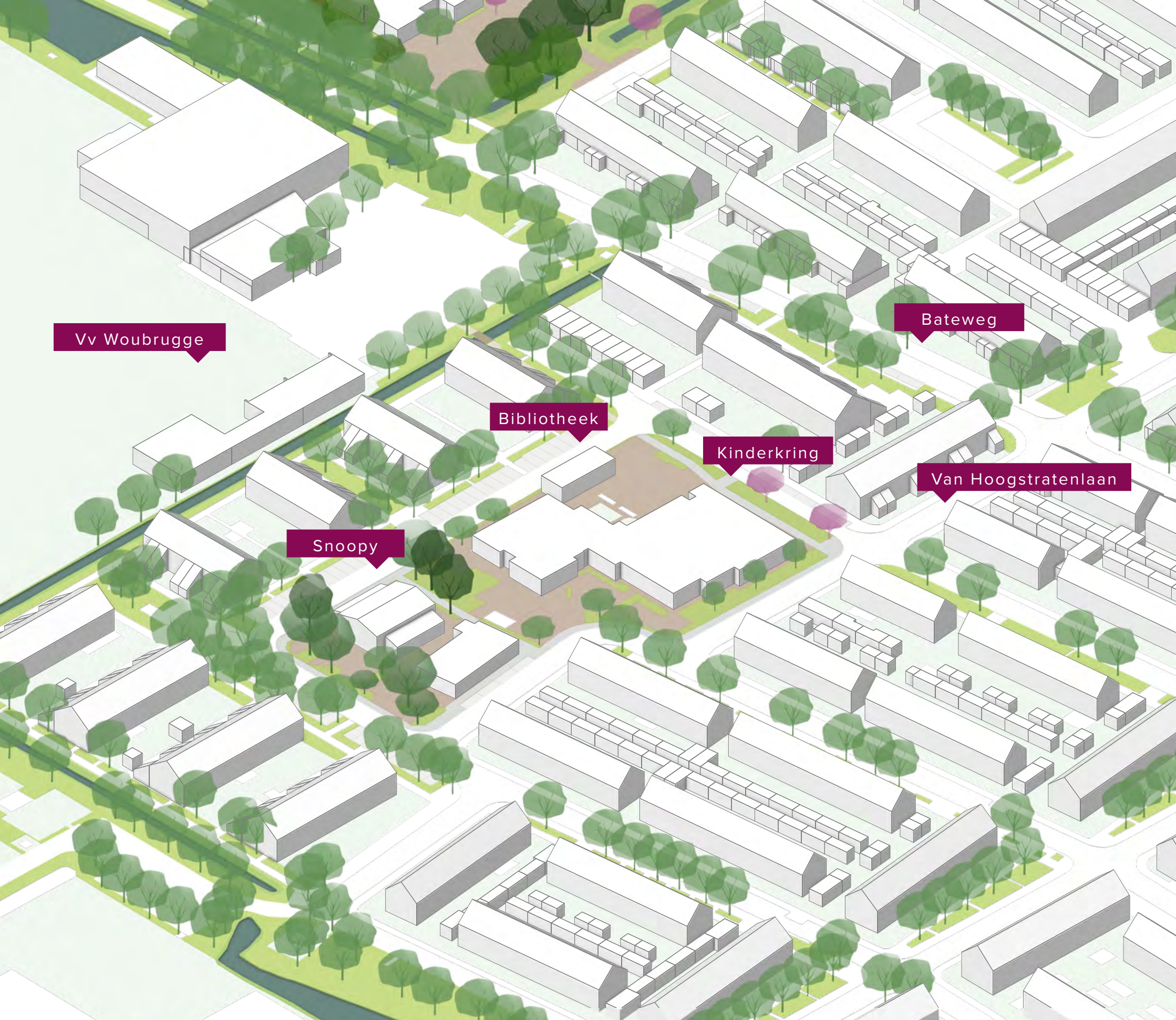
UITGANGSPUNTEN PROGRAMMA

Het programma voor het IKC gaat uit van een gebouw voor een basisschool, kinderdagverblijf, bibliotheek en daarbij behorende de buitenruimte, ruimte voor fietsparkeerplaatsen en ruimte voor autoparkeerplaatsen.

IKC Woubrugge
(250 leerlingen) + (50 kinderopvang)

- Totaal 1.708 m2 bebouwing (footprint ca. 1.030 m2)
- Totaal 1.450 m2 buitenruimte (incl. fietsen)
- Aantal lokalen n.t.b.
- Bibliotheek 75 m2 (op verdieping)





