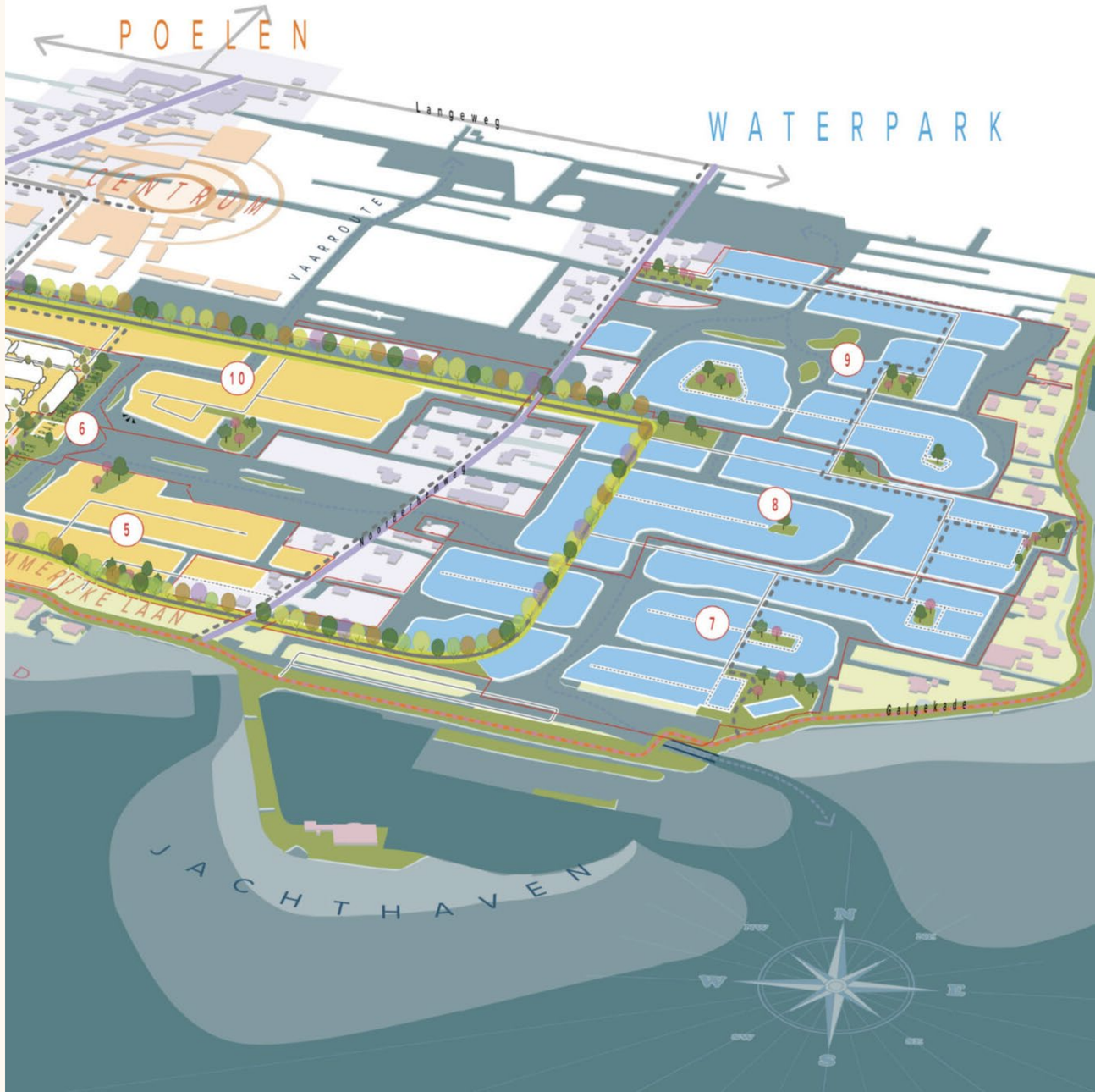
KUIPER COMPAGNONS

Raadsavond 14 juli

FASE 7-10



Aanleiding en thema’s

Aanleiding:

Raadsbesluit april 2025

Thema’s:

1. Planning
2. Uitgangspunten
3. Sluis en woningbouwprogramma
4. Voorzieningen
5. Verkeer
6. Klimaatadaptatie
7. Openbaar groen en spelen
8. Water
9. Ondergrondse infra
10. Uitgangspunten/conclusie
11. Participatie

KUIPER COMPAGNONS

1. Planning

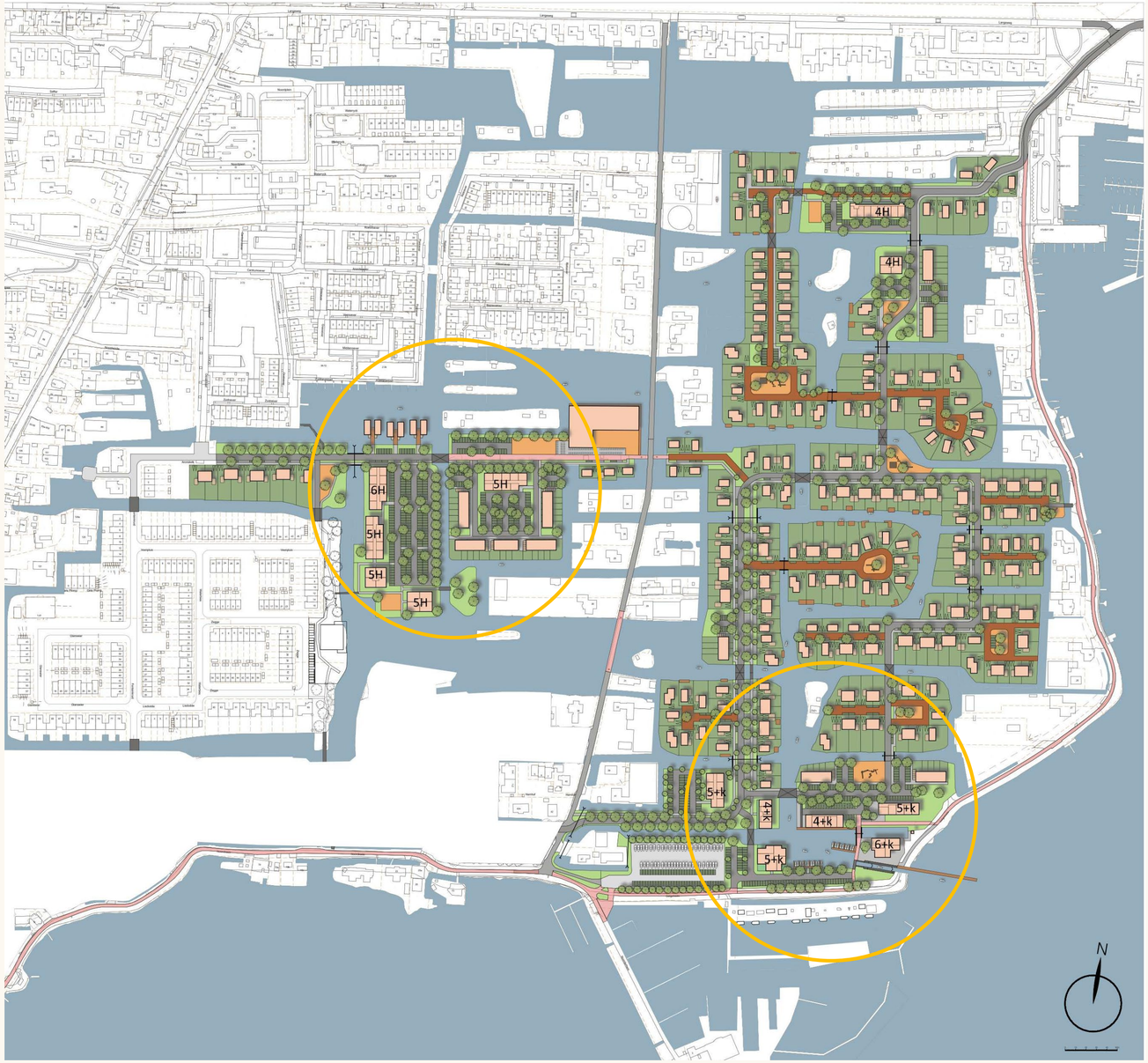
- 14 juli Raadsavond;
- 14 juli Commissievergadering Context en Kaders (technische briefing)
- 1 september Commissievergadering Context en Kaders (technische briefing Verkeer)
- 15 sept Commissievergadering Visie en Advies
- 29 Sept Besluitvormende Raadsvergadering
- Vervolg omgevingsplanprocedure na akkoord

2. Uitgangspunten

<u>Wat zijn de opgaven voor fase 7 – 10?</u>

Kernpunten:
- Verdichting
- Meer sociale woningbouw
- Waterbeleving en meerwaarde
- Budgetneutrale GREX

- Programma: 609 woningen
- Verdichting rond sluis en nabij centrum (geel)
- Maatschappelijke voorzieningen: 1.300m^2
- Commerciële voorzieningen: 300m^2
- Droge voeten:
  - watercompensatie
  - 90mm/24u waterberging piekbui
- Uitwerking LIOR 8.0



