

Concept stedenbouwkundig plan 'Mariënhoeve'

Wonen

- Blok Noord (25-30 sociale huur woningen, Noord+: 35-40 woningen)
- BG: 5 zorgwoningen (70m2) + woonkamer + bergingen (of 6 zorgwoningen van 60m2)
- 1e etage: 10 appartementen (70m2) (of 12 appartementen 60m2)
- 2e etage: 10 appartementen (70m2) (of 12 appartementen 60m2)
- Scenario Noord+: een extra bouwlaag met setback voor 10-12 starters appartementen extra (48-58m2)

Blok Zuid (kopie blok noord gespiegeld, meerdere scenario's voor woontypologie en aantallen, hieronder 3 voorbeelden)

Scenario 1: Blok Zuid 12 rijwoningen

- 12 rijwoningen van gelijkwaardige afmeting als naastgelegen bebouwing (optioneel: smallere woningen leidt tot 2 extra)
- Totaal incl. blok Noord: 37-45 woningen, (Noord+: 47-55 woningen)

Scenario 2 Blok Zuid 12 appartementen + 12 maisonnettes

- BG: 12 reguliere appartementen (70m2) + bergingen (optioneel: smallere woningen leidt tot 2 extra per bouwlaag)
- 1e + 2e etage: 10-12 maisonnettes (2laags appartementen met setback, circa 100-120m2)
- Totaal (incl. blok Noord): 49-54 woningen, (Noord+: 59-64 woningen (= (half)stedelijke dichtheid, niet dorps!)

Scenario 3 Blok Zuid 36 appartementen (vermoedelijk minder draagvlak wegens hoge bouwdichtheid en privacy)

- Gelijk aan Blok Noord, maar op BG 10 appartementen i.p.v. 5 + woonkamer (optioneel: smallere woningen leidt tot 2 extra per bouwlaag)
- Totaal incl. blok Noord: 51-72 woningen (blok Noord+: 61-82 woningen) (= hoogstedelijke dichtheid(!), niet dorps! Niet gewenst!)

Verdichtingscategorie (woningen per hectare): 20-30 = dorps, 30-60 is halfstedelijk, 60+ is hoogstedelijk
(totale kavel is 1,5ha waarvan minimaal 0,6-0,8 benodigd voor school. Restant kavel excl. school is 0,7-0,9ha)

School

- Zichtbare locatie vanaf de weg (in plan gemeente weggestopt achter woontoren leidt tot slechte bereikbaarheid en verkeersoverlast)
- Middenblok 2 bouwlagen, beide zijden een aanbouw van 1 bouwlaag (optioneel als stolpboerderij zoals Huize Mariënstein)
- BVO BG: 1080m2 (waarvan 540 voor KDVen 540 voor school)
- BVO 1e etage: 540m2 (midden blok, voor school)
- Totaal 1080 BVO voor school en 540 BVO voor KDVen = 1620m2 BVO (is overmatig, gelet op beleid gemeente. Kan als ruimtereservering)
- Groendak en natuurinclusieve maatregelen voor extra ecologische en klimaatadaptieve waarde

Mobiliteit

- Entree via P. van Muijenweg richting ingang school en woonhof met parkeren
- Pastoor van Muijenweg herinrichten conform profiel Belieslaan voor veilige 30 km/u straat, met extra Schoolzone palen/borden

Parkeren (afhankelijk van scenario woontypologie)

- appartementen huur >75m2: 0,85 parkeerplaats per woning (0,7 per woning +0,15 voor bezoek)
- appartementen (maisonnettes) huur 75-100m2: 0,95 parkeerplaats per woning (0,8 per woning +0,15 voor bezoek)
- rijwoningen: 1,15 parkeerplaats per woning (1,0 per woning +0,15 voor bezoek)
- School heeft dubbelgebruik van pp's voor wonen/werken/K&R. Aanvullend 15 parkeerplaatsen ingetekend
- Totaal maximaal parkeerplaatsen in plan mogelijk: 86 (zeer overmatig!)
- Entree voor fietsen en voetgangers ook via de Pastoor van Muijenweg