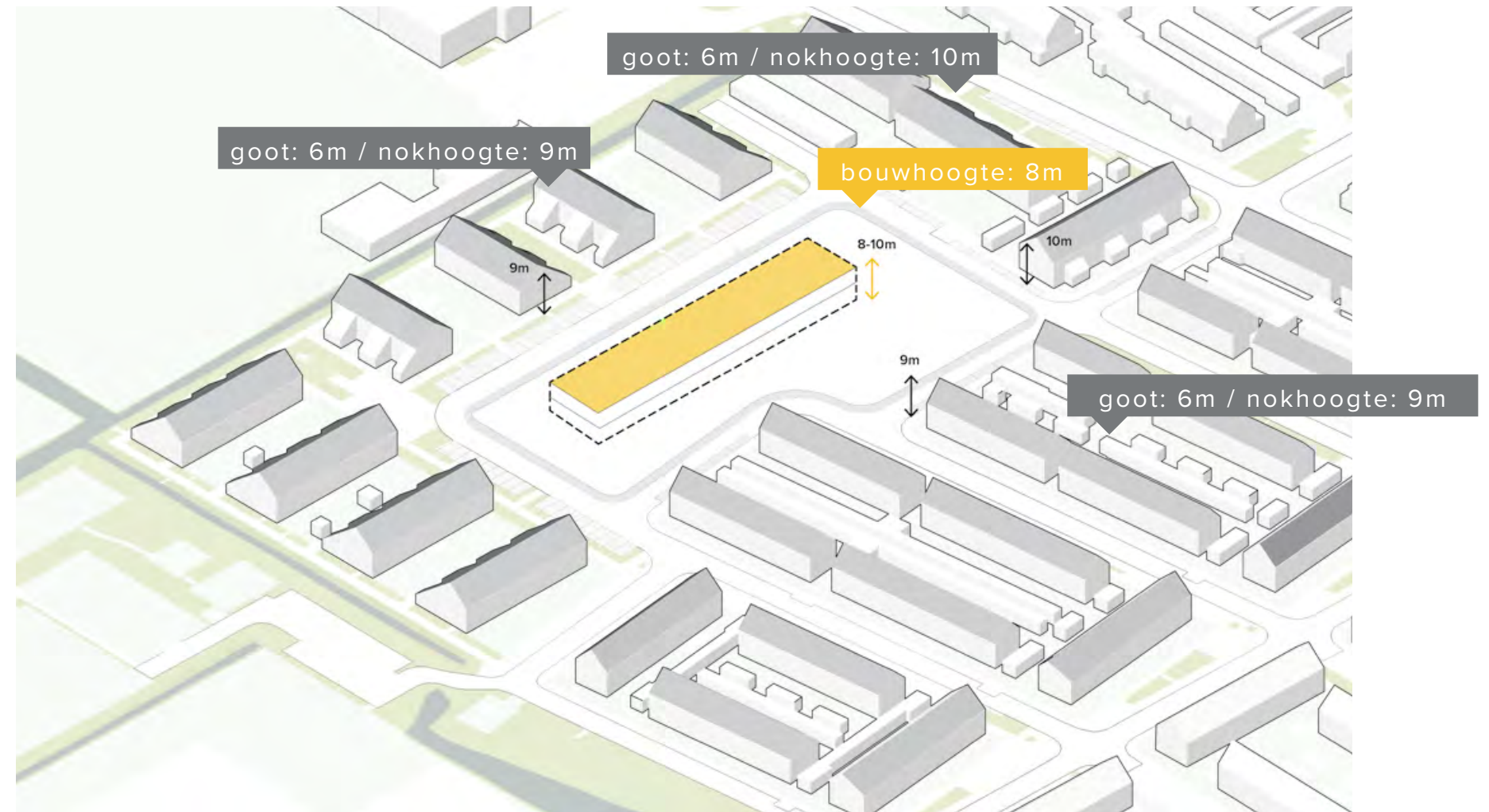
MASSA & BOUWHOOGTE

BESTAANDE SCHOOL / KDV

De bestaande bebouwing van de basisschool en bibliotheek heeft een bouwhoogte van 1 laag van ca 4m met plat dak en is lager dan de omgevende bebouwing. De bestaande bebouwing van het kinderdagverblijf bestaat uit 2 lagen met flauw dak en is iets lager dan de omliggende bebouwing. Het huidige bestemmingsplan voorziet in een bouwhoogte van 5m (goot) en nokhoogte van 7m. Voor de nieuwbouw is een hoogte van ca 8m (twee verdiepingen) passend in de omgeving.

OMLIGGENDE BEBOUWING

De bestaande omliggende bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen. De woningen ten noorden en westen van de scholen hebben een goothoogte van ca 6m en een nokhoogte van ca 9m (aan de oostzijde een nokhoogte van 10m).

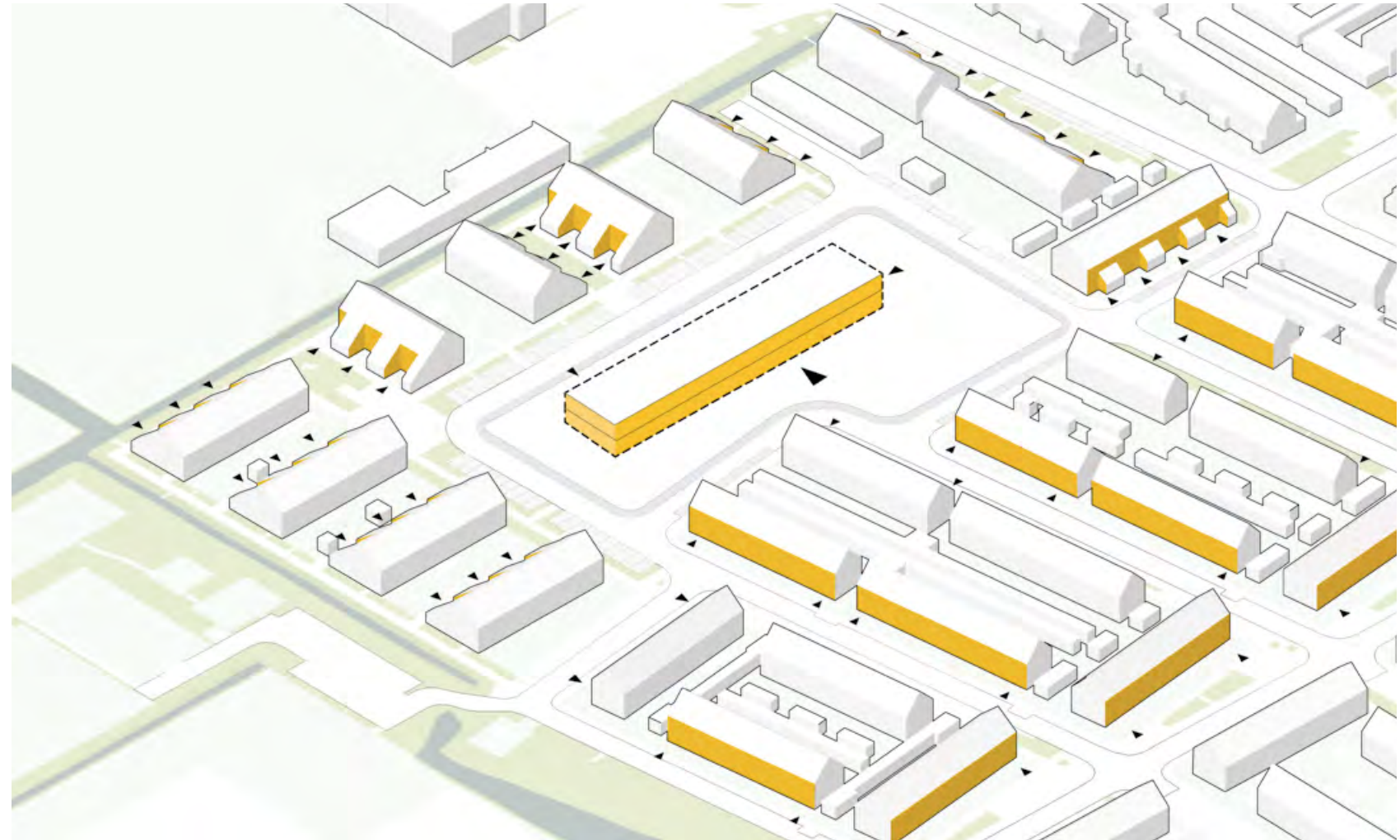


ORIËNTATIE EN ENTREES

De omliggende bebouwing staat voornamelijk haaks gepositioneerd ten opzichte van de scholenlocatie. Rondom de school zijn daarom nauwelijks entrees, maar ook weinig ramen.

De hoofdentrees van de huidige school en kinderdagverblijf liggen aan de binnenzijde van het gebied, met enkele secundaire entrees aan de overige zijden. In de huidige situaties zijn de entrees moeilijk zichtbaar en is het zoeken naar de ingang of plekken waar de fiets gestald kan worden.