0 - tekening

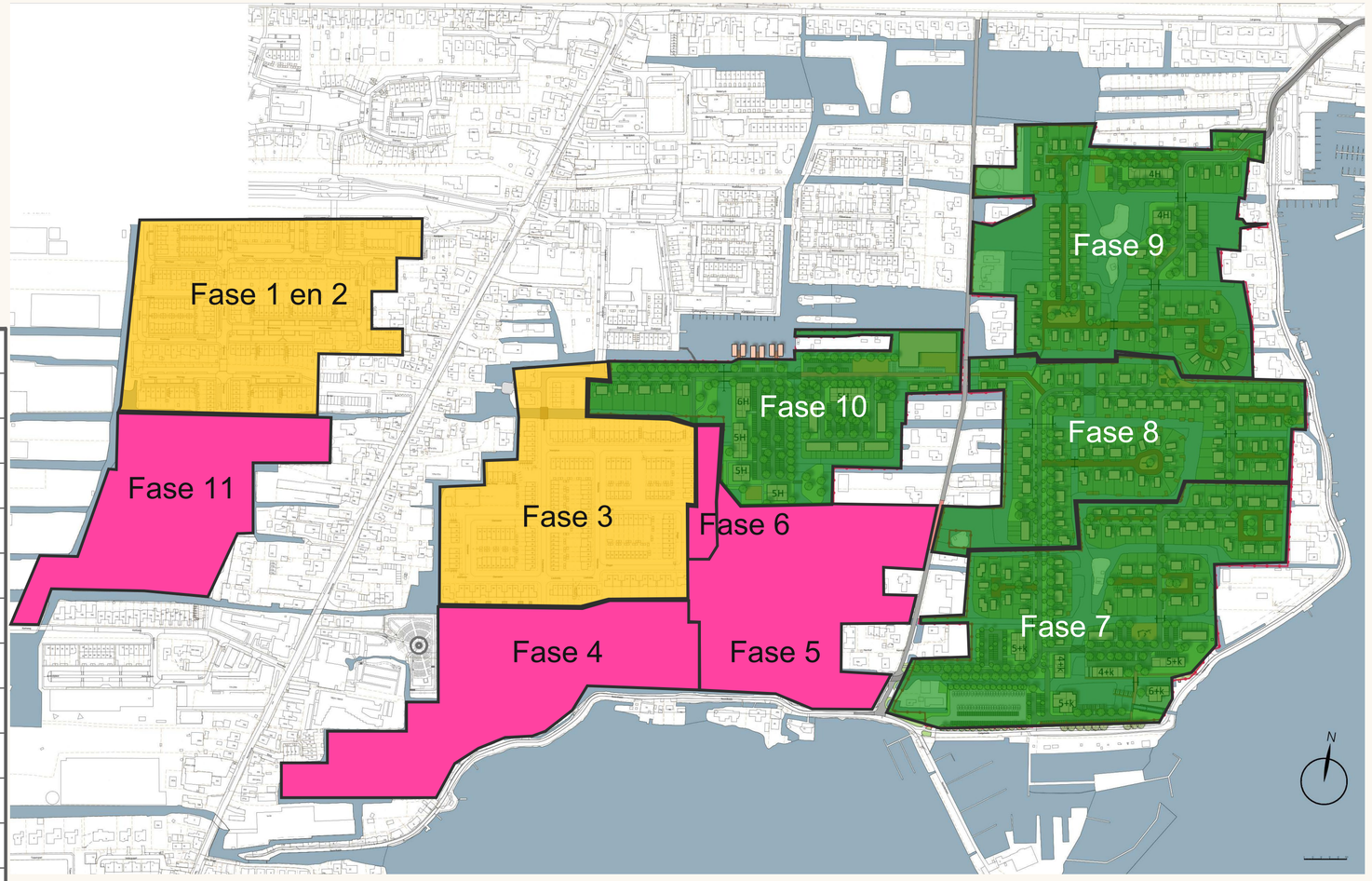
KUIPER COMPAGNONS

3. Woningbouwprogramma

Woningbouwprogramma / aantallen

Gerealiseerd:	fase 1, 2 en 3
In voorbereiding:	fase 4, 5, 6 en 11
Wijziging Omgevingsplan:	fase 7, 8, 9 en 10

Deelgebied	Fases	Gerealiseerd	In voorbereiding	Wijziging OP
Noordakkers	Fase 1 en 2	218		
	Fase 3	231		
	Fase 11		140	
De Poelen	Fase 4		249	
	Fase 5		85	
	Fase 6		18	
	Fase 10			192
Waterpark	Fase 7			217
	Fase 8			91
	Fase 9			109
Totaal		**449**	**492**	**609**
Aan de Braassem:		**1.550**		



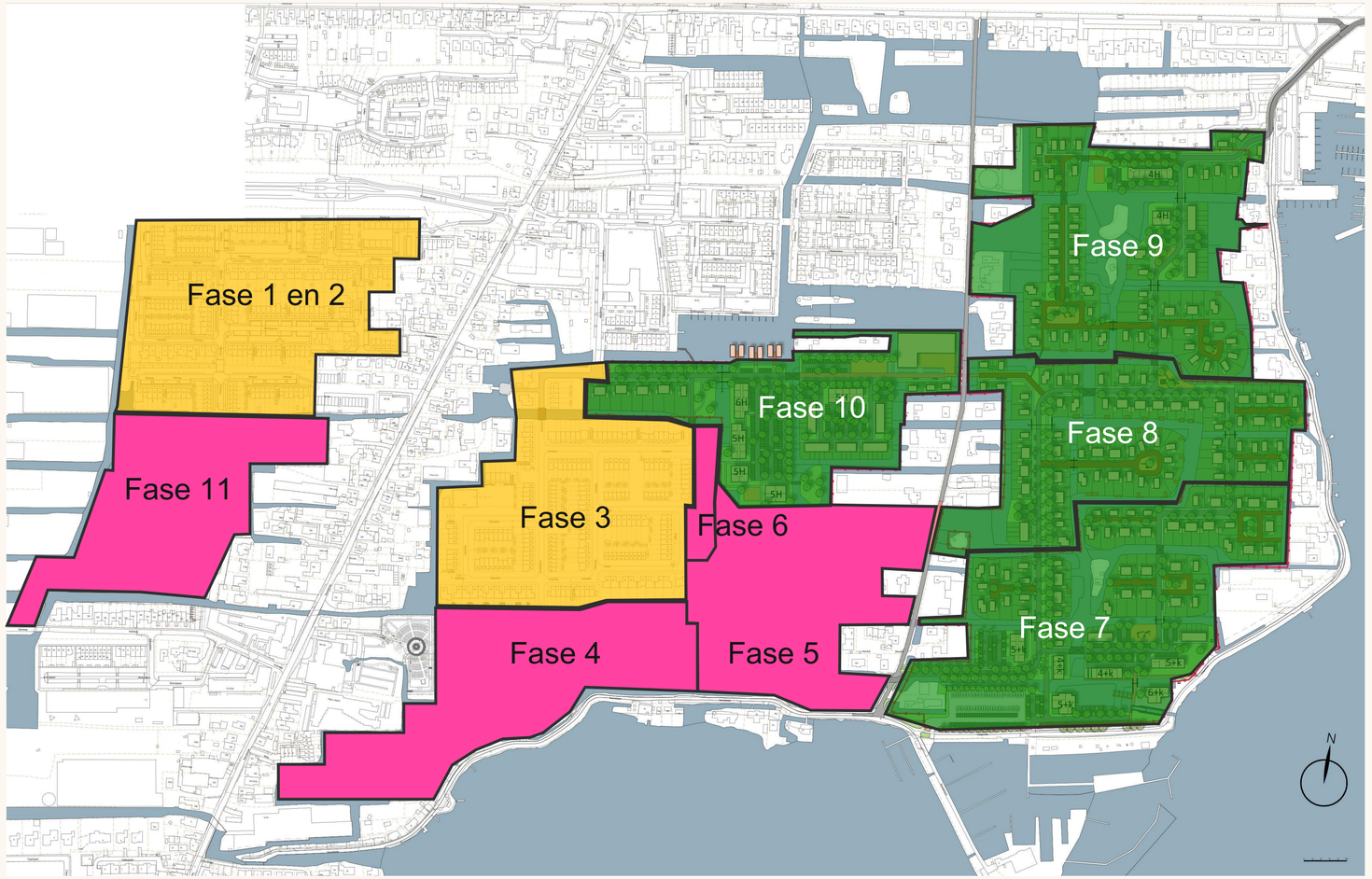
KUIPER COMPAGNONS

3. Woningbouwprogramma

Woningbouwprogramma / categorieën

Gerealiseerd:	fase 1, 2 en 3
In voorbereiding:	fase 4, 5, 6 en 11
Wijziging Omgevingsplan:	fase 7, 8, 9 en 10

Categorie	SOK 2012	Verhouding na raadsbesluit april	Toename in aantallen
Aantal woningen	1.155	1.550	+395
Sociaal huur	15%	22%	+162
Middeldure huur	15%	13%	+36
Betaalbare koop	0	5%	+79
Vrije sector	70%	60%	+118



KUIPER COMPAGNONS

3. Sluis met haven



Disclaimer: Beelden zijn een abstractie van de situatie. Architectuur is indicatief en dient ter illustratie van de maximaal toegestane bouwvolumes

Verlenging subsidie sluis door Holland Rijnland geborgd

KUIPER COMPAGNONS

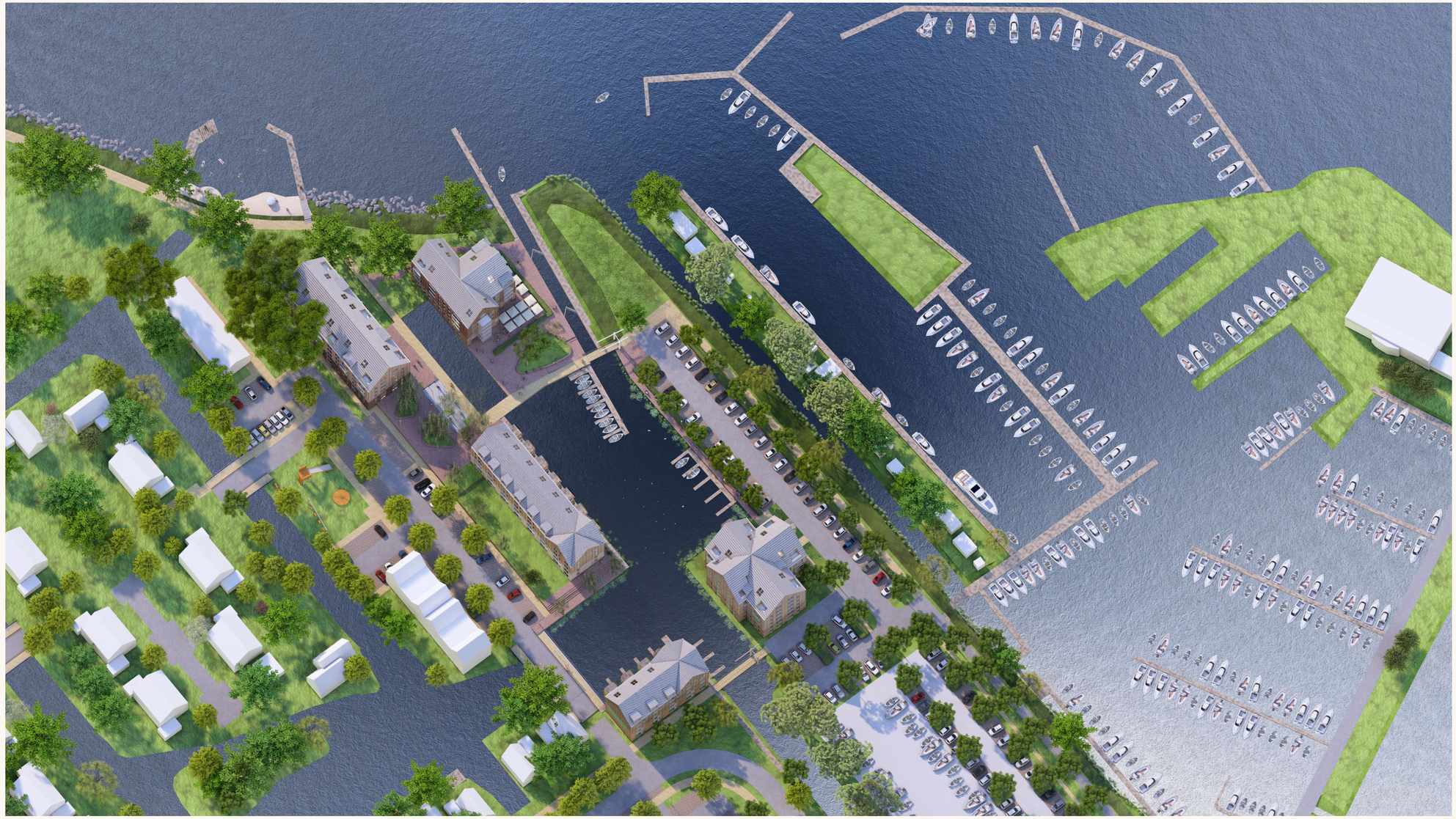
3. Sluis met haven - hoogtes



Disclaimer: Beelden zijn een abstractie van de situatie. Architectuur is indicatief en dient ter illustratie van de maximaal toegestane bouwvolumes

KUIPER COMPAGNONS

3. Sluis met haven



Disclaimer: Beelden zijn een abstractie van de situatie. Architectuur is indicatief en dient ter illustratie van de maximaal toegestane bouwvolumes

KUIPER COMPAGNONS

3. Sluis met haven - zicht vanaf kade



Disclaimer: Beelden zijn een abstractie van de situatie. Architectuur is indicatief en dient ter illustratie van de maximaal toegestane bouwvolumes

KUIPER COMPAGNONS

3. Sluis met haven - zicht vanaf het Braassemermeer



Disclaimer: Beelden zijn een abstractie van de situatie. Architectuur is indicatief en dient ter illustratie van de maximaal toegestane bouwvolumes

KUIPER COMPAGNONS

3. Sluis met haven



Disclaimer: Beelden zijn een abstractie van de situatie. Architectuur is indicatief en dient ter illustratie van de maximaal toegestane bouwvolumes

KUIPER COMPAGNONS

3. Sluis met haven



Disclaimer: Beelden zijn een abstractie van de situatie. Architectuur is indicatief en dient ter illustratie van de maximaal toegestane bouwvolumes

KUIPER COMPAGNONS

3. Sluis met haven: referenties



Het Paard - Marken



Muiden



Blokzijl

KUIPER COMPAGNONS

3. Sluis met haven: referenties



Muiden - De Krijgsman



Woerden – Defensie-eiland



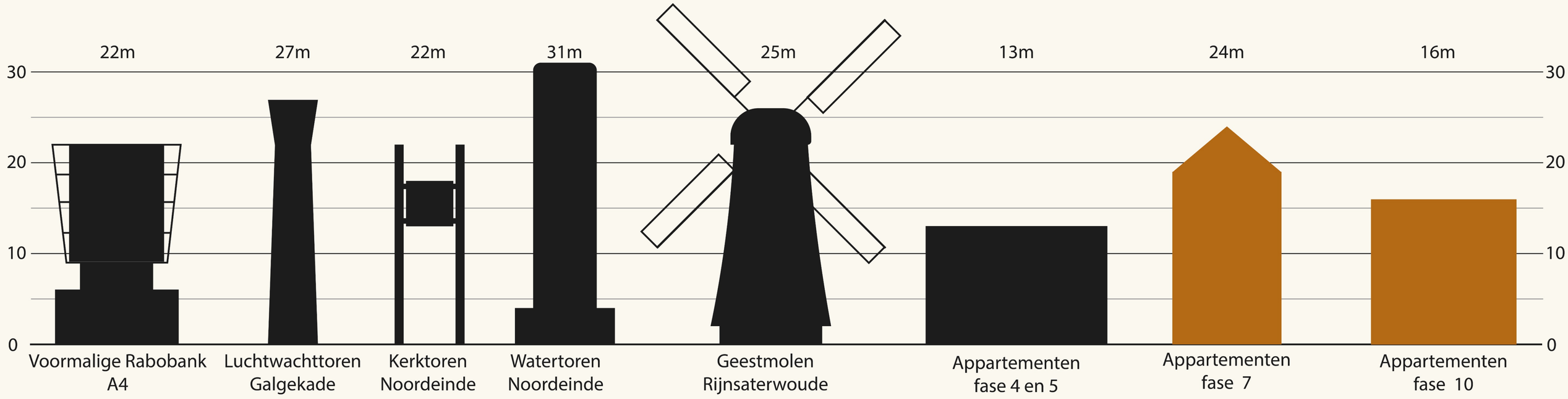
Spaarndam - Spaarnebuiten



Zwolle - Kraanbolwerk

KUIPER COMPAGNONS

3. Sluis met haven: hoogtes in relatie tot overige hoge gebouwen



KUIPER COMPAGNONS

3. Drijvend wonen







Referenties: Amsterdam / Schoonschip / Waterstudio



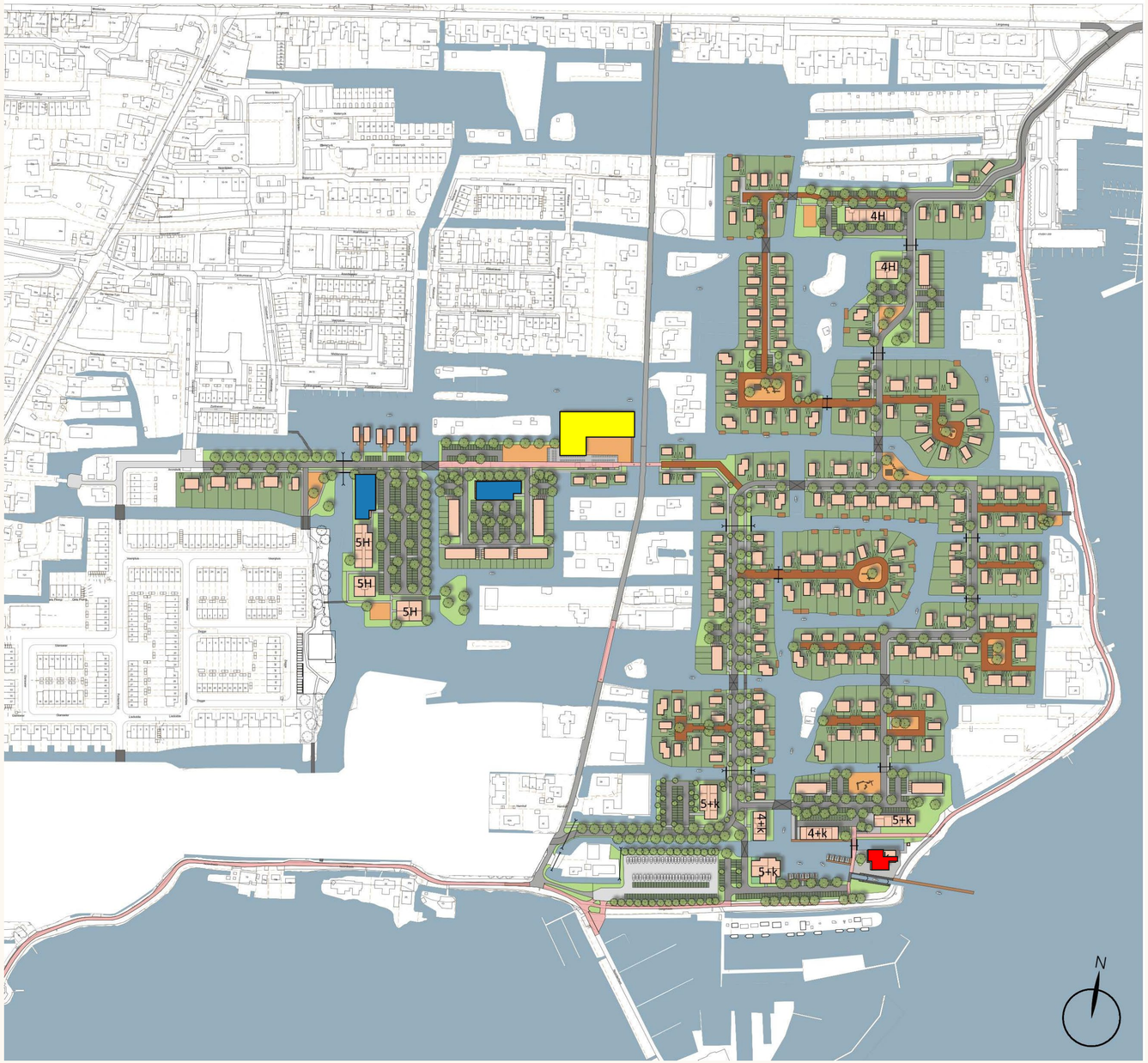




Referenties: Dordrecht / Plan Tij

KUIPER COMPAGNONS

4. Voorzieningen



Kindcentrum:	4.000m²	
	Gelegen aan fietsroutes	
	Spelen op schoolplein	
Commerciële voorzieningen:	300m²	
	Horeca	
	Naast haven en sluis	
	Onder appartementen	
Maatschappelijke voorzieningen:	1.300m²	
	Huisarts	
	Tandarts	
	Fysio	
	Onder appartementen	

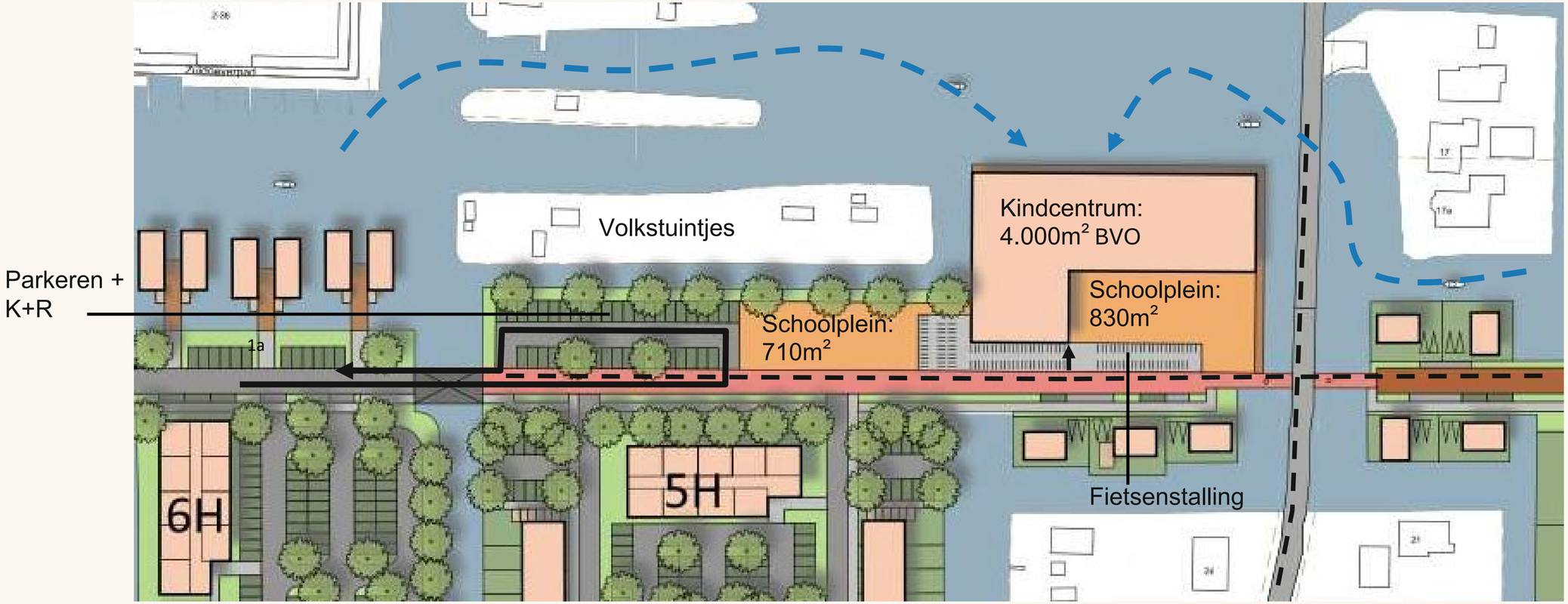
KUIPER COMPAGNONS

4. Voorzieningen: Kindcentrum

Grondvlak BG circa	2.000 m²
Schoolplein	o.b.v. 3 m² per leerling 1.500 m²
Parkeren	o.b.v. parkeernorm 40 pp
Kiss and Ride	Lus met stopvakken

Conclusie: 5.000 m² ruimtegebruik = nodig (incl. parkeren en kiss and ride).

Kans: gestapeld wonen op het Kindcentrum. Hiermee kan ruimte worden gewonnen



4. Voorzieningen: Kindcentrum







Kansen: gestapeld wonen op het Kindcentrum

Disclaimer: Beelden zijn een abstractie van de situatie. Architectuur is indicatief en dient ter illustratie van de maximaal toegestane bouwvolumes

KUIPER COMPAGNONS

4. Voorzieningen: Kindcentrum en appartementen







Kansen: gestapeld wonen op het Kindcentrum

Disclaimer: Beelden zijn een abstractie van de situatie. Architectuur is indicatief en dient ter illustratie van de maximaal toegestane bouwvolumes

KUIPER COMPAGNONS

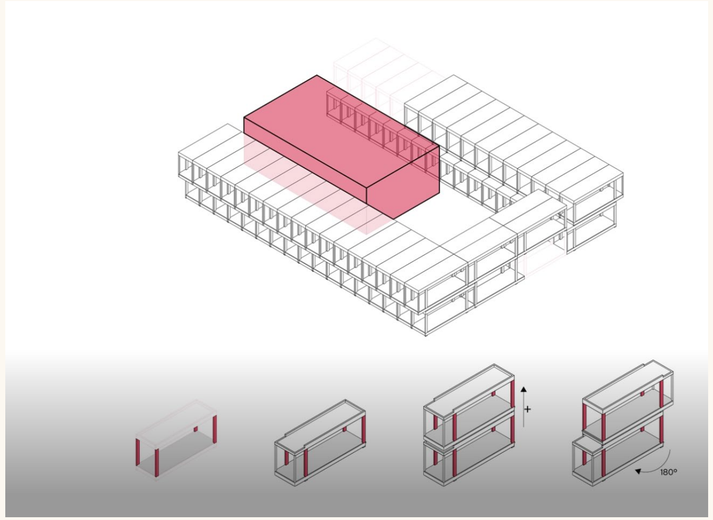
4. Voorzieningen: Kindcentrum en appartementen



