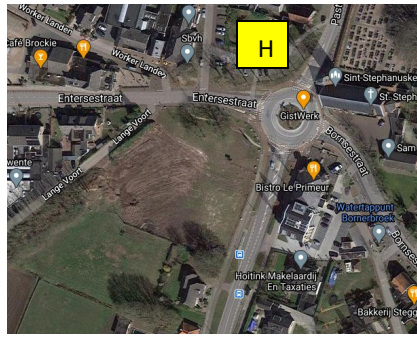


# Aanbieding inbreidingslocaties Hegeman Bouw

Januari 2021; versie 3





(Bornerbroek)

#### Inbreidingslocaties:

- Heetveldsweg (9 rijenwoningen+6 woningen 2<sup>1</sup> kap)
- De Smorre (Rietveldstraat / van Campenstr) ( 8 woningen 2<sup>1</sup> kap)
- Ary Schefferstraat / Jan Toorop (13 rijtjeswoningen+4 woningen 2<sup>1</sup> kap)
- Hoornbladstraat (4 rijtjeswoningen)
- Gravenstraat/Zwaluwenstraat (8 resp. 10 rijtjeswoningen)
- De Savornin Lohmanstraat (4 woningen; 2<sup>1</sup>kap)
- Rumerslanden (30 woningen 2<sup>1</sup> kap)
- Voormalige Rabobank locatie Bornerbroek (16-24 appartement)

Het totaal aantal woningen is minimaal 102 en maximaal 112 wooneenheden (woningen en appartementen)

#### Huidige bestemmingen:

|    |                                             |                             |
|----|---------------------------------------------|-----------------------------|
| a. | Heetveldsweg:                               | Maatschappelijk -3          |
| b. | De Smorre (Rietveldstraat / van Campenstr): | Maatschappelijk -2          |
| c. | Ary Schefferstraat / Jan Tooropstraat:      | Maatschappelijk -1          |
| d. | Hoornbladstraat:                            | Maatschappelijk -4          |
| e. | Gravenstraat/Zwaluwenstraat:                | Wonen en Maatschappelijk -4 |
| f. | De Savornin Lohmanstraat:                   | Bedrijf                     |
| g. | Rumerslanden                                | Wonen                       |
| h. | Voormalige Rabobanklocatie Bornerbroek      | Kantoor                     |

Voor bijna alle locaties zijn bestemmingsplanwijzigingen nodig.

Bijgevoegde stedenbouwkundige schetsen zijn indicatief.

a. Heetveldsweg (9 rijenwoningen+6 woningen 2<sup>1</sup> kap)





variant 1

In deze variant is gezocht naar zoveel mogelijk aansluiting met de bestaande verkavelingsstructuur. De 2<sup>e</sup>1 kapwoningen staan georiënteerd naar de Heetveldsweg en hebben hun achtertuinen naar het zuidwesten. De bestaande bomengroepen aan de Heetveldsweg blijven in een brede groenstrook voor de woningen gehandhaafd. Parkeren kan in en voor de eigen garage. Aan de Karel Doormanstraat wordt een rij van vier woningen geplaatst voortbordurend op de bestaande rijwoningen. Een tweede rij van vijf woningen wordt met de achtertuinen geplaatst aan een nieuw aan te leggen weg vanaf de Heetveldsweg. Deze weg is bedoeld als ontsluiting naar de parkeerplaatsen achter de woningen. 10 parkeerplaatsen achter de rij van vijf woningen en verder 8 parkeerplaatsen bedoeld voor de rijwoningen aan de Karel Doormanstraat. De 5 noordelijke woningen richten zich naar het groengebied in het noorden en hebben hierdoor hun tuinen op het zuiden. Een voetpad vanaf de Heetveldsweg maakt de entrees bereikbaar. Indien dit blok alsnog in de geluidszone van de Sluiterveldsingel komt te liggen kan besloten worden de woningen naar de parkeerstraat te richten en de achtertuinen naar de noordelijke groenplek. Bestaande bomen kunnen behouden blijven evenals de doorsteek vanaf de Karel Doormanstraat naar de noordelijke groenplek.



variant 2

Ten opzichte van de vorige variant worden twee 2<sup>^</sup>1 kapwoningen aan een doodlopende straat georiënteerd waardoor de achtertuinen volledig op het zuiden komen te liggen. 1 2<sup>^</sup>1 kapwoning richt zich naar de Heetveldsweg. Aan de Karel Doormanstraat is ruimte voor 5 aaneengesloten woningen met langsparkeren aan de straat. Via een pad tussen de school en de woningen blijft de noordelijke groenplek bereikbaar. De overige vier rijwoningen zijn met de achtertuinen naar de doodlopende weg georiënteerd. Hieraan zijn eveneens 6 parkeerplaatsen opgenomen onderbroken door bomen. Voorts zijn nog 4 parkeerplaatsen haaks op de Heetveldsweg geplaatst. De voordeuren van de rijwoningen zijn bereikbaar via een voetpad vanaf de Heetveldsweg. Indien dit blok alsnog in de geluidszone van de Sluiterveldsingel komt te liggen kan besloten worden de woningen naar de parkeerstraat te richten en de achtertuinen naar de noordelijke groenplek. Bestaande bomen worden in dit voorstel behouden.

b. De Smorre (Rietveldstraat / van Campenstr) ( 8 woningen 2<sup>^</sup>1 kap)



Aandachtspunt: deze locatie is beschikbaar vanaf 2024.



variant 1

Het hier vrijkomende carré leent zich het best voor een indeling in vier gelijke parten waarbij de 2<sup>1</sup> kapwoningen zo gunstig mogelijk worden neergezet. Er wordt getracht de woningen zoveel mogelijk naar de straten of naar de noordelijke groenplek te oriënteren. Het aanbrengen van een weg in het noorden van het carré ten zuiden van de hier gesitueerde bomen is hiervoor noodzakelijk. Verder wordt een verbinding gemaakt met de oostelijke parkeerplaats die in het verlengde ligt van het W.M. Dudokpad. Twee 2<sup>1</sup> kapwoningen richten zich naar de bestaande groen laan en hebben hun achtertuin naar het zuiden gekeerd. Eén 2<sup>1</sup> kapwoning richt zich naar de G.T. Rietveldstraat. De vierde 2<sup>1</sup> kapwoning richt zich naar het verlengde W.M. Dudokpad. Voorgesteld wordt om de hier gelegen parkeerstrook in noordelijke richting uit te breiden en de weg met de parkeerstrook om te wisselen. Hiermee komen de parkeerplaatsen aan de oostzijde van de weg te liggen. Alle woningen hebben parkeermogelijkheid in en voor een eigen garage. Een voetgangersverbinding tussen het W.M. Dudokpad en de Van Campenstraat blijft behouden.



variant 2

In opzet is variant 2 gelijk aan variant 1. Echter worden hier twee 2<sup>^</sup>1 kapwoningen naar de G.T. Rietveldstraat gericht en één 2<sup>^</sup>1 kapwoning naar het doorgetrokken W.M. Dudokpad. Verder wordt de bestaande parkeerstrook gehandhaafd en uitgebreid in noordelijke richting.

c. Ary Schefferstraat / Jan Toorop (13 rijtjeswoningen+4 woningen 2<sup>^</sup>1 kap)



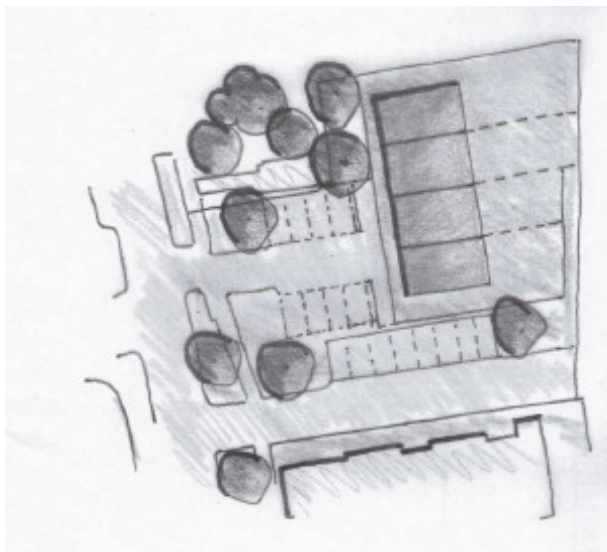
Voor deze locatie is gekozen voor een strakke en heldere opzet waarbij de zuidelijke groenstrook wordt bewaard. Een extra weg wordt aangelegd in het verlengde van de Jan Tooropstraat en de Andreas Schelfhoutstraat. Dertien rijwoningen (6 en 7) en 4 twee onder 1 kapwoningen begeleiden deze wegen. Parkeerstroken worden aan de kopse kanten van de woningrijen aangebracht (24). Voor de 4 onder 1 kapwoningen wordt parkeren op eigen terrein gerekend. Aan de noordzijde scheidt een groenstrook met bomen de woningen van de weg. Het betreft een zuivere verkaveling met respect voor de zuidelijk groenstrook en een naadloze inpassing in de bestaande omgeving. Om een bepaalde saaiheid te vermijden worden weliswaar eisen gesteld aan de architectuur.

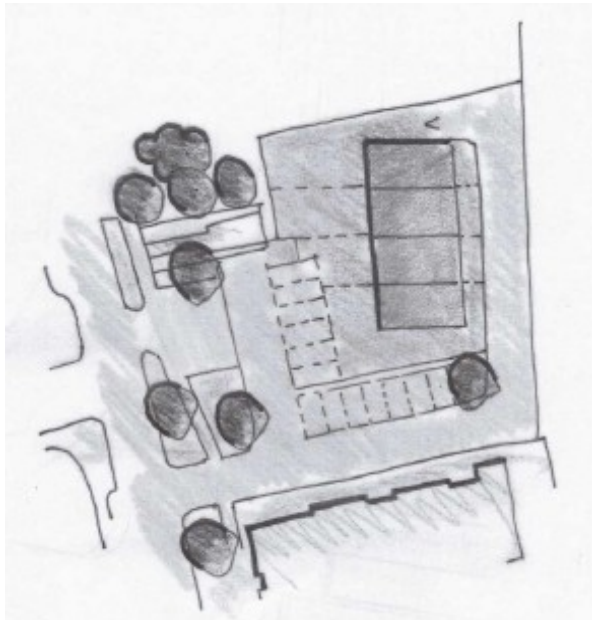
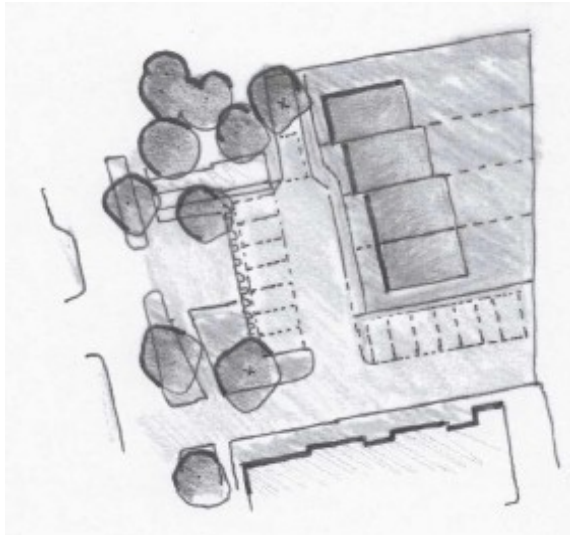
d. Hoornbladstraat (4 rijtjeswoningen)



Het betreft een kleine plek die samen met de vereiste parkeerplaatsen ruimte biedt aan 4 woningen. Er zijn drie varianten opgezet, waarvan 1 en 3 een insteek vanaf de Oleanderweg hebben en daarmee een aantal bestaande parkeerplaatsen aan de Oleanderhof wegnemen. Variant 1 biedt daarbij achtertuinten op het zuiden en bij variant 3 wordt naast de entree naar de nieuwe parkeerplaatsen een entree naar de voorzijde van de woningen aangebracht, de achtertuinten komen dan aan de noordzijde te liggen. Het veelvuldig aanbrengen van openbare weg en achtertuinten aan de noordzijde maken variant 3 oninteressant.

Variant 2 is de meest ideale vanwege het intact laten van de parkeerstrook aan het Oleanderhof. Een nieuwe entree vanaf de Hoornbladstraat ontsluit de vier woningen en voorziet aan weerszijde 8 haakse parkeerplaatsen. De woningen krijgen achtertuinten op het zuiden.





Variant B zet in op een verdere afwerking van de straatwand aan de Gravenstraat. Zes woningen (2 x 3) oriënteren zich naar de Gravenstraat. Een weg wordt achter deze woningen aangelegd, ontsluit 4 woningen en wordt voorzien van 13 haaksparkerplaatsen en twee langsparkerplaatsen. Het is in deze variant ook mogelijk om drie parkeerplaatsen te voegen bij de achtertuinen van de westelijke woningen aan de Gravenstraat. Op cruciale plekken worden bomen toegevoegd waardoor het stenige karakter wordt verbroken. In deze variant resteert geen ruimte voor een kleine speelplek.





f. De Savornin Lohmanstraat (4 woningen; 2<sup>^</sup>1kap)



variant 1a



variant 1 b

In verband met de geluidszone van de Aalderinkssingel wordt hier gekozen voor een oriëntatie van de 2<sup>^</sup>1kapwoningen naar de Schaepmanslaan. De woningen kunnen diepe achtertuinen op het westen krijgen ten zuiden van de bestaande kavels. In variant 1a is ingezet op traditionele 2<sup>^</sup>1 kapwoningen waarbij de garages worden gekoppeld. De overgang naar de Savornin Lohmanstraat vraagt dan voor een fraaie groene afscherming, bijvoorbeeld in de vorm van een haag. In variant 1b

wordt een voorbeeld gegeven waarbij de zuidelijke woning een oriëntatie heeft naar zowel het zuidelijk gelegen park als naar de Savornin Lohmanstraat. Een verspringing in de voorgevel kan de curve van de straat benadrukken. Alle woningen hebben een parkeermogelijkheid in en voor de garage. Indien noodzakelijk kan nog een vijftal parkeerplaatsen haaks op de Savornin Lohmansstraat, ten westen van de woningen gerealiseerd worden.



variant 2

Indien de geluidszone van de Aalderinkssingel het toelaat kan één 2<sup>^</sup>1 kapwoning zich oriënteren naar het zuidelijke park en hiermee de parkwand beter afmaken. De parkeerplaatsen kunnen in dit geval haaks op de Schaepmanslaan worden gepland.

## G. Rumerslanden (30 woningen; 2<sup>^</sup>1kap)

Verkaveling conform bestaand plan van St. Joseph

H. Voormalige Rabobanklocatie Bornerbroek (16-24 appartementen)





variant 1

Op dit bijzondere punt kan een bijzonder gebouw komen dat zich richt naar de rotonde en daarmee naar het zuiden. Van belang daarbij is dat het gebouw de omliggende korrelgrootte respecteert en geen concurrentie aangaat met de kerk. Dit betekent dat 1 groot blok al snel dominant zal worden in zijn omgeving. Om die reden worden in de volgende voorstellen samengestelde bouwblokken voorgesteld. De blokken zijn met elkaar verbonden en kunnen onderling in grootte en hoogte verschillen. Van belang blijft dat de hierin opgenomen appartementen zich richten naar het zuiden. De bestaande bomenrij kan gehandhaafd blijven. Parkeren zal nooit volledig buiten kunnen worden opgelost. Het blijft dus noodzaak een groot deel van het parkeren onder het gebouw te zetten. In variant 1 wordt uitgegaan van een complex dat zich richt naar de rotonde. Het westelijk gebouw kan bij vier lagen, drie appartementen per laag herbergen en op de vijfde laag twee penthouses die in een setback-opzet het gebouw in uitstraling verzachten. Het oostelijk gebouw kan 2 appartementen per laag omvatten en kan drie lagen hoog worden met 1 extra woning op een vierde terug liggende laag. In totaal kunnen dan 21 ruime appartementen worden aangeboden. De hoofdentree vindt plaats vanaf Rammelhuiskamp. Hier is ook de entree naar de parkeerplaatsen en naar de parking onder het gebouw. Een entree van het oostelijke blok kan vanaf de Pastoor Ossestraat.



variant 2

Variant 2 borduurt verder op de richtingen die reeds vanouds aanwezig zijn. Het westelijke deel volgt de richting van de westelijke bebouwing en het oostelijke deel pakt de richting in het verlengde van de bebouwing aan de Pastoor Ossestraat. Er wordt dan in de architectuur bijzondere aandacht gevraagd voor de kopse kanten die zich naar de rotonde oriënteren. Parkeren blijft aan de achterzijde van het complex waar ook de entree naar de parkeergarage zal komen. Ook in dit complex kan uitgegaan worden van eenzelfde verdeling van appartementen over verschillende lagen. Van belang blijft dat een appartementencomplex zich dient te voegen naar de schaal en maat die deze dorpse locatie kan verdragen.