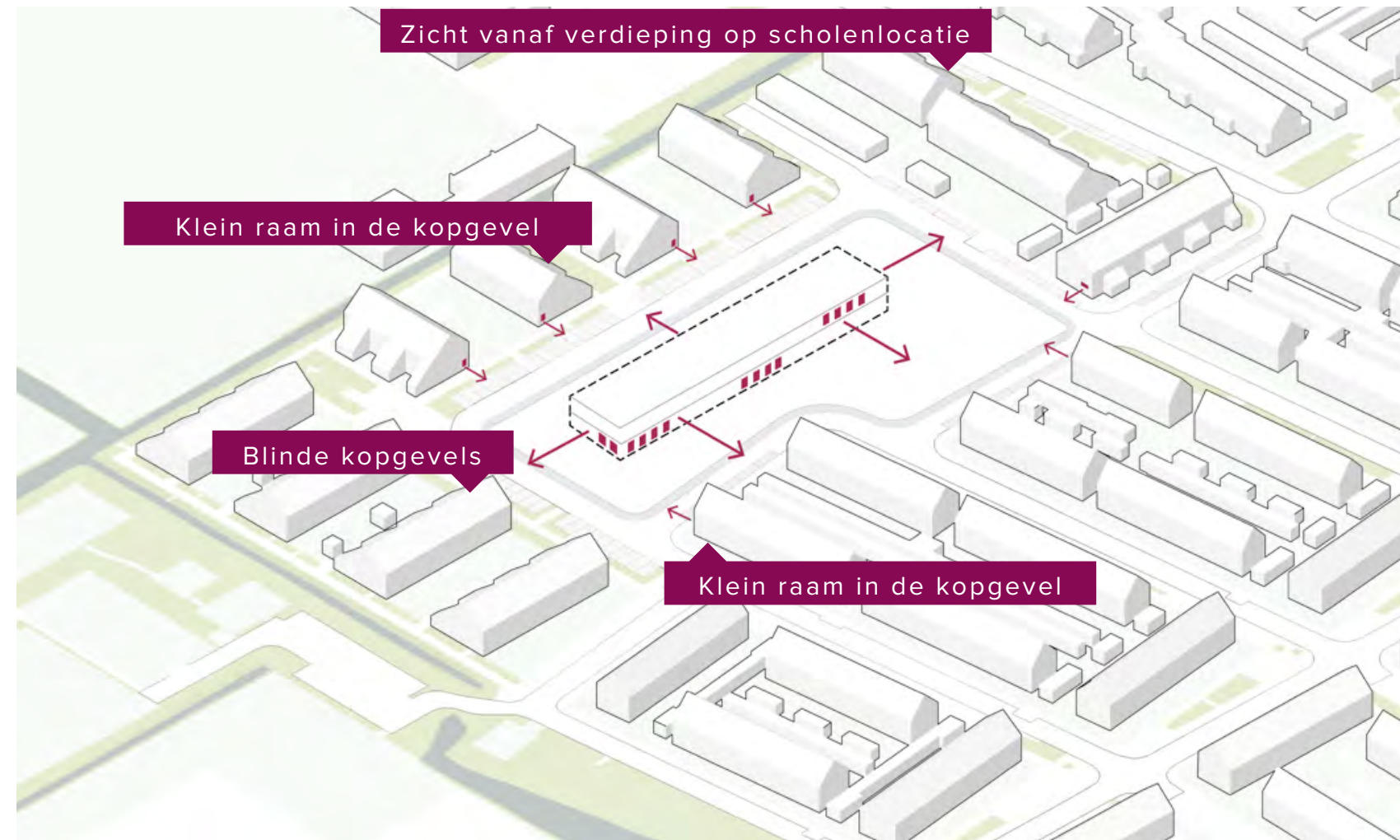
Juist vanwege de oriëntatie van de omliggende bebouwing is het van belang dat de IKC een alzijdige oriëntatie heeft. Voor de hoofdentree is het logisch om deze aan de zijde van het schoolplein te positioneren, goed zichtbaar vanaf toegang via de van Hoogstratenlaan. Door de entrees te verspreiden (Hoofdentree aan de voorzijde, personeelentree aan de zijkant en kinderdagverblijf aan de achterzijde) kan het gebouw alzijdig worden georiënteerd.



SOCIALE CONTROLE

De orientatie van de omliggende bebouwing heeft als resultaat dat er rondom de school weinig 'ogen' op de straat gericht zijn. Aan de noord- en zuidzijde hebben enkele woningen een klein raam in de kopgevel, al dan niet verscholen achter het groen. De noord-oosthoek, waar de woningen op de Bateweg georiënteerd zijn kijken vanaf de verdieping op de scholenlocatie. De westzijde heeft blinde kopgevels achter het parkeerterrein.

Ook daarom is het van belang dat er vanuit de school zicht is op de omgeving. Transparantie in de gevel met voldoende ramen op de omliggende straten en pleinen is essentieel.



VERKEER

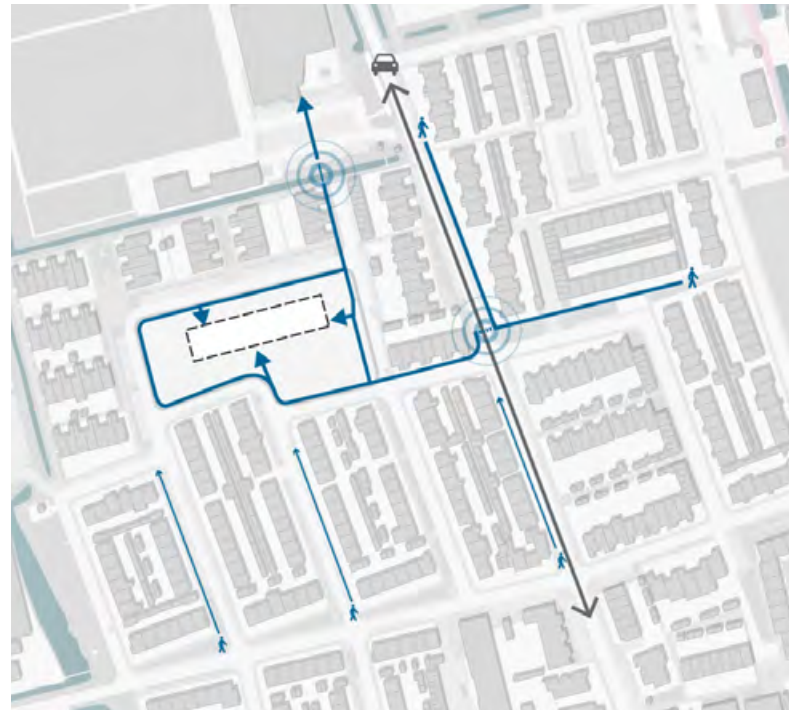
VOETGANGERS

Met name kinderen uit de directe omgeving zullen per voet naar de school komen. Hierbij speelt verkeersveiligheid met het beperken van kruisingen met auto- en fietsers een belangrijke rol. De Bateweg kent één oversteekpunt (met zebrapad). De overige aanlooproutes hebben geen specifiek oversteekpunt, maar de inrichting leent zich voor oversteken. Wat opvalt is dat de bestaande aanlooproutes niet logisch aansluiten op de entrees van de schoolpleinen / dagopvang. Ook ontbreekt de mogelijkheid om geheel rond te lopen rondom de school.

In een eerder proces is besloten om een voetgangersbrug aan te leggen richting de sportvelden, waardoor de scholieren makkelijk en veilig naar deze velden kunnen komen.

FIETS

In de bebouwde kom van Woubrugge komen nauwelijks vrijliggende fietspaden voor. Fietsers maken dus gebruik van dezelfde ruimte als de auto's op de 30 km/h wegen (dit is gebruikelijk). Het gros van de fietsers komt via de Bateweg / Van Hoogstratenlaan naar de school toe. In de huidige situatie zijn verspreid over het terrein een aantal kleine fietsenstallingen beschikbaar, maar deze volgen niet logisch op de fietsroutes.



Bestaande aansluitingen voetpaden hebben nauwelijks verbinding met de entrees van de school / kinderdagopvang.



Fietsers vanaf de Bateweg of de westzijde moeten om de gebouwen heen fietsen om bij de stallingen te komen

AUTO-ONTSLUITING

Het samenvoegen van de scholen leidt tot een grotere hoeveelheid auto's die in kort bestek kinderen komen afzetten / ophalen, waarvan het gros via de Bateweg zal aankomen en weer weg zal rijden. In het gebied zijn rondom de locatie verschillende parkeerplaatsen aanwezig, maar een goede verkeersafwikkeling (bijv. met kiss en ride zone) kan chaotische verkeerssituaties voorkomen

De aanleg van de brug naar de sportvelden biedt een kans om een deel van het kiss & ride af te vangen buiten het gebied.