Referentiebeeld: Boschkens / Goirle / Kindcentrum en woningen



Referentiebeeld: Esse Zoom / Nieuwerkerk a/d/ IJssel / Kindcentrum en woningen







Referentiebeeld: Het Epos / Rotterdam / Modulaire houtbouw

KUIPER COMPAGNONS

4. Voorzieningen: zwemplek



Zwemplek en strandje in het meer



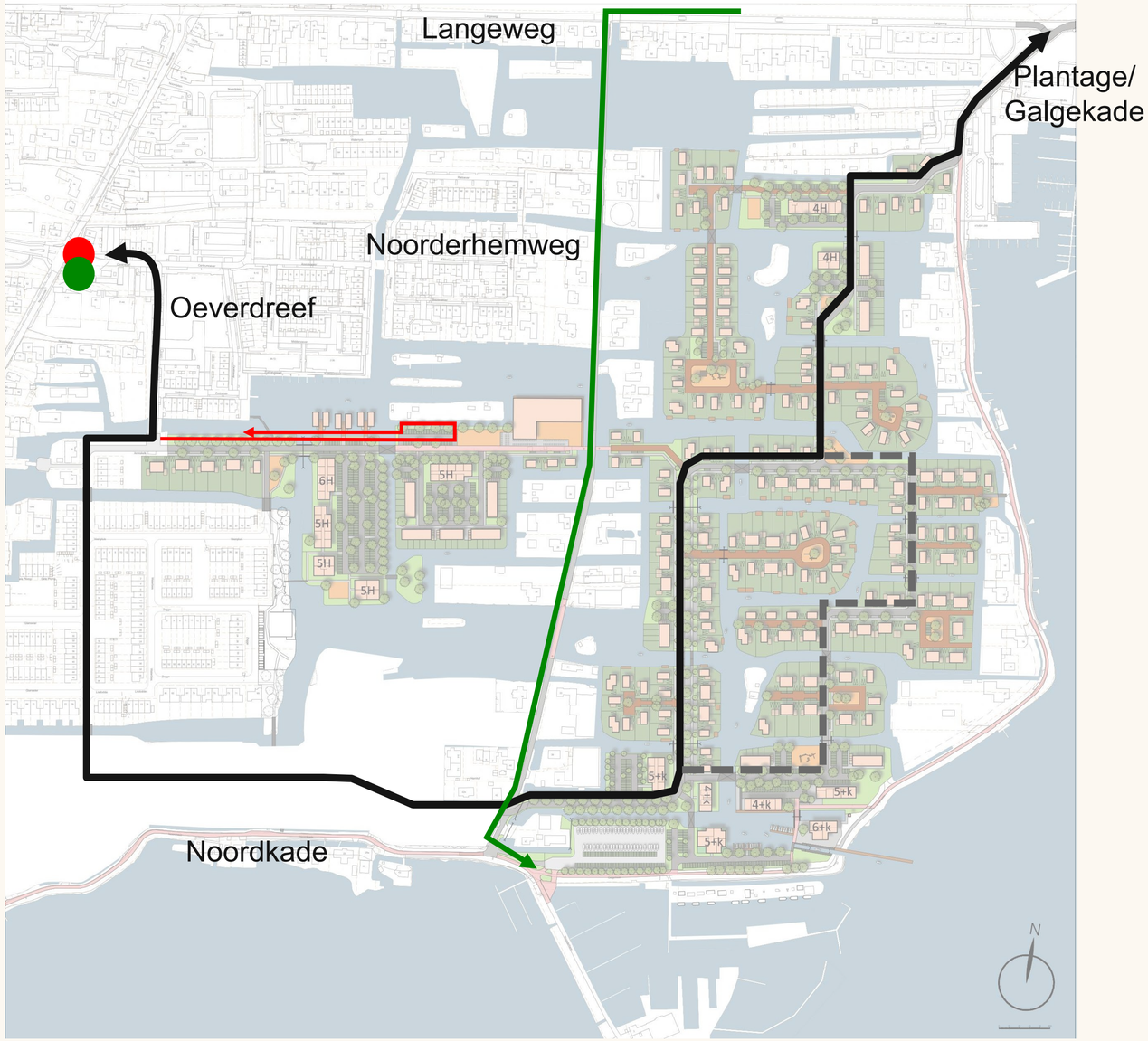
Zwemsteigers bij het Kindcentrum (buiten plangrens)

KUIPER COMPAGNONS

5. Verkeer - auto

- Verkeerslichten bij Noordeinde-Braassemdreef
- Tweede ontsluiting via Galgekade
- Secundaire route
- Ontsluiting Kindcentrum auto met keerlus
- Routing boten naar watersportvereniging via Langeweg en Noorderhemweg.

De O-tekening voldoet aan de Parkeernota 2018
Wijkaansluitingen op bestaande infra
Terugkoppeling regionaal verkeersonderzoek in Q3



KUIPER COMPAGNONS

5. Verkeer - Fietsers en voetgangers

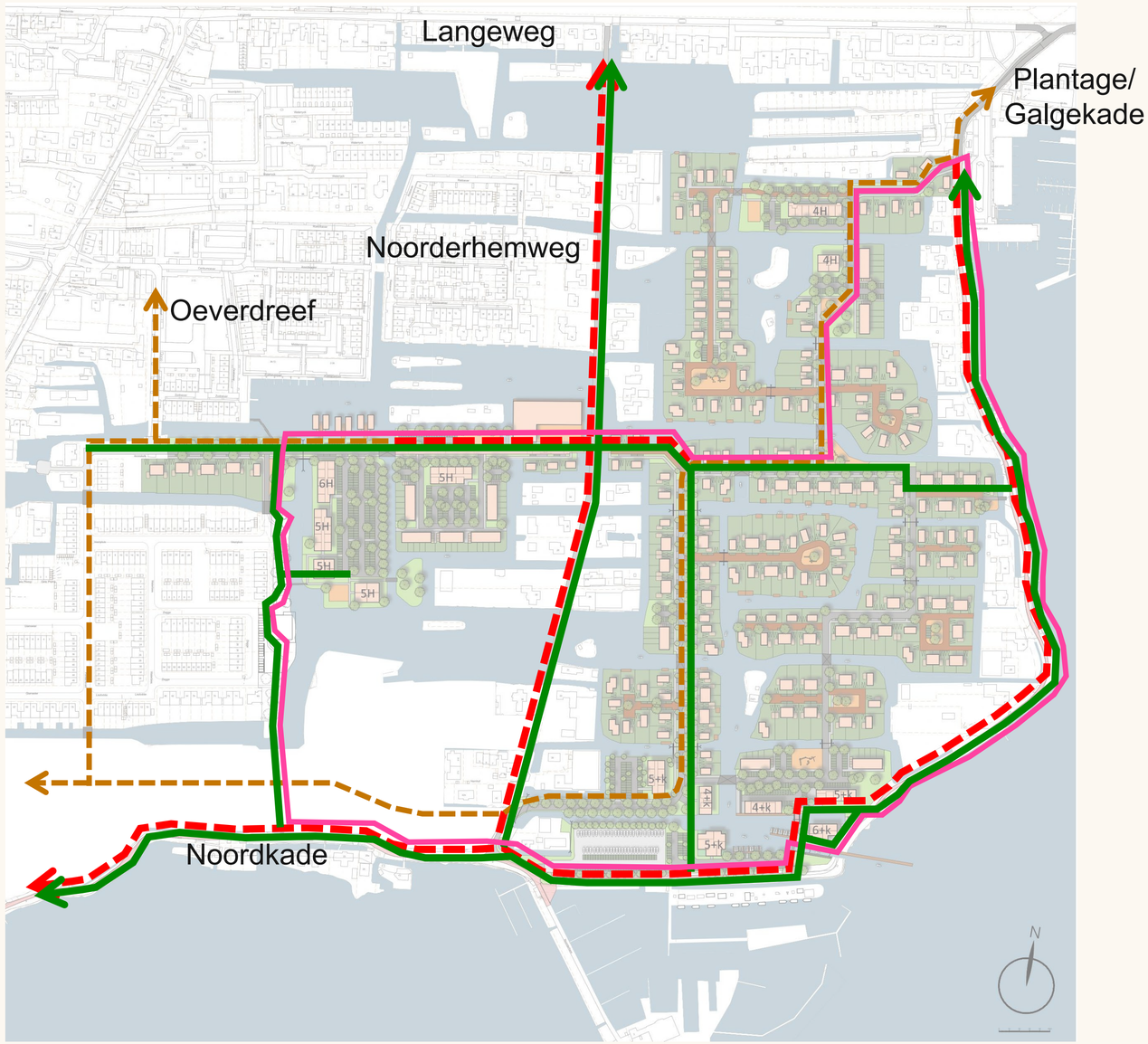
Autoluw fietspad

Secundaire fietsstructuur

Doorgaande wandelroutes

Hardlooprondje 3km

De wijk nodigt uit om te bewegen:
‘Elke stapt telt in Braassemerland!’

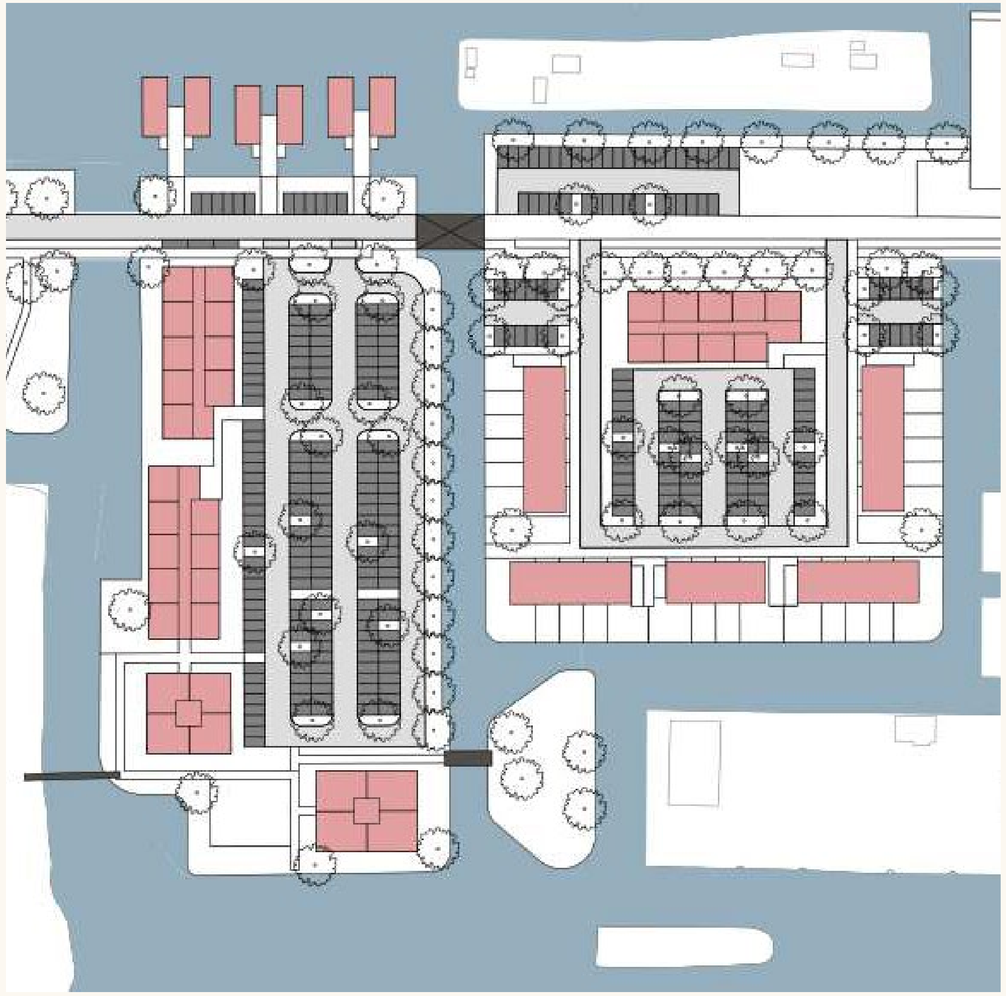


KUIPER COMPAGNONS

5. Verkeer - parkeren



Parkeren verdichting fase 7
* Parkeeroplossingen nader te onderzoeken



Parkeren verdichting fase 10

KUIPER COMPAGNONS

6. Klimaatadaptatie

Hoge doelstellingen
Ontwerp conform LIOR 8.0
Plan voldoet aan maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (rijksnorm)
Ook in de toekomst een geschikte en aangename plek om te wonen en leven

Wat doen we?
Bodem en water sturend: water bergen en vertraagd afvoeren;
Ruimte voor biodiversiteit en ecologie;
Groen en water voor verkoeling en beschutting;
Bodemdaling: met externe experts per fase de bodemkwaliteit beschouwen -> bouw- en woonrijp maken

Maatregelingen en inrichting passend in het kader van de Klimaatladder

KUIPER COMPAGNONS

6. Klimaatadaptatie



Groene voortuinen



Wadi’s en natuurlijk spelen





Halfverharding





Insectenhotel + nestgelegenheid



Bomen als verkoeling



Sedumdaken en zonnepanelen

KUIPER COMPAGNONS

6. Biodivers en toekomstbestendig



Raingarden

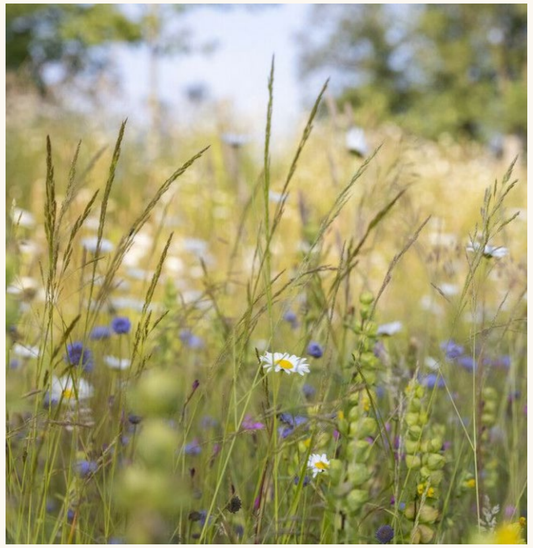


Bloeiende heesters



Schaduwrijke plekken





Bloemrijke bermen/inheemse soorten



Natuurvriendelijke oevers

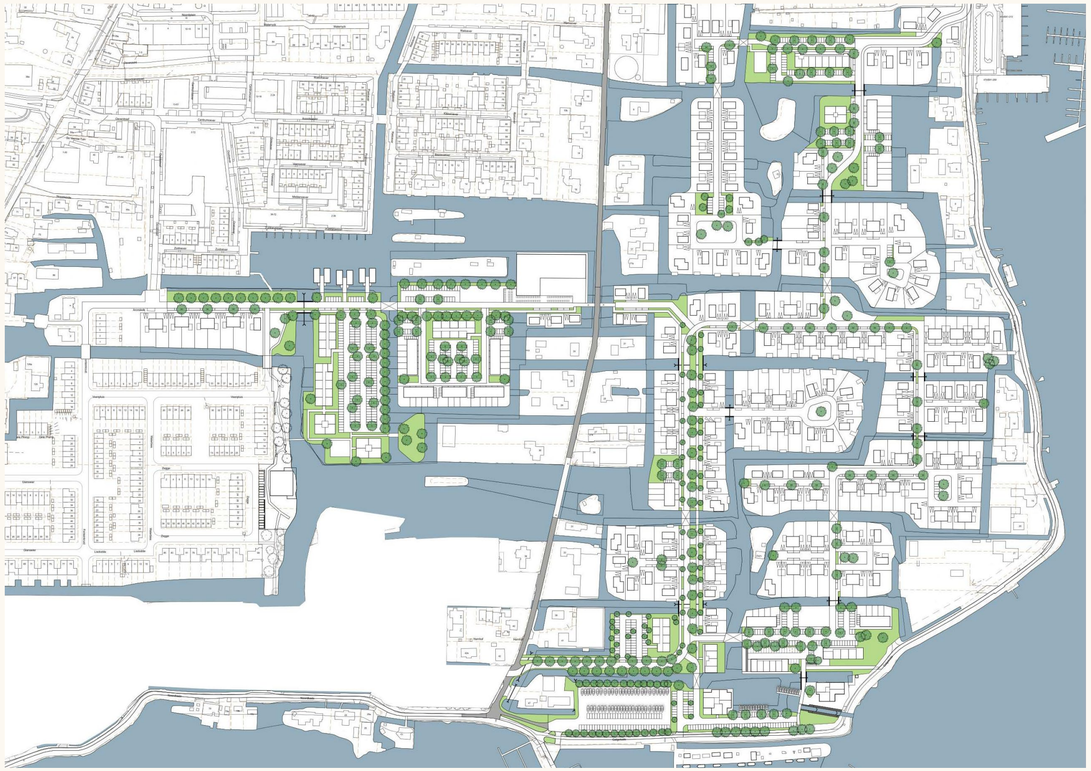


KUIPER COMPAGNONS

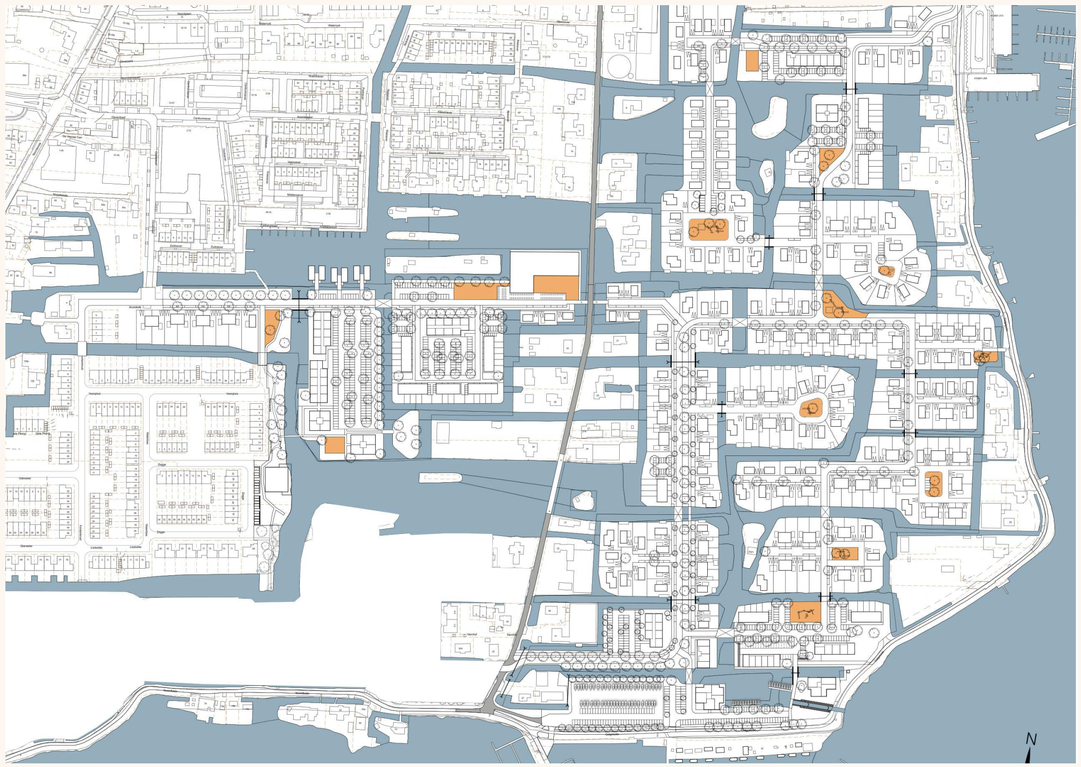
7. Openbaar groen en spelen

Hoeveel openbaar groen krijgen we in het nieuwe plan?

- **9.290 m^2 méér openbaar groen dan gemeentelijke groennorm;**
- **3% van het oppervlak is ingericht als speelplek: 14 speelplekken;**
- **0,6 boom per woning;**



Groen en bomen



Spelen

KUIPER COMPAGNONS

7. Openbaar groen en spelen



Spelen en groen (Rijswijk Buiten)





Spelen en groen (Braassemerland, fase 1)

KUIPER COMPAGNONS

8. Water

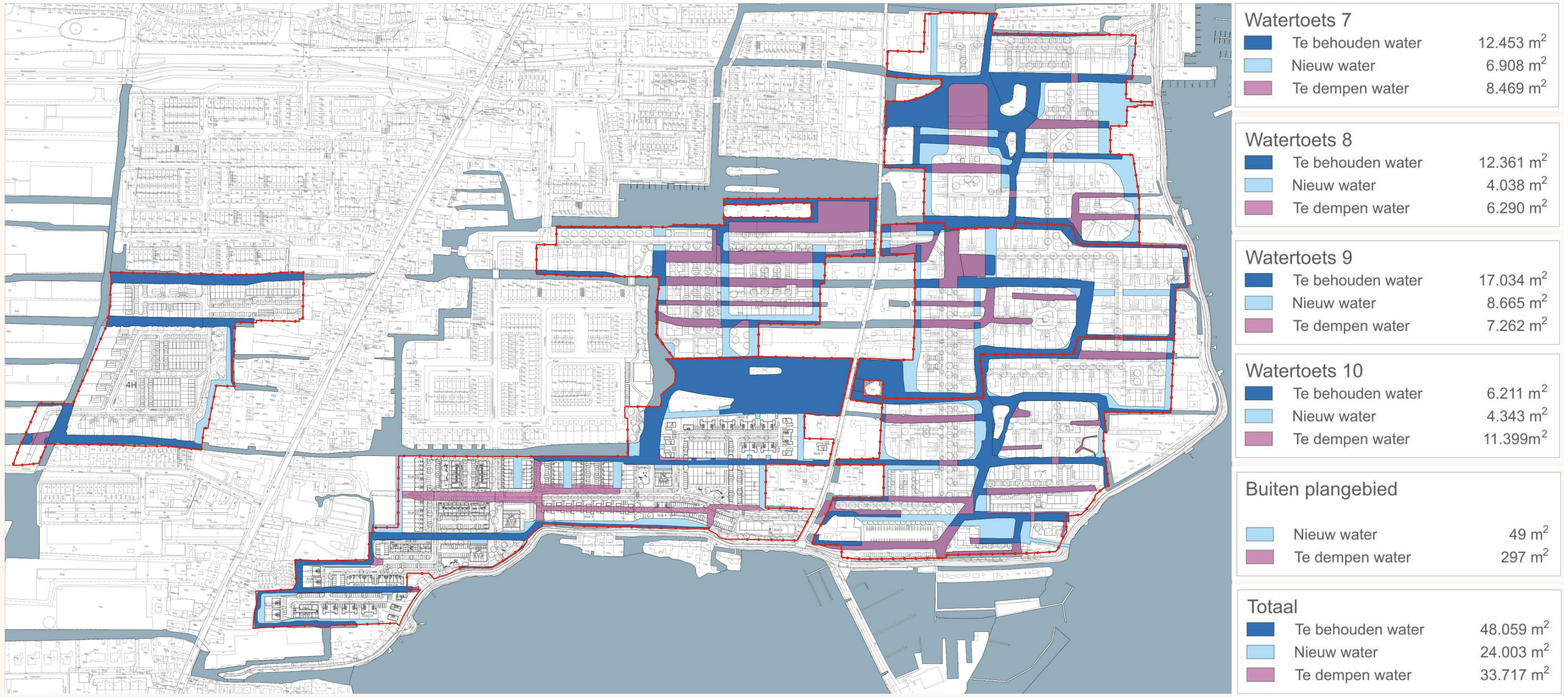
Uitgangspunt: Droge voeten
(Waterberekening Nepocon-> 90mm/24u leidend)

Conclusie: 3 hectare water nog te compenseren:

3ha
(op schaal)

Mogelijkheden voor waterberging (binnenplans):
- wadi’s
- raingardens
- ‘Rockflow’ onder parkeerplaatsen
- groene daken: vertraagd afvoeren
- surplus aan groen inzetten

Buitenplanse compensatie
(i.c.m. habitatontwikkeling)



KUIPER COMPAGNONS

9. Ondergrondse infrastructuur

Persleiding Braassemdreef is speciaal aangelegd voor Braassemerland.
Dimensionering ruim voldoende voor aantakking verdichtingsopgave

Er is voldoende capaciteit om de extra 400 woningen aan te sluiten:
geen nieuwe persleidingen nodig

Alliander: in het lokale stroomnet is voldoende capaciteit aanwezig

KUIPER COMPAGNONS

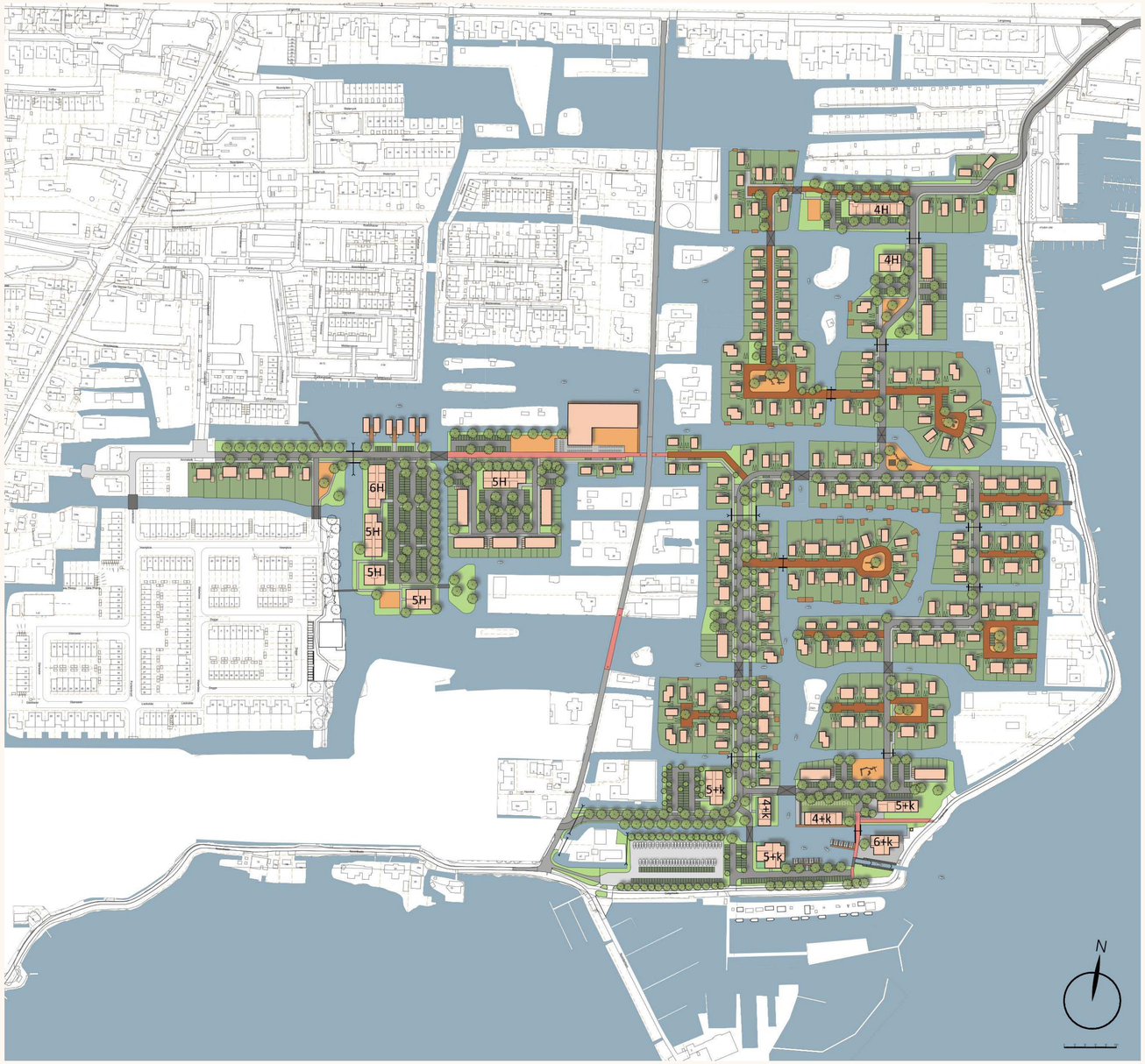
10. Uitgangspunten/conclusie

<u>Wat zijn de opgaven voor fase 7 – 10?</u>

Kernpunten:

- Verdichting rond sluis en nabij centrum
- Meer sociale woningbouw
- Waterbeleving en meerwaarde
- Genoeg groen en spelen aanwezig
- Wateropgave: binnen- en buitenplans opvangen

- Programma: 609 woningen
- Verdichting rond sluis en nabij centrum
  Maatschappelijke voorzieningen: 1.300m^2
- Commerciële voorzieningen: 300m^2
- Droge voeten:
  - watercompensatie
  - 90mm/24u waterberging piekbui
- Uitwerking LIOR 8.0



0 - tekening

KUIPER COMPAGNONS

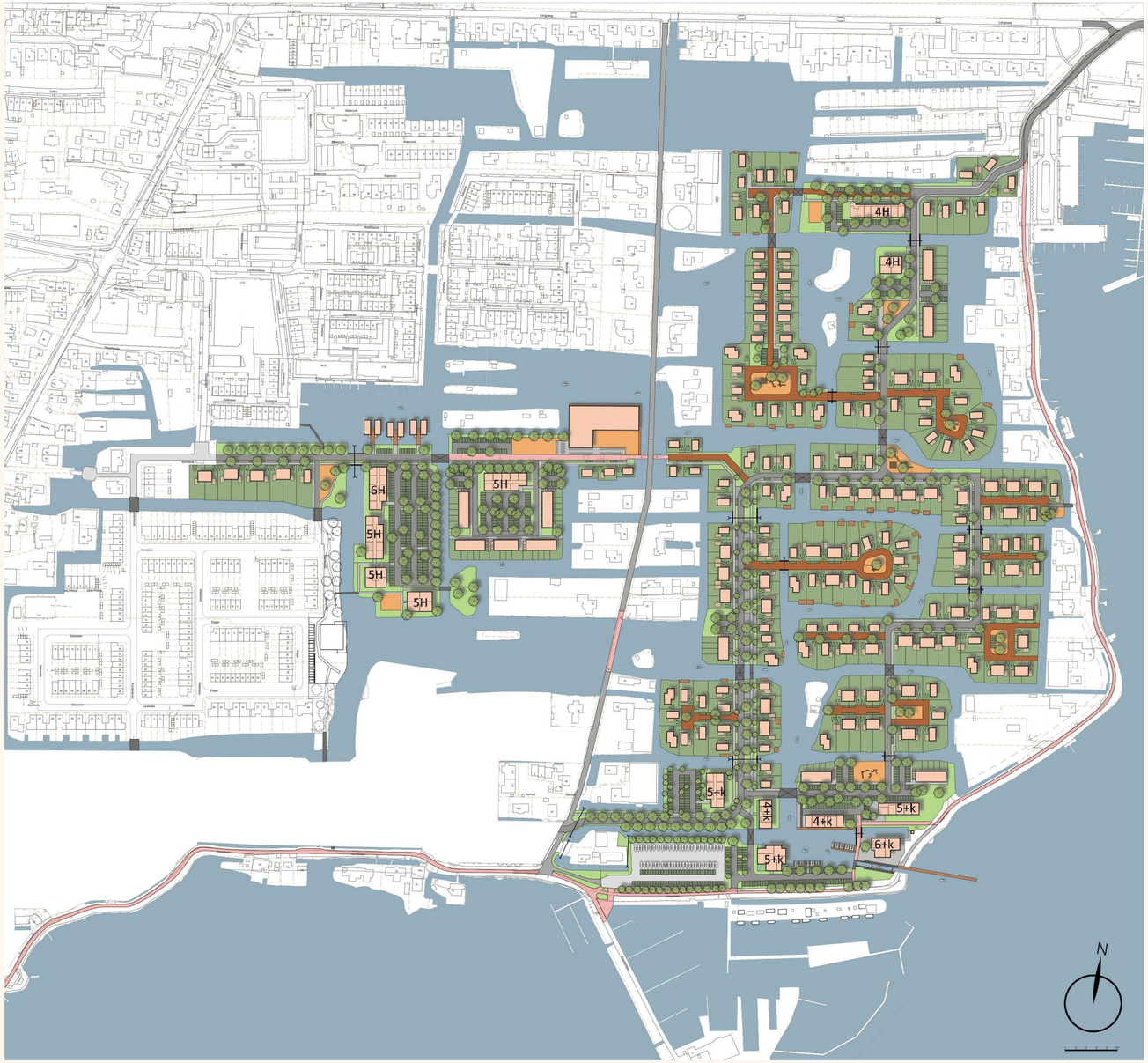
10. Uitgangspunten/conclusie

<u>Wat zijn de opgaven voor fase 7 – 10?</u>

Kernpunten:

- Verdichting rond sluis en nabij centrum
- Meer sociale woningbouw
- Waterbeleving en meerwaarde
- Genoeg groen en spelen aanwezig
- Wateropgave: binnen- en buitenplans opvangen

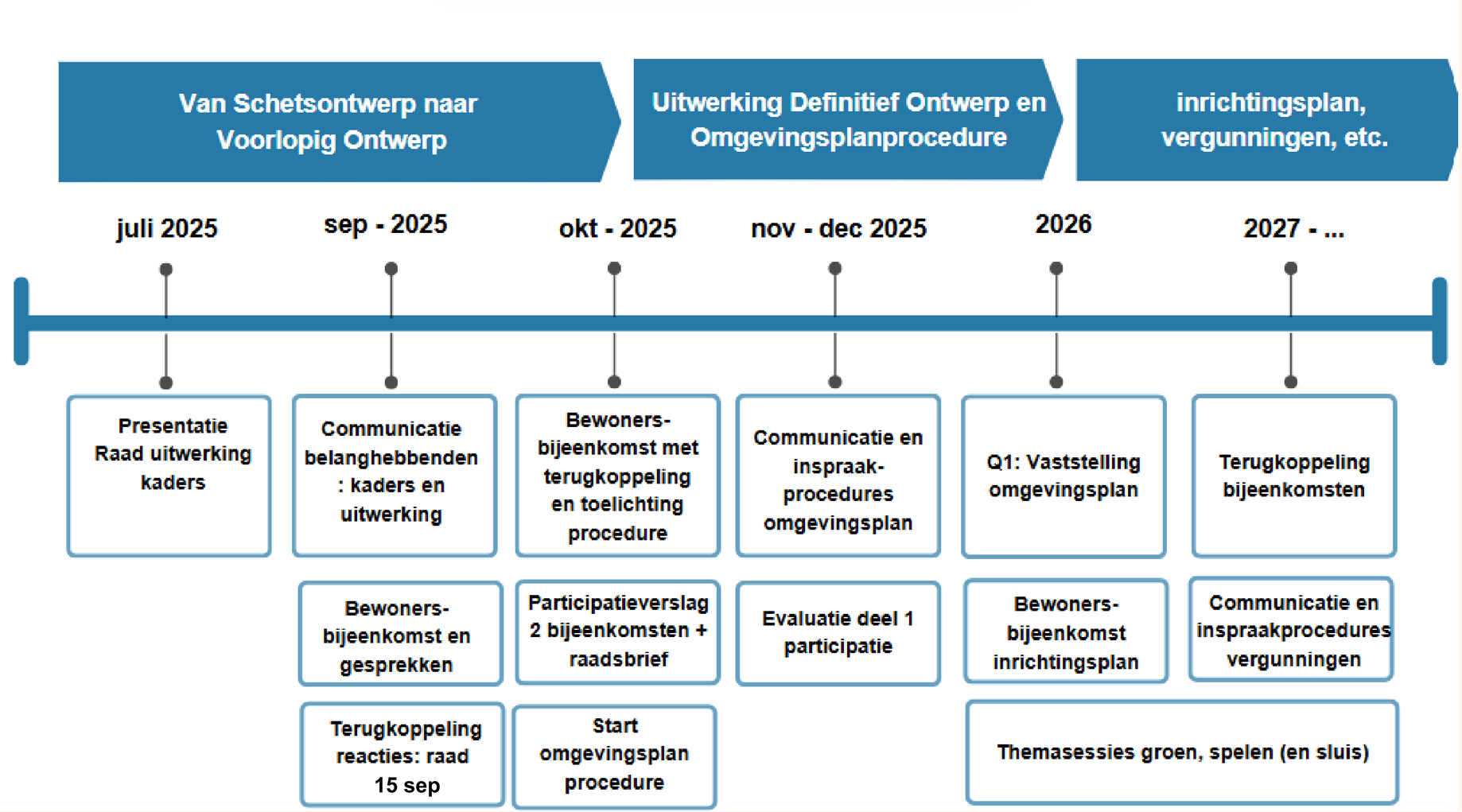
- Programma: 609 woningen
- Verdichting rond sluis en nabij centrum
  Maatschappelijke voorzieningen: 1.300m^2
- Commerciële voorzieningen: 300m^2
- Droge voeten:
  - watercompensatie
  - 90mm/24u waterberging piekbui
- Uitwerking LIOR 8.0



0 - tekening

KUIPER COMPAGNONS

11. Participatie tijdlijn fase 7-10



KUIPER COMPAGNONS