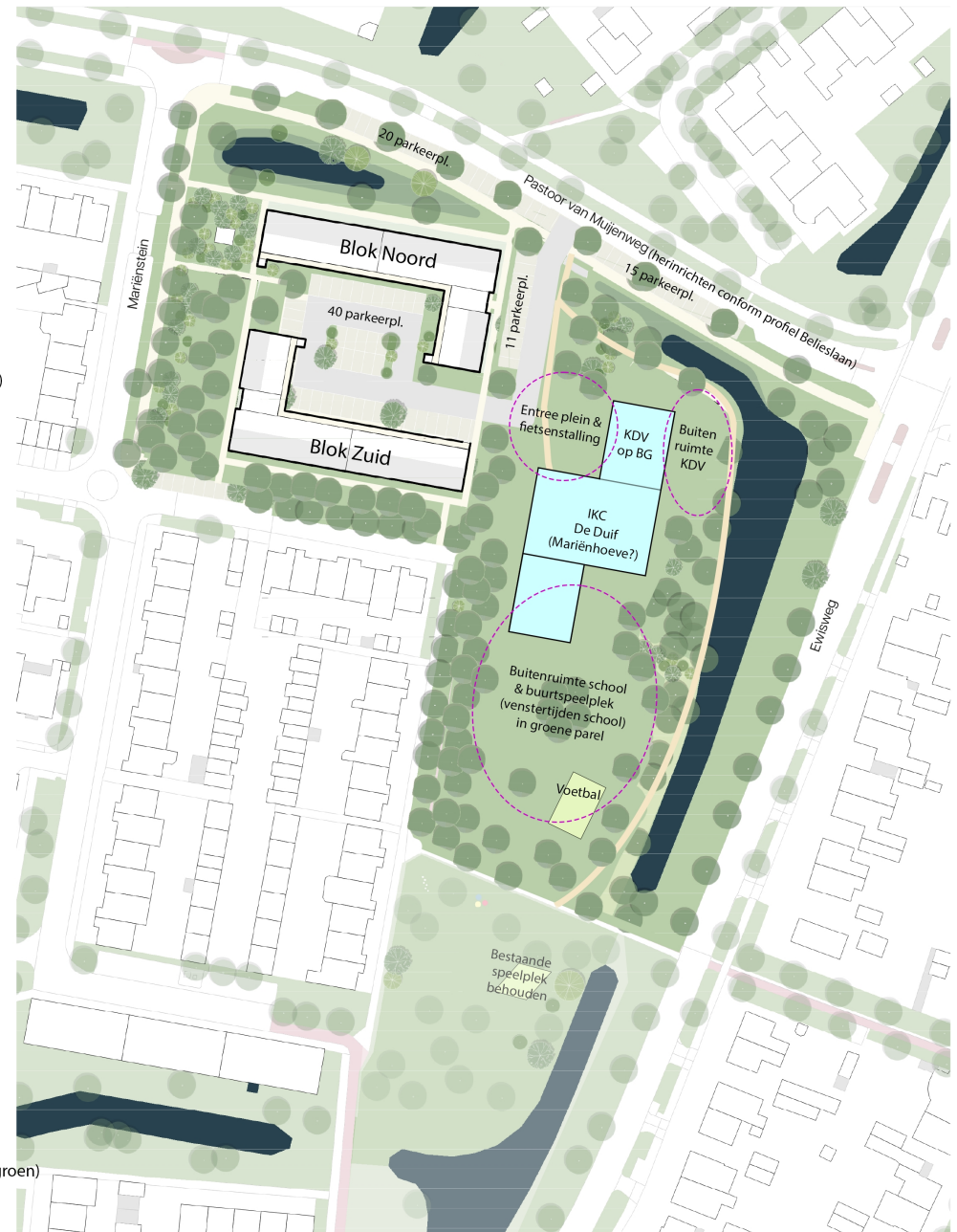
Natuur en klimaatadaptatie

Bomen en bosschages

- 16-18 bomen te verwijderen (t.o.v. 50-60 in plan gemeente)
- 36+ bomen terug te planten (volop ruimte voor ecologische plus) (in plan gemeente geen/nauwelijks herplant)
- Behoudt van alle bosschages en toevoegen van extra bosschages (in plan gemeente verwijderen bosschages, geen herplant)
- Behoudt van veel meer m2 open, groene ruimte
- Binnen groennorm van 75m2 per huishouden (in plan gemeente onjuist omdat huidige bewoners niet worden meetgeld)
- Behoudt van de groene zone als 'Groene parel' zoals aangegeven in recent vastgesteld groenbeleid gemeente
- Water, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Bewegen, Ontmoeten, Sporten en Spelen (BOSS)

- Speelruimte school wordt opengesteld buiten schooltijden en dient als buurtspeel- en ontmoetingsplek
- Voetbalveld binnen projectgrens op nieuwe locatie binnen de buitenruimte school (in plan gemeente buiten plangebied ten koste van groen)
- Bestaande speelplek (0-2 jaar) blijft behouden (in plan gemeente wordt die verwijderd)
- Voldoende functionele ruimte ter ontmoeting en vrij spel (in plan gemeente geen enkele ruimte voor ontmoeten en vrij spel)
- Bestaand groen omtetje blijft bestaan voor kleine wandelingen (met name voor ouderen van groot belang)



Plankaart dakaanzicht