PARKEREN

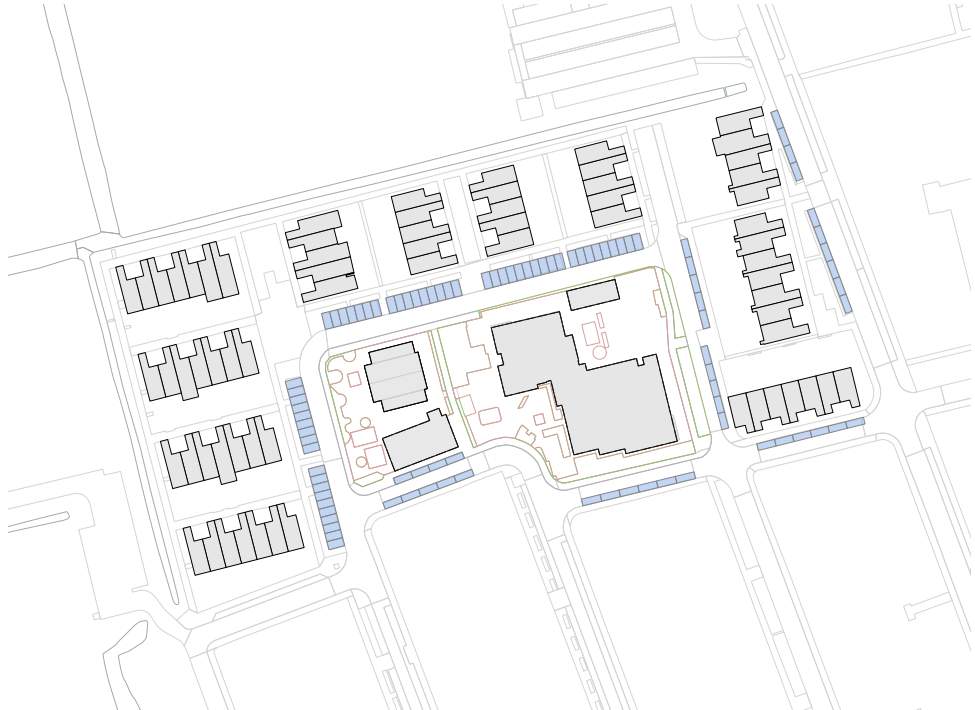
Rondom de scholenlocatie liggen een aantal openbare haaks- en langspaarkeerplaatsen (totaal ongeveer 95). Volgens de parkeernormen en het dubbelgebruik (parkeren van bewoners en de school vindt op andere tijden plaats) zijn er op het piekmoment (werkdag avond) ca. 95 parkeerplaatsen nodig. In de praktijk wordt er ook op straat geparkeerd en komt men ca. 7 parkeerplaatsen tekort voor de bewoners.

Vanuit verkeerskundig perspectief moet de ontwikkeling voorzien in de toename van de parkeerbehoefte. Bij verdubbeling van 10 naar 20 lokalen en het stijgen van het aantal basisschoolleerlingen van 175 naar 278 en de kinderopvang stijgt van 60 naar 76 kinderen wordt de totale behoefte van de voorzieningen vergroot tussen de 14 en 19 parkeerplaatsen.

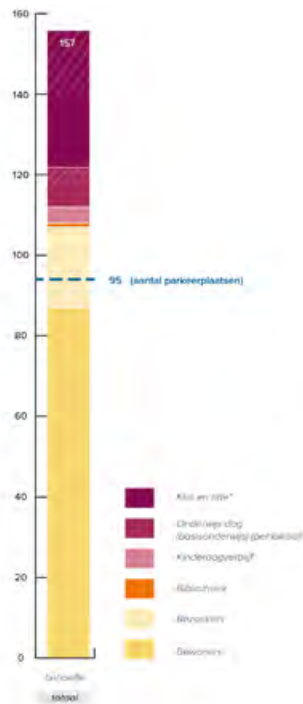
Naast kiss en ride parkeerplaatsen zal de ontwikkeling in een aantal 'vaste' parkeerplaatsen voorzien voor bijv. personeel van de school en kinderdagverblijf.



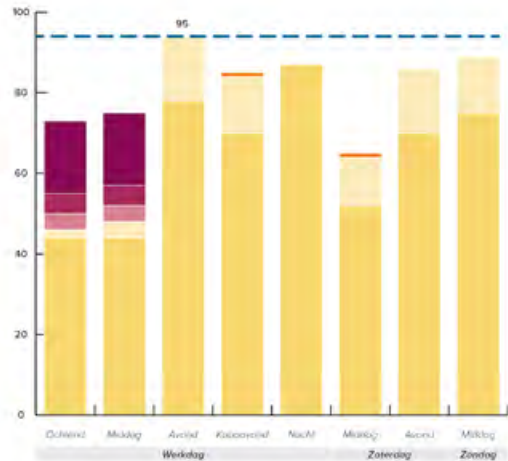
Al het autoverkeer moet vanaf de drukke Bateweg via de smalle van Hoogstratenlaan het gebied in komen. Rondom de scholen zijn diverse parkeermogelijkheden.



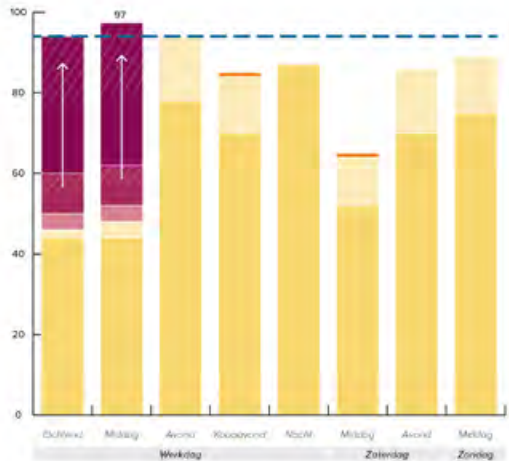
Bestaande parkeerplaats rondom de het schoolterrein



