



Ontwikkeling



Zwolle

**Diezerhof, Langenholterweg - Schoolstraat**

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, september 2013

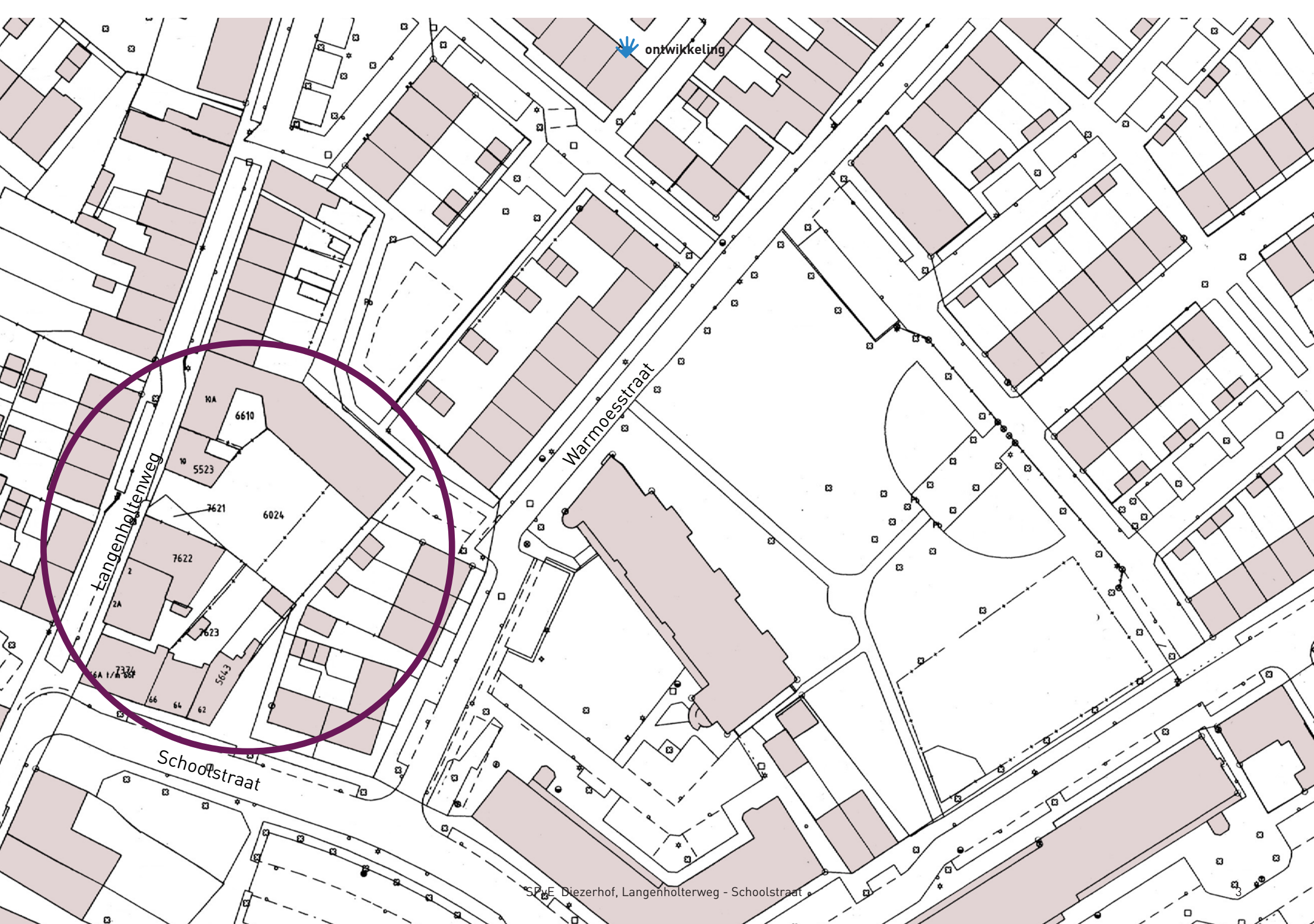
# Diezerhof, Langenholterweg - Schoolstraat

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Gemeente Zwolle, september 2013







ontwikkeling

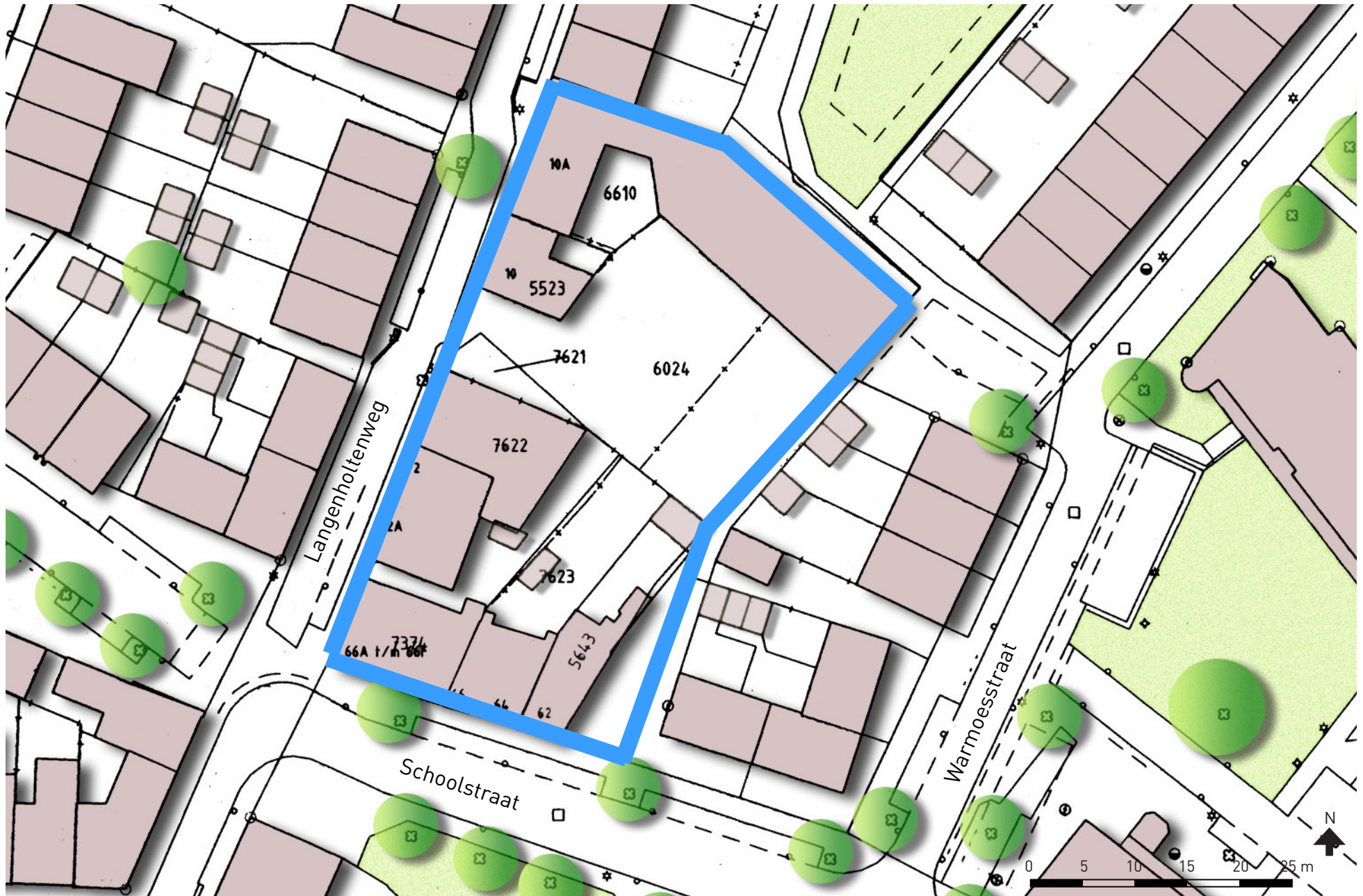
Warmoesstraat

Langenholterweg

Schoolstraat

SPvE Diezerhof, Langenholterweg - Schoolstraat





Locatie Langenholteweg - Schoolstraat



## Inleiding

De locatie Langenholterweg-Schoolstraat ligt al langere tijd braak en een tweetal gemeentelijke panden is gekraakt. Dit geeft een verpauperd beeld binnen de omgeving Diezerpoort. Ontwikkeling van dit restant stukje stadsvernieuwing heeft dan ook hoge prioriteit. De ambitie is om het leefmilieu in de wijk Diezerpoort te verbeteren. In het verleden heeft de gemeente een actieve rol vervuld bij de herontwikkeling van dit gebied. Recent heeft zich een projectontwikkelaar gemeld met een plan voor de ontwikkeling van het gebied. Door deze moeilijk te ontwikkelen locatie te koppelen aan een financieel haalbare ontwikkeling aan de Geert Grootestraat kan het plan financieel haalbaar worden en is het mogelijk aan de gewenste herontwikkeling mee te werken. De gemeente gaat hierbij een faciliterende rol vervullen.

Voor de herontwikkeling van het gebied Langenholterweg-Schoolstraat, is voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Hiermee kunnen bestaande initiatieven worden getoetst of nieuwe initiatieven tot herontwikkeling op gang worden gebracht.

Vanwege de complexe situatie (divers eigendom, grondverontreiniging) en vanwege de wenselijkheid om hier herontwikkeling daadwerkelijk op gang te brengen, is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen beknopt gehouden; opgezet als een ruimtelijk kader op hoofdlijnen. Daarnaast is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen een document ten behoeve van het opstarten van een bestemmingsplan procedure.

In het eerste deel van voorliggend rapport, de Analyse, is een inventarisatie gemaakt van de locatie en de omgeving, geïlustreerd door middel van foto's. Voorkanten en achterkanten-situaties zijn aangeduid, en opvallende positieve en negatieve ruimtelijke elementen worden benoemd.

In 2013 zal een inloopavond voor de buurt worden georganiseerd om de recente plannen voor te leggen.

In het tweede deel van het rapport zijn stedenbouwkundige uitgangspunten voor de invulling van het gebied en geformuleerd. Dit vormt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Er wordt ingegaan op de mogelijke functies, verkeer en parkeren, de bodem, de bouwmassa, de bouwhoogte, de passendheid binnen de locatie en eisen en wensen op het vlak van beeldkwaliteit.





# Inhoudsopgave

Inleiding 5

Inhoudsopgave 7

## Analyse 8

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Het plangebied                                      | 11 |
| Historie                                            | 11 |
| Fragment: Nieuwstad Diezerpoort                     | 11 |
| Luchtfoto locatie                                   | 12 |
| Foto's locatie                                      | 13 |
| Foto's en plattegrond                               | 14 |
| Voorkanten                                          | 16 |
| Achterkanten                                        | 17 |
| Kenmerken omgeving locatie                          | 19 |
| Groen / bomen                                       | 21 |
| Voorkanten, achterkanten ter plaatse van de locatie | 21 |
| Sterke punten                                       | 21 |
| Zwakke punten                                       | 21 |
| Eigendommen                                         | 23 |
| Communicatie                                        | 23 |

## Stedenbouwkundig Programma van Eisen 24

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Functies                                                | 27 |
| Verkeer en parkeren                                     | 28 |
| Flora en Fauna                                          | 31 |
| Bodemadvies herinrichting Langenholterweg-Schoolstraat  | 32 |
| Civieltechnische eisen                                  | 34 |
| Beleidskaders, eisen en wensen, positionering bebouwing | 35 |
| Eisen en wensen bebouwing                               | 37 |
| Eisen en wensen binnenterrein                           | 39 |
| Eisen en wensen binnenhof                               | 41 |

# Analyse











Diezerpoort is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Zwolle. Met een rode cirkel is de locatie Langenholterweg-Schoolstraat aangegeven



## Het plangebied

De locatie behoort tot de wijk Diezerpoort, buurt Dieze-Centrum. Voor Diezerpoort is een ontwikkelingsvisie opgesteld met daarin verbetermogelijkheden voor de wijk (visie 'Gedroomd Diezerpoort').

Diezerpoort is een organisch gegroeide wijk die gunstig is gelegen ten opzichte van het historisch centrum van Zwolle. Dit is een sterk punt voor de locatie.

Het programma van eisen en het ontwerp voor de deellocatie Langenholterweg-Schoolstraat moet passen binnende visie Diezerpoort.

## Historie

Dieze West is de wijk met de oudste wegen, die op zijn minst terug gaan tot de late middeleeuwen. De Langeholterweg is één van de in oorsprong oude uitvalswegen richting de dorpen en buurtschappen ten noorden van Zwolle. Langs deze wegen ontstond vanaf de late middeleeuwen vooral nabij het centrum van Zwolle een vrij dichte lintbebouwing. De wegen zijn nu nog te herkennen aan hun licht slingerende verloop en de zeer gevarieerde lintbebouwing uit uiteenlopende tijdsperiodes. Vanaf het einde van de 19de eeuw is deze structuur langzaam verder uitgebreid, waarbij op de tussenliggende terreinen bescheiden planmatige woningbouw werd gerealiseerd langs nieuw aangelegde straatjes.

## Fragment: Nieuwstad Diezerpoort

Op weg naar een ontwikkelingsprogramma

Van Andries Geerse / stedenbouwkundige en Urbanoffice, febr. 2007

Organisch gegroeide wijken als Assendorp en Diezerpoort zijn schaars in het snel en planmatig groeiende Zwolle. De visie Nieuwstad Diezerpoort zet daarom in op een vernieuwingsproces waarin met bewoners en ondernemers wordt voortgebouwd op het gevarieerde, authentieke en ontspannen-stedelijke karakter van de wijk. Grote en kleine projecten moeten bijdragen aan het besef dat de hele Diezerpoort een historische en gegroeide wijk op een steenworp afstand van de binnenstad is.

Zie ook visie 'Gedroomd Diezerpoort', 2010.









Foto's locatie



Hoek Langenholterweg, Schoolstraat. Op de hoek nieuwe appartementen, links woningen Langenholterweg en rechts woningen Schoolstraat, waaronder gekraakte panden gemeente.



Parkeerterrein en kleine groenstrook aan de Schoolstraat, gelegen tegenover de locatie Langenholterweg-Schoolstraat.











## Voorkanten

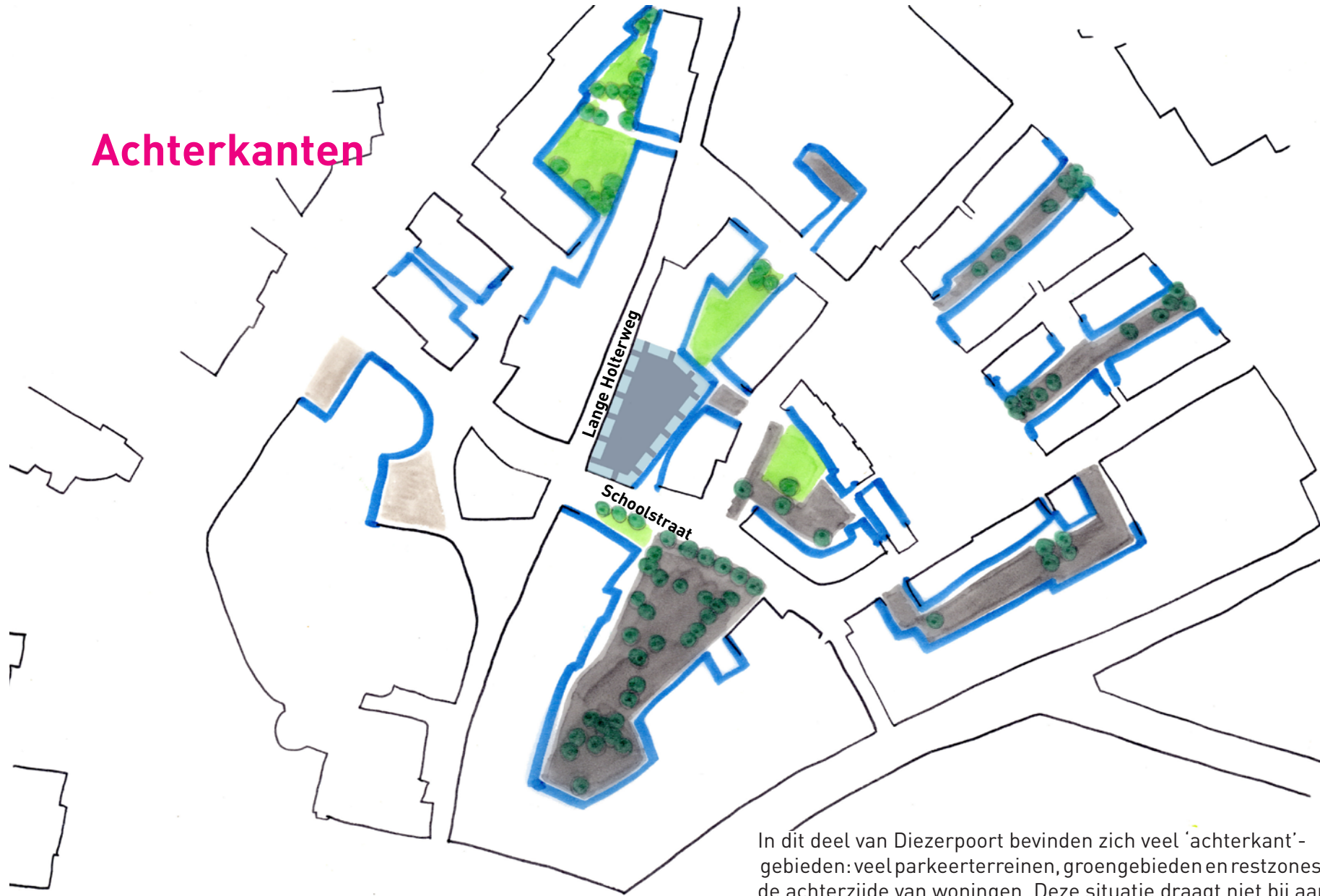


De 'buitenranden' van dit deel van Diezerpoort zijn qua kwalitatieve uitstraling goed, met voorkanten van woningen en voorkanten van winkels gericht op de wat grotere straten.

In dit deel van de wijk bevinden zich aan de voorzijde van de woningen een aantal boomrijke pleintjes (Diezerplein-Braillestraten pleintje bij kruising Langenholterweg-Hofstraat) en een centraal gelegen groengebied met speelvoorziening (zuidzijde Gennestraat).

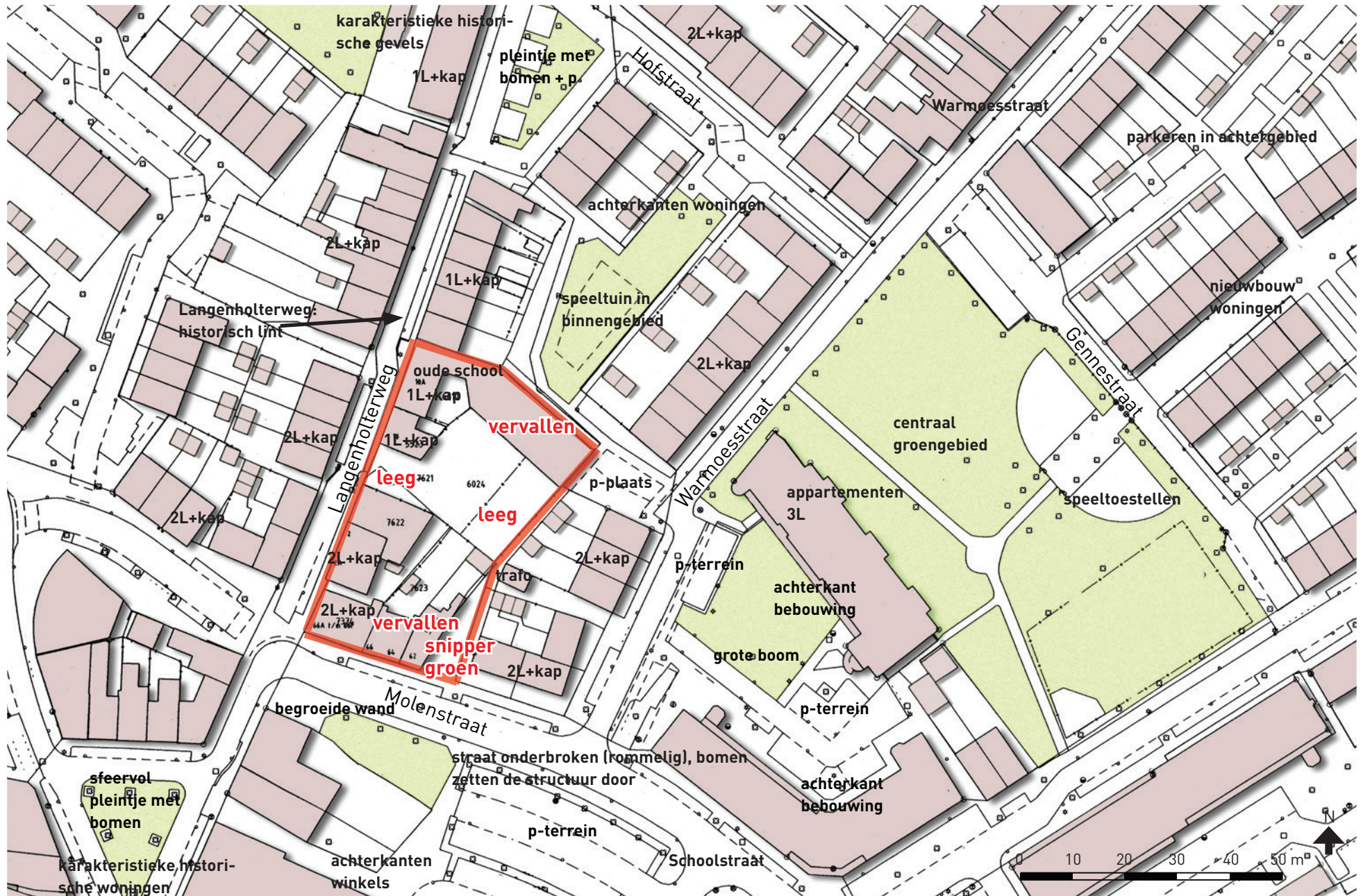
Historisch centrum

## Achterkanten



In dit deel van Diezerpoort bevinden zich veel 'achterkant'-gebieden: veel parkeerterreinen, groengebieden en restzones aan de achterzijde van woningen. Deze situatie draagt niet bij aan de kwaliteit van het gebied!





Plattegrond met kenmerken

## Kenmerken omgeving locatie

- De buitenranden van de wijk waarin de locatie is gelegen zijn qua uitstraling kwalitatief goed, uitstraling positief.
- Binnen in dit deel van Diezerpoort, achter de buitenranden aan de wat grotere wegen, is de ruimtelijke uitstraling echter veel minder goed: rommelig, veel achterkanten van winkels en woningen, veel parkeerterreinen en relatief veel restgebiedjes of open ruimtes.
- De winkels in de wijk zijn naar de grote straten gericht (Van Wevelinkhovenstraat, Burg. Drijbersingel, Diezerkade, Thomasa Kempisstraat) terwijl de achterkanten daarvan 'in' de wijk liggen. Dit heeft een negatieve uitstraling op dit gebied.
- De bouwlokken zijn relatief diep, waardoor er binnen in de bouwblokken ruimtes zijn met functies als schuurtjes, groen, spelen, parkeren. Deze gebieden bevinden zich aan de achterkanten en veelal uit het zicht van de woningen. Daar ligt deels ook het probleem van de wijk: vanwege achterkanten-situaties is het moeilijk om deze gebieden kwaliteit te geven en ze een sfeer te geven die prettig is om er te komen.
- Straatwanden in dit deel van de wijk worden meerdere malen onderbroken door parkeerterreinen en achterkanten of zijkanten van woningen. Hierdoor is het beloop van meerdere straten (bijvoorbeeld de Schoolstraat) niet continue, niet eenduidig, wat een rommelige indruk geeft.
- De vervuiling van de bodem speelt een belangrijke rol bij haalbaarheid (kostenpost) van de herontwikkeling
- Bestaande bomen zorgen voor kwaliteit, maken veel plekken acceptabel of zorgen voor een doorgaand straatbeeld.
- De Langenholterweg (historisch lint) is redelijk continue qua straatprofiel: positief voor beleving en ruimtelijke kwaliteit.
- In de wijk bevinden zich een paar aardige, boomrijke pleintjes als onderbreking van de straat of bij kruising van routes: het Diezerplein en het pleintje bij de kruising Langenholterweg-Hofstraat.
- Aan de zuidzijde van de Gennestraat ligt een groter groengebied omzoomd door bomen. Dit vormt een centrale groene plek binnen dit deel van de wijk.
- De uitstraling van de bebouwing is over het algemeen traditioneel, met een aantal karakteristieke oude panden (Diezerplein, Langenholterweg).  
De nieuwe woningen nabij de Bisschop Willebrandlaan zijn weliswaar modern, maar sluiten door schaal en materiaalgebruik aan op de traditionele bouw.
- De meeste grondgebonden woningen zijn beperkt van grootte en hoogte; bouwhoogte veelal 1 laag of 2 lagen met kap, soms 3 lagen (de wat grotere appartementblokken).
- Gebruikte materialen: merendeel baksteen met pannendak of plat dak.





VOORKANTEN



ACHTERKANTEN



## Groen / bomen

Groengebieden en bomen omgeving Langenholterweg-Schoolstraat zijn in de tekening hiernaast weergegeven.

## Voorkanten, achterkanten ter plaatse van de locatie

Ook het bouwblok waar de locatie Langenholterweg-Schoolstraat onderdeel van uitmaakt heeft veel achterkantzones en een aantal restgebieden met groen.

De kavels waar men herontwikkeling/nieuwbouw wil plegen hebben een beperkte frontlengte aan de straat (voorkant).

Met name de locatie van de huidige school heeft een zeer beperkte frontlengte aan de straatzijde en ligt voor een groot deel in het binnengebied van het bouwblok.

Bij herontwikkeling speelt dit gegeven een belangrijke rol; hoe kan het binnengebied aan de achterzijde aantrekkelijk worden ingericht en hoe kan worden omgegaan met de beperkte frontlengte aan de straatzijdes.

## Sterke punten

- Dicht bij het historisch centrum van Zwolle
- Stukken met karakteristieke historische bebouwing
- Veel grote bomen op pleintjes, langs straten

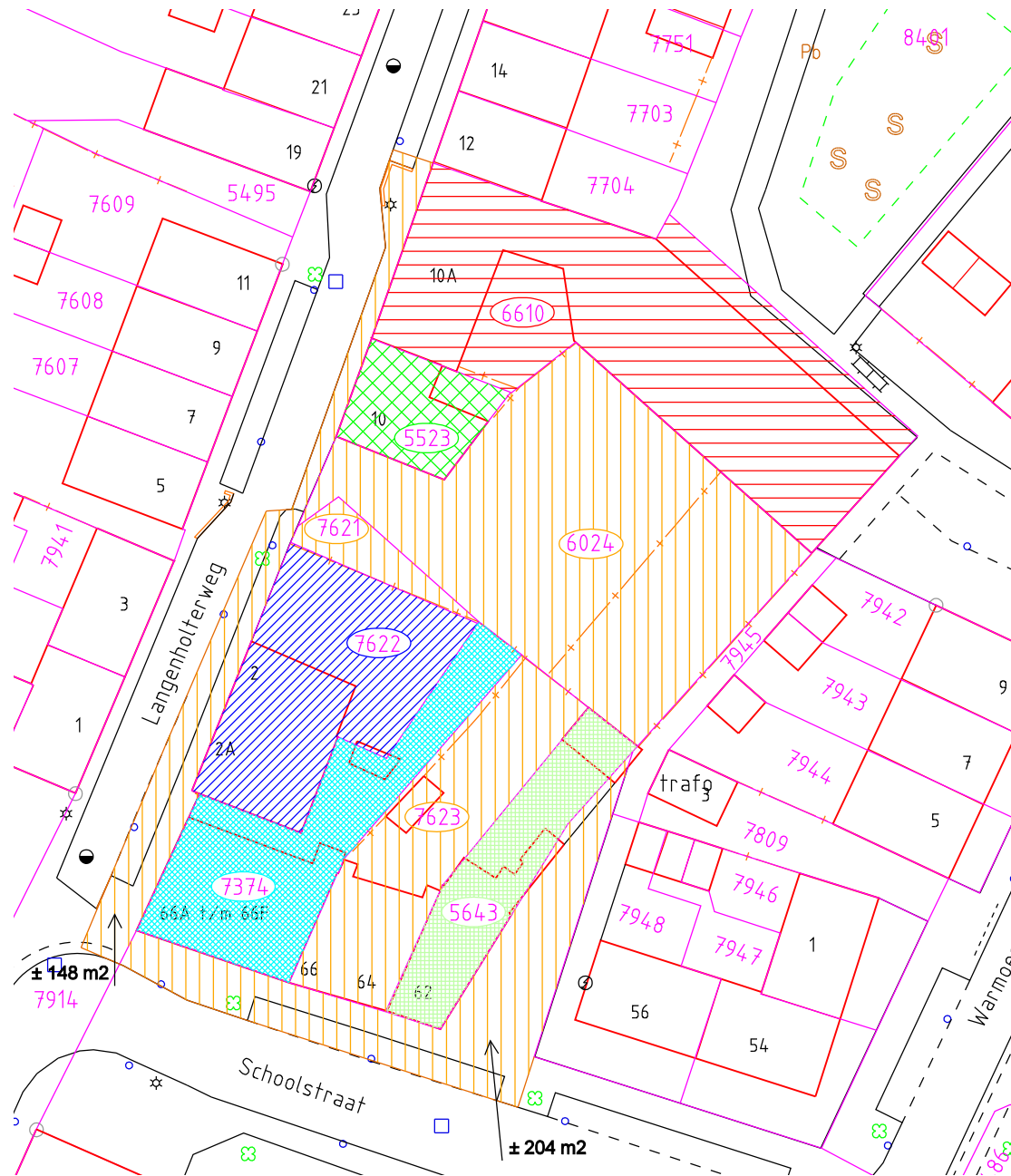
## Zwakke punten

- De 'buitenranden' van het gebied zijn weliswaar kwalitatief goed, maar binnenin, in de wijk zelf, is veel minder ruimtelijke kwaliteit aanwezig:
  - veel achterkanten
  - veel restgebieden (versnipperdheid)
  - straatwanden onderbroken door gaten voor parkeerterreinen.
- Bij de locatie heeft het deel waar men herontwikkeling wil plegen slecht een beperkte frontlengte aan de zijde van de straat. Met name het diepe kavel van de voormalige school heeft een beperkte frontlengte aan de straat.

### Conclusie

Probleem uitstraling: relatief veel achterkanten-situaties. Weinig ruimte en bebouwingsmogelijkheden aan de straatzijde voor nieuwbouw.





Locatie Langenholterweg-Schoolstraat; overzicht eigendommen

## EIGENDOMMEN

## Eigendommen

Binnen de locatie Langenholterweg-Schoolstraat bevinden zich meerdere eigendommen (zie plattegrond overzicht eigendommen). Vanwege de verdeeldheid van eigendommen is bij planontwikkeling aandacht voor eigendomsgrenzen en mogelijkheid voor fasering van belang.

De afgelopen jaren is herhaaldelijk gepoogd herontwikkeling binnen dit gebied tot stand te brengen. Moeilijkheden hierbij vormden met name het parkeren (waar onder te brengen), het verdeelde eigendom en de aanwezige bodemverontreiniging (sanering brengt kosten met zich mee).

Om tot oplossingen voor deze problemen te komen is het zaak dat de verschillende partijen samenwerken.

## Communicatie

De bewoners worden geïnformeerd over de planvorming.

### Conclusie

Van belang:

samenwerking tussen de verschillende partijen  
planvorming op basis van een integraal plan



# Stedenbouwkundig programma van eisen











De functies in de directe omgeving van de locatie bestaat uit woningbouw; grondgebonden rijwoningen met een hoogte van één laag met kap of twee lagen met kap. Op de hoek van de locatie is een kleinschalig appartementengebouw geplaatst van 2 lagen + kap dat zich qua uitstraling voegt binnen de straatwand.



Detailhandel enkel aan de rand van de wijk langs de grotere wegen; winkelcentrum Dieze.

## Functies

Bij de functionele invulling van de nieuwbouw draait het om functies die passend zijn in de bestaande relatief smalle woonstraatjes. De hieraan gelegen bebouwing bestaat overwegend uit grondgebonden woningen van 1 laag of 2 lagen met kap.

### **Mogelijkheid functies herontwikkeling:**

- Grondgebonden woningen; dit sluit het best aan op de directe omgeving;
- Kleinschalige appartementbebouwing. Aandachtspunten bij appartementbebouwing:
  - goede overgang openbaar - privé ter plaatse van de begane grond;
  - de schaal: een appartementenblok moet beperkt van omvang blijven. Op de beschikbare kavels mag niet teveel van hetzelfde worden gebouwd, mogen niet te grote concentraties gericht zijn op dezelfde markt;
  - Bij de appartementbebouwing /studentenwoningen gaat het om zelfstandige huisvesting; dus geen onzelfstandige wooneenheden;
- Woonwerkwoningen. Op de begane grond is een klein eigen bedrijf (ZZOP'er) mogelijk;
- Kleine atelierruimte op de begane grond, appartementen daarboven; klein ondernemerschap op het creatieve vlak.  
De begane grondfuncties mogen geen hinder voor de eromheen of erboven liggende woningen opleveren.

Detailhandel is niet toegestaan. Dit is een functie die niet past binnen dit deel van de wijk, die niet past binnen de relatief smalle woonstraatjes van de directe omgeving. Detailhandel is te vinden aan de rand van de wijk, langs de wat bredere straten (Diezerkade, Burgemeester Drijbersingel, Diezerkade, Thomas a Kempisstraat). In de visie voor Diezerpoort wordt de route Thomas a Kempisstraat - Vechtstraat uitgewerkt als gebied voor detailhandel.

Het aantal mogelijk te realiseren woningen / appartementen zal sterk afhankelijk zijn van het aantal parkeerplaatsen dat kan worden ingepast.



# Verkeer en parkeren

## 1. Inrichtingseisen voor Schoolstraat en Langenholterweg

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) wordt de functie van wegen beschreven. De Schoolstraat en Langenholterweg zijn aangewezen als erftoegangswegen en zullen onderdeel uit gaan maken van een 30km/uur-zône (de voorbereiding hiervoor start in 2009). In deze verblijfsgebieden staat het verblijven, dat wil zeggen spelen, fietsen, wandelen en recreëren, centraal.

De inrichting van beide straten zal moeten voldoen aan de richtlijnen voor 30 km/uur-zones. Dit houdt in dat de inrichting van de wegprofielen (van gevel tot gevel) de verblijfsfunctie moet benadrukken. Alle kruispunten zijn gelijkwaardig, aanduiding van voorrangskruispunten of de aanleg van uitritconstructies zijn hier niet gepast. Voor verdere eisen ten aanzien van een 30km/uur-inrichting wordt verwezen naar het GVVP en de richtlijnen van het Infopunt Duurzaam Veilig.

De Schoolstraat, Langenholterweg en omliggende wegen dienen goede bereikbaar te blijven voor alle voertuigen, inclusief brandweer, verhuurwagens en vuilnisophaaldienst.

Verharde paden c.q. trottoirs dienen op elkaar aangesloten te blijven en dienen minimale op de huidige breedte gehandhaafd te blijven. Nieuwe aan te leggen trottoirs dienen minimaal 1,50 meter breed te zijn, maar bij voorkeur 1,80 meter. Op de plekken waar nu trottoirs aanwezig zijn, dienen deze gehandhaafd te blijven.

## 2. Parkeren

### 2.1 Aantal aan te leggen parkeerplaatsen

In de Bouwverordening (2010) zijn de parkeernormen opgenomen. De normen verschillen naar functie en zijn ook afhankelijk van de ligging van de locatie binnen de stad. De Schoolstraat en Langenholterweg vallen binnen de Centrum B-locatie en liggen in de schil om de binnenstad. Het betreft hier stedelijk gebied. De parkeerplaatsen dienen in, op of onder het gebouw aangelegd te worden of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

De volgende parkeernormen zijn van toepassing op de functies uit het programma:

- Dure en middendure woningen: 1,5 tot 1,7 ppl. per woning;
- Goedkope woningen: 1,2 tot 1,4 ppl. per woning;
- Voor andere functies wordt verwezen naar de bouwverordening.

Op bovengenoemde normen kan een reductiefactor voor goed openbaar vervoer worden toegepast van 0,95<sup>3</sup>

Op basis van de huidige parkeerdruk in het gebied en het geldende parkeerregime, kan nu gerekend worden met de laagste normen voor goedkope en dure woningen. Indien planvorming langere tijd gaat duren kan bij een toegenomen parkeerdruk in het gebied een hogere parkeernorm gaan gelden. De definitieve

toetsing van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen vindt plaats bij de behandeling van de bouwaanvraag op basis van het dan vigerende beleid.

Om het definitieve aantal extra aan te leggen parkeerplaatsen te bepalen kan de theoretische parkeerbehoefte van de functies die vervallen, verrekend worden met de parkeerplaatsen die op basis van de bouwverordening berekend zijn voor de nieuwe situatie. Hierbij wordt ook gekeken naar parkeergelegenheid op eigen terrein.

## **2.2 Als niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden aangelegd**

Op basis van de bouwverordening kan een aanvrager van een bouwvergunning die niet aan de parkeer- en stallingseis ten aanzien van motorvoertuigen kan voldoen of die op redelijke gronden (dit beoordeeld vanuit het gemeentelijke beleid) niet aan die eis wenst te voldoen, het gemeentebestuur verzoeken om ontheffing van de parkeer- en stallingseis. (Zie [www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl) voor de volledige tekst van de bouwverordening, vastgesteld op 07 januari 2008 en datum inwerkingtreding 24 januari 2008). Op basis van de in de bouwverordening (incl. toelichting) geformuleerde voorwaarden, wordt dit verzoek getoetst.

De bedoelde ontheffing voor ontwikkelingen op een B-locatie Centrum wordt alleen verleend onder de voorwaarde dat per

parkeerplaats een compenserende bijdrage van € 4.527<sup>4</sup> (inclusief BTW) aan de gemeente Zwolle wordt betaald.

<sup>1</sup> WOZ waarden waarmee wordt vastgesteld in welke categorie de woningen vallen worden jaarlijks geïndexeerd

<sup>2</sup> Studentenbewoning: de huurovereenkomst is gemaximaliseerd op één jaar of een half jaar na het einde van de studie (er dient een campuscontract opgesteld te worden)

<sup>3</sup> Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen, berekend op basis van de genoemde normen, wordt dan vermenigvuldigd met de factor 0,95

<sup>4</sup> Dit bedrag is gebaseerd op prijspeil 1 januari 2008 en wordt jaarlijks verhoogd op basis van de prijsindex voor Bruto Binnenlands Product



## Verkeer en parkeren

### 2.3 Maten van parkeervoorzieningen

In de bouwverordening is geregeld welke minimale maten de aan te leggen parkeerplaatsen dienen te hebben. De belangrijkste minimale maten zijn:

- bijlangsparkeren: 1.80 bij 5.50 m (minimaal 3.00 m manoeuvreer-ruimte);
- bijhaaksparkeren: 2.30 bij 5.00 m. (voorkeursbreedte 2,50 meter)

De minimale maten voor parkeerplaatsen voor een gehandicapte zijn:

- bij langsparkeren: 3.50 bij 6.00 m;
- bij haaksparkeren: 5.00 bij 3.00 of 3.50 m (afhankelijk van de aanwezigheid van een uitstapstrook)

De praktijk leert inmiddels dat de minimale maten uit de bouwverordening aan de krappe kant zijn omdat de auto's tegenwoordig veel groter zijn. Wij adviseren minimaal 2.40 aan te houden voor de breedte van een vak voor haaks parkeren. Daarnaast dient er rekening mee gehouden te worden dat er voldoende ruimte in het ontwerp aanwezig is voor de toegankelijkheid, het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen. Dit stelt ondermeer eisen aan de breedte van de weg, de maten van met name de eerste en laatste parkeerplekken van een rij en keermogelijkheden. De Gemeente Zwolle toetst de indeling en maatvoering van de parkeervoorzieningen aan CROW-richtlijnen.

### 2.4 Parkeereregulering

Dit bouwplan ligt in een gebied waarbinnen de gemeente nadere voorwaarden en eisen stelt aan het parkeren van motorvoertuigen. Er moet betaald worden voor het parkeren op de openbare parkeerplaatsen. Bewoners en bedrijven kunnen een parkeervergunning aanvragen en ook een bezoekerspas. Zonder parkeervergunning of bezoekerspas moet je betalen bij een parkeerautomaat om in dit deel van Dieze te mogen parkeren. Nieuwe bewoners/bedrijven komen niet automatisch in aanmerking voor een parkeervergunning, zie [www.parkeervergunning-zwolle.nl](http://www.parkeervergunning-zwolle.nl) voor de voorwaarden voor het verkrijgen van een parkeervergunning.

In dit deel van Dieze is ook een zogenaamde parkeerverbodzone ingesteld. Men mag motorvoertuigen alleen in vakken parkeren en niet zomaar langs de straat.

## Flora en fauna

### **Samenvatting en conclusie quickscan natuurtoets**

NatuurInclusief heeft in opdracht van de gemeente een quickscan uitgevoerd in verband met de sloop van enkele panden op de Langenholterweg. Het plangebied bestaat uit enkele panden middenin een jaren 30 wijk met erachter een grasveld met wat overige begroeiing.

Het plangebied maakt geen deel uit of ligt niet in de buurt van de EHS of Natura2000-gebieden.

Geconcludeerd kan worden dat er aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw en huismus. Pas na aanvullend onderzoek, dat bij vleermuizen uitgevoerd is volgens het vleermuisprotocol kan worden vastgesteld of er verblijfplaatsen aan- of afwezig zijn van genoemde soorten en of er mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Hiervoor wordt verwezen naar de soortenstandaards van de diverse vleermuissoorten, gierzwaluw en huismus.

Het aanwezige groen in het plangebied is geschikt als foerageergebied en schuilmogelijkheid voor huismus. Of het verdwijnen hiervan effect heeft op voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van huismus en of er voldoende alternatieven zijn zal nader moeten worden onderzocht. Verwacht wordt echter dat dit niet essentieel is en dat er voldoende alternatieven voorhanden zijn.

Overige beschermde soorten kunnen worden uitgesloten, omdat het plangebied hier niet geschikt voor is.

Algemene broedvogels in en rond de panden zijn wel te verwachten, maar deze zijn slechts beschermd tijdens het broedseizoen. Er zal ten alle tijde moeten worden voldaan aan de zorgplicht, wat onder andere betekent dat er buiten het broedseizoen van vogels gewerkt moet worden.

Voor de volledige tekst zie: Quickscan natuurtoets Langenholterweg Zwolle, van natuurInclusief, juli 2013



# Bodemadvies herinrichting Langenholterweg - Schoolstraat

## Bodemverontreiniging

Binnen de locatie Langenholterweg-Schoolstraat is bodemverontreiniging aangetroffen. In de bodem zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan lood, koper, zink en PAK aangetroffen. De verontreinigingen zijn immobiel en bevinden zich tot circa 1,5 m –mv. In de bodem is veel puin aangetroffen, daarnaast komen en stukjes glas, plastic en hout in de bodem voor. Het volume sterk verontreinigde grond is meer dan 25 m<sup>3</sup>. Op basis hiervan zou er sprake kunnen zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het lijkt er in dit geval echter op dat sprake is van een in het verleden integraal aangebrachte ophooglaag. In dat geval is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (namelijk geen sprake van een duidelijk aanwijsbare puntbron) maar een diffuse verontreiniging. Dit neemt niet weg dat nog steeds sprake is van ernstig verontreinigde bodem die bij herinrichting eerst geschikt voor het beoogde gebruik dient te worden gemaakt. Echter, procedureel gezien hoeft er geen saneringsvergunning te worden aangevraagd. De werkzaamheden kunnen in het kader van het Besluit bodemkwaliteit worden uitgevoerd.

Er is wel asbest aangetroffen maar de landelijk vastgestelde norm waarboven sprake is van een ernstige verontreiniging (interventiewaarde) wordt niet overschreden.

## Sanering

De geplande ontwikkeling is relatief klein waardoor de saneringskosten relatief zwaar op de haalbaarheid kunnen drukken. De wijze van saneren is van invloed op de mogelijkheden voor inrichting van het terrein. Hieronder wordt een drietal saneringsvarianten beschreven die binnen het landelijke en

het Zwolse bodembeleid mogelijk zijn. Voor elke variant is weergegeven welke mogelijkheden of beperkingen deze variant oplevert voor de inrichting van het terrein. De keuze van de saneringsvariant, of een combinatie daarvan, kan door de ontwikkelaar zelf gemaakt worden. De gemeente heeft geen voorkeur voor een van de varianten.

### 1. Volledige verwijdering

Bij volledige verwijdering bestaan de saneringsmaatregelen grotendeels uit het ontgraven van verontreinigd materiaal tot circa 1,5 m –mv. Het vrijkomende materiaal moet worden afgevoerd naar een reiniger. De kwaliteit van de aanvulgrond moet geschikt zijn voor de toekomstige functie (ten minste kwaliteit wonen).

Bij volledige verwijdering van de verontreiniging blijven alle opties voor herinrichting open (wonen met tuin, kinderspeelplaats, park).

### 2. Afdekken met een leeflaag

Door een verontreiniging af te dekken hef je de contactmogelijkheden met de verontreiniging op zonder deze helemaal weg te halen. Bij afdekken met een leeflaag breng je 1 m grond aan boven op de verontreinigde grond waardoor contactmogelijkheden worden uitgesloten. Tussen de leeflaag en de verontreinigde grond wordt een signalering aangebracht (bijvoorbeeld worteldoek of afwijkend gekleurd zand). De kwaliteit van de leeflaag moet geschikt zijn voor de toekomstige functie (ten minste kwaliteit wonen). In principe kan een leeflaag op het huidige maaiveld worden aangebracht. Dit betekent wel een maaiveldverhoging van 1 m. In de praktijk is dit vaak niet wenselijk en

# Bodemadvies herinrichting Langenholterweg - Schoolstraat

wordt eerst een meter verontreinigde grond afgegraven voordat de leeflaag wordt aangebracht. De vrijkomend grond moet worden afgevoerd naar een reiniger. Wij stellen wel vraagtekens bij het nut van deze variant, als je toch gaat graven, kun je de verontreiniging beter helemaal weghalen.

Op een leeflaag van de juiste dikte (1 m) en kwaliteit (tenminste kwaliteit wonen) is elke inrichting mogelijk (wonen met tuin, kinderspeelplaats, park). Er gelden echter wel gebruiksbepalingen voor de locatie: er mag bijvoorbeeld niet dieper worden gegraven dan 1 m –mv zonder goedgekeurd saneringsplan. Ook bij het aanbrengen van beplanting moet rekening worden gehouden met de leeflaag. Planten die dieper wortelen dan 1 m zijn niet toegestaan.

### 3. Afdekken met verhardingen

Het principe van afdekken met verhardingen is gelijk aan dat van een leeflaag: door het opheffen van contactmogelijkheden hef je de risico's van de verontreiniging op. In de praktijk worden verhardingen niet direct op de verontreinigde grond aangebracht maar wordt gewerkt met een schone werklaag van 30 à 50 cm dikte. Ook hier geldt dat indien maaiveldverhoging niet gewenst is, verontreinigde grond moet worden ontgraven en afgevoerd. Onder de werklaag wordt een signalering aangebracht. Bij deze wijze van saneren zijn de inrichtingsmogelijkheden beperkt, doordat de gehele locatie moet worden verhard. Mogelijke inrichtingselementen zijn wonen zonder tuin (appartementen), parkeerplaatsen, een verhard sportveld (basketbal, voetbal) of plantenbakken. Ook de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) vraagt de nodige aandacht. Voor kabels en

leidingen die dieper komen te liggen dan de schone werklaag (30 à 50 cm –mv) zijn aanvullende saneringsmaatregelen nodig. Uiteraard zijn ook combinaties van bovenbeschreven saneringsvarianten mogelijk, denk hierbij bijvoorbeeld aan een aantal woningen met tuin, gecombineerd met een parkeerterrein of een verhard sportveld.

### Procedure

Ongeacht welke saneringsvariant wordt gekozen, zullen de saneringsmaatregelen moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag Wbb. Dit kan door middel van een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS) of door middel van een saneringsplan. De proceduredtijd van een BUS-melding (5 weken) is korter dan die van een saneringsplan (9 tot 15 weken). Voor een BUS-melding moet echter wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan (bv alle percelen moeten dezelfde eigenaar hebben). Een BUS-melding heeft geen inzagetermijn, een saneringsplanprocedure wel.

Omdat de saneringsmaatregelen nauw samenhangen met de inrichting kan het saneringsplan/ BUS-melding pas worden uitgewerkt wanneer de inrichting bekend is.

Indien door een onafhankelijk adviseur middels een notitie of onderzoek wordt vastgesteld dat sprake is van een integraal aangebrachte ophooglaag kan het aanvragen van saneringsvergunning zoals hier is beschreven, achterweg blijven. De werkzaamheden kunnen in dat geval in het kader van het Besluit bodemkwaliteit worden uitgevoerd. De voorgenomen werkwijze kan in dat geval bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden toegelicht. Er hoeft dan geen vergunning in het kader van de Wbb te worden aangevraagd.



## Civiel technische eisen

### Riolering dwa

- Het gemeentelijk stelsel is een gemengd stelsel.
- Controleren of de riolering van de nieuwbouw, alleen vuilwater, aangesloten kan worden op de bestaande terreinriolering of dat er nieuwe vuilwater aansluitingen gemaakt moeten worden. Naar het hofje moet een nieuw riool gelegd worden.
- Als er aansluitpunten (wc, wastafel, straatkolk e.d.) beneden het straatpeil aanwezig zijn, dan kan er niet onder vrijerval worden aangesloten. Op het terrein dient dan een zelfstandig rioolstelsel te worden aangelegd met een pompput.

### Riolering hwa, randvoorwaarden infiltratievoorziening

- In principe infiltreren op eigen grondgebied. Het hemelwater van de nieuwe gebouwen incl. verharding mag niet naar het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater moet infiltreren binnen eigen perceelsgrenzen in de bodem. Moet voldoen aan het gemeentelijk PvE Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2012. Nader onderzoek is echter nodig in verband met de samenhang met bodemvervuiling / sanering;
- Op de infiltratievoorziening moeten de verharde oppervlakken (waarvan relatief schoon regenwater afkomt) worden aangesloten: het dak, terras, oprit, parkeerplaats etc.;
- De infiltratievoorziening moet een inhoud hebben van 20 mm<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> aangesloten verharding en dakoppervlak;
- De ontwikkelaar moet een infiltratieplan opstellen;
- Dit plan is onderdeel van de bouwvergunning en ontwikkelingsovereenkomst en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente;
- Onderzocht moet worden of de situatie ter plaatse (fysische en chemische bodemgesteldheid) belemmeringen opwerpt voor infiltratie en fysisch/chemisch geschikt is, of gemaakt

kan worden voor infiltratie.

### Kelder/souterrain

- Een kelder of souterrain moet geheel waterdicht zijn tot maaiveld inclusief ventilatie/licht schacht. Indien er onttrekking grondwater nodig is dan dit tijdig aanvragen, er kan maar beperkt geloosd worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

### Vloerpeil

- Het advies voor de vloerpeilen is circa 15cm boven straatpeil Langenholterweg, voorstel vloerpeil woningen Langenholterweg 1.80+ nap, overig vloerpeil 1.85+.

### Terreininrichting

- Inmeting van bestaande terreinhoogtes en omliggende bebouwing is noodzakelijk;
- De verharding van het hofje dient lager te liggen als de vloerpeilen, voorstel 1.65+ nap.

### In-/uitrit

- Voor de aanleg van de nieuwe of gewijzigde inrit melding doen bij de eenheid wijkzaken van de gemeente Zwolle of dit akkoord is. De gemeente legt de in-/uitritconstructie aan vanaf de rijweg tot aan de erfgrans;
- De In/uitrit wordt aangelegd op trottoirhoogte met inritblokken;
- Als er een slagboom of iets dergelijks wordt geplaatst (om vreemd parkeren tegen te gaan) moet deze op eigen terrein worden geplaatst (min. 5 meter tussen slagboom en achterkant trottoir/erfgrans).

# Beleidskaders, eisen en wensen, positionering bebouwing

## Beleidskaders

Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen; het benoemen van randvoorwaarden voor de bebouwing, is in eerste instantie aangesloten op de visie Diezerpoort. Naast het voldoen aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt een plan getoetst door welstand aan de hand van de welstandnota (april 2004). Daarnaast dient een bouwaanvraag ten alle tijden aan het bouwbesluit te voldoen.

## Hoofdpunten, uitgangspunt

Nieuwbouw / herontwikkeling moet qua massaopbouw, uitstraling en materialisatie aansluiten op de bestaande, traditionele bouw van de omgeving.

Dit wordt ook in de welstandsnota als uitgangspunt gehanteerd: "Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing". Voor herontwikkeling / nieuwbouw vloeit hieruit voort dat "de bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving uitgangspunt is bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing". Voorts wordt vermeld: "bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt". (fragmenten uit de welstandsnota april 2004).

## Eisen en wensen

In de hierop volgende paragrafen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt gewerkt met eisen en wensen.

**Eisen:** voorschriften waar in ieder geval aan moet worden voldaan (aangegeven door het woord **eisen**).

**Wensen:** (beeldkwaliteitsaspecten) waarbij het binnen de ontwikkeling van de locatie wenselijk is om aan te voldoen (aangegeven met het woord **wensen**).

## Positionering bebouwing

### Eisen

- De straatwand aan de zijde Langerholtenweg aanhelen: de open ruimtes (de 'gaten') invullen met woningen. Hierdoor ontstaat continuïteit in de straatwand;
- De nieuwbouwpanden of panden ten behoeve van herontwikkeling worden aan de voorzijde op één lijn geplaatst met de naastgelegen bebouwing in de straatwand. Aan de voorzijde wordt dus gewerkt met een vaste rooilijn. Dit om een rustige, continue straatwand te bewerkstelligen, zonder ongewenste gaten of inspringende delen;
- Aan de zijde van het middengebied is geen rooilijn voorgeschreven.

### Wensen

- Het driehoekige perceel aan de zijkant van Molenstraat 62 aanhelen met bebouwing: continuïteit van de straatwand. De bebouwing is gericht op de Molenstraat, heeft daar ramen. Het bouwvolume sluit aan op de structuur van het bouwblok: voorzijde maximaal 2 lagen + kap, achterzijde maximaal 1 laag hoog (zie ook bij eisen en wensen bebouwing).





Nieuwbouw moet qua uitstraling passen bij de directe, bestaande omgeving. De directe omgeving van de locatie bestaat met name uit grondgebonden rijwoningen met een hoogte van één laag met kap of twee lagen met kap. De bebouwing is opgetrokken uit traditionele materialen en kleuren. Linkerfoto: Langenholterweg met in het midden de locatie. Rechterfoto: Schoolstraat met in het midden de locatie.



Referentievoorbeeld van nieuwbouw geënt op traditionele woningbouw. Dit soort architectuur sluit qua uitstraling naadloos aan bij de locatie. Hoofdmateriaal baksteen, kleur roodbruin, witte kozijnen, antracietkleurig pannendak.



Op de hoek van de locatie is een kleinschalig appartementengebouw geplaatst dat zich qua hoogte, vormgeving, materialisering en kleur voegt binnen de bestaande straatwand.

# Eisen en wensen bebouwing

## Voorkanten / achterkanten

### Eisen

- Entrees van de woning dienen te worden gesitueerd aan de voorzijde van de woning (zijde Langenholterweg, Schoolstraat, of aan een nieuw te creëren binnenhof).

### Wensen

- Voorkomen van onaantrekkelijke achterkantsituaties, dus: Geen achterkanten/zijkantensituaties aan de bestaande wegen (aan de Langenholterweg, Schoolstraat);
- Het reduceren van achterkant situaties komt ten goede aan de uitstraling van de wijk;
- Het wordt als positief gezien indien er meer voorkanten worden gecreëerd;
- Het wordt als positief punt beschouwd wanneer het 'gat' aan de Schoolstraat wordt ingevuld met bebouwing die gericht is op de Molenstraat: geeft een meer continue straatwand;
- De bebouwing is ook aan de achterzijde zorgvuldig ontworpen omdat dit van invloed is op de uitstraling van het middengebiet: zelfde materiaalgebruik als aan de voorzijde (baksteen), geen lange galerijen.

## Kapvorm

### Eisen

- De goot ligt of aan de straatzijde (langskap) of dwars op de straat (dwarskap). De kapvorm kan een schuine kap zijn met een hellingshoek tussen de 45 en 75 graden of een ronde kapvorm (zie referentiefoto op de volgende pagina). Bij een schuine kap aan de straat en aan de achterzijde kan het middeel van de kap horizontaal zijn.

## Uitstraling bebouwing

### Eisen

- Bij de uitstraling van de nieuwbouw / herontwikkeling wordt met name gelet op passendheid binnen Diezerpoort, passendheid binnen de context. Het materiaalgebruik en de bouwstijl moeten passen in het karakter van de buurt op zodanige wijze dat het karakter van de buurt niet wordt aangetast;
- De stijl van de bebouwing is historiserend;
- Bij de introductie van een binnenhof dient eveneens aangesloten te worden op de uitstraling van Diezerpoort. Hier is het wel mogelijk om, indien gewenst, door het gebruik van aanvullende materialen (bijvoorbeeld hout) of specifieke details, een eigen sfeer te creëren.

### Wensen

- Een goede manier om een moderne vormgeving te laten aansluiten op de bestaande omgeving is het uitgaan van gebruik van materialen en kleuren zoals in de bestaande bouw (rood of roodbruine baksteen, zie bij kleur- en materiaalgebruik).

## Bouwhoogte

### Eisen

- De bouwhoogte is minimaal 1 laag met kap en maximaal 2 lagen met kap, aansluitend op de bouwhoogte van de omgeving, op de hoogte passend bij de relatief smalle straatjes.
- Bij 2 lagen + kap ligt de goothoogte op maximaal 7 meter.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.  
De kap kan zodanig worden vormgegeven dat deze ook als woonverdieping kan worden gebruikt (voorbeeld hoek Langenholterweg - Schoolstraat).





Wens: afstemmen van het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing op de bestaande bebouwing uit de omgeving

Wens: Het bestaand binnenterrein, noordelijke helft van het bouwblok, aan laten sluiten op de inrichting van het binnenterrein ter plaatse van de locatie



## Eisen en wensen bebouwing

### Kleur- en materiaalgebruik

#### Eisen

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de bestaande omringende omgeving;
- Hoofdmateriaal gevel: baksteen in de kleurenrange rood, gedempt rood, roodbruin, bruin, beige.

#### Wensen

- In een binnenhof mogen accenten van andere materialen worden gebruikt. De uitstraling dient hier vriendelijk te zijn en goed te passen bij de kleinschalige ruimte (bijv. hout, of witte / lichte accenten als toevoeging);
- Kap: keramische pan in de kleur rood of antraciet.

### Eventueel verdiept parkeren / parkeerkelder

Omdat hier sprake is van bodem die gesaneerd dient te worden kan het een overweging zijn om te werken met een verdiepte parkeerkelder; afgegraven grond voor bodemsanering wordt kelder.

#### Eisen

- De parkeerkelder mag nooit zichtbaar zijn aan de straatzijde;
- Daarbij dienen de woningen aan de voorzijde 'op de grond' geplaatst te worden; de entrees aan de straatzijde dienen op ongeveer maaiveldhoogte te worden aangelegd.

## Eisen en wensen binnenterrein

### Inrichting binnenterrein

#### Eisen

- Het binnenterrein dient zorgvuldig te worden ingericht; dit speelt met name een rol indien hier naast tuinen ook andere functies zoals parkeren of een binnenhof worden ondergebracht.

#### Wensen

- Het ontwerp voor het middengebied ter plaatse van de locatie (zuidelijke helft middengebied) ruimtelijk goed laten aansluiten op het bestaande, daaraan grenzende middengebied met gras en speelgelegenheid (bestaand, noordelijk deel middengebied);
- In het ontwerp voor het middengebied ook plaatsing van groen / bomen ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit meenemen;
- Erfafscheiding van de tuinen meenemen in het ontwerp: eenheid, vriendelijk qua uitstraling (bijvoorbeeld begroeide afscherming).
- Bij de introductie van een binnenhof dient er extra aandacht aan de erfafscheiding te worden besteed, zie bij de paragraaf 'binnenhof' hierna.

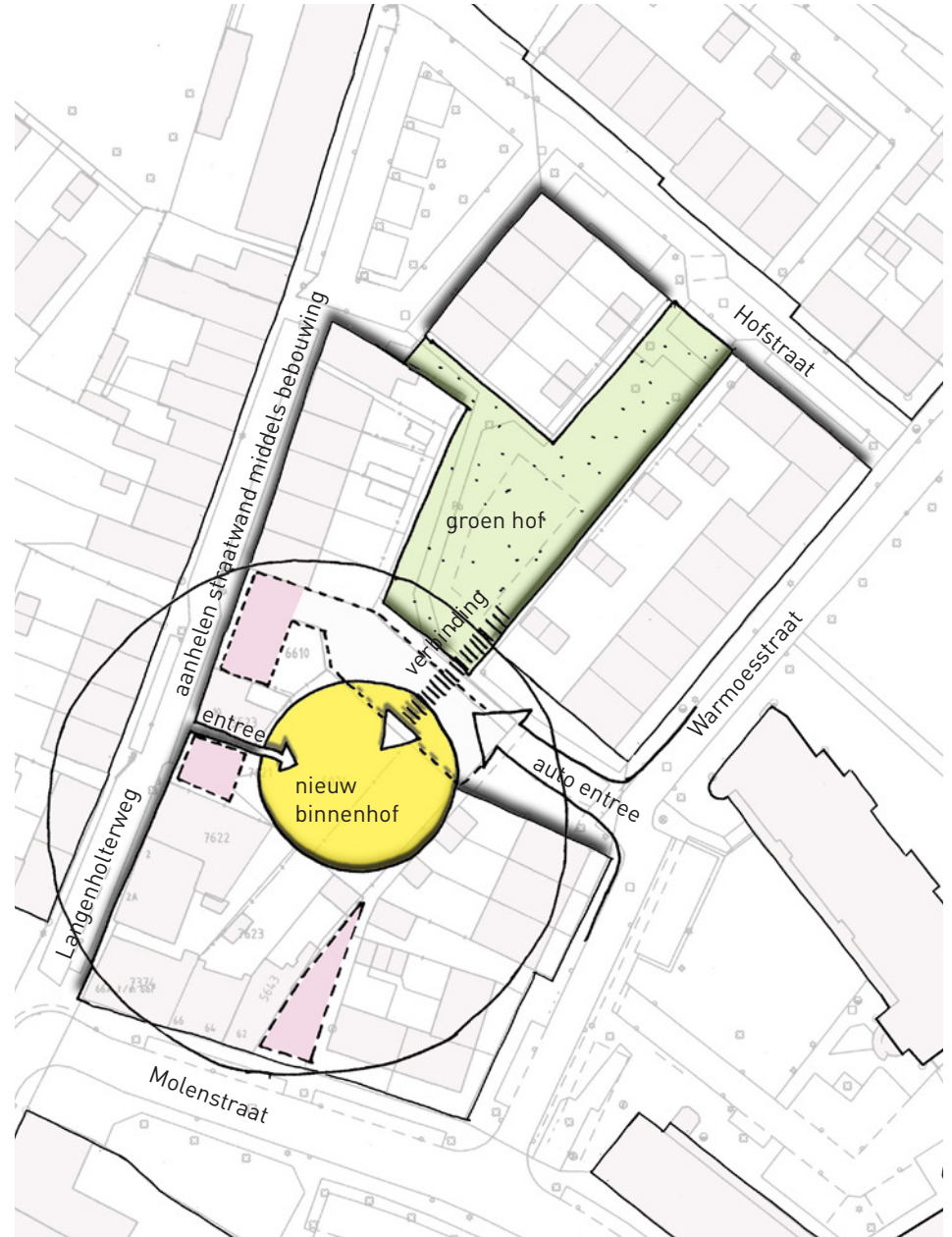




Hof gelegen aan de Langenholterweg. Hier bevindt zich de voetgangersentree tot het hof



Binnenhof en groen hof met elkaar verbonden



Concept binnenhof: hofje als centrale plek in het bouwblok, meerdere verbindingen met de omgeving

## Eisen en wensen binnenhof

### **Binnenhof, hofje als centrale plek in het bouwblok**

Het is ook mogelijk om een nieuwe voorkantensituatie te creëren in het binnengebied van het bouwblok middels de introductie van een binnenhof. Omdat de maten niet groot zijn en omdat er ook woningen met hun achterzijde richting het binnenhof zullen komen te liggen (woningen aan de Langenholterweg) is zo'n concept ook kwetsbaar. Indien er gekozen wordt voor de introductie van een binnenhof dient de inpassing en uitwerking zeer zorgvuldig te worden gedaan, met het accent op een prettige uitstraling van het binnenhof. Dit betekent zoveel mogelijk voorkanten aan het binnenhof maken en uiterste zorg besteden aan de erfafscheiding).

#### **Eisen**

- Voetgangersentree naar het binnenhofje vanaf de zijde Langenholterweg; dit is het 'adres' van de woningen aan het binnenhof. De entree loopt langs de bestaande woning Langenholterweg 10. Deze woningen heeft vensters aan deze zijde. De loopverbinding moet zorgen voor voldoende afstand tot de volgende woning. Dit is alleen een voetgangersentree, er mogen geen auto's rijden;
- De auto-entree bevindt zich aan de zijde Warmoeststraat. Het is één van de 2 entrees tot de binnenhof (1 voor auto's en 1 voor voetgangers);
- De binnenhof dient goed bereikbaar te zijn voor hulpdiensten;
- Het nieuw gecreëerde binnenhof verbinden met het bestaande groene hof. Door de koppeling van ruimtes en het creëren van meerdere verbindingen naar de omgeving krijgt het relatief kleine binnenhof toch voldoende ruimtelijkheid. De verbinding tussen het binnenhof en het groene hof moet voldoende maat hebben om een goede ruimtelijke relatie te

bewerkstelligen;

- De architectuur van de bebouwing binnenhof sluit aan op de architectuur van Diezerpoort: zie eisen en wensen bebouwing;
- Zoveel mogelijk voorkanten van woningen dienen gericht te zijn op de binnenhof. Dit om van de binnenhof een kwalitatieve, aantrekkelijke ruimte te maken. Dit betekent dat alleen de woningen die tevens aan de Langenholterweg liggen niet met de voorkant aan het binnenhof grenzen (voorkant aan straat);
- Uiterste zorg besteden aan de overgang openbaar - privé / aan de erfafscheiding: dit bepaald de kwaliteit van de binnenhof. Alle erfafscheidingen zijn ontworpen.

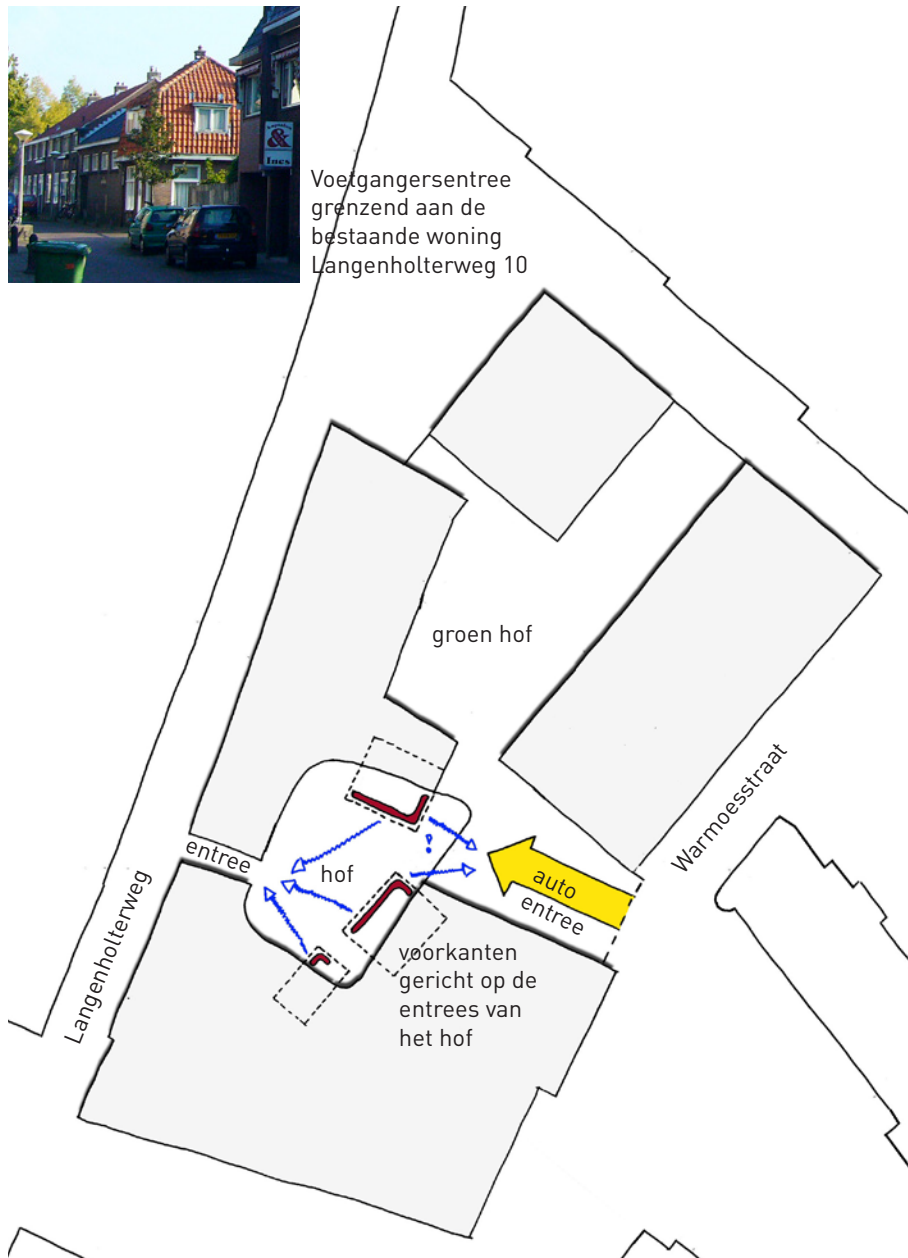
#### **Wensen**

- Aandacht voor de vorm, de grootte en de inrichting van de binnenhof: dit is bepalend voor de kwaliteit en de uitstraling van het hof;
- Er dient extra aandacht te worden besteed aan de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte: de woningen mogen niet te groot of hoog zijn in relatie tot de open ruimte van het binnenhof. Maximaal 2 lagen + flauwe kap (< 45 graden);
- Het binnenhof wordt betreden vanaf de voetgangersentree of de auto-entree. Bij het betreden van de binnenhof vanaf deze entrees moet er zicht zijn op voorkantsituaties of op zijgevels die representatief zijn, d.w.z. met gevelopeningen;
- Geen bergingen opvallend in het zicht van de binnenhof plaatsen. Dus bergingen meenemen in het volume van de woningen of bergingen meenemen in het ontwerp van de achtererfafscheiding (woningen Langenholterweg), of bergingen uit het zicht van het binnenhof plaatsen;
- Voorkeuren voor de ontworpen erfafscheiding aan het hof:
  - Voorzijde van de woning: geen erfafscheiding of lage erf-

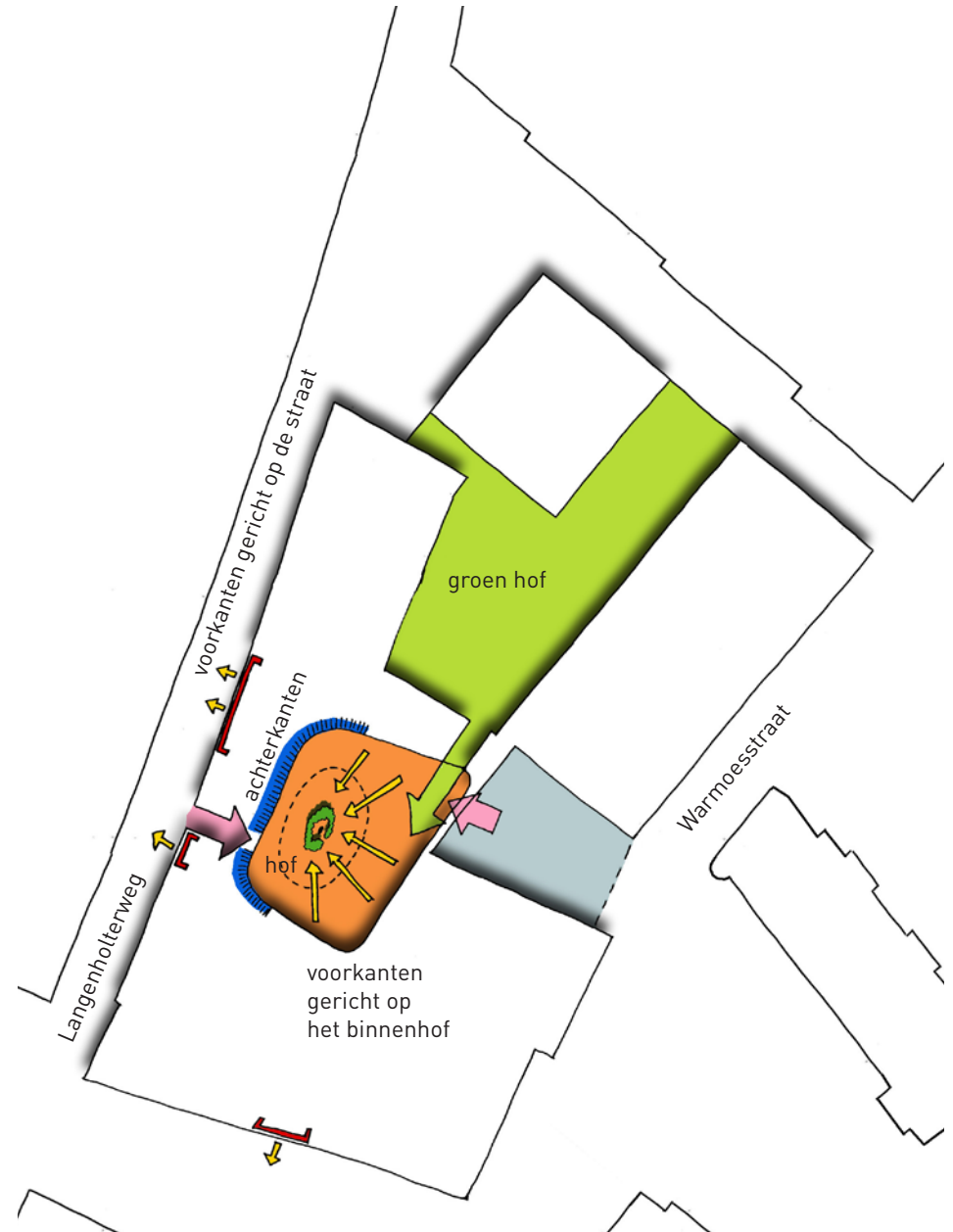




Voetgangersentree  
grenzend aan de  
bestaande woning  
Langenholterweg 10



De binnenkomst in het hof is bepalend voor de uitstraling: voorkanten gericht op de entrees



Binnenhof: nieuwe voorkantensituatie creëren. De achterkanten van de woningen aan de Langenholterweg dienen daarom ook goed ontworpen te worden: liggen aan het hof.

## Eisen en wensen binnenhof

### Vervolg wensen binnenhof, soort erfafscheiding

- afscheiding middels een haag of laag muurtje. Bij geen erfafscheiding kan de overgang openbaar-privé bijvoorbeeld middels een markering in het straatmateriaal worden vormgegeven;
- Erfafscheiding achterzijde woningen Langenholterweg
  - grenzend aan centrum hof: woningen en erfafscheiding vormgegeven en behandelen als voorzijde woning
  - niet centraal in hof gelegen: vriendelijke erfafscheiding die een positieve bijdrage levert aan de kwalitatieve uitstraling van het binnenhof
- Overige erfafscheiding: ontworpen houten, gemetselde of begroeide erfafscheiding, aansluitend en passend in het totaalbeeld.
- Het hofje mag wel een eigen sfeer uitstralen. Dit kan bewerkstelligd worden door bijvoorbeeld het toevoegen van een materiaal met vriendelijke uitstraling (bijv. houten geveldelen of accenten in een lichte tint);
- Parkeerplaats van auto's bij voorkeur concentreren aan de zijde Warmoesstraat. Door het parkeren te concentreren kan het binnenhof vrij blijven van auto's wat ten goede komt aan de grootte van het hof en de beoogde ruimtelijke kwaliteit;
- Aandacht voor groen als inrichtingselement voor het hof: vriendelijke uitstraling. Groen kan verwerkt worden in de erfafscheiding of kan als centraal element in het centrum van het binnenhof worden geplaatst;
- Een bij de sfeer van het hof passend, hoogwaardig bestratingsmateriaal draagt aanzienlijk bij aan de kwalitatieve uitstraling van de binnenhof. Passend zijn materialen zoals gebakken klinkers of halfverharding.



Referentiebeeld van groen als centraal element in het binnenhof



Referentie groen als lage erfafscheiding aan de voorzijde



Referentie erfafscheiding binnenhof; achterzijde woning  
Combinatie van een laag muurtje met een spijlenhek en groen



Markering in de bestrating als overgang openbaar - privé













# Bijlage voorbeelden - alleen voor intern ge-

Om tot oplossingen voor onder andere het parkeren en de bodemvervuiling te komen is het zaak dat de verschillende partijen samenwerken. Om te laten zien dat er mogelijkheden zijn om het parkeren op te lossen en te komen tot een samenhangende totaalverkaveling voor het bouwblok zijn er een aantal voorbeeldtekeningen gemaakt met mogelijke oplossingsrichtingen.

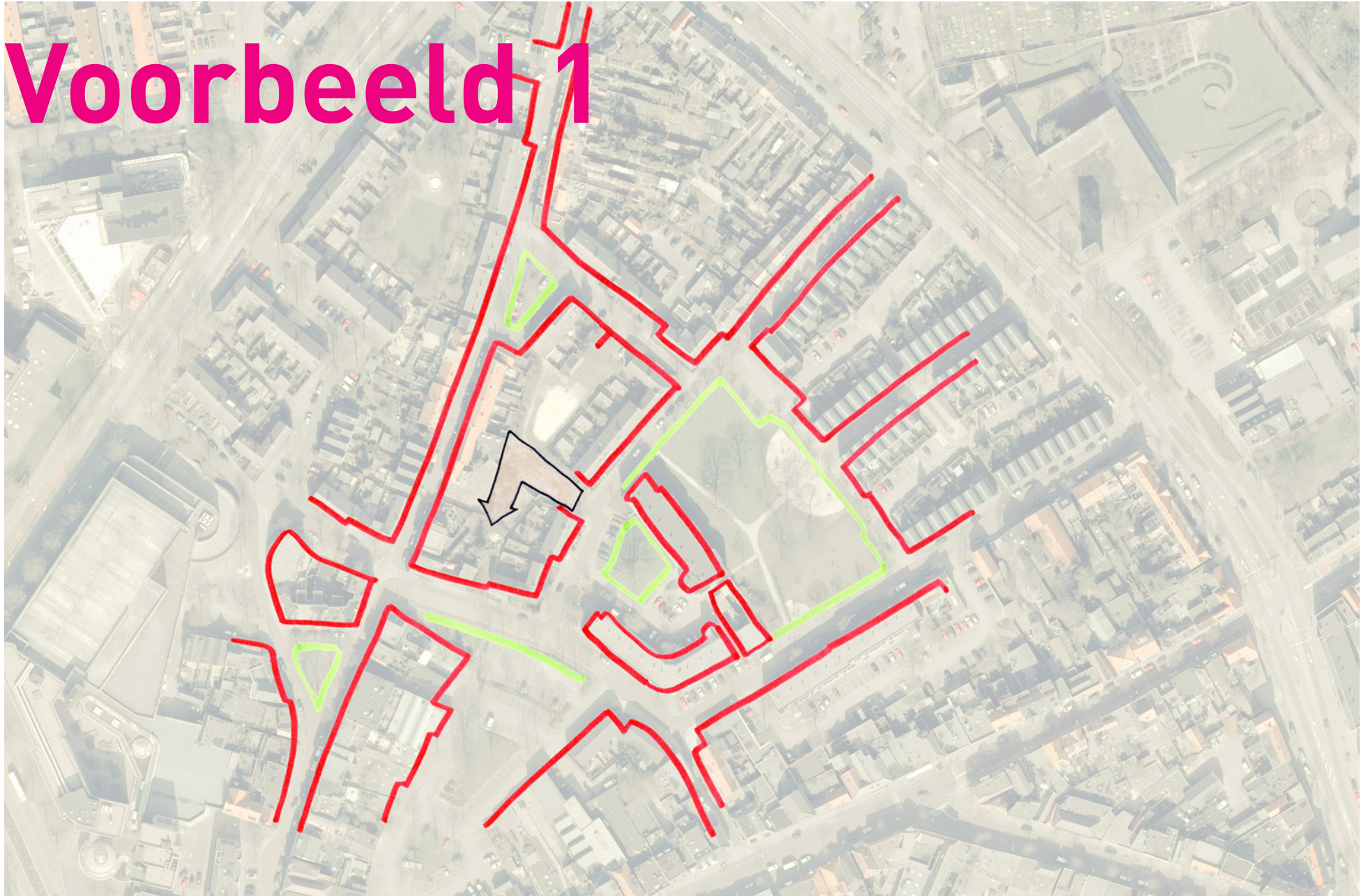
Dit zijn slechts voorbeelden om het proces op gang te brengen, mogelijke denkrichtingen en vooral nog géén ontwerp.

De insteek hier is dat de gemeente een faciliterende rol speelt, het uiteindelijk initiatief en ontwerp moet komen van de particuliere eigenaren en ontwikkelende partijen.

Het aantal mogelijk te realiseren woningen/appartementen hangt met name ook af van het aantal parkeerplaatsen dat kan worden ingepast.



# Voorbeeld 1



# 1. Goed ingericht binnenterrein met parkeren

Parkeren opgelost op het middenterrein van het bouwblok.  
Zorg verdient de totale vormgeving van het middengebied.

Hier zijn duidelijke voorkanten gecreëerd richting de bestaande straten, richting de Langenholterweg en Schoolstraat, en is het binnengebied aan de achterzijde van de woningen als een geheel ingericht. Dit wil zeggen het creëren van een aantrekkelijk, als een geheel ontworpen, en veilig binnengebied. In deze optie speelt ook de beeldkwaliteit van de woningen aan de achterzijde een belangrijke rol.



Voorbeeld 1. Dit is slechts een denkrichting, een voorbeeld.  
De keuze / het ontwerp ligt niet bij de gemeente maar bij de particulieren / ontwikkelaars van het gebied.





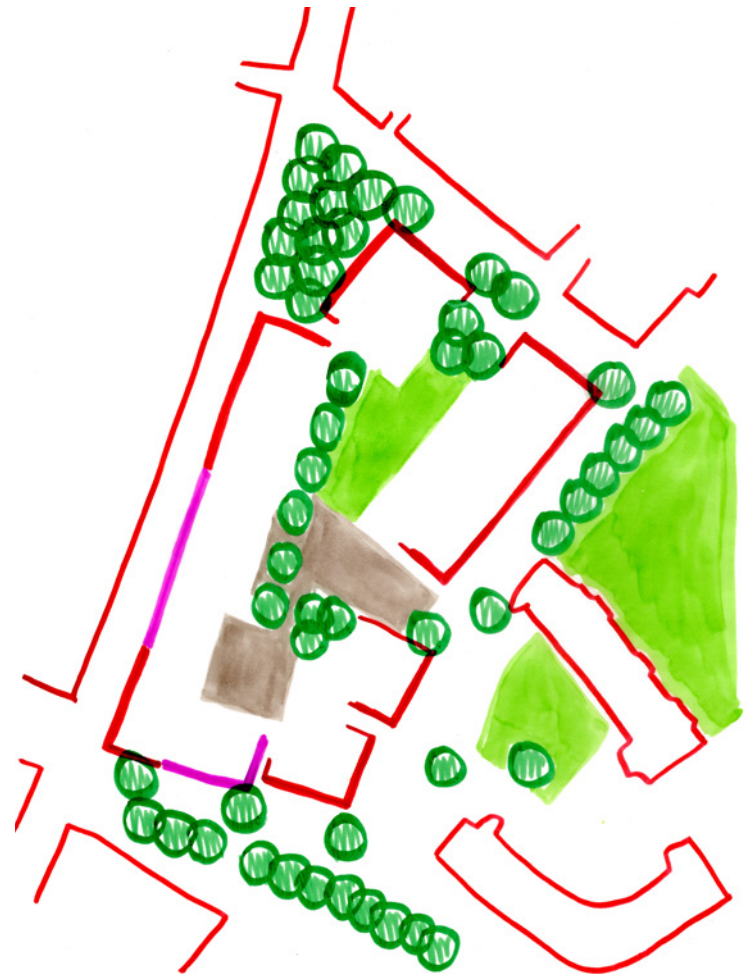
# 1. Goed ingericht binnenterrein met parkeren

## Globale aantallen

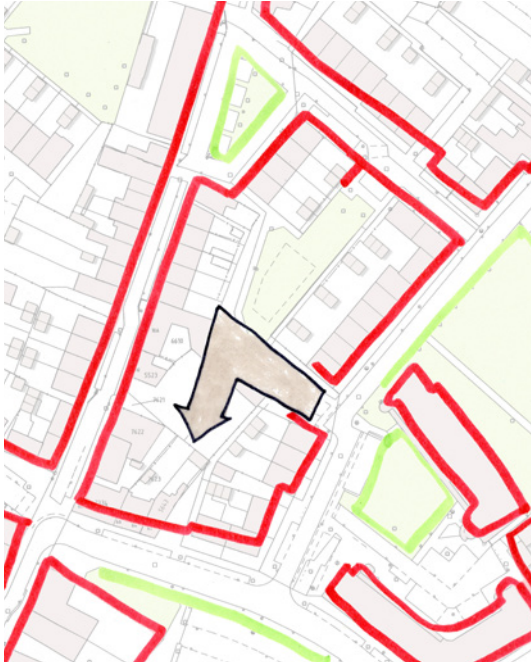
In deze variant is het mogelijk om ca. 9 appartementen en 5 grondgebonden woningen aan de zijde Langenholterweg te maken (kunnen  $9 + 9 = 18$  appartementen zijn) en ca. 11 studenten-eenheden aan de Schoolstraat (kunnen ook 4 grondgebonden woningen zijn). Totaal ca. 25 wooneenheden.

Het totaal aantal wordt sterk bepaald door de keuze voor grondgebonden woningen of appartementen. Het totaal ligt tussen de 20 en 30 wooneenheden.

Het aantal daadwerkelijk mogelijk te realiseren woningen/appartementen hangt met name ook af van het aantal parkeerplaatsen dat kan worden ingepast.







# 1. Indicatie kosten bodemsanering voorbeeld 1

## Bodemsanering

Op basis van de voorbeeldtekening zijn globale oppervlaktes berekend. Hiermee kan een indicatie van kosten voor bodemsanering worden geven.

## Indicatieve kosten



ca. 590 m<sup>2</sup> bodem onder de bebouwing (woningdiepte 10 m Langenholterwegen 12,5m Schoolstraat) - hier gaat het om saneringsvariant 3



ca. 400 m<sup>2</sup> bodem als tuin/plantsoen - hier ligt saneringsvariant 1 voor de hand



ca. 610 m<sup>2</sup> verharding binnen het plangebied - hier gaat het om saneringsvariant 3



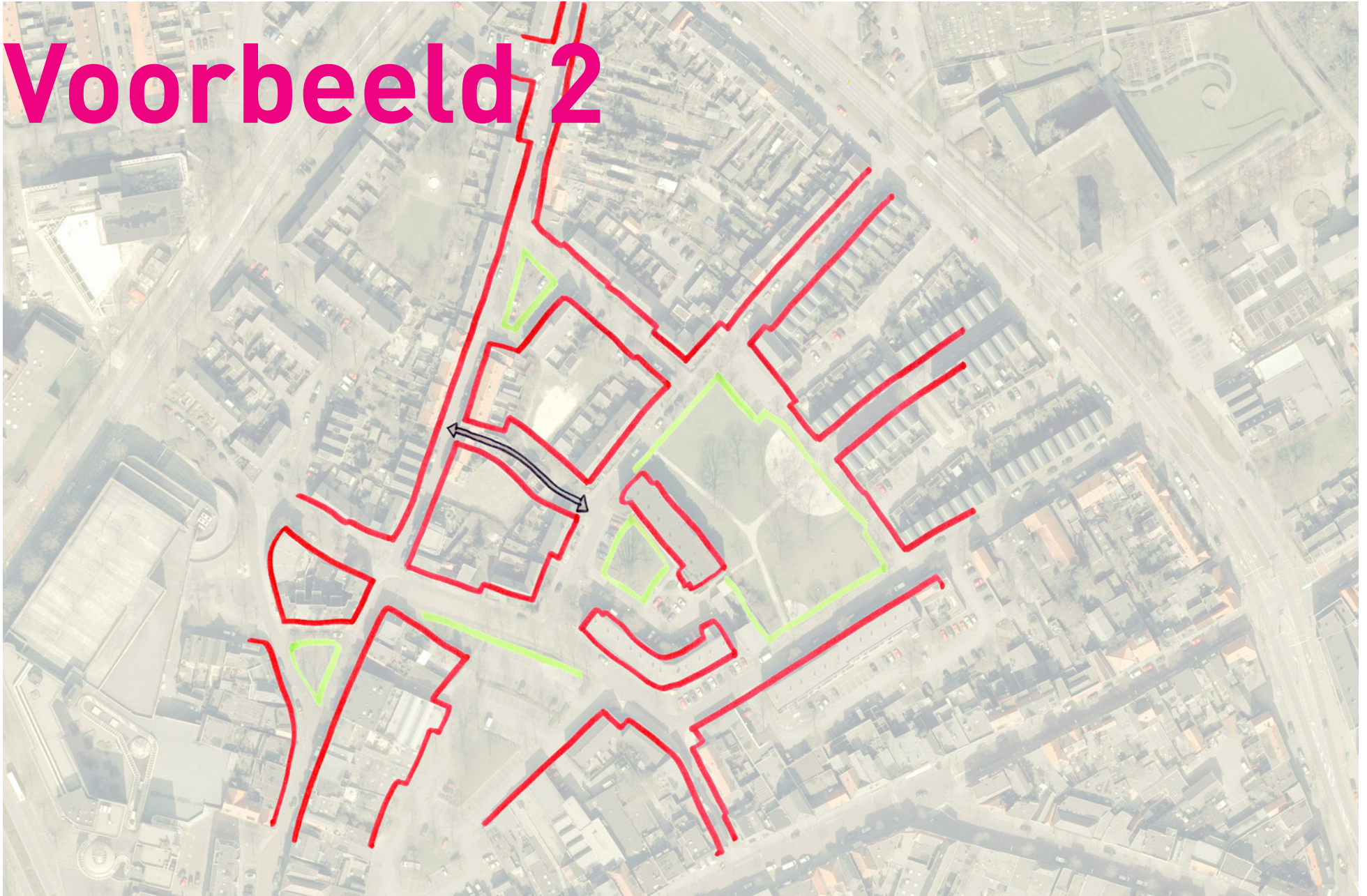
(ca. 100 m<sup>2</sup> verharding buiten de locatie, parkeerplaatsen aan de nieuwe route - hier gaat het om saneringsvariant 3)

---

Totaal oppervlak bodemsanering 1600 m<sup>2</sup> (+ 100 m<sup>2</sup>)



# Voorbeeld 2



## 2. Twee blokken - nieuwe voorkanten

Het grote bouwblok is opgedeeld in twee bouwblokken.  
Hier is meer frontlengte (voorkanten woningen) gemaakt.  
Parkeren vindt plaats aan de voorzijde van de woningen.

Bij dit tweede voorbeeld is een zo groot mogelijk voorkanten- situatie gecreëerd door voorkanten toe te voegen en semi-openbare functies in het middengebied te verkleinen.  
Het creëren van zoveel mogelijk voorkanten is ook goed voor uitstraling wijk in zijn totaliteit.



Voorbeeld 2. Dit is slechts een denkrichting, een voorbeeld.  
De keuze / het ontwerp ligt niet bij de gemeente maar bij de particulieren / ontwikkelaars van het gebied.





## 2. Twee blokken - nieuwe voorkanten

### Globale aantallen

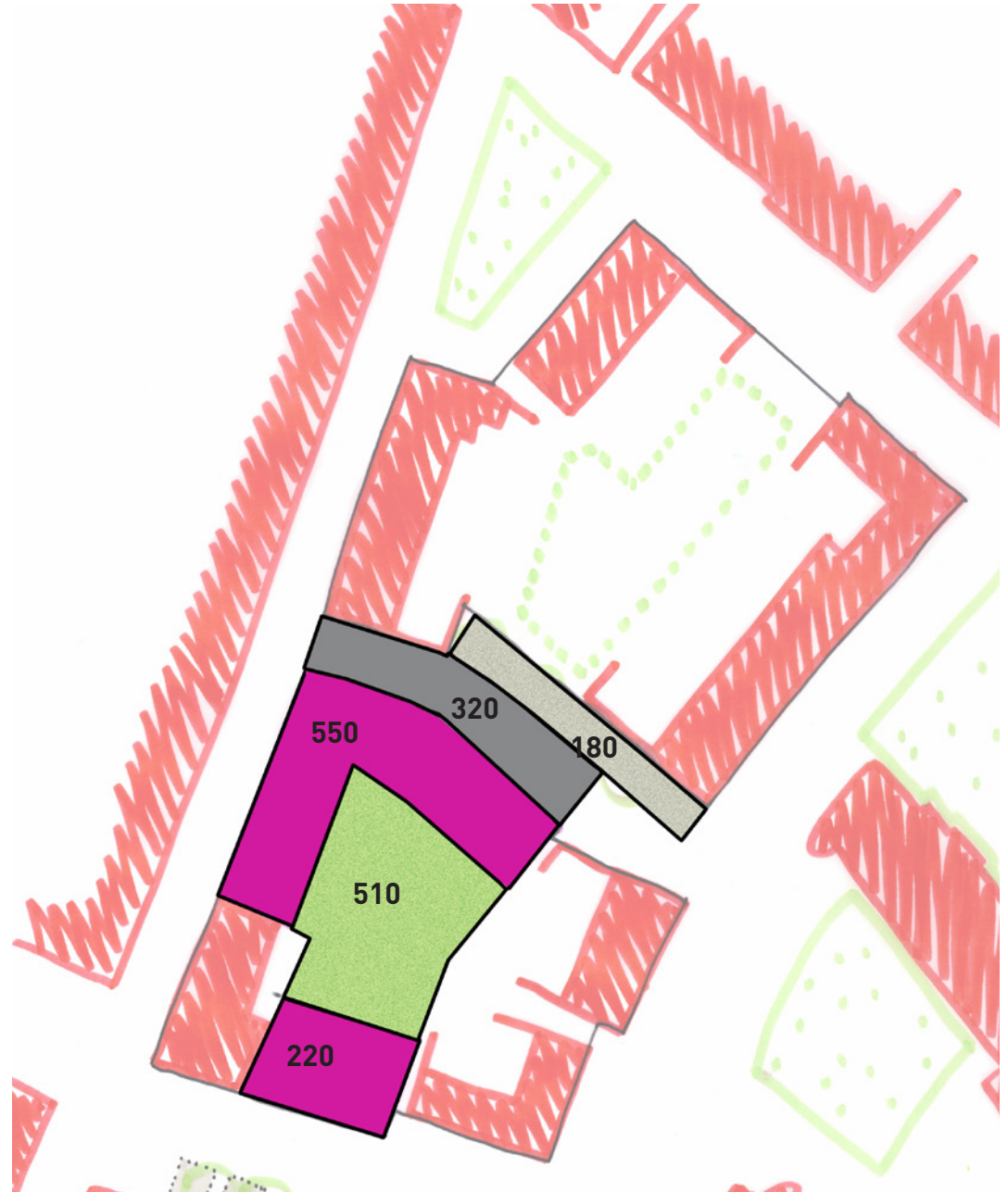
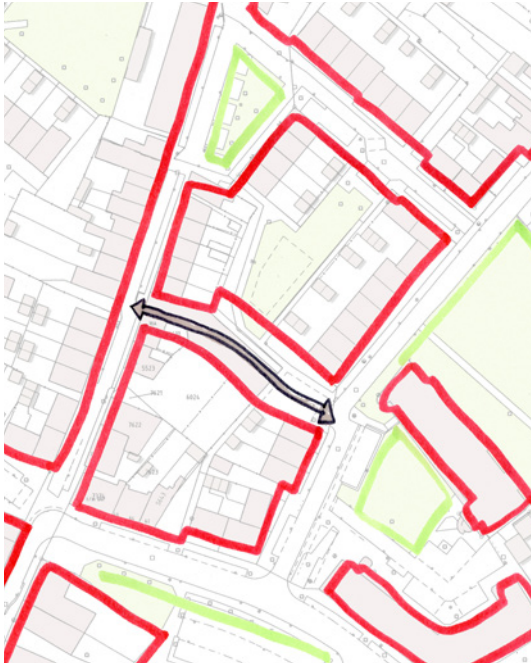
In deze variant is het mogelijk om ca. 15 appartementen aan de zijde Langenholterweg te maken (kunnen ook grondgebonden woningen zijn), ca. 4 grondgebonden woningen aan de nieuwe straat (kunnen ook appartementen zijn) en ca. 11 studenten-eenheden aan de Schoolstraat (kunnen ook 4 grondgebonden woningen zijn). Totaal ca. 30 wooneenheden.

Het totaal aantal wordt sterk bepaald door de keuze voor grondgebonden woningen of appartementen. Het totaal ligt tussen de 20 en 35 wooneenheden.

Het aantal daadwerkelijk mogelijk te realiseren woningen/appartementen hangt met name ook af van het aantal parkeerplaatsen dat kan worden ingepast.







## 2. Indicatie kosten bodemsanering voorbeeld 2

### Bodemsanering

Op basis van de voorbeeldtekening zijn globale oppervlaktes berekend. Hiermee kan een indicatie van kosten voor bodemsanering worden geven.

### Indicatieve kosten



ca. 770 m<sup>2</sup> bodem onder de bebouwing (woningdiepte 10 m Langenholterweg en nieuwe straat en 12,5m Schoolstraat) - hier gaat het om saneringsvariant 3



ca. 510 m<sup>2</sup> bodem als tuin - hier ligt saneringsvariant 1 voor de hand



ca. 320 m<sup>2</sup> verharding binnen het plangebied - hier gaat het om saneringsvariant 3



(ca. 180 m<sup>2</sup> verharding buiten de locatie, parkeerplaatsen aan de nieuwe route - hier gaat het om saneringsvariant 3)

Totaal oppervlak bodemsanering 1600 m<sup>2</sup> (+ 180 m<sup>2</sup>)





# LANGENHOLTERWEG SCHOOLSTRAAT