Cumulatieve Parkeerbehoefte



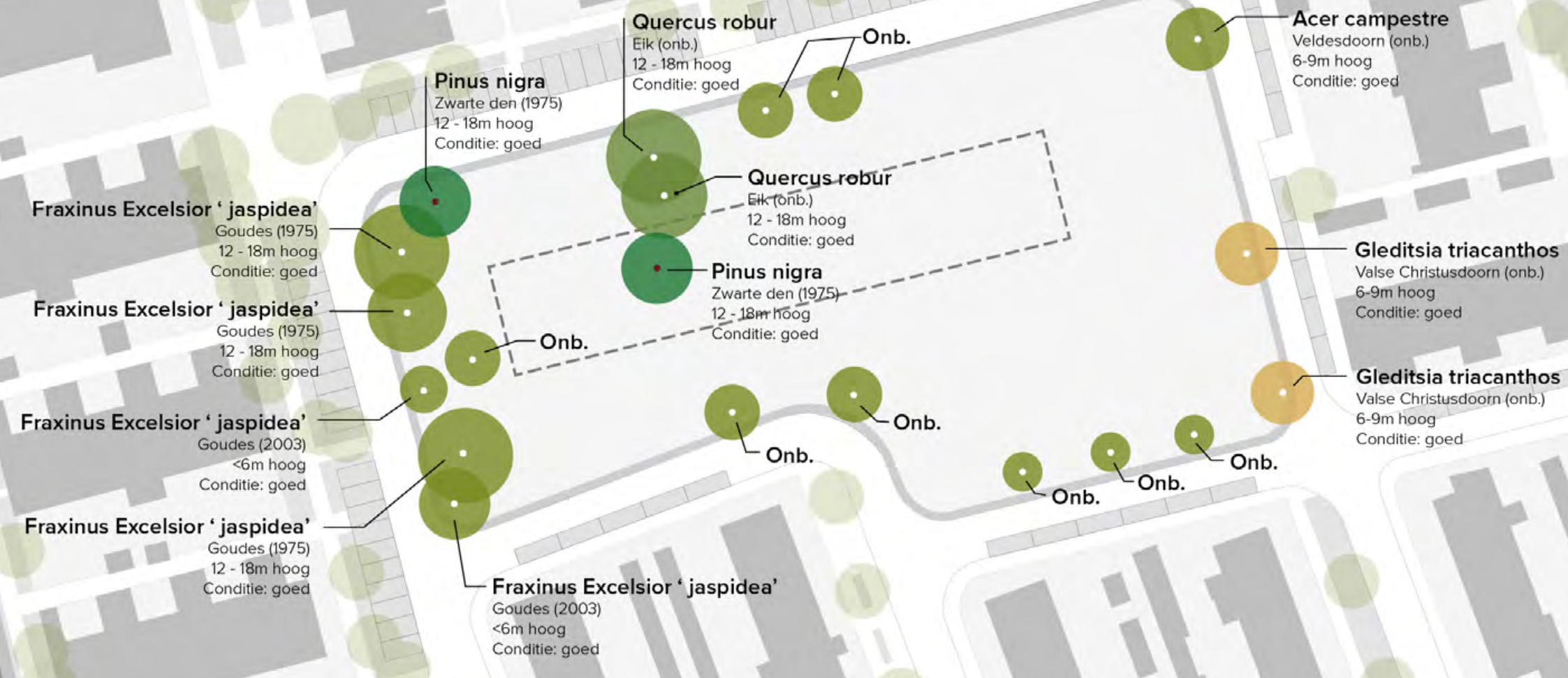
Dubbelgebruik Huidige situatie



Dubbelgebruik IKC Woubrugge

GROEN - BOMEN

Het plangebied kent een aantal volwassen bomen waarvan een deel de moeite waard is om te behouden indien mogelijk. Aan de westzijde staan een aantal essen, hiervan moet worden bekeken of de conditie nog voldoende is (ivm essentaksterfte). De bomen aan de oostzijde (*Gleditsia triacanthos*) zijn in goede conditie. De twee *Pinus nigra*'s in het gebied kunnen worden gerooid



OVERZICHT SPVE

Voetgangersbrug naar sportvelden

Zichtbare fietsenstalling

Zichtbare entree

“Alzijdig gebouw”

Hoogte 2 lagen / 8m

Inpassing tussen bomen

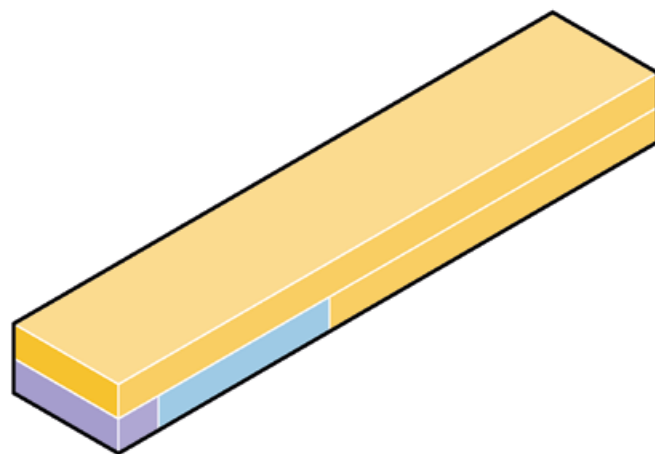
Afwikkeling autoverkeer

SPVE IKC WOUBRUGGE

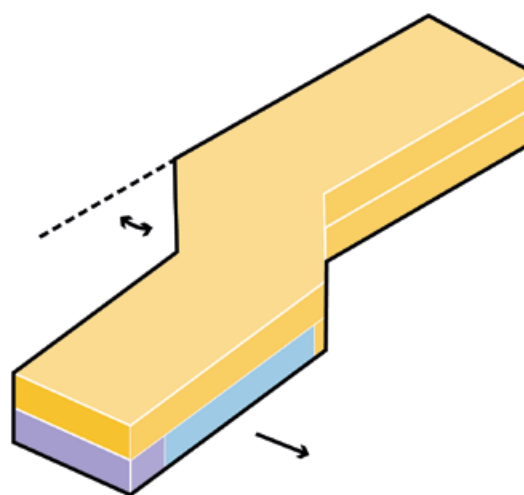
VARIANTENSTUDIE MASSA

Binnen het SpvE worden een aantal vormen en massa's getest om de ruimtelijke impact, verschijningsvorm, mogelijkheden en beperkingen te formuleren.

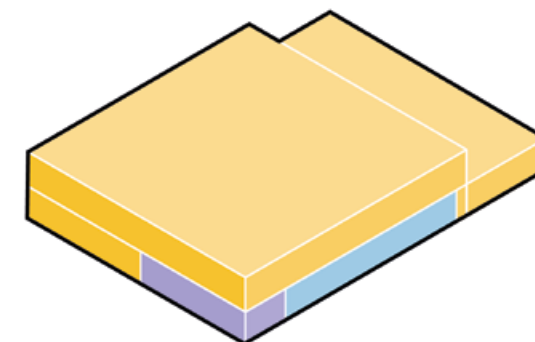
Basisvolume 2.018 m²



Dubbele knik



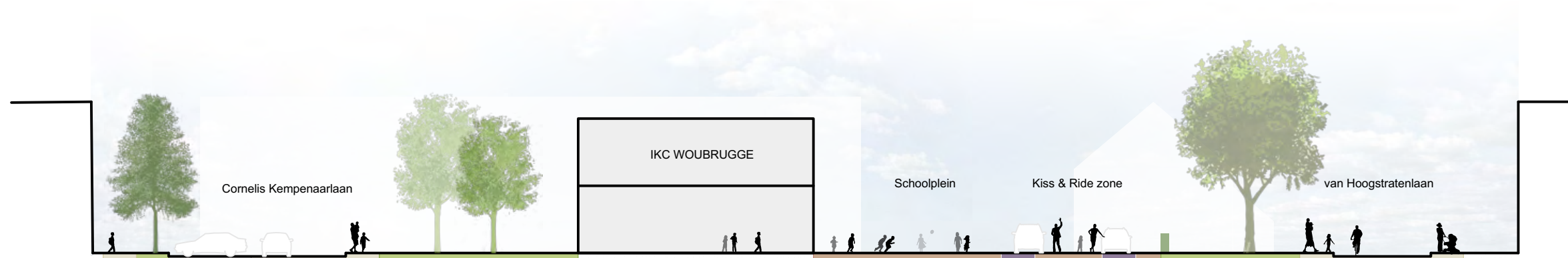
Vierkant



RECHT BLOK MET KISS EN RIDE ZONE OP HET SCHOOLPLEIN

Eenvoudig volume van twee lagen in de lengterichting van het plangebied. Het gebouw heeft meerdere ingangen, maar de hoofdentree aan de zuidzijde bij het schoolplein. De buitenruimte bestaat zowel uit een afgeschermd schoolplein als een zone die ingezet kan worden als K&R tijdens de ochtend- en middag spits. Daarna dient het als regulier school- en speelplein. De kinderdagopvang aan de achterzijde heeft een eigen speelplein.

De fietsenstallingen zijn zichtbaar vanaf het kruispunt Cornelis Kempenaarlaan en de van Hoogstratenlaan. De toegang aan de noordzijde maakt de verbinding met de sportvelden logisch.





GEKNIKT BLOK MET KISS EN RIDE ZONE OP
HET SCHOOLPLEIN

Een dubbele knik in het basisvolume geeft de mogelijkheid om het gebouw beter te laten aansluiten op de richtingen uit de directe omgeving. Tegelijkertijd schept deze vorm meer ruimte aan de achterkant (plein bij de kinderdagopvang) en aan de voorzijde (schoolplein met kiss en ride). De draaiing van in het gebouw kan aan weerszijde worden gebruikt als entree, en ligt in de as van de van Wassenaarstraat.

De ruimte die is ontstaan aan de achterzijde van het blok kan worden ingezet voor parkeerplaatsen voor het personeel van de kinderdagopvang. 's Avonds en in het weekend kunnen deze plaatsen ook worden benut door omwonenden

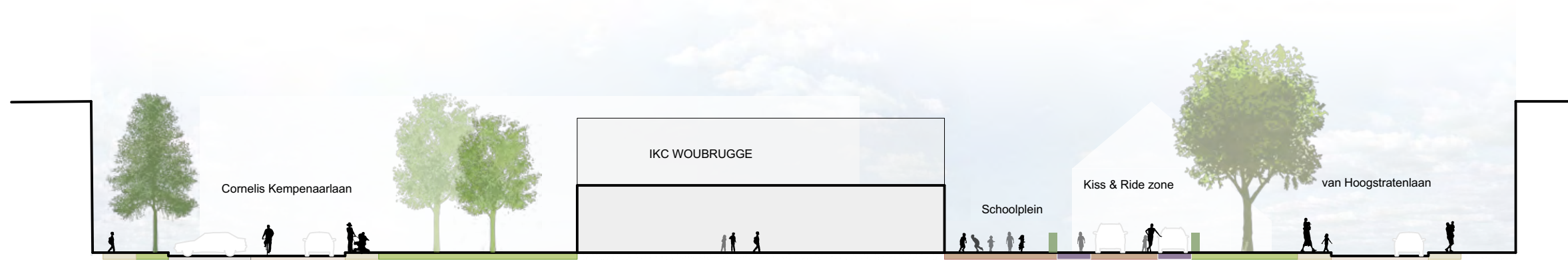




CARREVORMIG BLOK

In een derde variant wordt de bebouwing geconcentreerd aan een zijde van het plangebied in een vierkant blok. De opbouw van 1 naar 2 lagen aan de oostzijde zorgt voor de overgang naar de naastgelegen bebouwing. De hoofdentree van de school bevindt zich aan de westzijde aan het schoolplein, waarbij voor het schoolplein ruimte overblijft voor een openbaar pleintje / parkje.

Met de verplaatsing van de entree is er een grotere scheiding tussen de verkeersruimte (aan de zuid-oostzijde) en de autoluwe speelruimte (westzijde).





PROGRAMMATISCHE VERKENNING WONINGBOUWLOCATIES

OVERZICHT

De vrijkomende locatie aan de Esselyckerwoude, en een deel van het terrein van Nolina kunnen worden ingezet voor herontwikkeling tot woningbouw.

Door middel van een rekenverkaveling worden de stedenbouwkundige mogelijkheden verkent in plattegrond en 3d (massa). Dit dient als input voor een eerste doorrekening met betrekking tot de haalbaarheid

- De uitgangspunten voor de studie betreffen:
 - Aansluiting bij omgeving
 - Inpassing van bestaand groen
 - Parkeren volgens parkeernormen gemeente
 - min. 30% sociaal in programma (beide locaties samen)

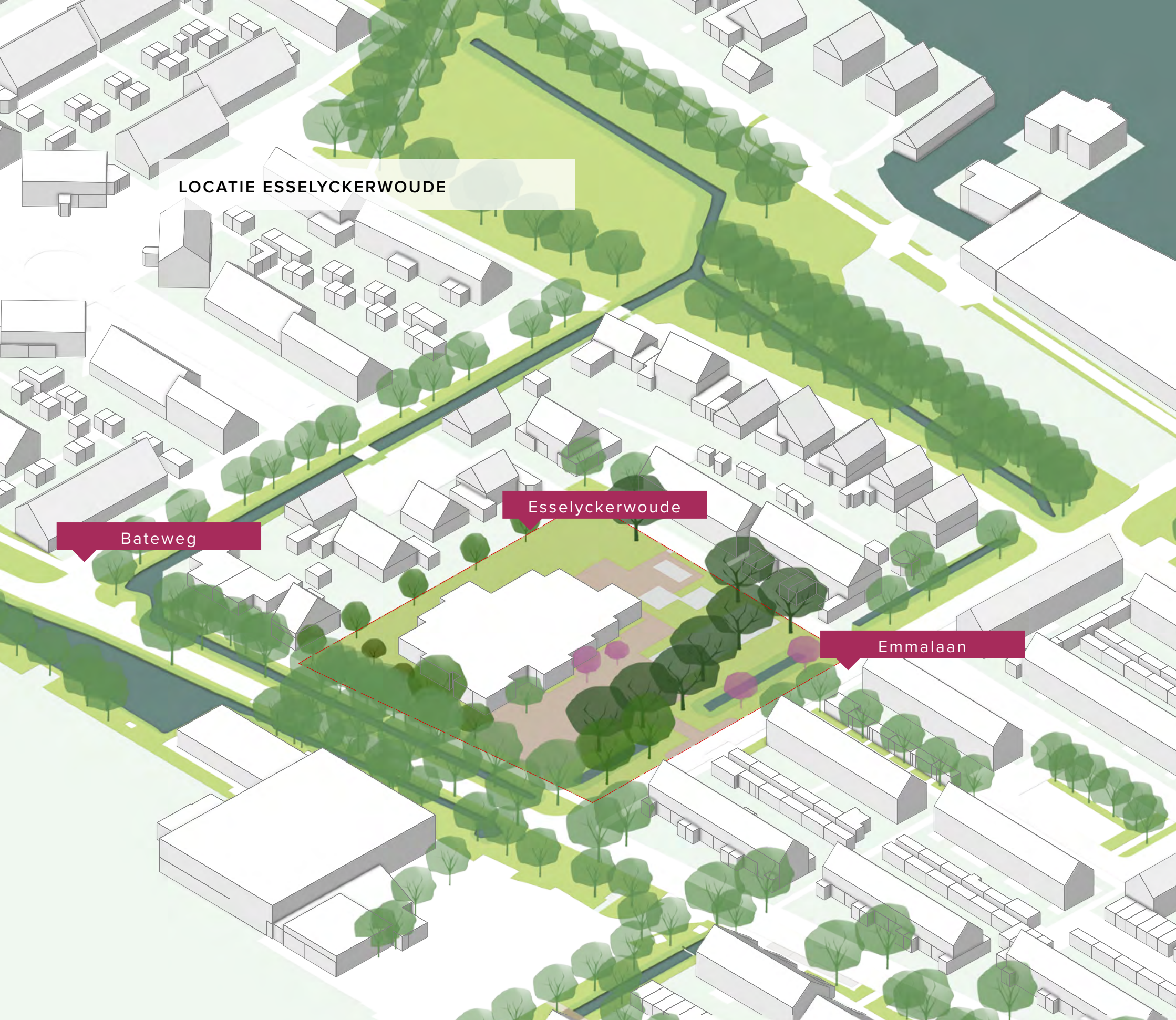
De voorliggende ontwikkelingen zijn in overleg met de grondeigenaren ingevuld. in een later stadium zal duidelijk worden door welke partij(en) welke gronden zullen worden ontwikkeld.

LOCATIE ESSELYCKERWOUDE

Nadat de school de intrek heeft genomen in het nieuwe IKC biedt de centraal gelegen locatie kansen voor een woonbuurtje met (deels) sociaal programma van ofwel appartementen ofwel grondgebonden woningen. Hier zijn twee varianten voor ingetekend

LOCATIE NOLINA

De achterzijde van het terrein van Nolina was in de scneariostudie van goudkuil reeds een van de mogelijkheden voor IKC. Met de voorkeurslocatie op de plek van de kinderkring biedt dit gebied de mogelijkheid tot de ontwikkeling van een woonbuurtje.



Bestaande situatie van de locatie Esselyckerwoude



Zicht op plangebied vanaf de Emmalaan



Overgang tussen Weegbree en plangebied



Voetpad tussen de Bateweg en plangebied

GROEN

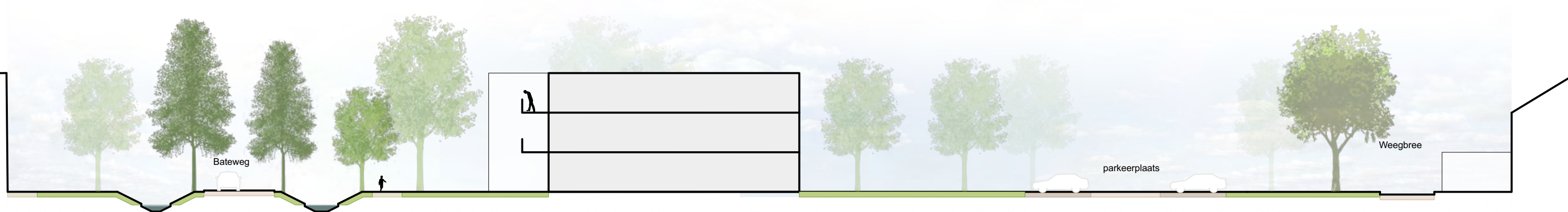
- De locatie kent een aantal volwassen bomen die waard zijn om te behouden
- Betreft met name de Essen (Fraxinus Excelsior) aan de zuid- en oostzijde van het plangebied. Conditie hiervan moet nader bekeken worden.

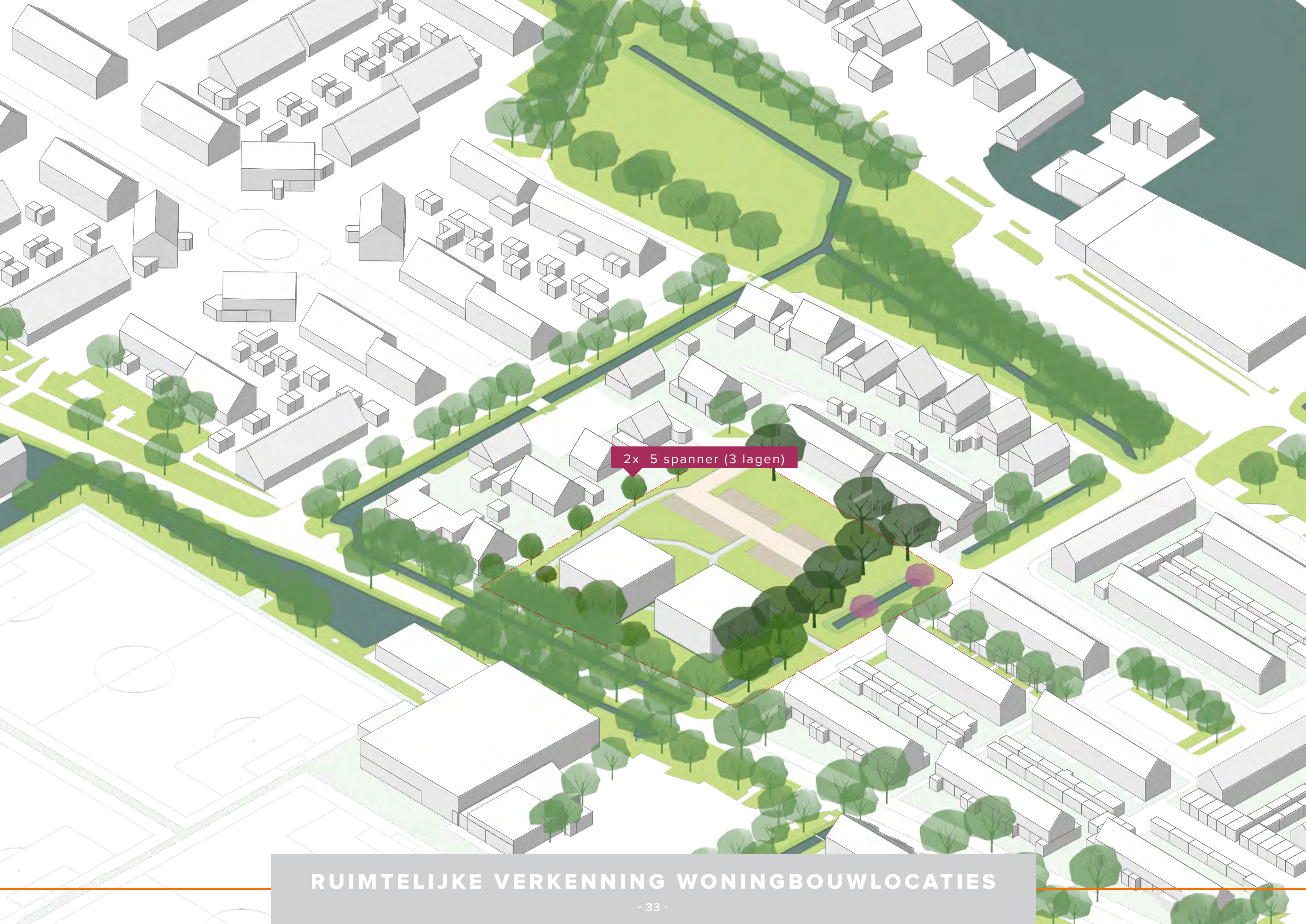


INVULLING MET APPARTEMENTEN

Twee 5-spanners in een groene setting, zichtbaar vanaf de Bateweg. Gebouwen zijn 3 lagen hoog. Het programma gaat uit van appartementen in de sociale sector van ca 65 m² bvo. Het parkeren vindt aan de achterzijde plaats, en de ontsluiting verloopt plaats via de Weegbree (met aanpassingen) of via de Emmalaan richting de Bateweg.

Rondom de appartementen is er ruimte voor groen, waarin de meeste van de waardevolle (volwassen) bomen kunnen worden gehandhaafd.



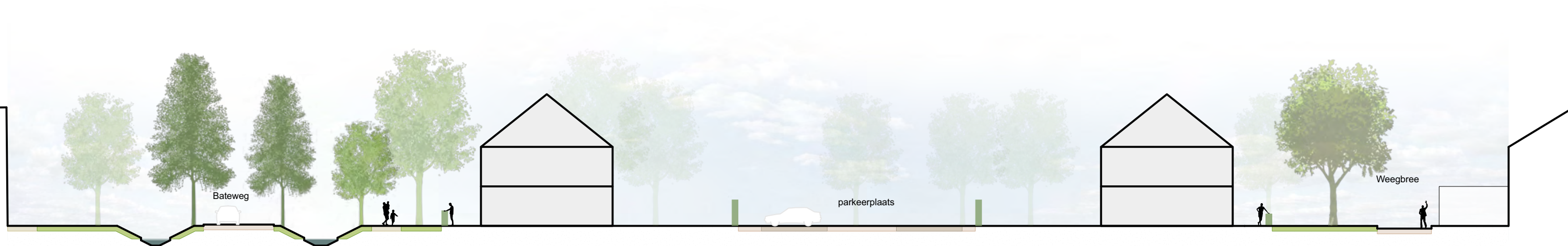


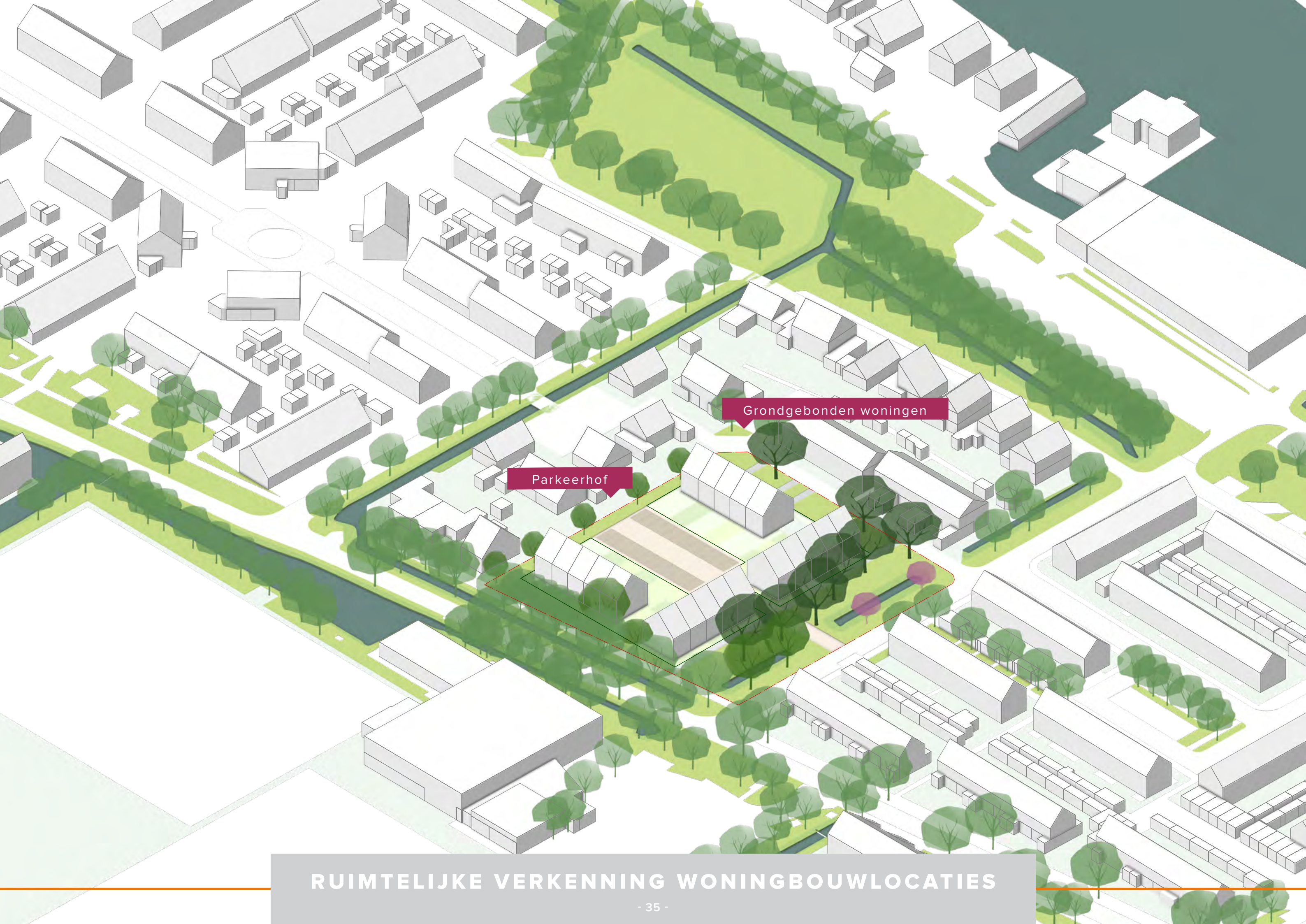
2x 5 spanner (3 lagen)

INVULLING MET GRONDGEBONDEN WONINGEN

Variant met alleen grondgebonden (sociale) woningen met een groene rand waarin de meest waardevolle grote bomen vrij kunnen blijven staan.

Het parkeren vindt plaats op het achterterrein in een parkeerhof en daarmee uit het zicht zodat de voorzijde vrij blijft van auto's.





Grondgebonden woningen

Parkeerhof

LOCATIE NOLINA

De locatie op de gronden van Nolina was in de scenariostudie een mogelijke locatie voor het IKC. Nu dat scenario is afgefallen biedt de plek mogelijk de ruimte voor woningbouwontwikkeling. Dit zou door Nolina zelf kunnen worden ontwikkelt middels stedenbouwkundige kaders of worden uitbesteed door de gemeente.

- Ontsluiting via de Turfeiker en eventueel ook via de Vingerhoedtstraat
- Gebied ligt op terrein van Nolina binnen de komgrenzen maar buiten de contour BSD
- De oostzijde van het gebied heeft te maken met de geluidscontour vanaf de sportvelden, aan de westzijde dient er rekening te worden gehouden met de spuitzone van de bedrijvigheid van Nolina





Doorkijk vanaf de Turfeiker



Overgang tussen de sportvelden en het perceel



Doorkijk vanaf t.v. Woubrugge (Vingerhoedtstraat)

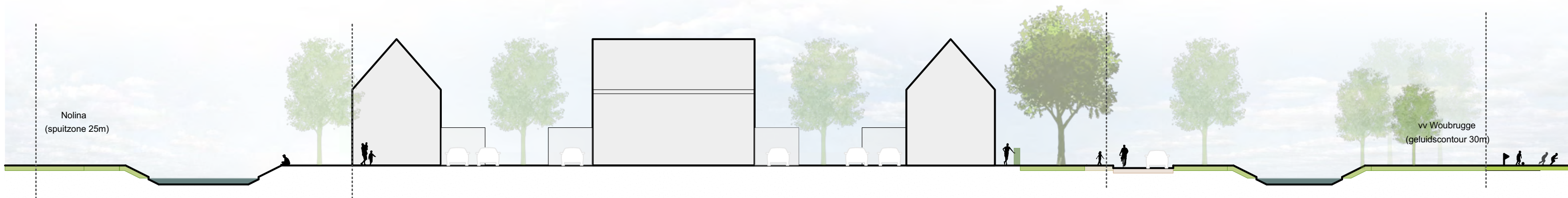
INVULLING MET GRONDGEBONDEN WONINGEN

Invulling is een voortzetting van de structuur uit het noordelijke wijkje. In 3 slagen met aan weerszijde geschakelde tweekappers grijpt het slagenlandschap in het de bebouwingsstructuur. Elke tuin grenst daarbij aan het water.

Aan de zuidzijde, met een smaller profiel, leent zich goed voor een blokje rijwoningen.

Parkeren vindt grotendeels plaats deels op eigen terrein (oprit en garage) en in de ruimte tussen de woningen. Parkeren voor bezoekers vindt plaats langs de weg vanaf de Turfeiker.

De benodigde ontsluiting vanaf de Turfeiker biedt bovendien kansen om de weg door te trekken richting het zuiden (naar de Vingerhoedtstraat). Hierdoor kan een deel van het autoverkeer op de Bataweg worden ontlast, en ontstaat er een makkelijke doorsteek voor fietsers richting het IKC.





Doorzetting structuur

30m vanaf de Sportvelden

Verbinding richting zuiden

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl