



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

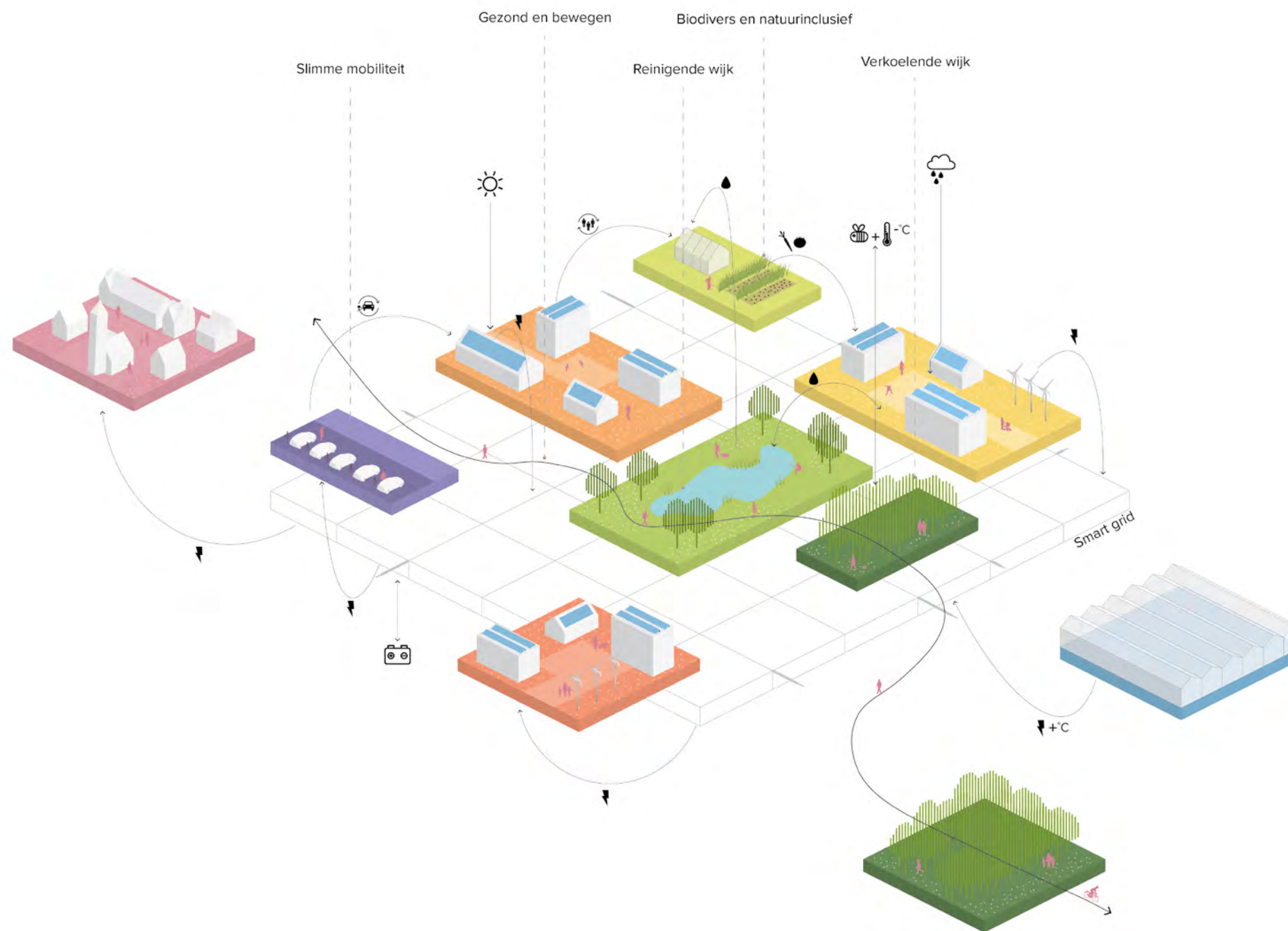
EMMELOORD, ONTWIKKELVISIE DOKTER JANSEN PARK (VERSIE 2022)

STADSPORT VAN DE TOEKOMST - WEST

23 NOVEMBER 2022

20226-R

KLIMAATSTAD EMMELOORD



INLEIDING	4	TRANSPARANTIE	30
DE OPGAVE.....	4	PROGRAMMATISCHE VERDELING	31
TOTSTANDKOMING EN CONTEXT	4	DUURZAAMHEID	32
NOTA VAN UITGANGSPUNTEN	5	ONTWIKKELPRINCIPES - ONBEBOUWDE OMGEVING	36
RUIMTELIJKE CONTEXT	7	LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE	36
ONTWIKKELING VAN DE PLEK.....	7	PRINCIPEDOORSNEDES	37
ROUTES EN ONTSLUITING	8	GEBIEDSINDELING.....	39
LANGS DE URKERWEG.....	8	ROUTING	40
WATER EN RELIEF.....	8	VERBLIJF	42
DNA VAN EMMELOORD EN DE LOCATIE.....	9	KLIMAATSTAD.....	44
VISIE	10	SCHADUW EN HITTESTRESS.....	46
LOCATIE ALS SPIL IN EMMELOORD	10	BIODIVERSITEIT / NATUURINCLUSIEF.....	47
GROENE MANTEL	11	INCLUSIVITEIT	49
DE MANTEL ALS GROENE BASISVOORZIENING	12	OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ	50
DE MANTEL ALS LEIDRAAD VOOR TRANSFORMATIE	13	MOBILITEIT	51
VISIE OP DE WESTPOORT	14	LEVENDE HERINNERING AAN HET DR. JANSENCESTRUM	53
PARTICIPATIE	15	BOUWENVELOPPE	54
SWIPOCRATIE	15	VERVOLG EN REFLECTIE	55
BREED PALET AAN (ONLINE) DIALOGEN	16	VERVOLGSTAPPEN	55
PEILING VOOR NAAMGEVING VAN HET GEBIED	16	TERUGKOPPELING OP NOTA VAN UITGANGSPUNTEN.....	56
AFWEGINGSKADER BEHOUD ZIEKENHUISGEBOUW	17	BIJLAGEN	57
RUIMTELIJK RAAMWERK	18	PROEFVERKAVELING - PROGRAMMA.....	57
RUIMTELIJKE PRINCIPES.....	19	PROEFVERKAVELING - PARKEREN.....	58
ONTWIKKELPRINCIPES - GEBOUWD	22	PROEFVERKAVELING - TERUGVAL OPTIE PARKEREN	60
DE PRESENTATIE	24	PROEFVERKAVELING - RUIMTEGEBRUIK TOTAAL	62
AAN HET PARK.....	25	PROEFVERKAVELING - RUIMTEGEBRUIK KAVEL GEMEENTE	63
DE BINNENZIJDEN	26	PROEFVERKAVELING - RUIMTEGEBRUIK KAVEL ZONL	64
BOUWHOOOGTE EN ACCENTEN	27	PROGRAMMA PER FASE.....	66
COMPOSITIE EN SAMENHANG	28	PLANKAART MET HUIDIGE SITUATIE	70
EENHEID EN VARIATIE.....	29	SCHADUWSTUDIE	71

INLEIDING

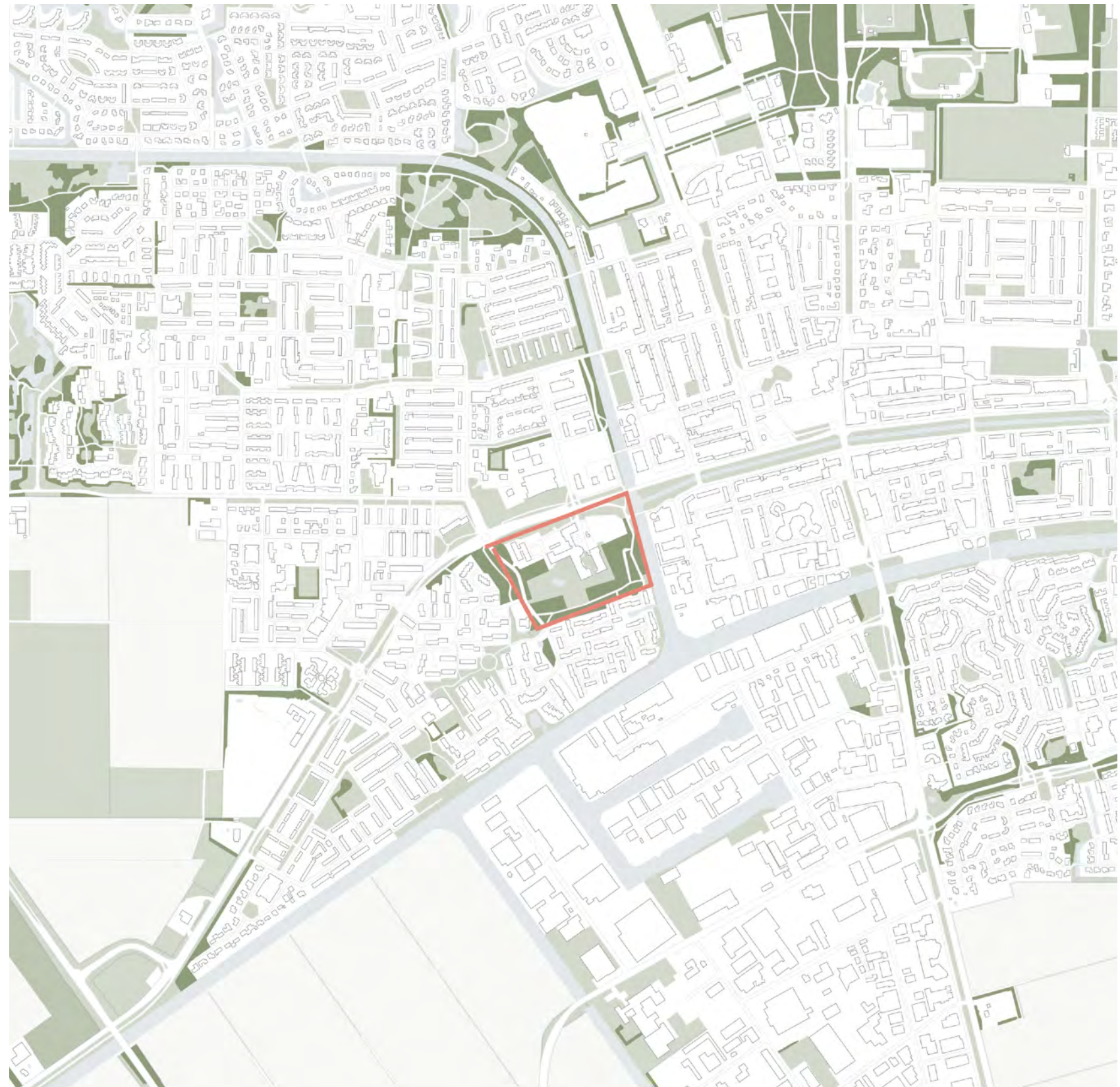
DE OPGAVE

De gemeente Noordoostpolder is voornemens om de verhuizing van het ziekenhuis aan te grijpen voor een hoogwaardige herontwikkeling van de locatie gelegen op de overgang tussen het 'nieuwe' Emmeloord en het 'oude' Emmeloord, een zogenaamde blauwe stadspoort. De herontwikkeling biedt de mogelijkheid om de poortfunctie te versterken, het DNA van Emmeloord weer op de kaart te zetten en een gemengd programma toe te voegen. Daarnaast biedt de herontwikkeling de mogelijkheid om een nieuwe en bijzondere laag toe te voegen aan Emmeloord, denk aan vernieuwende architectuur, maar ook aandacht voor ontmoeten en verblijven in een klimaatadaptieve en circulaire openbare ruimte, waarbij de gedachte van de oorspronkelijke 'groene mantel' voorop staat.

TOTSTANDKOMING EN CONTEXT

Deze ontwikkelvisie is tot stand gekomen uit een samenwerking tussen de gemeente Noordoostpolder en IMOSS. Het document is een vertaling van de 'Nota van uitgangspunten' die door de gemeente is opgesteld. Dit document zal gebruikt worden als vertrekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Volgend op de ontwikkelvisie zijn ook een beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan voor de locatie opgesteld.



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Voor de ontwikkeling van het voormalige Dr.

Jansencentrum is een vernieuwend stadsdeel voorzien met ruimte voor nieuwe woonvormen. Een rustig maar stedelijk woonmilieu, onder andere voor senioren om doorstroming in de bestaande voorraad op gang te brengen, met een stads karakter en hoge dichtheid.

Uit de nota van uitgangspunten voor de Urkerweg 1 (het ziekenhuisterrein) komen een aantal ruimtelijke aspecten naar voren die leidend zijn voor het stedenbouwkundig plan.

1. BESTAANDE (GROENE) KWALITEITEN EN GUNSTIGE LIGGING LOCATIE BENUTTEN

- Groene omgevingskwaliteit (parkachtig aanzicht) benutten
- Uitdrukking geven aan de prominente ligging aan de Urkerweg en Espelervaart (als westelijke poort)
- Ligging nabij het centrum benutten voor ruimte voor voetgangers en fietsers, en het autoverkeer te beperken

2. PROGRAMMA, STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT EN ARCHITECTUUR

- Een aansprekend en coherent stedenbouwkundig concept met daarin ruimte voor variatie in woningtypologie
- Locatie als landmark met opvallende uitstraling en eigen architectuur
- Stads karakter met hogere dichtheid (en beperkte of geen tuinen)
- Ruimte voor het collectief (gemeenschappelijk of semi-openbaar groen)

3. INTEGRALE ONTWIKKELING

- Flexibiliteit om gefaseerd te kunnen ontwikkelen
- Inclusiviteit om verschillende doelgroepen samen te kunnen laten wonen
- Klimaatadaptieve, natuurinclusieve, circulaire en duurzame ontwikkeling

4. MOBILITEIT

- Autoluwe inrichting met autoverkeer aan de randen
- Optimale ontsluiting met actieve verbindingen voor fietsers en voetgangers (benutten van bestaande bushalte)
- Ruimte voor innovatie & deelmobiliteit

Aan het einde van dit document is een opsomming opgenomen hoe in het plan invulling is gegeven aan de uitgangspunten uit de nota.





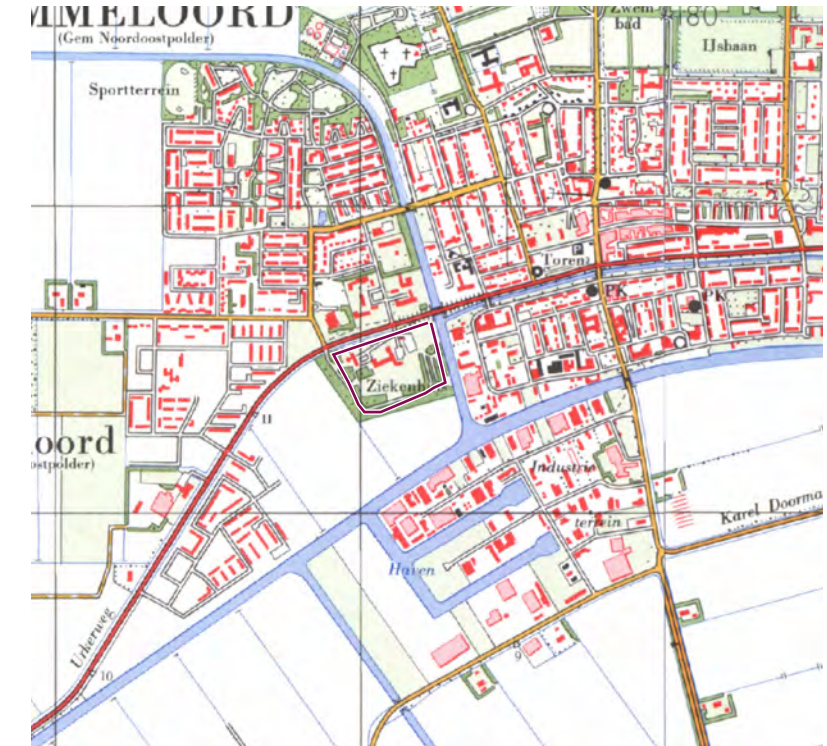
RUIMTELIJKE CONTEXT

ONTWIKKELING VAN DE PLEK

De omgeving van het Ziekenhuisterrein is in 1955 nog een open plek buiten de kern, maar met de ontwikkeling van het ziekenhuis en de planmatige woningbouwuitbreiding over de Espelervaart ontstaat een nieuw stadsdeel dat in de jaren '90 verder wordt uitgebreid richting de Urkervaart. Dankzij deze uitbreidingen ligt het voormalige ziekenhuisterrein centraal in Emmeloord.



1955



1975



1990

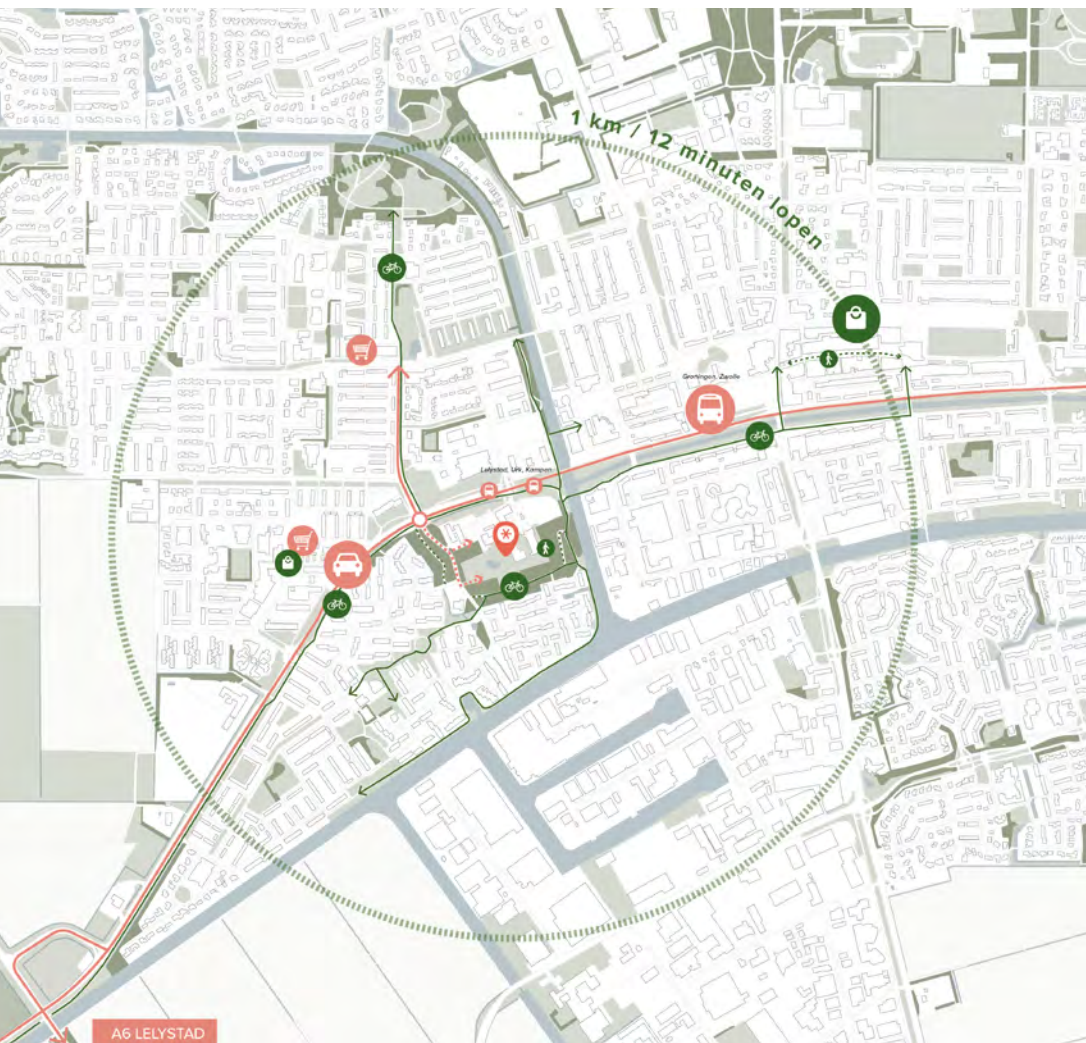


2020

Historische ontwikkeling Dr. Jansencentrum

ROUTES EN ONTSLUITING

Het plangebied ligt binnen een straal van 1 km van het centrum van Emmeloord, met goede directe busverbindingen naar o.a. Lelystad, Urk en Kampen en in de nabijheid van het centrale busstation. Parallel aan de Urkerweg ligt een regionale fietsverbinding en door het gebied lopen enkele lokale fietsroutes naar de omliggende wijken. Het gebied kan het beste ontsloten worden via de Kometenlaan en de Rotonde op de Urkerweg, waarbij de huidige ontsluiting kan dienen als calamiteitenroute.



LANGS DE URKERWEG

De Urkerweg is een van de belangrijkste toegangen tot het centrum van Emmeloord. De weg kenmerkt zich door een breed profiel met aan weerszijde bomenrijen. Het profiel wordt geflankeerd door een aantal accenten, zoals het Potlood, de drie gebouwen aan de Jura en de Poldertoren. Aan deze structuur vormt het huidige ziekenhuis een herkenbaar punt



WATER EN RELIEF

In het gebied zijn enkele (gemaakte) hoogteverschillen aanwezig. Het peil van de Espelervaart ligt op ca -5.5m en het maaiveld rondom het ziekenhuisterrein varieert van -4 tot -1,5m. Gemiddeld genomen ligt het maaiveld op ca. -3,5m.



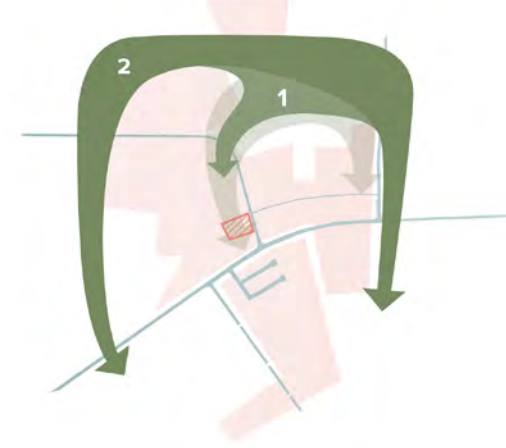
DNA VAN EMMELOORD EN DE LOCATIE

Om de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein in context te beschouwen, is het belangrijk om de opbouw van Emmeloord te bekijken. Emmeloord is een relatief jonge plaats, opgezet vanuit een duidelijke ontwerpgedachte. Emmeloord hecht dan ook terecht veel waarde aan haar **DNA** wat vastgelegd is in 'Het Stads-DNA van Emmeloord' en als richtinggevend kader is vastgesteld door raad in 2010. De onderstaande principes van het DNA zijn gededistilleerd uit dit document en vormen daarmee ook de basis voor de herontwikkeling:

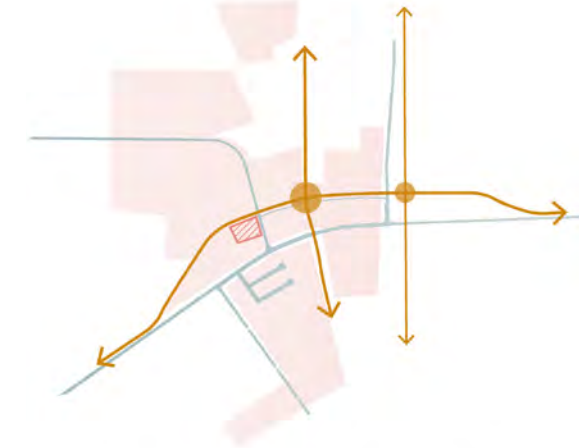
- de ligging aan het water: de vaarten (waar het Dr. Jansencentrum aan gelegen is);
- een **groene mantel** als grens tussen de **polderstad en het open land** (het Dr. Jansencentrum vormde hier ooit onderdeel van);
- het centrum om het **stads- en polderkruis**, de plek waar belangrijke wegen kruisen;
- duidelijke **stadspoorten** naar het centrum door de groene mantel en over de vaarten. (de locatie ligt aan een zogenaamde blauwe poort);
- uitleg van de stad volgt de **verkaveling**; en
- opbouw van de stad kent een **hierarchië**, waarbij belangrijke assen en de entree's benadrukt werden met **accenten** zoals markante gebouwen met groene openbare ruimtes.



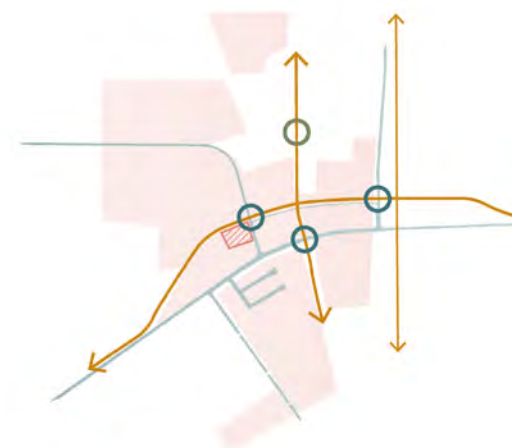
Stad aan het water



Groene stad in de polder met duidelijke begrenzing



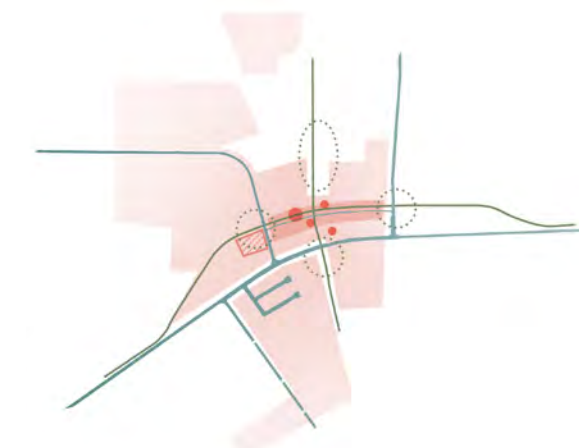
Stad aan het stads- en polderkruis



Duidelijke poorten over water en door groen



Uitleg stad volgt verkaveling



Hierarchische stad met accenten aan entree's en in de stad

Het DNA van Emmeloord

VISIE

NIEUWE GROENE MANTEL

OUDE GROENE MANTEL

STADSKRUIS

STADSPOORTEN

LOCATIE ALS SPIL IN EMMELOORD

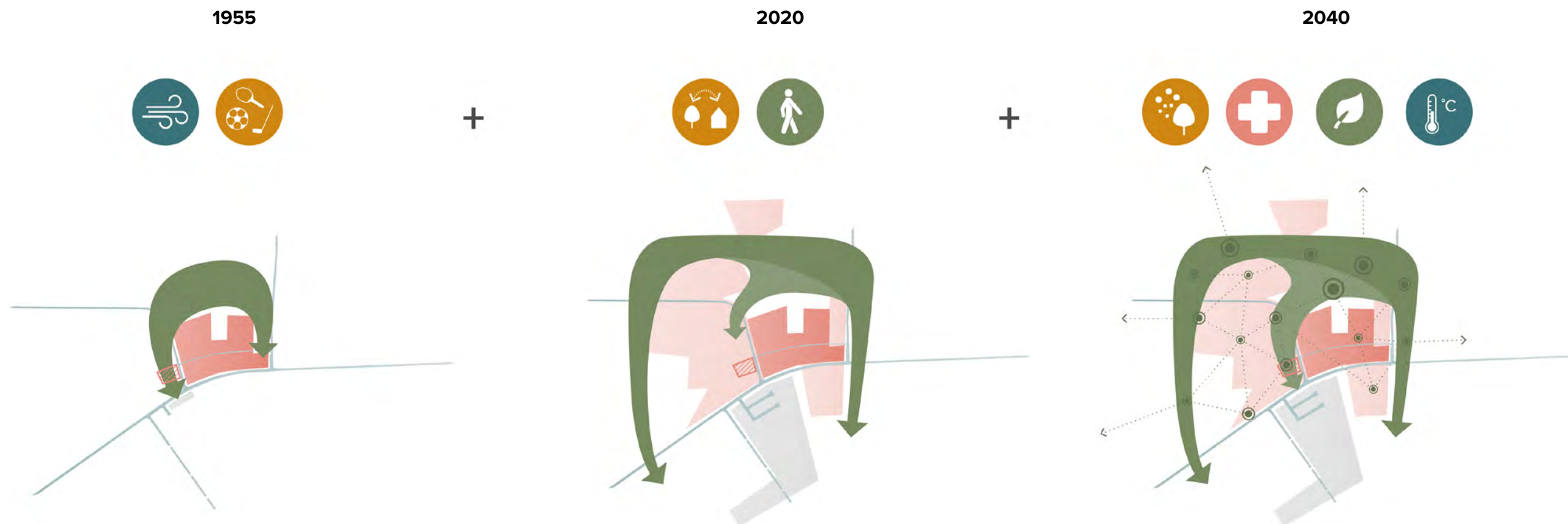
De locatie van het Dokter Jansenpark is duidelijk verankerd in de oorspronkelijke ontwerpgedachte van Emmeloord en neemt nog steeds een belangrijke plek binnen het stedelijk weefsel in. De plek ligt aan de westelijke 'blauwe' entree van het oude centrum, waar de Urkerweg de Espelervaart kruist. Het is een opvallend gebied met een lommerijke uitstraling, en heeft gediend als groen voorportaal van de blauwe stadspoort. De groene omgeving was onderdeel van de eerste **Groene Mantel** die ontworpen was voor Emmeloord.

De ontwikkeling van het gebied geeft hernieuwde betekenis aan deze groenblauwe poort. De nabijheid van het centrum, de bestaande groene kwaliteiten en de Espelervaart bieden kans om als pioniers de stad van de toekomst vorm te geven. Een toekomstbestendige wijk met stedelijke woonsfeer, gebouwd op de fundaties van de **Groene Mantel** en ter inspiratie voor volgende ontwikkelingen.

VISIE

GROENE MANTEL

Deze luchtfoto van 1956 geeft de oorspronkelijke groene mantel van Emmeloord goed weer. Door allerlei ontwikkelingen is deze groene ruimte nu nauwelijks meer te ervaren. Om antwoord te bieden aan toekomstige opgaves rondom het klimaat wint het groen weer aan betekenis in de stad. Het reconstrueren van de groene mantel kan hier leidend in zijn!



DE MANTEL ALS GROENE BASISVOORZIENING

In de eerste opzet van het ontwerp voor Emmeloord is de Groene Mantel bedoeld als bescherming voor de woningen in de open polder: een windbreker. Daarnaast bood de groene ruimte plaats voor sportvelden en andere maatschappelijke voorzieningen. Deze eerste mantel is inmiddels deels geïntegreerd in diverse andere ontwikkelingen. Naarmate Emmeloord groeide, groeide er een tweede Groene Mantel. Deze overlapt deels met de eerste Groene Mantel. De functie van de mantel werd uitgebreid. Het diende als een prettige overgang

tussen stad en land en de parkachtige omgeving bood plek voor een mooie wandeling.

Door beide opnieuw betekenis te geven en aan te grijpen in hedendaagse en toekomstige opgaven wordt het mogelijk om een wensbeeld voor 2040 te formuleren. Een groene mantel als recreatieve en ecologische stadsrand die tot in de poriën van Emmeloord is doorgedrongen. Op onze locatie wordt daartoe de eerste aanzet gedaan door de mantel opnieuw te zien als basisvoorziening, waarbij de nieuwe ontwikkeling een voorbeeld wordt voor heel Emmeloord.

De hernieuwde betekenis van groen als basisvoorziening reikt verder dan de oorspronkelijke recreatieve functie. Het groen is een netwerk van groene stapstenen dat zorgt voor een biodiverser en een klimaat,- en toekomstbestendig Emmeloord - als antwoord op toekomstige opgaven dus. Nieuw, maar voortbouwend op de oude gedachten. De oude groene mantel is nog goed voelbaar op de locatie, vanwege de aanwezigheid van oude bomen en structuren. Bestaande en wellicht nieuwe blauwe en groene assen vormen de huidige en toekomstige hoofdaders van deze voorziening.

DE MANTEL ALS LEIDRAAD VOOR TRANSFORMATIE

De Groene Mantel als basisvoorziening vormt het leidende principe voor de transformatie. Dit idee gaat verder dan alleen de invulling van het maaiveld, maar vormt wat ons betreft ook de leidraad voor uiteindelijk het 'verticale'. Denk aan groene gevels, groene daken en het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen.

GROENE MANTEL ALS FUNDAMENT

Het groene fundament ligt in de 'restanten' van de oude groene mantel: de grote, indrukwekkende bomen die reeds op de locatie aanwezig zijn. Deze zijn het kader voor nieuwe ontwikkelingen en verknopen heden en verleden. Daarnaast omvat het fundament een gezonde, schone bodem en een klimaatadaptief en beleefbaar watersysteem.

GROENE MANTEL ALS VERBINDER

De groene ruimte zorgt voor de aantakking van de plek op de omgeving. Daarnaast heeft het als functie om ontmoeting en beweging te stimuleren. Het toevoegen van nieuwe bomen en andere beplanting accentueert het groene verleden van de plek en levert een bijdrage aan biodiversiteit en ecosystemen op lagere schaal.

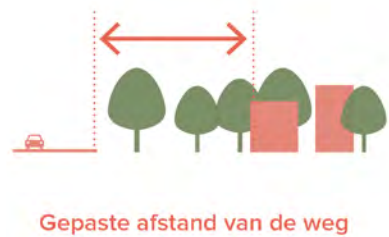
De Groene Mantel is de mal voor nieuwe bebouwing en zorgt bij voorbaat voor een prettige leefomgeving. Nieuwe bebouwing vindt op een speelse, luchtige wijze zijn plek binnen het groen. Een accent zal gemaakt worden aan de Urkerweg/Espelervaart om de stadspoort te benadrukken. Om de groene ruimte zoveel mogelijk

openbaar toegankelijk te houden (en als verbinder te laten dienen) zal het geheel een stadsachtig karakter binnen een parkachtige setting hebben. Hierbinnen past een programma van ca. 290 woningen, waarbij de doelgroep bestaat uit senioren, gezinnen, studenten, starters, stagiaires en expats. Een uniek woonmilieu met vooral gezamenlijke buitenruimtes kan hierdoor ontstaan. De buitenruimte wordt vormgegeven door middel van het **liebenau** principe. Belangrijk uitgangspunt hiervan is een meergeneratiebuurt, waarbij bewoners op informele wijze worden gestimuleerd om iets voor elkaar te betekenen. Dit is te bereiken door te ontwerpen voor de juiste mix van leeftijden, drempeloze openbare ruimte en woningen, een park geschikt voor meerdere doelgroepen, het stimuleren van informele ontmoetingen (doordat mensen elkaar altijd tegenkomen op weg naar de auto bijvoorbeeld, of bij de voordeur) en een vanzelfsprekende verbondenheid met de buurt.

GROENE MANTEL ALS OMHULSEL

Het idee van de Groene Mantel wordt doorgevoerd tot in de architectuur en beeldkwaliteit. Het groene karakter omhult de bebouwing. Hierbij kan gedacht worden aan bouwen in natuurlijke materialen, natuurinclusieve architectuur en daktuinen als extra groene laag. De ontwikkelvelden binnen het groene omhulsel (raamwerk) worden flexibel van karakter, zodat het geheel omgevormd kan worden bij veranderingen in vraag.





VISIE OP DE WESTPOORT

Binnen de stedelijke uitleg van Emmeloord vervult de planlocatie niet alleen een belangrijke functie binnen de Groene Mantels, maar heeft ook een poortfunctie voor de westelijke entree van het centrum. De herontwikkeling biedt kansen:

- het ontwerp moet de **poortfunctie** van de stadsentree via de Urkerweg versterken;
- bebouwing moet als **solitair (als volume of ensemble)** in het groen gepositioneerd worden om het groene, openbare karakter te versterken;
- om het idee van het groene voorportaal te versterken moet bebouwing op **gepaste afstand** van de Urkerweg gepositioneerd worden;
- de plek moet groen, maar luchtig ogen door bijvoorbeeld **open** plekken en beperken van onderbegroeiing;
- de **oevers** van de Espelervaart worden breed en groen;
- de bebouwing gaat een **samenspel** aan met de toren aan de oostzijde van de Espelervaart; en
- de zichtlijnen naar de **Poldertoren** blijven vrij of worden vrijgemaakt.

PARTICIPATIE

Tijdens het planproces zijn bewoners en andere belanghebbenden op verschillende manieren betrokken om mee te denken over de invulling van het gebied.

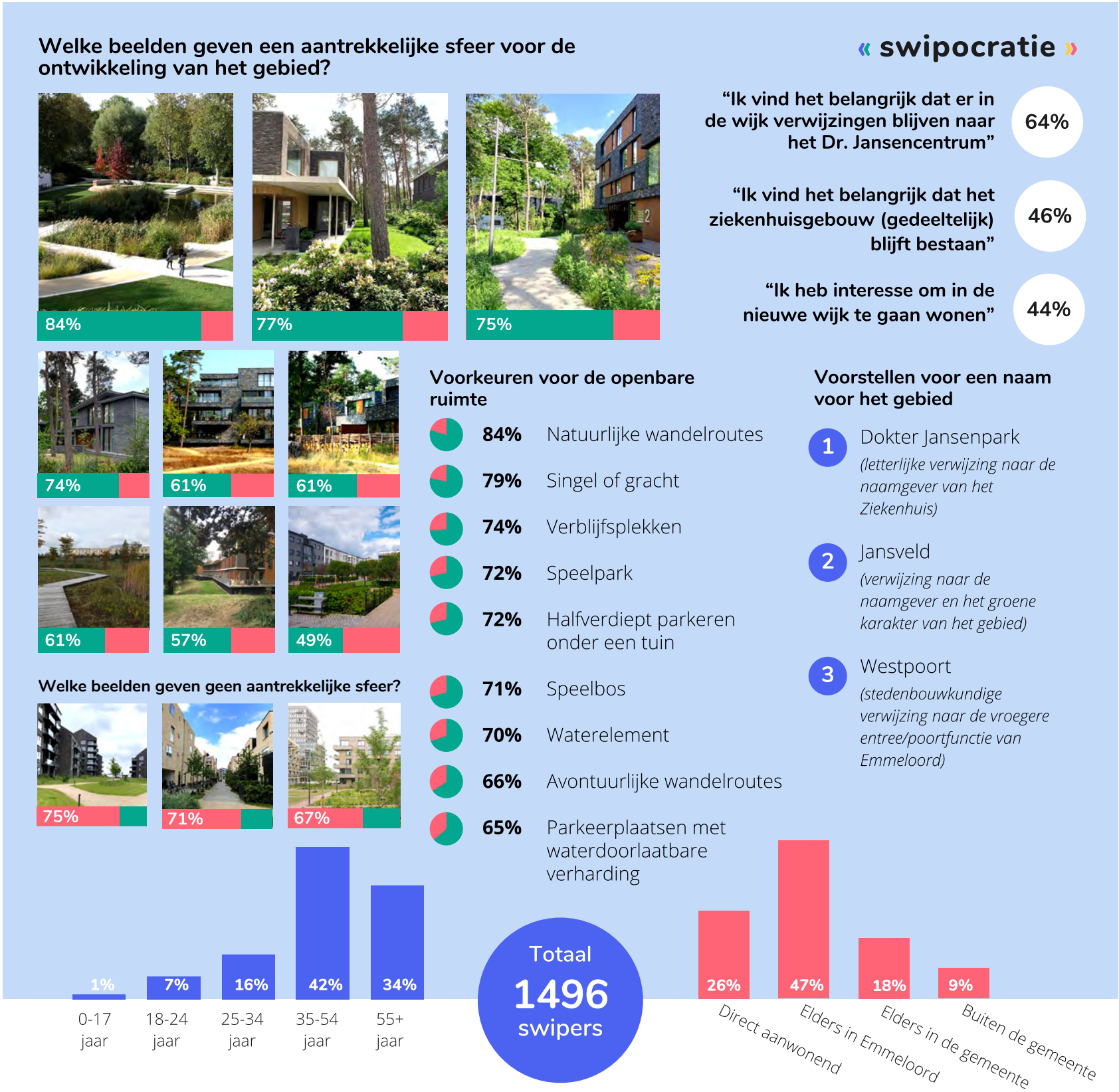
SWIPOCRATIE

Naar aanleiding van de visie is er een interactieve eerste participatieronde opgezet via het platform ‘Swipocratie.’ Op basis van een set beelden met verschillende ruimtelijke sferen, bebouwingstypologiën, en gebruik van openbare ruimte is gepeild welke sferen er positief en negatief zijn ontvangen. Naastgelegen infographic toont de uitkomsten van de Swipocratie

De Swipocratie is door een grote hoeveelheid deelnemers ingevuld (een van de hoogste aantal respondenten ooit voor Swipocratie).

De selectie van beelden met een hoge score geven handvatten bij de beeldkwaliteit en invulling van het gebied. De onderdelen die uit de beelden naar voren komen betreffen een groene, parkachtige uitstraling van het gebied met veel bomen en natuurlijke paden met laag tot middelhoge bebouwing (ca. 4 lagen).

De uitkomsten met betrekking tot de persoonlijke binding met het ziekenhuis en de vraag omtrent het behoud van het gebouw zijn meegenomen in het afwegingskader verderop in dit document.

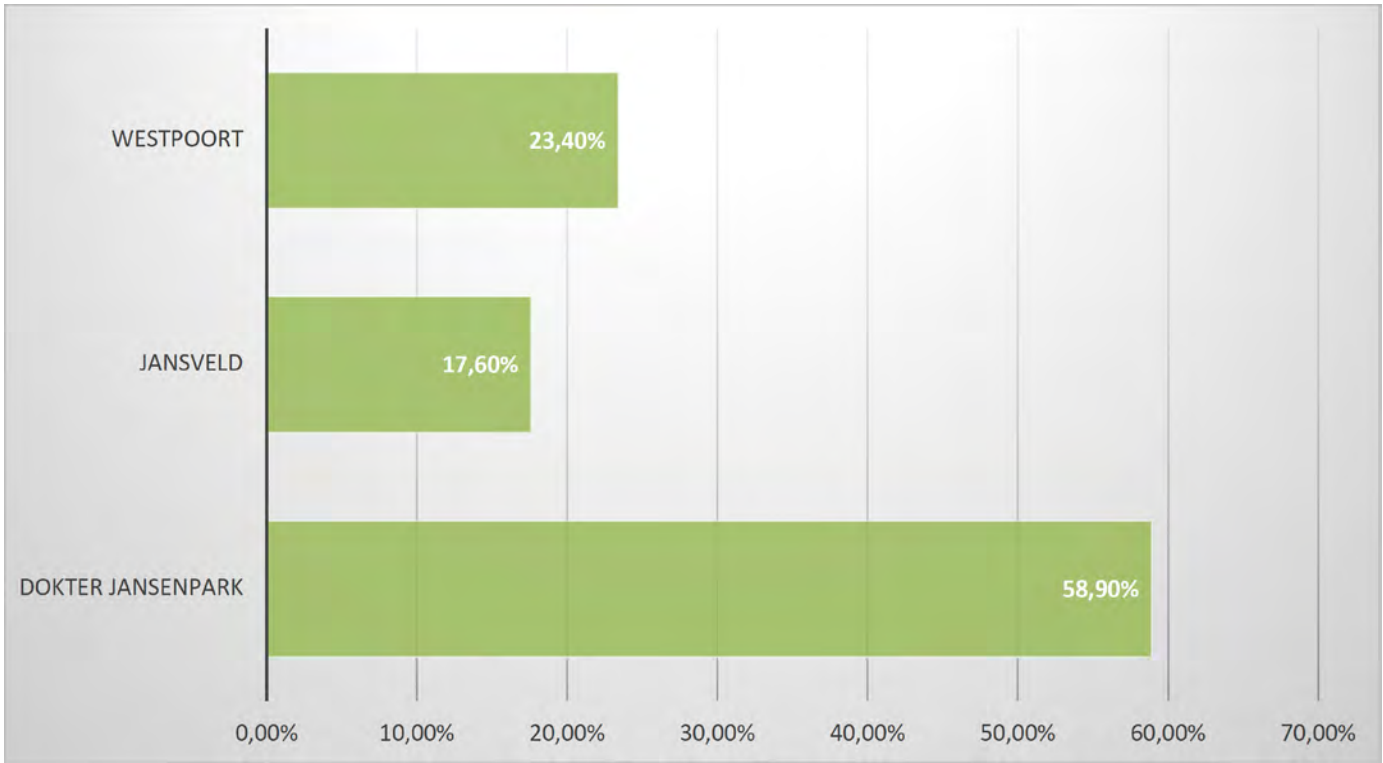


BREED PALET AAN (ONLINE) DIALOGEN

Na de Swipocratie is met een aantal belanghebbenden in kleinere setting verder gesproken over de ontwikkeling in een aantal vervolgesprekken. De ideeën voor de plannen zijn zowel met marktpartijen besproken in een consultatiegesprek, met een klankbordgroep van direct omwonenden, inwonende van Emmeloord en mogelijke toekomstige bewoners. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met Mercatus (woningcorporatie) en ZONL (zorggroep die betrokken is bij de planontwikkeling).

PEILING VOOR NAAMGEVING VAN HET GEBIED

In de Swipocratie zijn ideeën opgehaald voor de naamgeving van het gebied. Hieruit zijn 3 voorstellen gekozen die wederom zijn voorgelegd aan de inwoners, namelijk Westpoort, Jansveld en Dokter Jansenpark. De namen verwijzen naar de locatie (westelijke entree van Emmeloord) of naar de groene setting en de geschiedenis van het terrein (Jansveld en Dokter Jansenpark). Uit de peiling is het Dokter Jansenpark naar voren gekomen als meest favoriete naam voor de nieuwe buurt.



AFWEGINGSKADER BEHOUD ZIEKENHUISGEBOUW

Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat het bestaande ziekenhuisgebouw niet in aanmerking komt voor aanwijzing tot monument. Daarnaast is de stedenbouwkundige, programmatische en constructieve inpassing onderzocht en deze is niet optimaal voor behoud. Qua kosten is er weinig verschil tussen het behouden en het deels slopen van het ziekenhuis. Tot slot is er uit de participatie geen voorkeur voor het behoud van het gebouw komen.

Het advies is daarom om het gebouw plaats te laten maken voor een nieuwe stadsontwikkeling, waarbij er in de inrichting van het terrein herkenbare elementen uit het Dr. Jansencentrum terug worden gebracht (in afstemming met Bond Heemschut) op deze locatie of op het nieuwe Zorgplein, en dat grondstoffen van het gebouw worden hergebruikt in de ontwikkeling.



De onderzochte mogelijkheid voor de inpassing van het bestaande Ziekenhuisgebouw (zuidvleugel) binnen het stedenbouwkundig kader

Afwegingskader behoud bestaande Ziekenhuisgebouw

		Volledig Behoud	Deels Behoud	Volledige sloop
Cultuurhistorische waarde <i>Cultuurhistorische betekenis van het gebouw voor Emmeloord en de stedenbouw / architectuur in het algemeen</i>	Ziekenhuis was een van de drie Ziekenhuizen van Swinkels en Salemans. Het complex heeft cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden, maar komt door verbouwing, sloop en uitbreiding en aantasting van de oorspronkelijke architectuur niet in aanmerking voor aanwijzing als gemeentelijk monument. Het ziekenhuis was van regionale betekenis, landmarkfunctie van het markante gebouw was en is groot, de letters op het gebouw dragen daar aan bij. Het terrein is vooral functioneel ingericht, de groene omzoming van stevige bomenpartijen is kenmerkend voor de opzet van Emmeloord en de aanleg van het ziekenhuisterrein. <i>(zie ook: 'Cultuurhistorische waardestelling en aanbevelingen ontwikkeluitgangspunten van Dr. Jansenziekenhuis van Het Oversticht')</i>	-	+/-	+/-
Stedenbouwkundige waarde	Ruimtelijk is het gebouw inpasbaar in de 5 ontwikkelclusters, maar beperkt de stedenbouwkundige kwaliteit (geen meerwaarde) vanwege de andere korrelgrootte en architectonische mogelijkheden (zie naastgelegen afbeelding)	-	+/-	+
Bouwkundige waarde <i>Mate waarin het gebouw geschikt gemaakt kan worden voor een nieuwe functie</i>	Constructie bestaat uit ongelijke verdiepingen. Gebouw leent zich qua draagwanden niet voor het gewenste programma (voor een goed programma moeten de draagconstructies anders worden ingericht). Wenselijkheid en haalbaarheid zijn twijfelachtig	-	-	+
Functionele / programmatische waarde	Een deel van het gebouw omzetten in appartementen is mogelijk (ca 25-30 middelgrote appartementen). Leidt wel tot onbalans t.o.v. andere clusters en andere wijze van inpassen parkeren. Het cluster gaat daarmee afwijken van andere clusters qua ontwikkelprincipes.	-	+/-	+/-
Milieukundig / slooptechnisch <i>Kostenafweging voor sloop / nieuwbouw</i>	Uit sloopkostenraming blijkt weinig verschil tussen de kosten voor de sloop van het gehele gebouw en behoud van een deel van het gebouw, met name wegens de milieukundige kosten (verwijderen van asbest en chroom 6), plus risico's tijdens de sloop welke de sloper zal afprijzen (kostenverhogend).	-	+/-	+
Sentimentele waarde <i>Emotionele betekenis van het ziekenhuis voor de inwoners van Emmeloord en daar buiten</i>	Via Swipocratie is de binding met het ziekenhuis gepeild. Geen duidelijke voorkeur voor behoud of (deels) sloop. Via de Stentor een vergelijkbare poll, waar ook geen duidelijke voorkeur naar voren komt In het participatieproces met ontwikkelaars en een klankbordgroep van omwonenden en toekomstige bewoners, beide groepen waren van mening dat het behouden van gebouwdelen afbreuk zou doen aan het stedenbouwkundig plan. Volledig herontwikkelen en slopen van het gebouw had de voorkeur.	x 39% -	46% 23% -	54% 38% +
Financieel / risico's	Inpassing van de zuidvleugel in een verder nieuw cluster geeft een aantal risico's die ook financieel zullen doorwerken. Afname van een bestaand gebouw vraagt een ander soort ontwikkelaar dan een ontwikkelaar voor nieuwbouw met bepaalde specialiteiten. Risico van slopen / behoud en de financiële gevolgen zijn benoemd bij milieukundig / slooptechnisch.	-	+/-	+

RUIMTELIJK RAAMWERK

Het ruimtelijk raamwerk vormt de basis van de bouwenvelophe. Het plan heeft als basis een sterke landschappelijke onderlegger en de gebouwde omgeving volgt in feite de openbare ruimte en is daarmee ook ondergeschikt

De centrale parkzone vormt de groene dooradering van het gebied en struikt zich uit tussen de Espelervaart, Kometenlaan en de bestaande bosschage en vormt een aaneenschakeling van brede en smalle ruimtes.

Het park dient ook als verbindende ruimte: met het faciliteren van een aantal verbindingen van hoge schaal (fietsroutes) tot een fijnmazig voetpadennetwerk, krijgt het plan een fysieke verbinding met de omgeving. Het plan verweeft zich met de bestaande bosschage en de routes die daar door lopen.

Een vijftal clusters met woningen ligt ingebed in de parkstructuur met een sterke wisselwerking tussen bebouwing en openbare ruimte. De geknikte structuur van de clusters zijn bepalend voor het beleven van open en besloten ruimtes. Zicht op het park geeft naast kwaliteit voor de bewoner ook een veiligheidsgevoel bij de parkbezoeker.

De verschillende ruimtes worden allemaal anders gebruikt, met als doel 'laagdrempelig' naar buiten. Contact met de bureen vanaf het collectieve dek, waar informele en ongeplande ontmoetingen plaatsvinden draagt bij aan de sociale samenhang, terwijl het park de ruimte en groene allure binnen handbereik geeft om te recreëren, te ontspannen en voor sport en spel.



RUIMTELIJKE PRINCIPES

Het fundament van het plan wordt gevormd door een parkachtig landschap met respect voor bestaand groen. Dit betekent dat groen de overhand krijgt in het plan en dat bestaande bomen zo veel mogelijk worden ingepast: de bebouwing volgt het groen.

In het parkachtige landschap komen 5 clusters van bebouwing die gefaseerd kunnen worden aangelegd. Dit biedt flexibiliteit voor o.a. het perceel van de Zorggroep, maar ook het al dan niet behouden van (een deel van) het Ziekenhuisgebouw (dit bleek niet wenselijk, zie p 17).

De ontsluiting vindt plaats via de randen om het binnengebied autoluw te houden en daarmee vol in te kunnen zetten op kwaliteit voor voetgangers, fietsers en voor verblijf.

Het parkeren wordt integraal opgelost binnen de clusters en vormt een wezenlijk onderdeel van de kwaliteit van de bebouwde omgeving.

De openbare ruimte wordt ingericht als klimaat- en natuurinclusieve plek met aandacht voor waterberging, vasthouden, infiltratie en vertraagd afvoeren, maar ook aandacht voor het voorkomen van de effecten van hittestress en voor verbetering van de biodiversiteit

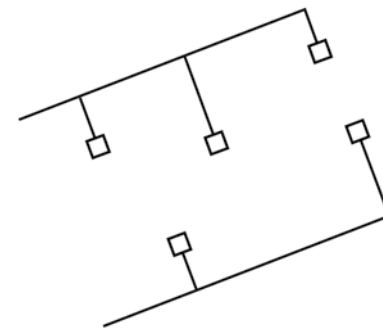
Centraal in het gebied ligt een route voor langzaamverkeer, die zowel de onderdelen van het plan verbindt, als deze ook aanhecht in de omgeving door aan te sluiten op bestaande routes.



Parkachtig landschap met respect voor bestaand groen



5 clusters



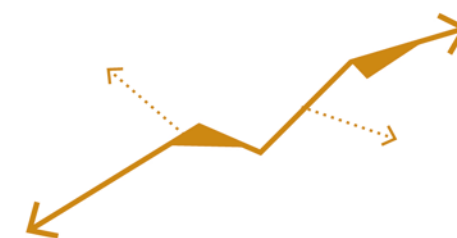
Ontsluiting vanaf de randen



Integrale parkeeroplossing



Klimaat- en natuurinclusieve openbare ruimte



Route als verbindend element



RUIMTELIJK RAAMWERK



SFEERIMPRESSIE PLAN

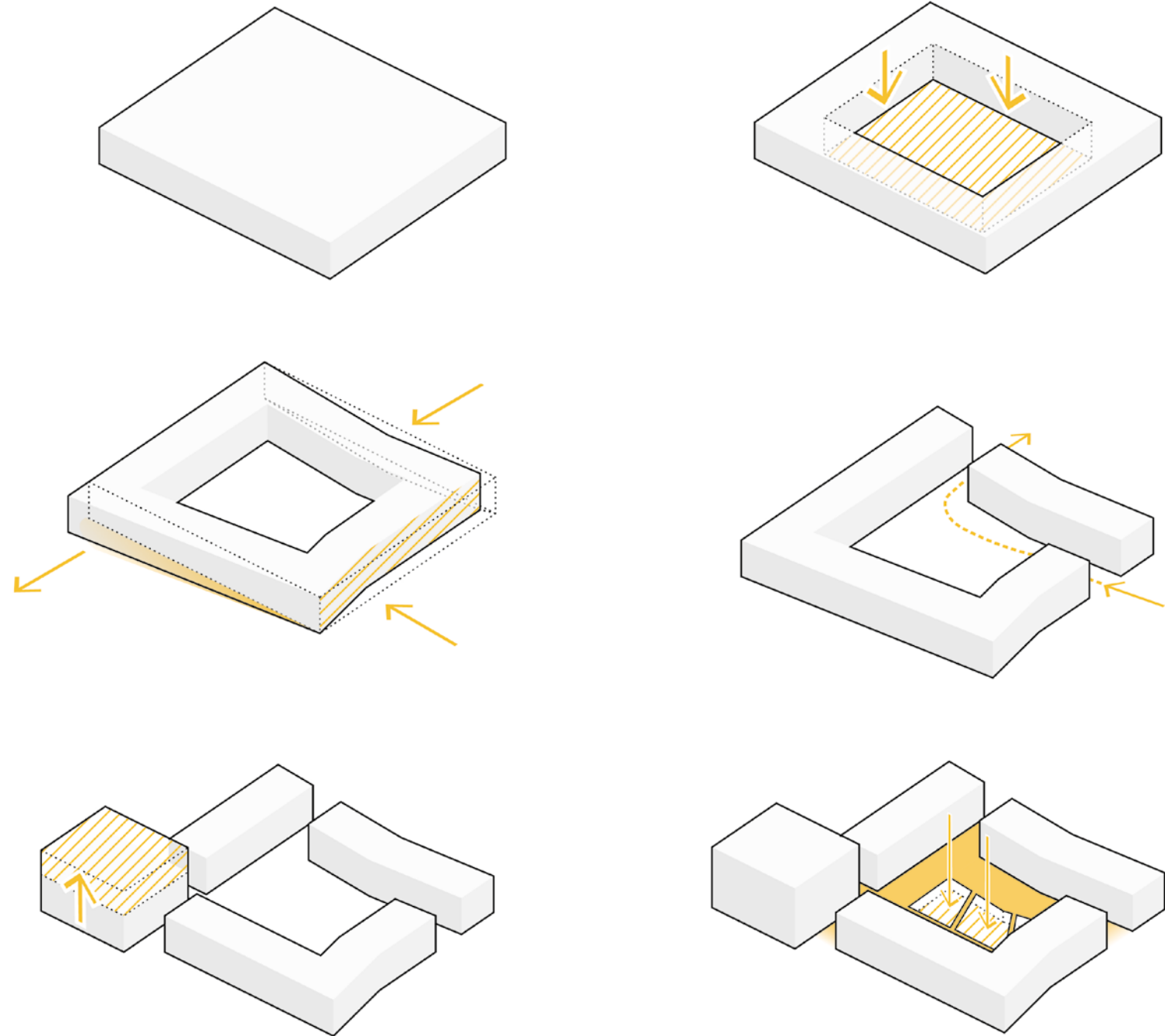
ONTWIKKELPRINCIPES - GEBOUWD

De bouwenvelophe bestaat uit een aantal spelregels welke de basis gaan vormen van de stedenbouwkundige uitwerking. Deze spelregels zeggen iets over de basiskwaliteit van het plan. Het eerste deel van de spelregels gaat in op de gebouwde omgeving en deze doen ook een aanzet, door middel van sfeerbeelden, voor de uitstraling van de architectuur en de overgang tussen gebouw en openbare ruimte. Het tweede deel gaat in op de kwaliteit en uitstraling van deze openbare ruimte.

BASISVORM CLUSTERS

Elk cluster heeft een nagenoeg zelfde opbouw zodat er op structuurniveau een samenhangend beeld ontstaat. Kleine variaties in op clusterniveau maakt dat de clusters elk iets van elkaar verschillen, 'als een familie' maar toch uniek zijn.

1. Het cluster is een herkenbare eenheid van ca. 40-70 wo.
2. De hoofdmassa bestaat uit een gesloten bouwblok van drie tot vier lagen
3. Knikken van de bebouwingswand zorgt voor het ontstaan van ruimtes in het park
4. Het blok is minimaal op twee plaatsen toegankelijk vanaf het park zodat er informeel rondje kan worden gelopen.
5. Elk blok heeft een accent, hoogte afhankelijk van de positie in het geheel (4-8 lagen)
6. Binnenruimte wordt (deels) ingericht als semi-openbare collectieve binnentuin.





Vathorst, Amersfoort



Zwaluwpark, Arnhem



Veemarktkwartier, Utrecht

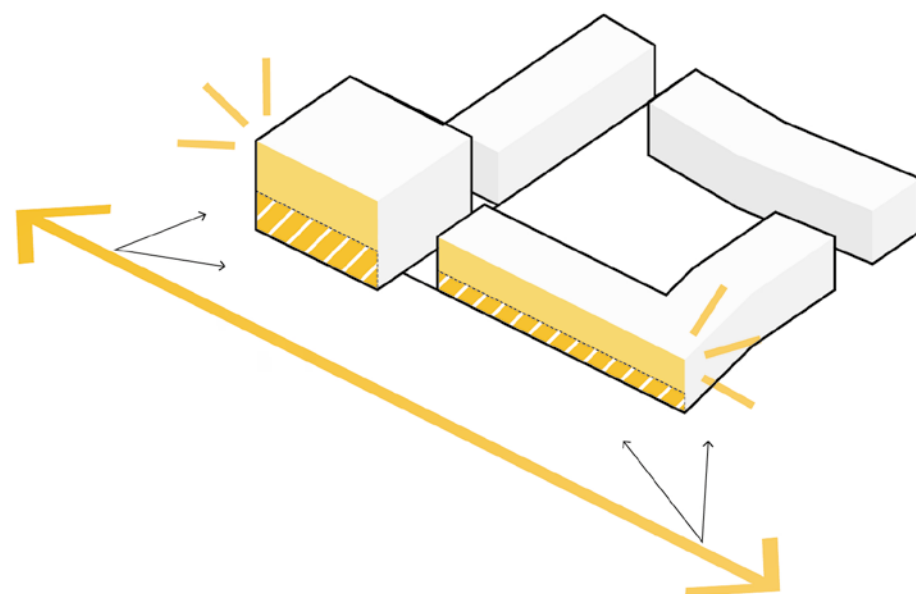
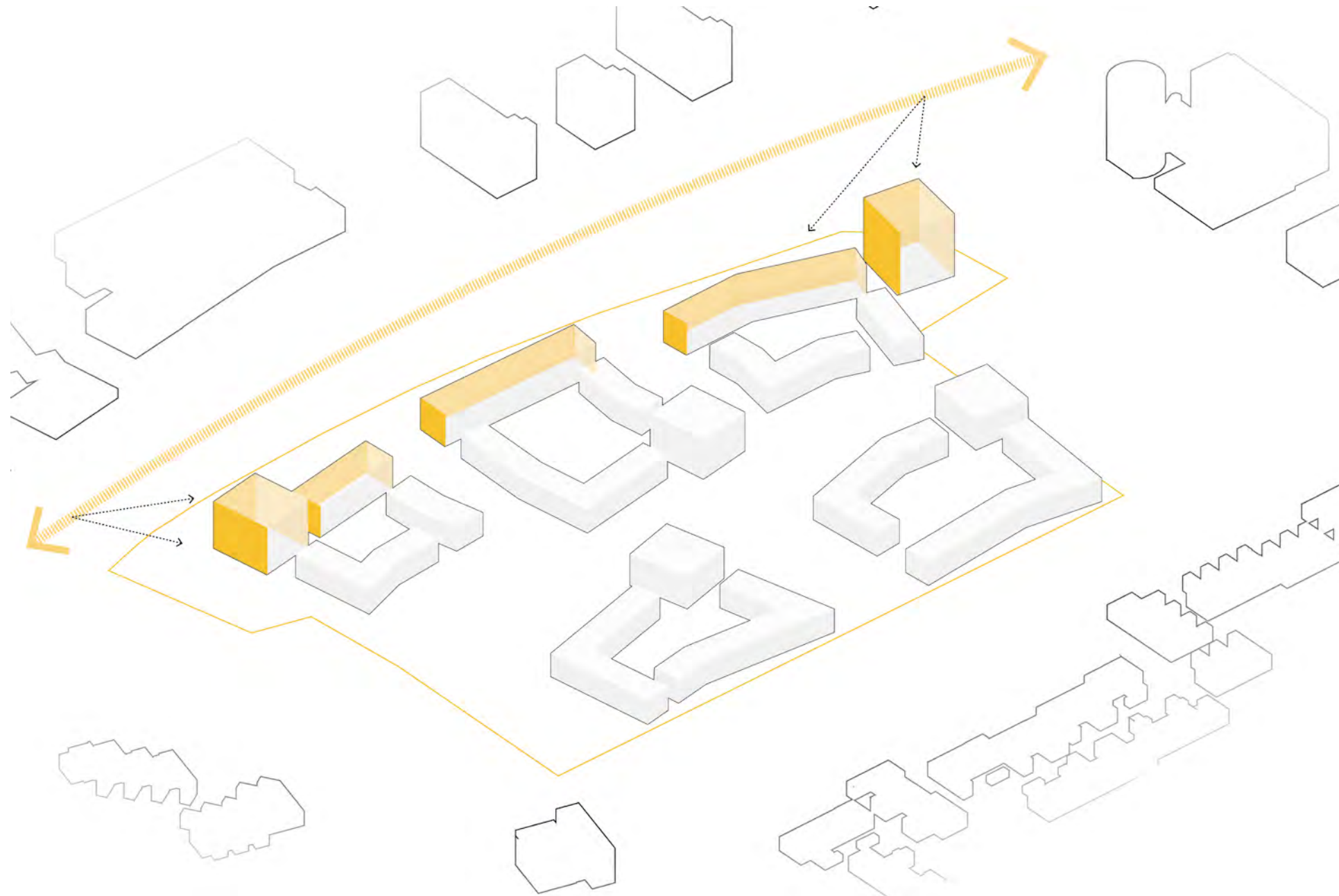


Waterrijk, Woerden

DE PRESENTATIE

Elk individueel cluster is alzijdig georiënteerd maar het plan als geheel heeft een duidelijke voorzijde aan de Urkerweg: hier is het waar het plan zich presenteert.

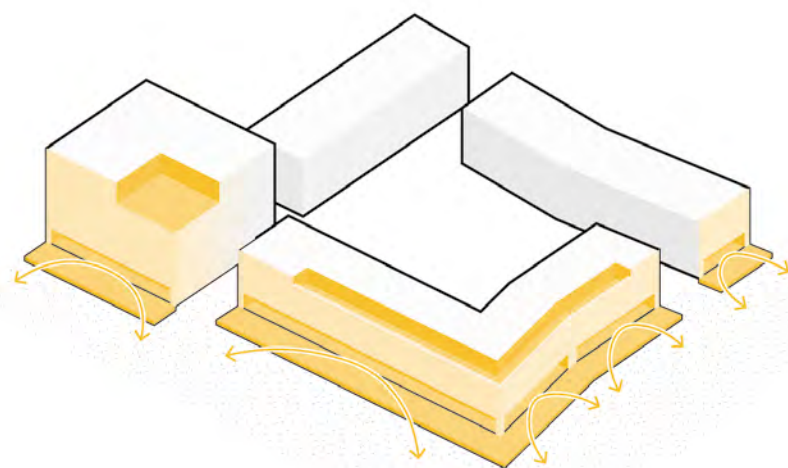
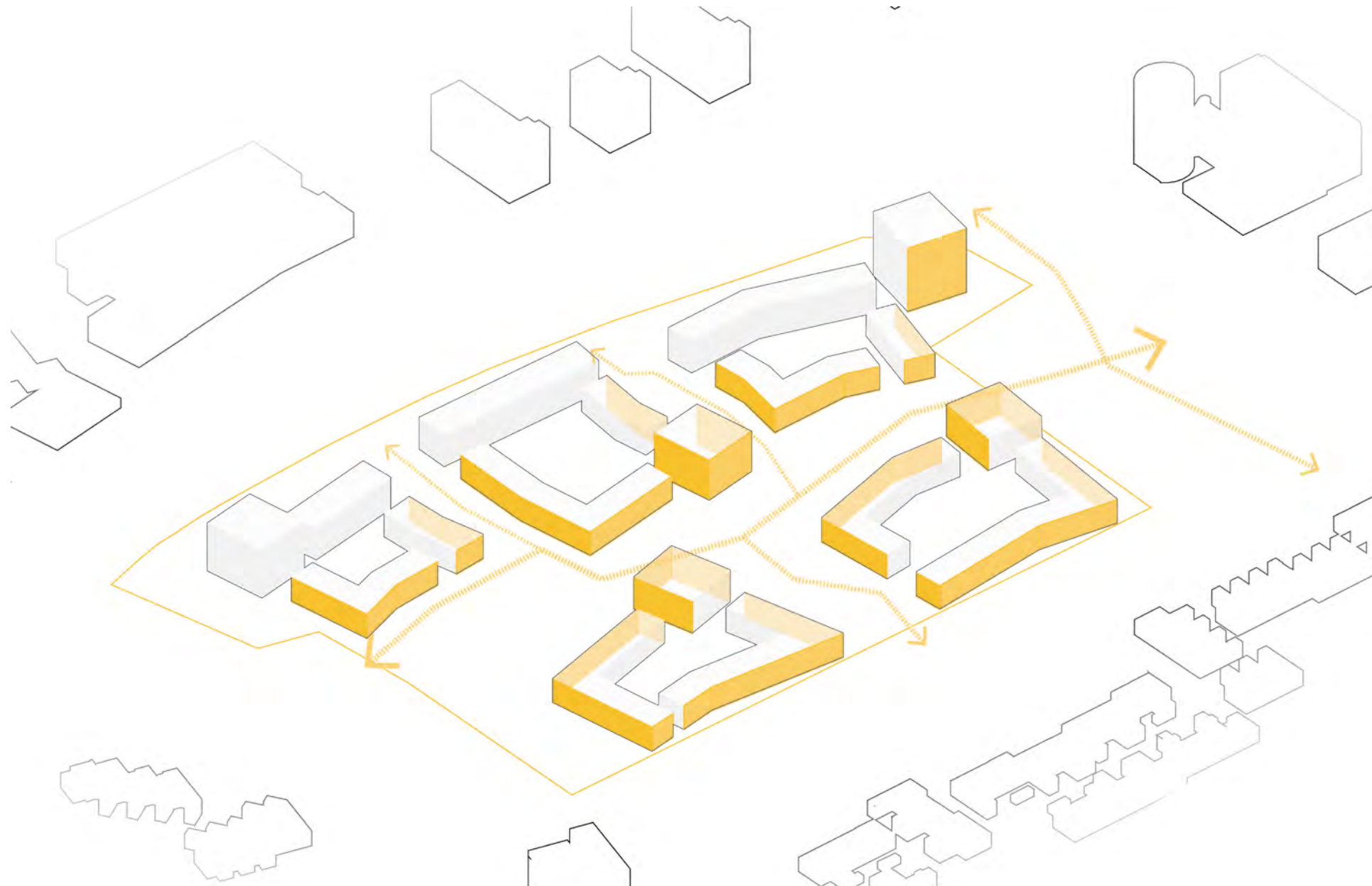
De presentatie aan de Urkerweg vertaalt zich door een stedelijke wand met een aantal accenten op de hoeken. De bouwhoogte kan hier sporadisch hoger zijn (4 lagen, accenten tot 8 lagen). De bebouwing heeft een duidelijk afleesbare plint.



AAN HET PARK

Aan de parkzijde van het gebied manifesteert zich de aaneenrijging van het openbare park met de bebouwing. De overgangen zijn zacht en functioneel vormgegeven zodat met vanuit de woning direct het landschap in loopt of kijkt, via een vlonder of uitstekend balkon.

De woningen hebben geen private tuinen aan het groen, maar een buitenruimte die doorloopt vanaf de woning. De parkzijde krijgt daarmee een levendige rand, en hierdoor zijn individuele private erfafscheidingen ongewenst. Privacy wordt op een natuurlijke vormgegeven door middel van hoogteverschillen, afstand en beplanting. Zie hiervoor ook het onderdeel 'overgangen privé-openbaar.'

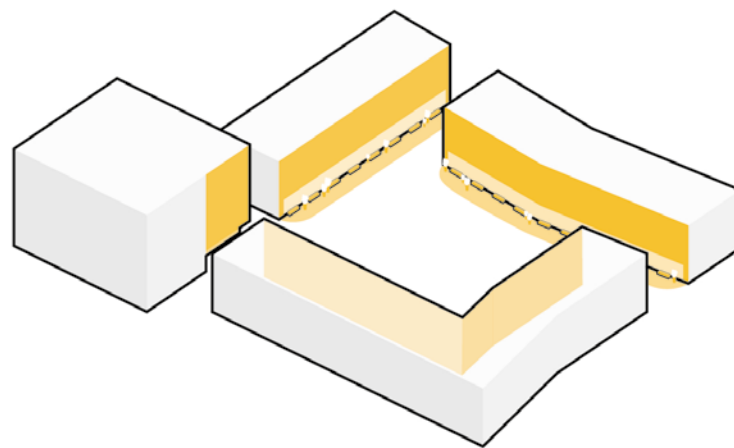
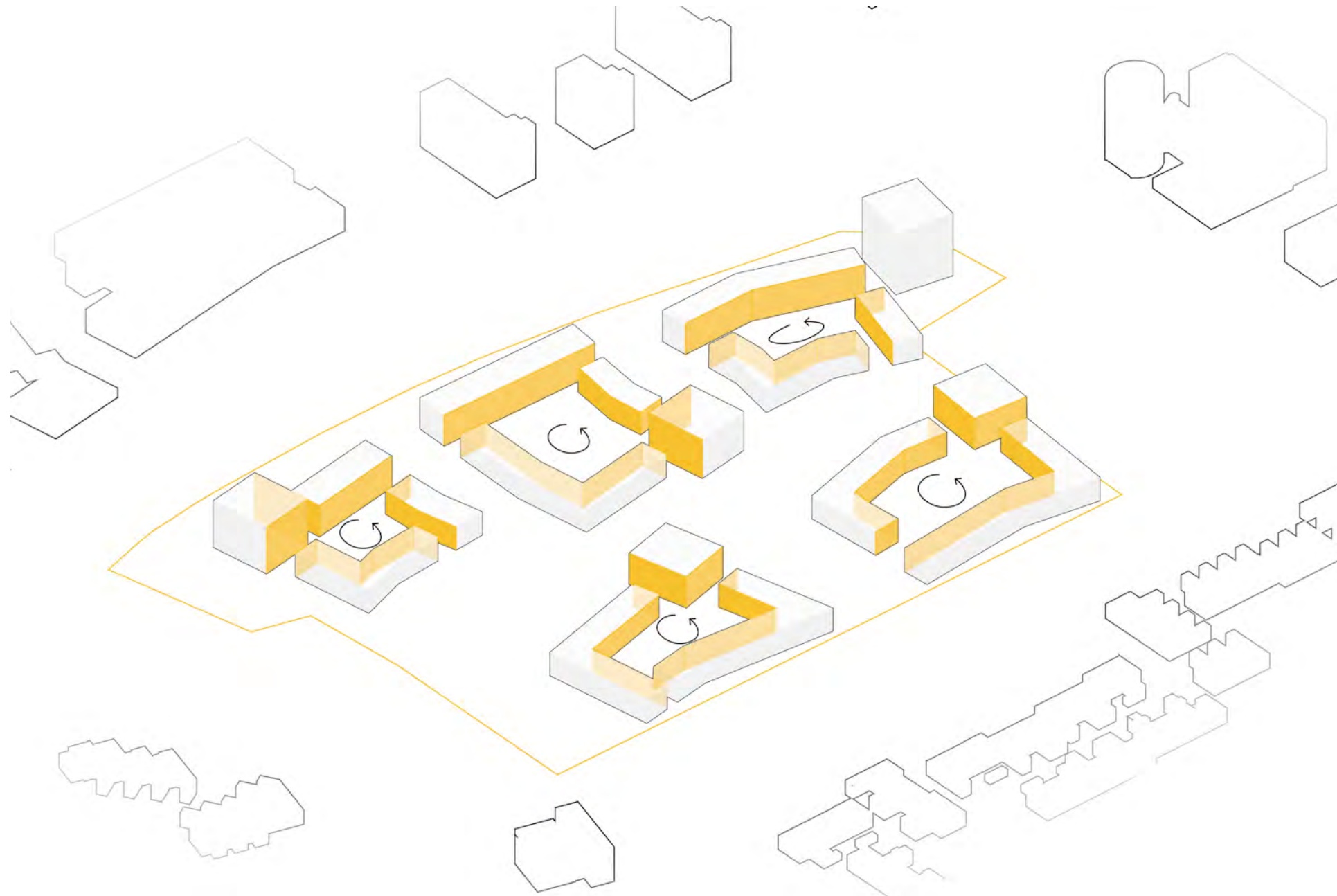


DE BINNENZIJDE

Het interieur van de cluster vormt de gezamenlijke toegangen tot de woningen. Een overgangszone tussen de bebouwing en het collectieve dek of de binnentuin werkt als de voortuin van de woningen: een zone met ruimte voor zitbankjes, bloempotten. Dit is de primaire ontmoetingsplek voor buurtbewoners met een stuk semi-openbare ruimte.

Het parkeren zal deels aan de binnenzijde plaatsvinden, onder of naast de bebouwing en het collectieve dek. Uitgangspunt hierbij dat de ruimte voor het parkeren in balans is met gebruiks- en verblijfsruimte en niet domineert in het beeld.

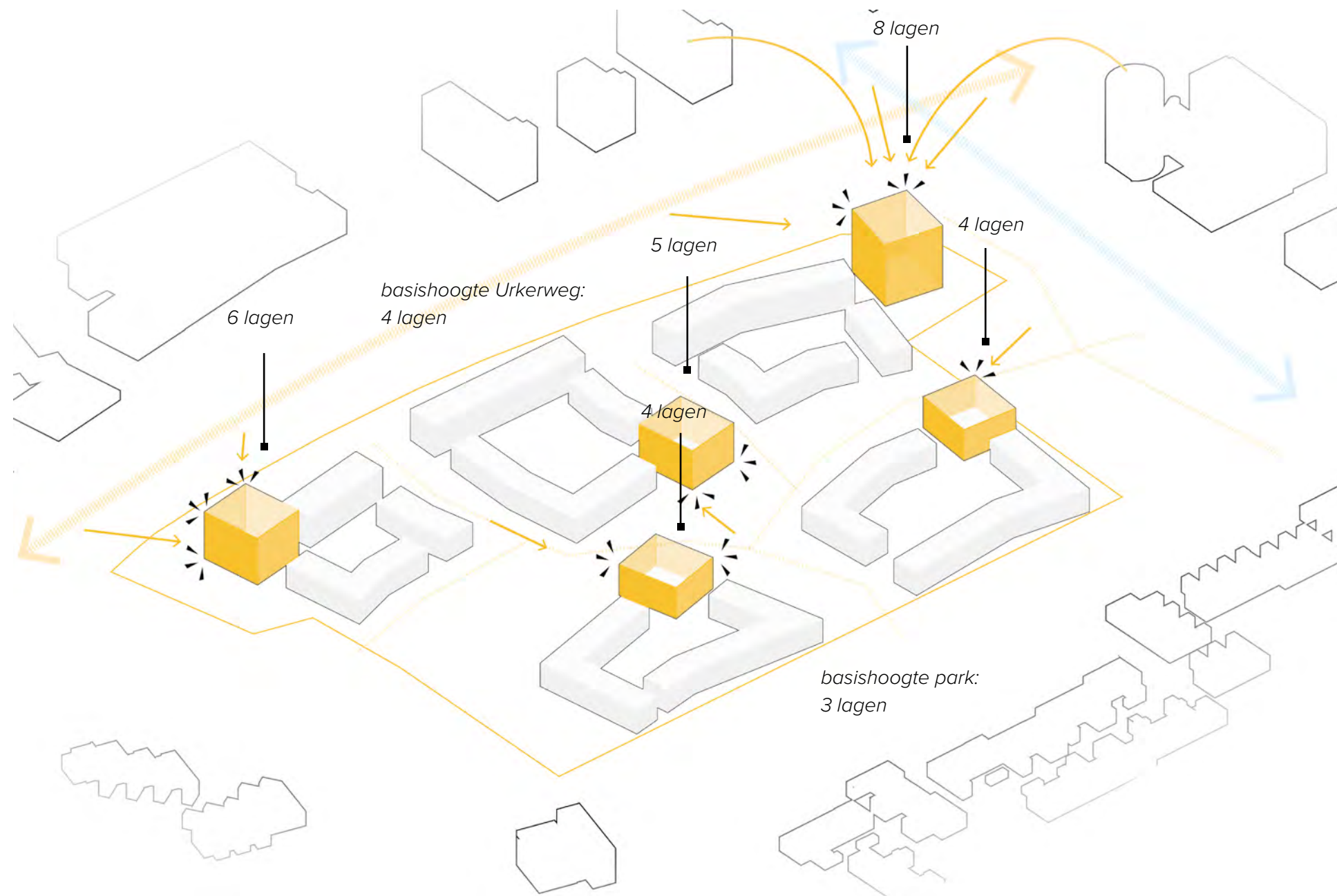
Bergingen worden binnen het cluster collectief in de open ruimte of binnen de bebouwing opgelost.



BOUWHOOGTE EN ACCENTEN

De basishoogte van de bebouwingsclusters is 3 tot 4 lagen, de zijde van de Urkerweg heeft een stedelijke uitstraling, aan de zijde van het park en Revelsant is de bebouwing met 3 lagen juist beperkt. Per ontwikkelveld is daarop één uitzondering, daar is ruimte voor een verbijzondering en het hoogteaccent. De presentatiezijde aan de Urkerweg kan bebouwd worden tot vier lagen, met uitschieters naar 6 en 8 op de hoeken.

De accenten van de clusters liggen verspreid aan het park of aan de Urkerweg. Onderlinge verschillen in bouwhoogte benadrukken deze positie. Aan de Urkerweg zijn de hoogste accenten te vinden, 6 lagen in de noord-westhoek tot 8 lagen tegenover 'het Potlood.' Aan het park trappen deze accenten af naar 5 of 4 lagen.

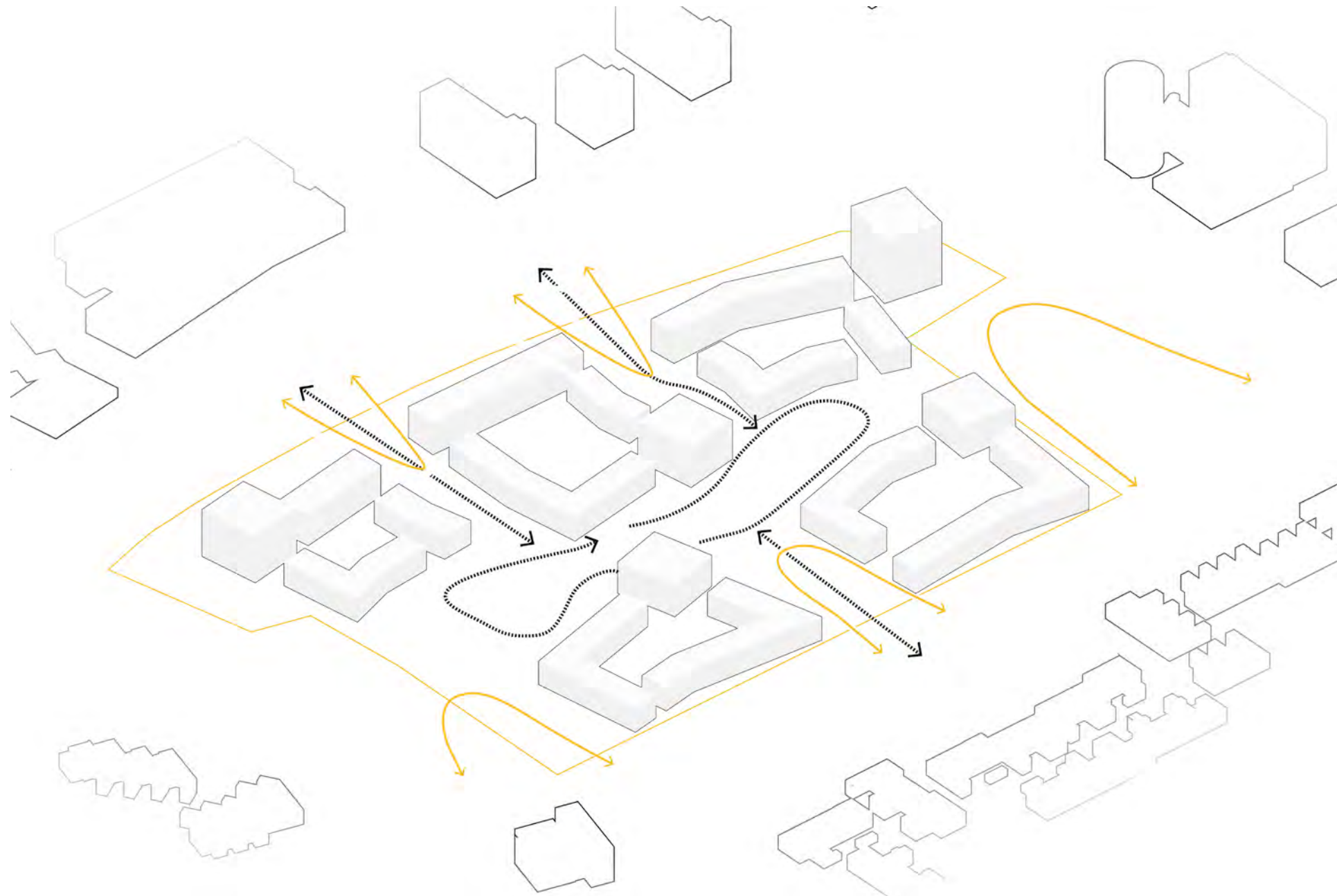


COMPOSITIE EN SAMENHANG

Elk blok heeft zijn unieke configuratie door de positie van de openingen, knikken en afwisseling in programma. Toch kent elk blok de zelfde opbouw en deze herkenbaarheid vormt een wisselwerking tussen de individuele clusters.

De invulling van blokken bepaalt uiteindelijk de ruimtebeleving van het park. Rondom de centrale ruimte staan de blokken verder uit elkaar en zorgen strategisch gepositioneerde knikken voor een ruimtelijk effect: de ruime omlijsting van het park. Richting de Urkerweg zijn nauwere doorgangen: de knikken in de blokken openen zich richting de Urkerweg, maar de afstand blijft hierdoor gewaarborgd voor voldoende rust en beperkte geluidstoetreding.

Vanuit de bestaande bosschage zorgt aanplant en sporadische kap voor een wisselwerking in belevingssfeer waardoor het plan een driedelige sfeer heeft: aan de Urkerweg, het centrale park, en aan het bos.

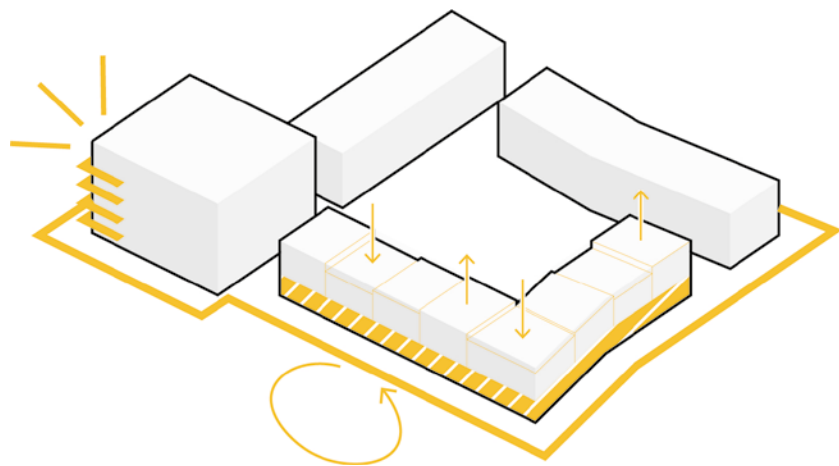


EENHEID EN VARIATIE

Zowel op gebiedsniveau als op clusterniveau wordt er balans gezocht tussen eenheid en variatie. Teveel eenheid en de wijk zal 'saai' ogen, terwijl teveel variatie juist zorgt voor een rommelig beeld.

De opbouw met 5 clusters, met eenzelfde basisopbouw zorgt op gebiedsniveau voor eenheid. De clusters zijn in samenhang herkenbaar doordat ze ontwikkelt zijn met de zelfde basis spelregels. De locatie bepaalt de precies hoek en draaiing van de gebouwen zodat alle clusters binnen het gebied toch een eigen signatuur hebben.

Op clusterniveau heeft de eenheid de overhand. De laagbouw, met een goede plint met repeterende elementen zorgt op ooghoogte voor eenheid. De hoogte boven de plint kan verschillen per woning of per 'tak' van het cluster zodat de individuele gebouwen kunnen worden herkend. Deze variatie is aanwezig, maar ondergeschikt aan de eenheid van de plint. De appartementenblokken op de hoeken bieden juist ruimte voor expressie en verbijzondering. Hiermee krijgt elk blok een eigen signatuur binnen het geheel.



Variatie in individuele panden



Doorlopende plint zorgt voor eenheid, variatie in de bovenste lagen. Schermt ook de openingen tussen de woningen af



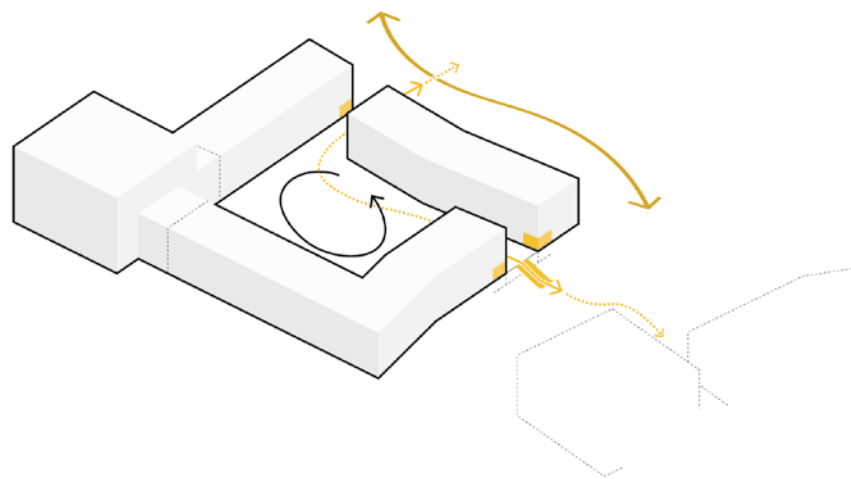
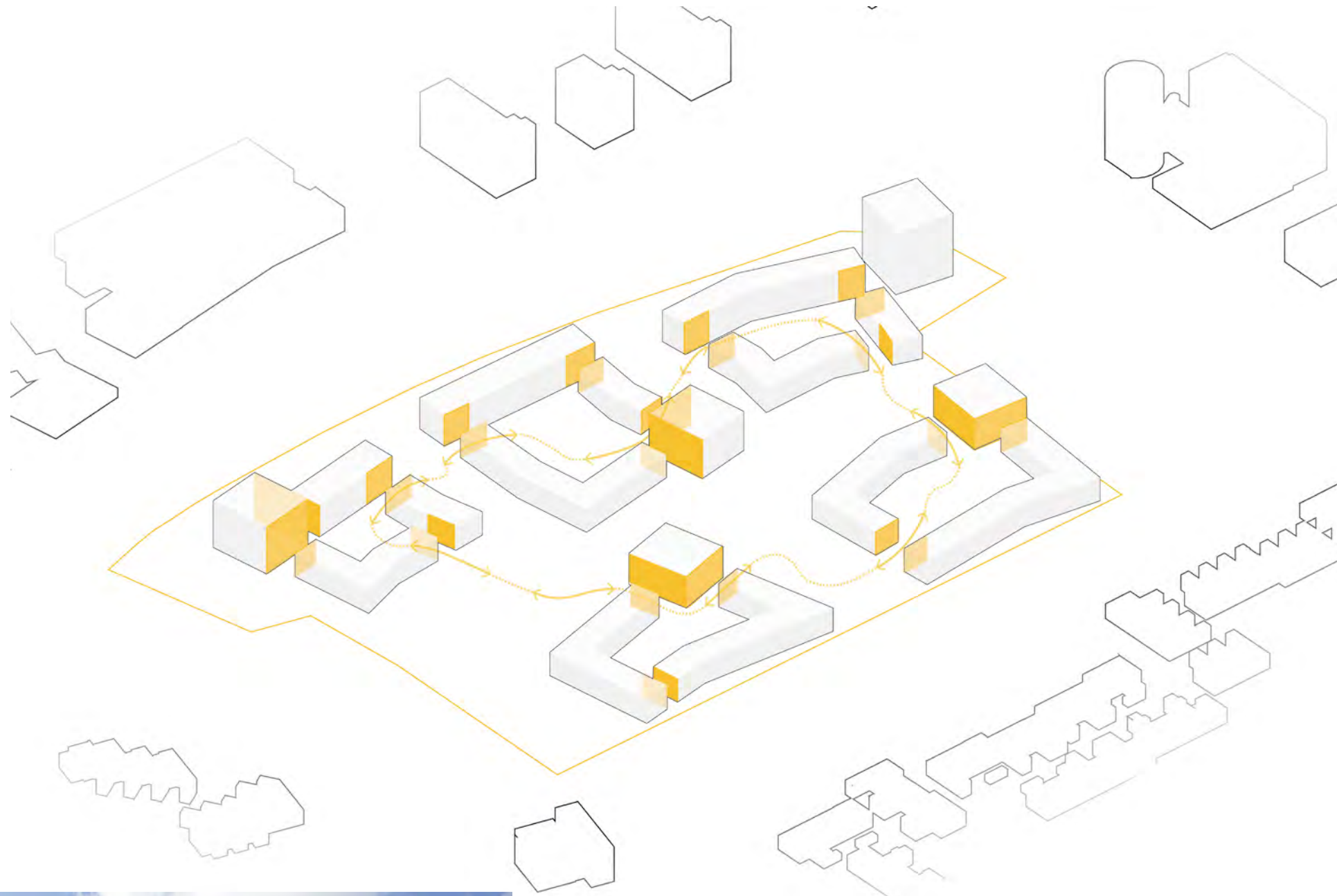
Eenheid in plint



Eenheid in binnenzijde vs. buitenzijde

TRANSPARANTIE

Informele doorwaadbaarheid van het gebied is een belangrijke factor voor de aantrekkelijkheid van het park. Naast de hoofdroutes voor algemeen gebruik moet het ook mogelijk zijn om in de blokken te komen, hier liggen immers de voordeuren. Deze informaliteit kan worden bereikt door ieder blok minstens twee openingen en verbindingen vanaf het park mee te geven. Door het schuiven met de openingen zijn alle collectieve binnengebieden onderdeel van een rondje, en vormen ze de eerste schakel in de overgang tussen voordeur (prive) - collectieve ruimte - openbare ruimte.



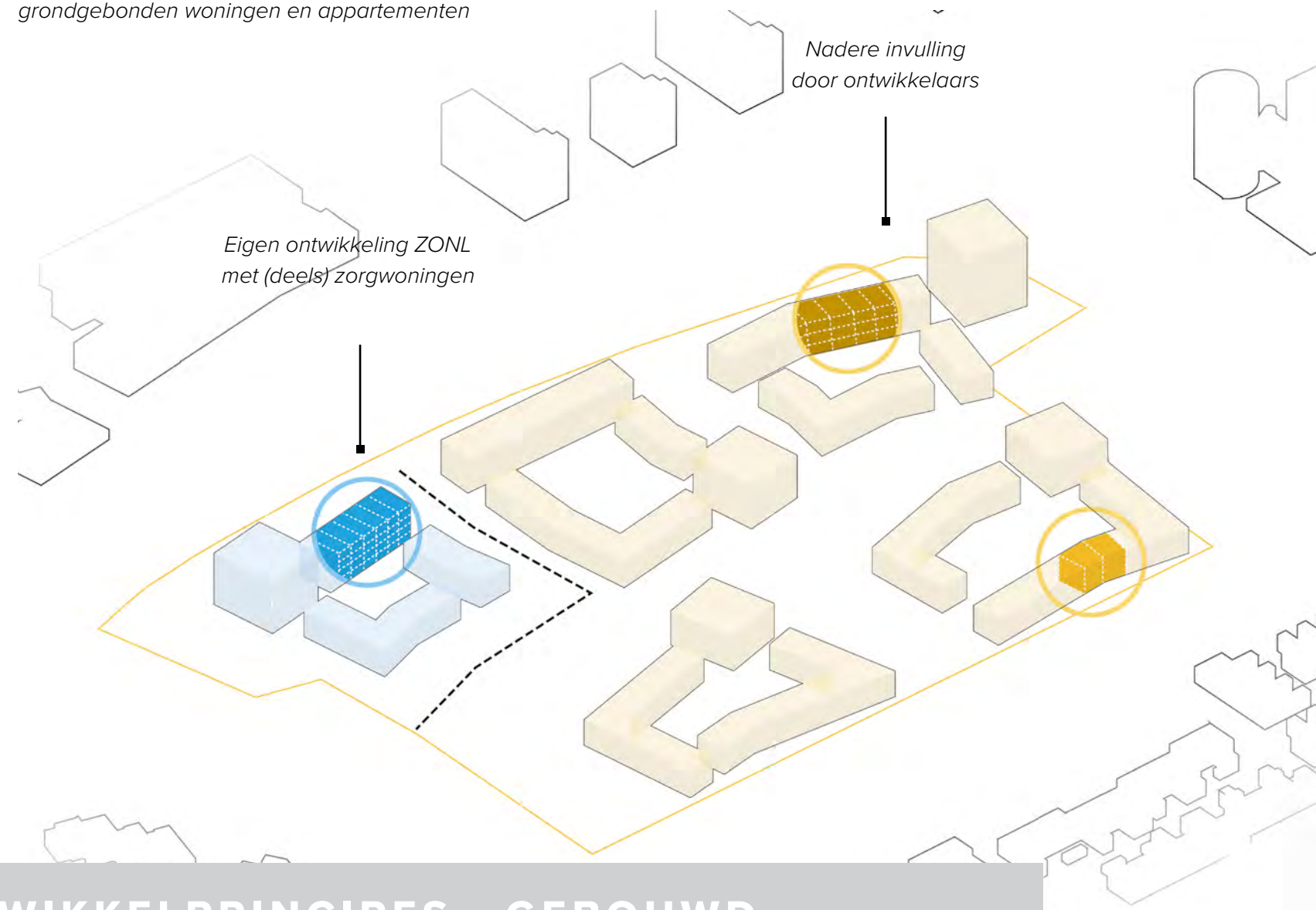
PROGRAMMATISCHE VERDELING

Qua verdeling wordt aangesloten op de uitgangspunten die door de gemeente zijn opgesteld. Op basis van de parkeernorm en de huidige mix van typologiën (zie bijlage) wordt uitgegaan van circa 300 woningen, deels in de vorm van appartementen, maar ook 'grondgebonden' woningen. Waar welk type programma komt wordt in het vervolgproces vastgesteld. Uiteraard is er binnen deze verdeling nog een goede mix denkbaar aan soorten appartementen en woningen. Het schema onder geeft een aantal mogelijkheden weer, er is bijvoorbeeld een mix denkbaar tussen een aantal soorten appartementen (hoek, klein en groot), maar ook tweelaagse woningen op de begane grond en zelfs een vierlaags grondgebonden woning. Dit laat tevens zien dat binnen een bepaalde massa ook meer of minder woningen denkbaar zijn. Een belangrijk uitgangspunt van de te kiezen typologie is wel het 'voordeuren aan binnentuin' principe. Het merendeel van de appartementen wordt ontsloten via een portiek en via het dek. Wanneer er een galerij wordt toegepast dan is deze onderdeel van de architectuur.

In het cluster van ZONL (eigen ontwikkeling) wordt aandacht besteed aan het realiseren van (deels) zorgwoningen (30 - 60 m²). In de twee noordelijke clusters, die door ontwikkelaars nader worden ingevuld komen ook sociale huurwoningen (maximaal 40).



Het programma biedt afwisseling tussen grondgebonden woningen en appartementen



DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een belangrijk thema dat met name iets zegt over het gebouw, in deze bouwenvolpe spreken we dan ook met name de ambitie uit, in een vervolgproces wordt hier meer vorm aan gegeven. Belangrijk uitgangspunt is dat een woning een fijne plek is om in te verblijven, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen de sociale huur en de vrije sector woningen. Woningen worden goed geventileerd en ontvangen genoeg daglicht. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt het plan getoetst aan de op dat moment geldende regelgeving.

ENERGIE EN WARMTE

Elk cluster zorgt voor de eigen warmtevoorziening, bijvoorbeeld met een collectief warmtenet voor het gehele cluster. De daken kunnen worden ingezet voor de opwekking van zonne-energie.

CIRCULARITEIT

Circulariteit gaat over zowel het ontwikkel- als het bouwproces; van zo weinig mogelijk afval na sloop van de bestaande gebouwen, tot de juiste keuzes in het ontwerpproces als het gaat over duurzame en recyclebare materialen. Het streven is bijvoorbeeld om een deel van de al aanwezige grondstoffen opnieuw te gebruiken in het plan - zoals het hergebruik van het ziekenhuisgebouw als fundering voor nieuwe paden, het hergebruik van gekapte bomen in bijvoorbeeld een houten speelelement, of de herkenbare trappen van het ziekenhuis als toegang tot de woondeks in het plan.

ELECTRISCH RIJDEN

In de collectieve parkeergarages moet voldoende capaciteit worden opgenomen om te voorzien in het opladen van elektrische auto's. In de collectieve fietsenbergingen wordt ruimte gereserveerd voor oplaadpunten voor de fiets.

GESLOTEN GRONDBALANS

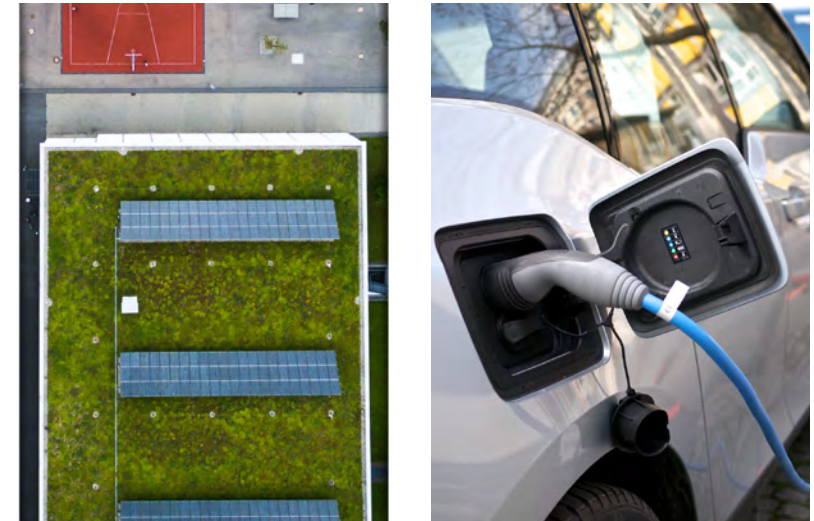
Alle afgegraven grond komt terug in het plangebied. Deze grond wordt gebruikt om hoogteverschillen aan te brengen in het plangebied, waarmee het de uitstraling krijgt van een samenhangend geheel.

SOCIALE DUURZAAMHEID

Duurzaamheid houdt niet op bij oplevering, maar is juist iets van de lange termijn. Om dit te bereiken is betrokkenheid van de bewoners van essentieel belang. Mede hierom wordt het sterk ingezet op informeel ontmoeten, verblijf en groen. Ook de biodiversiteit speelt hier een rol. Bewustwording begint bij het zichtbaar maken van de positieve gevolgen van de maatregelen die getroffen zijn.

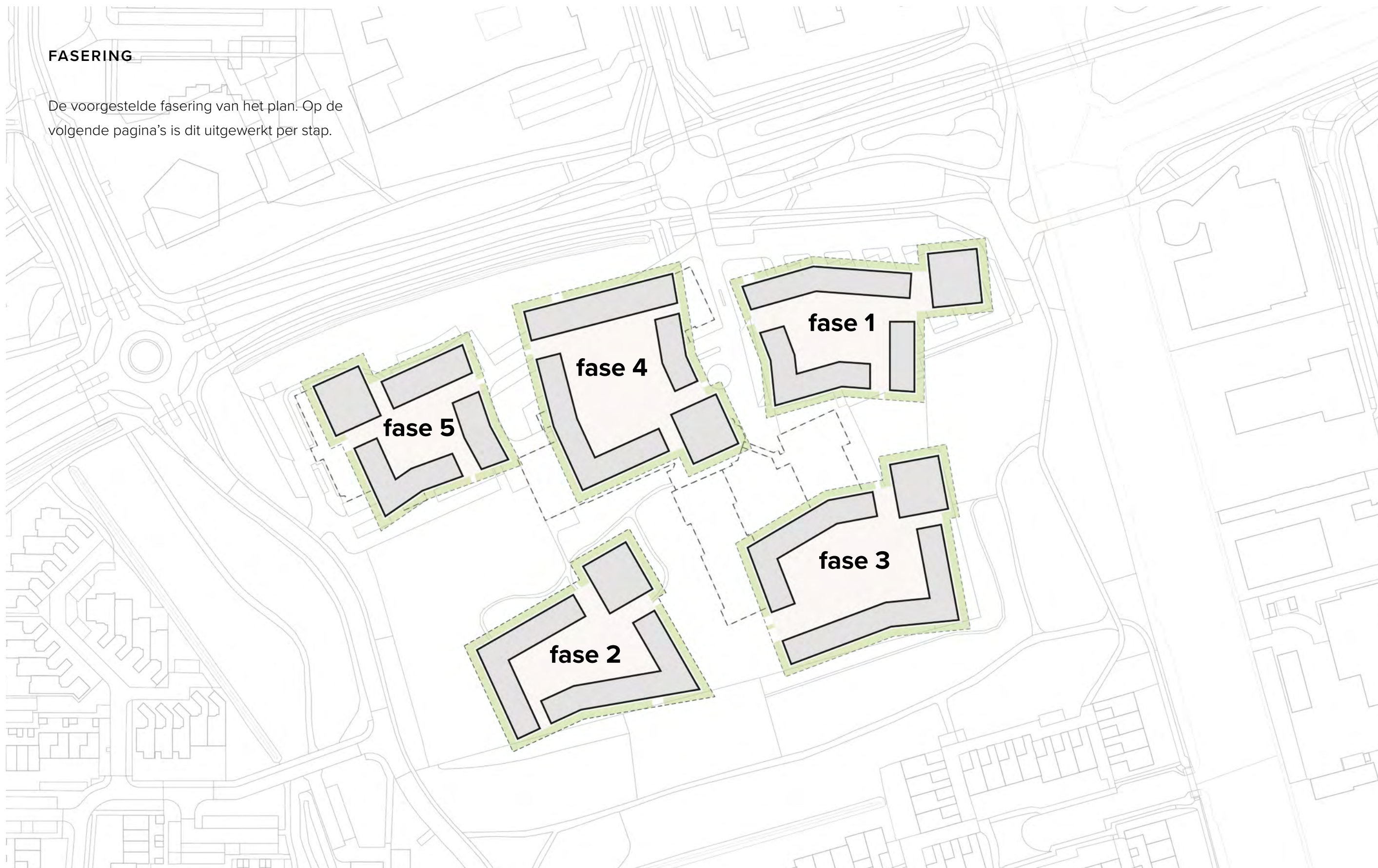
DUURZAME MATERIALEN

Het gebied als 'stadsdeel van de toekomst' kent een voorbeeldrol in het gebruik van duurzame materialen. De zichtbaarheid van duurzame bouwmaterialen en constructies zoals CLT of andere houtconstructies zijn wenselijk in het gebied, maar (combinaties met) traditionele bouwvormen met bijv. baksteen zijn ook toegestaan.



FASERING

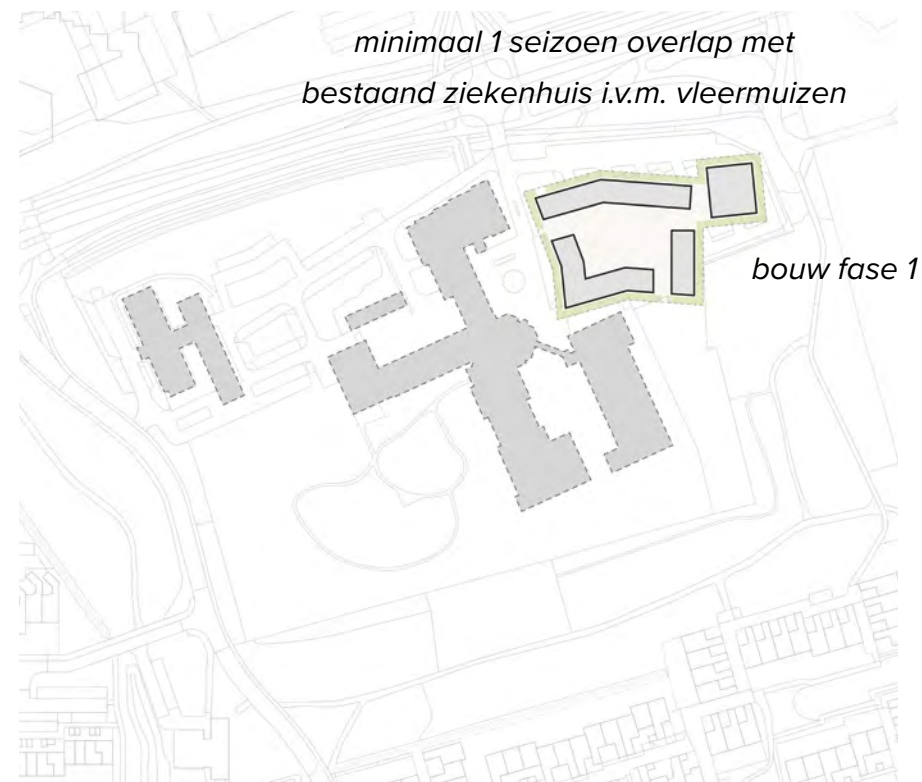
De voorgestelde fasering van het plan. Op de volgende pagina's is dit uitgewerkt per stap.





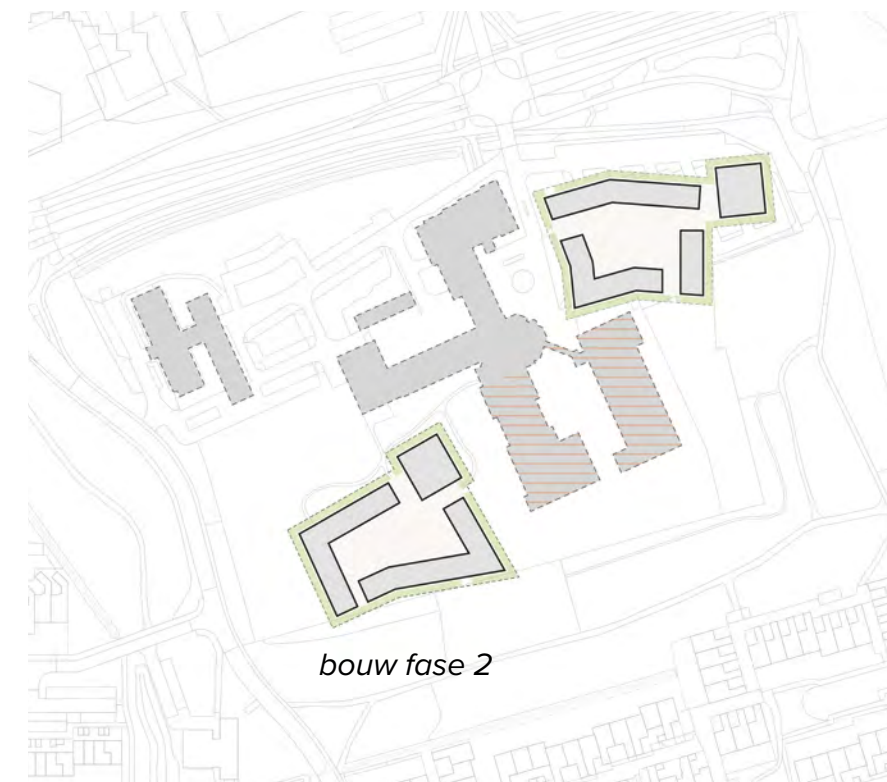
HUIDIGE SITUATIE

Bestaande bebouwing van het Dr. Jansencentrum. Ter voorbereiding voor de ontwikkeling van de eerste fase op het parkeerterrein moet het transformatorhuisje worden gesloopt.



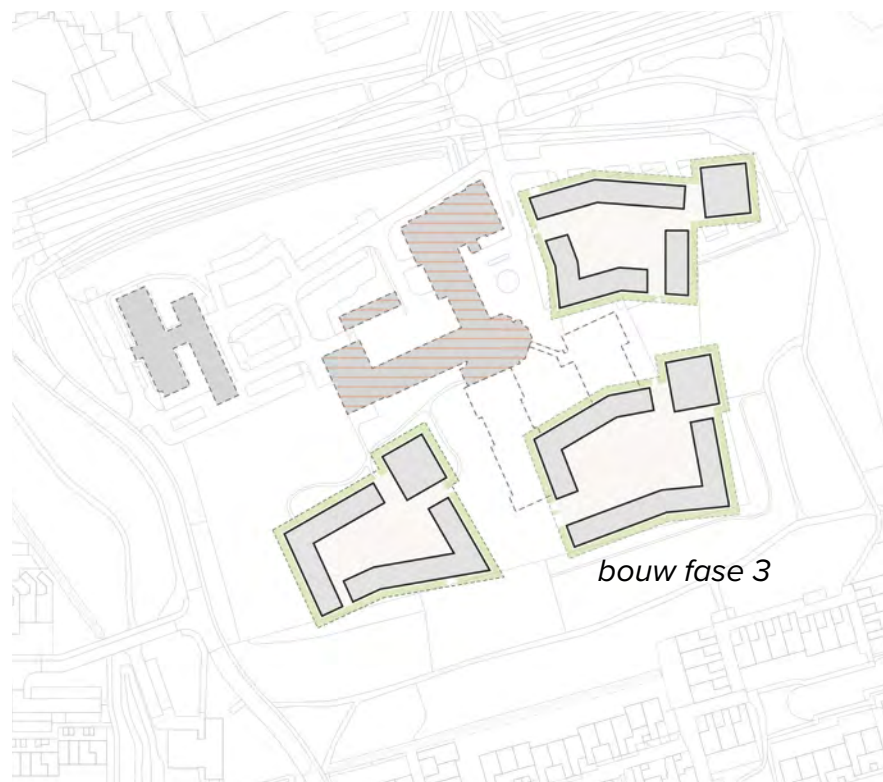
FASE 1

Fase 1 moet als een van de eerste fases worden gebouwd omdat er minimaal 1 (winter) seizoen overlap moet zijn tussen de nieuwe toren met voorzieningen voor het massawinterverblijf en het bestaande ziekenhuisgebouw.



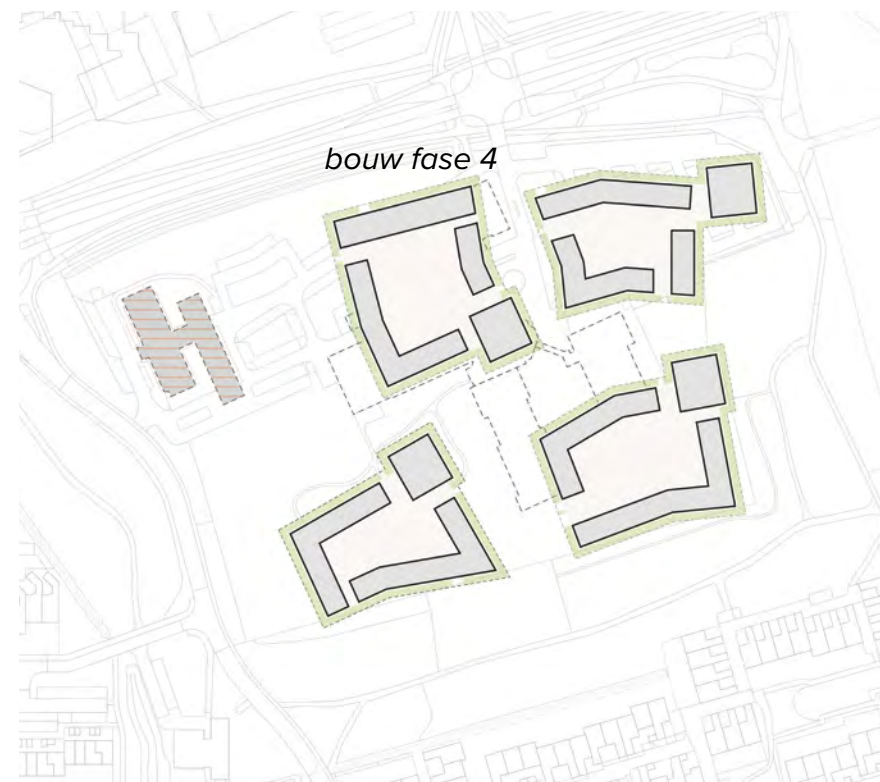
FASE 2

Gelijktijdig kan ook fase 2 al worden ontwikkeld aan de achterzijde van het Ziekenhuisterrein en kunnen de voorbereidingen worden getroffen voor de sloop van de twee rechter vleugels/gebouwen van het ziekenhuis.



FASE 3

Bouw van fase 3 op de plek van de rechter twee vleugels/ gebouwen. Rest van het Dr. Jansencentrum kan worden gesloopt nadat het gebouw minimaal 1 seizoen heeft overlapt met fase 1.



FASE 4

Bouw van fase 4 op de plek van het Ziekenhuisgebouw.

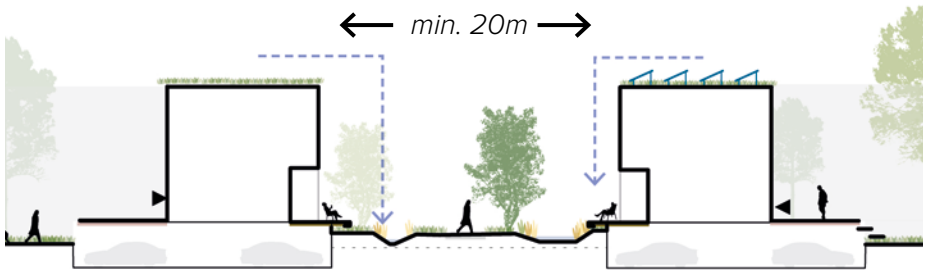
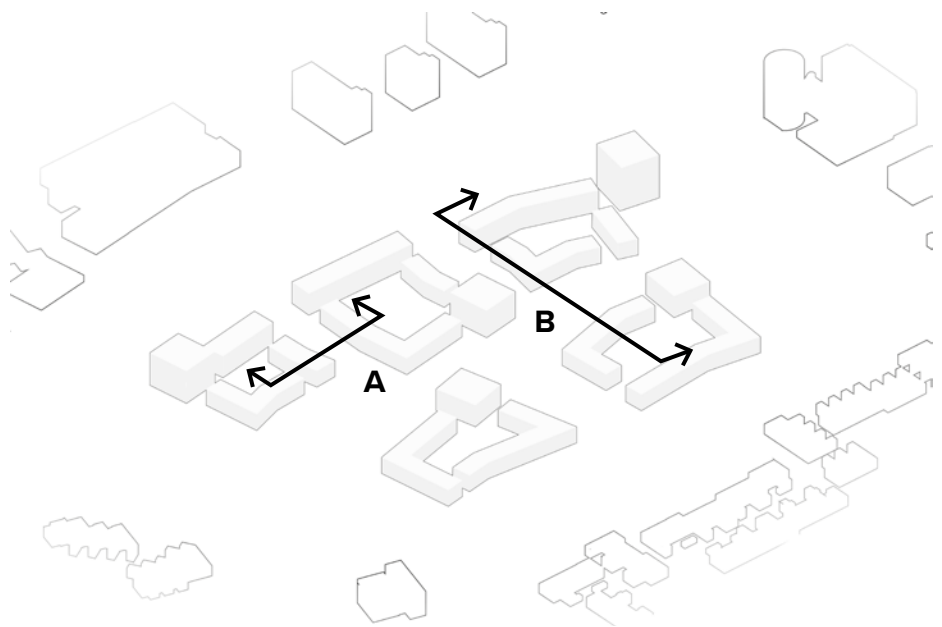


FASE 5

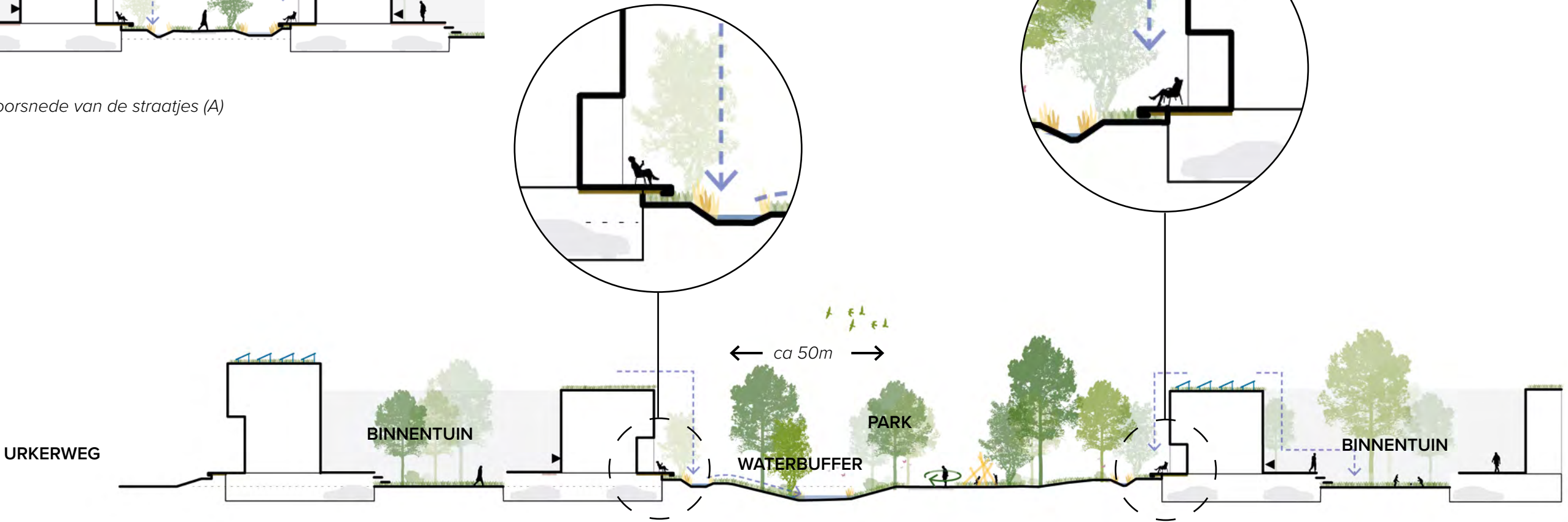
Ontwikkeling van de ZONL locatie

PRINCIPEDOORSNEDES

De vormgeving van de clusters bepaald de ruimtelijke beleving van de openbare ruimte. In bijgaande principedoorssneden van de straatjes (A) en parkzone (B) laat de aanhechting en ruimtelijkheid van de plekken zien.



Principedoorssnede van de straatjes (A)



Principedoorssnede van het park (B) met in detail de overgangen privé - openbaar

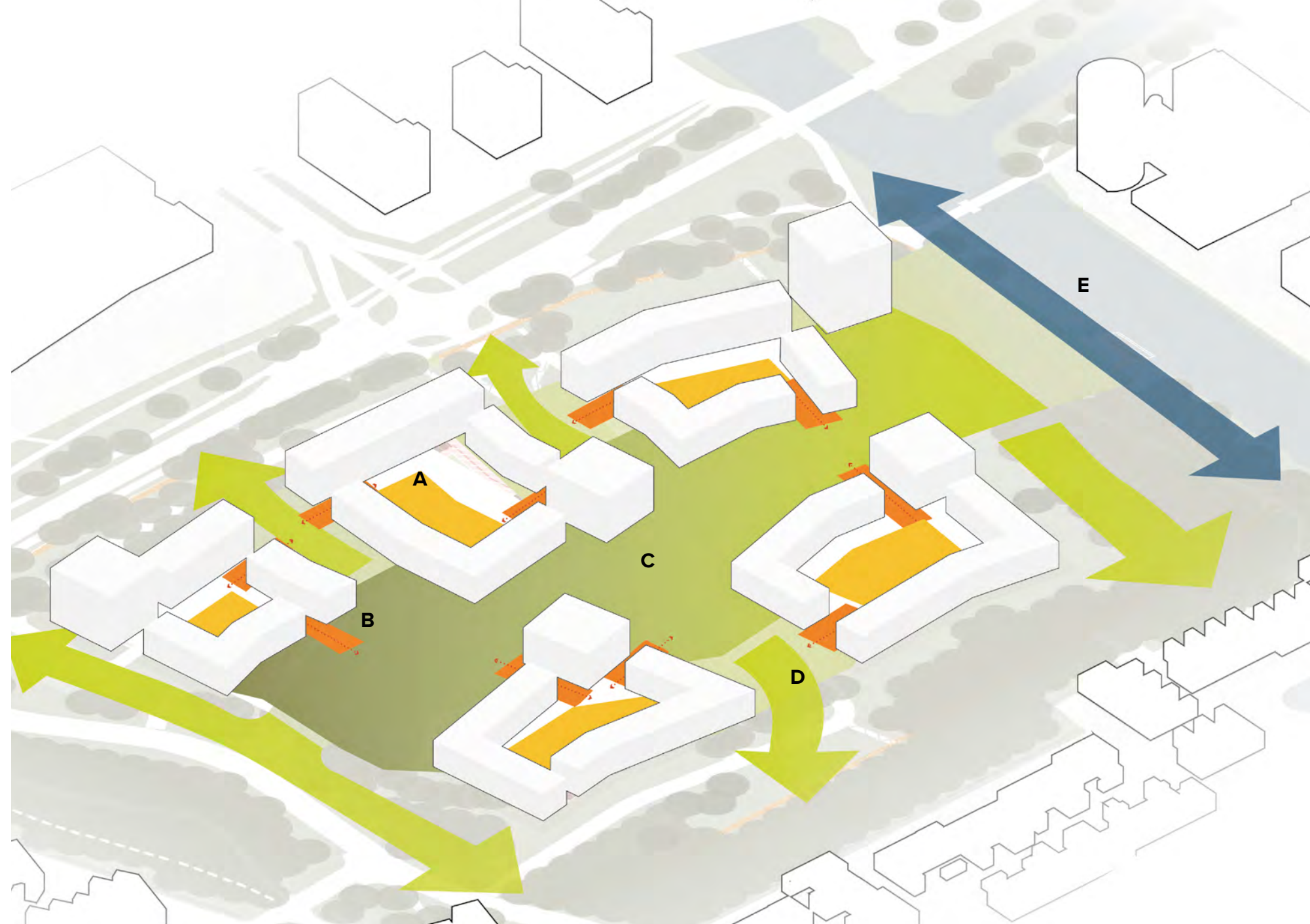


Ooghoogteimpressie van de parkzone

GEBIEDSINDELING

Het gebied bestaat uit een vijftal (semi-) openbare ruimtes welke een samenhangend geheel vormen, maar hun eigen functie en uitstraling hebben. Door op deze wijze vorm te geven aan de schaa sprongen en typering van de ruimtes wordt de drempel om naar buiten te gaan aanzienlijk kleiner. Daarnaast faciliteert deze opzet de ambities op het vlak van klimaatadaptatie en andere ambities.

- Binnentuin (A)
- Opgang (B)
- Centraal park (C)
- Aanloop gebied (D)
- Waterkant (E)



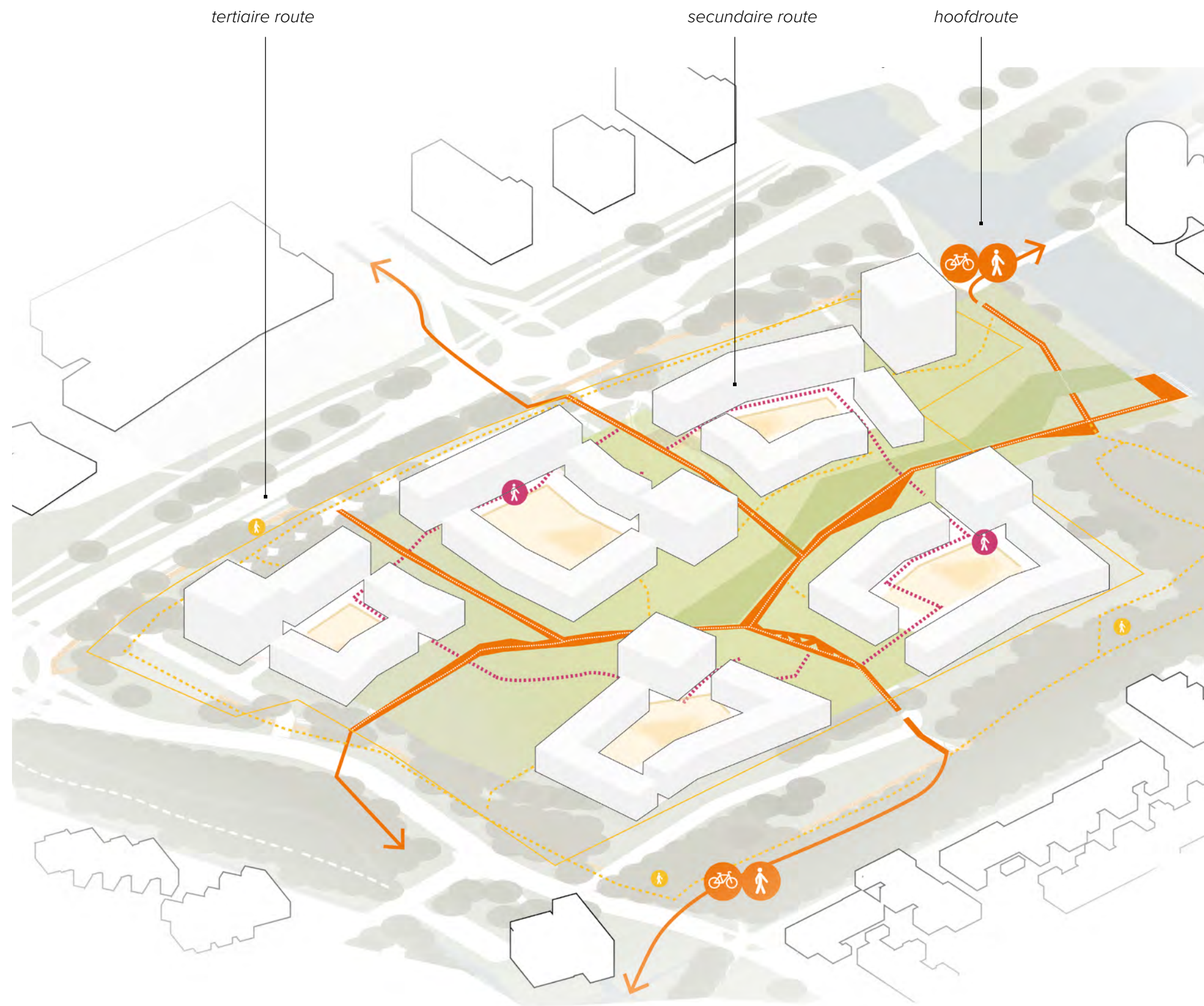
ROUTING

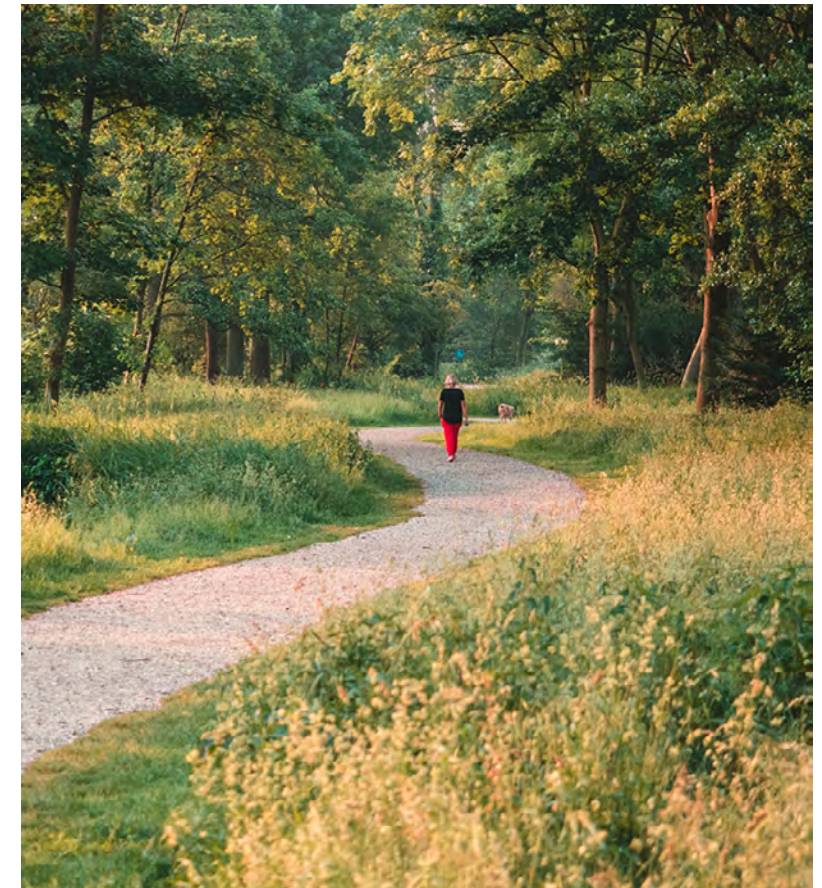
Het plan kent een gelaagde opbouw van routes in door het gebied, van formeel en openbaar tot informeel en semi-openbaar. Elke route bedient een ander schaalniveau: van verbinding van de omliggende wijk met het centrum tot een lokaal ommetje tot een avontuurlijk wandelpad.

In het plan worden drie type routes voor langzaamverkeer onderscheiden:

- Hoofdroutes (bruin): de hoofdzakelijke verbinding tussen het centrum, de omliggende wijken en de Urkerweg. De route houdt midden tussen een plein en doorgaande verbinding. Met een aantal verbredingen wordt er ruimte geschept voor verblijf en het verbindt daarmee de verschillende verblijfsplekken in het gebied. De bestrating is bijzonder van karakter.
- Secundaire routes (roze): de verbinding en toegang tot de clusters. Lokale voetgangersverbinding die aaneengeschakeld kunnen worden tot een ronde langs de binnentuinen.
- Tertiaire routes (geel): informele paden tussen de hoofdroutes in. Verhard of onverhard, met een avontuurlijk karakter.

De getoonde aansluitingen zijn indicatief en worden definitief wanneer de ontwerpen voor de clusters gereed zijn.

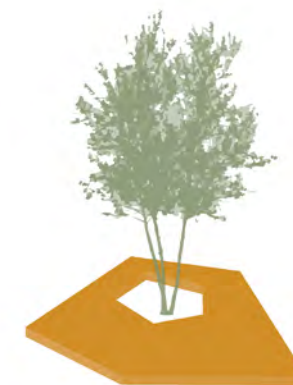
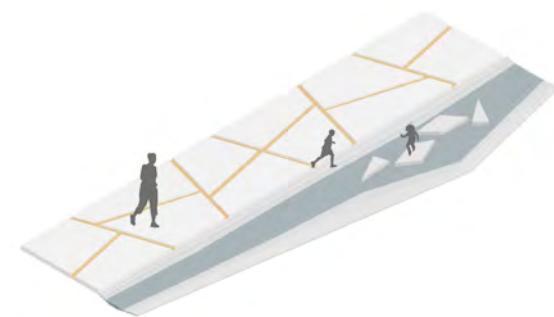




VERBLIJF

De schaalsprongen, de nabijheid van groen en de vormgeving van het park dragen ertoe bij dat er voor een aantal doelgroepen op informele wijze ruimte is voor verblijf en ontmoeten. In de binnentuinen is er ruimte voor de allerkleinsten, toezicht vanuit het balkon of voordeur is hier goed mogelijk. Het park is geschikt voor verblijf van de wat oudere doelgroepen, op landschappelijke wijze vorm gegeven.

Het park voorziet in een aantal verblijfs- en speelplekken. De pleintjes, centraal in het gebied en gekoppeld aan de hoofdroute door het gebied, nodigen met zitranden zitplatforms en banken in combinatie met bomen en kleurrijk groen uit tot verblijven, net buiten in de luwte van het park. Afwisseling in plekken in de zon en schaduw maken het ieder jaargetijde een prettige plek. Langs de centrale waterbufferzone en in het bos zijn speelaanleidingen met stapstenen of houten elementen. Langs de Espelervvaart wordt de oever geactiveerd door de aanleg van vonders met een getrapte opbouw.





KLIMAATSTAD

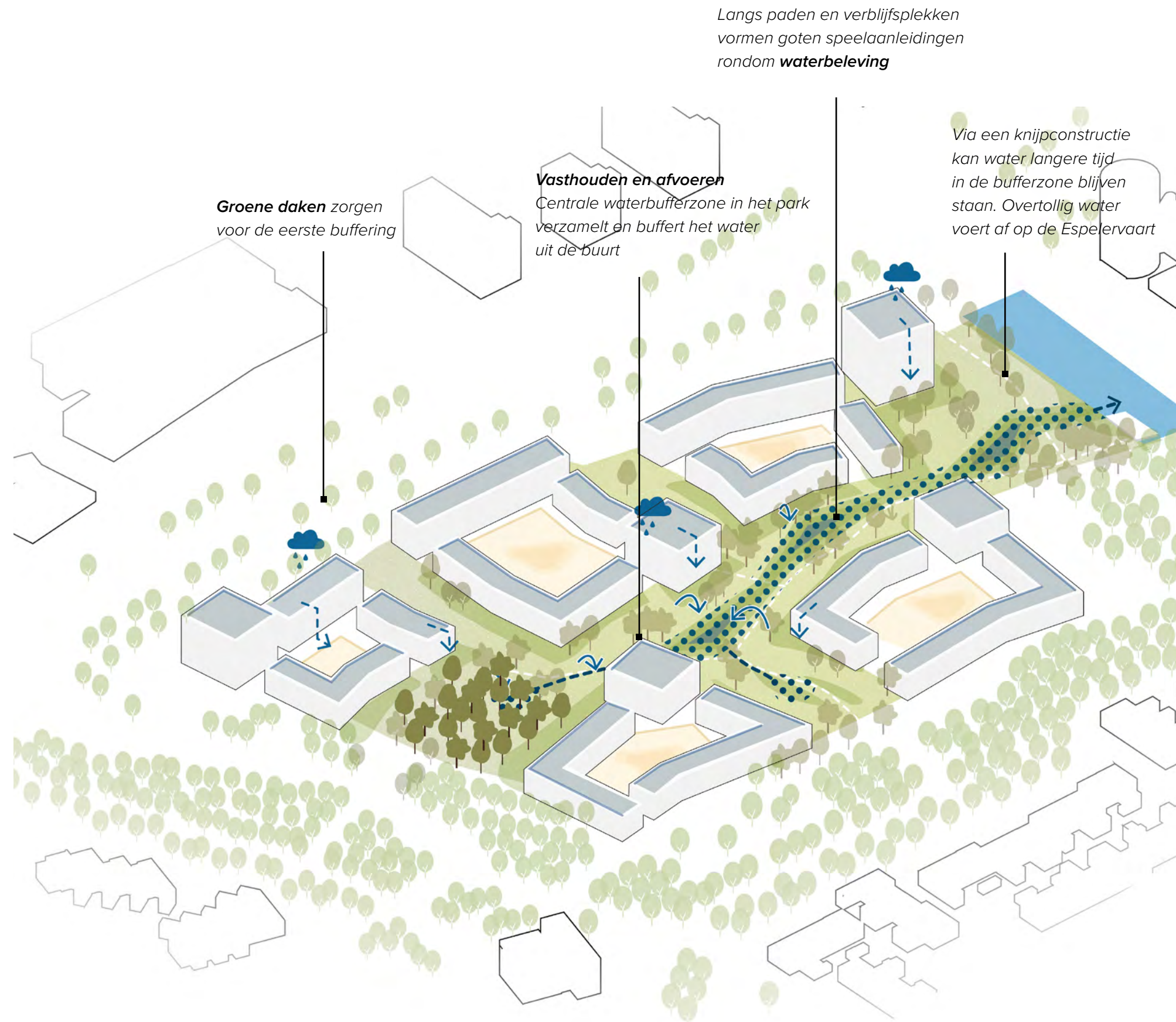
Alle ingrepen in de openbare ruimte staan in het teken van dit thema. Diverse inrichtingsprincipes doen dan ook 'iets' met het regenwater en het bufferen en afvoeren hiervan.

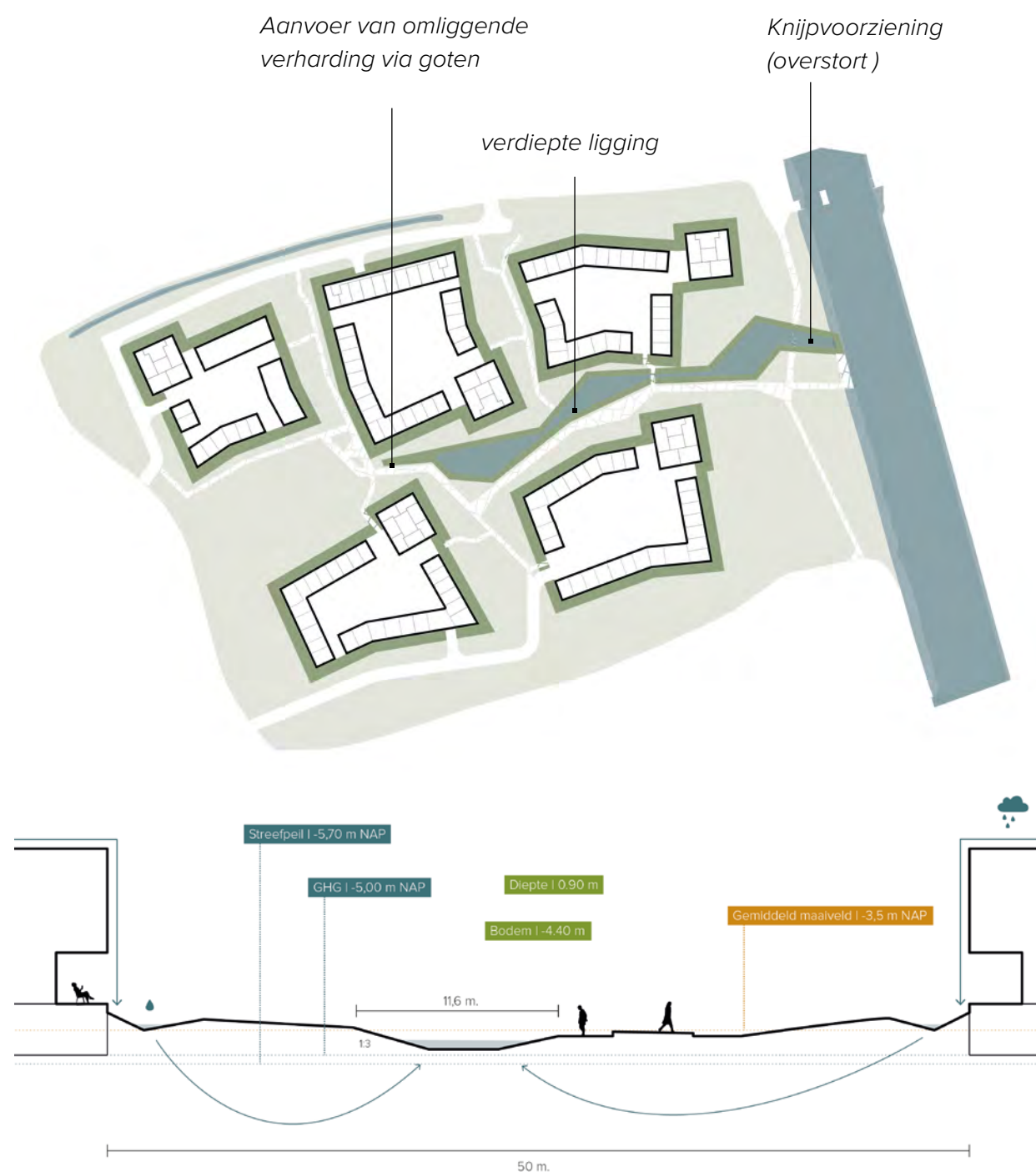
Naast dat de openbare ruimte moet voorzien in voldoende ruimte om water te bufferen en de afvoer te vertragen bij extreme neerslag, wordt het ook belangrijk dat de inrichting toekomstbestendig wordt gemaakt voor langdurige periodes van droogte. Hoe langer het water in de directe omgeving kan worden vastgehouden, hoe minder droogteschade de bomen, planten en grassen zullen ondervinden.

Het watersysteem werkt als een cascade-model, waarbij elke stap zorgt voor buffering of infiltratie van een deel van het water zodat er zo min mogelijk water hoeft worden afgevoerd naar de Espelervaart en zoveel mogelijk water in het gebied behouden blijft. Daarnaast maakt de beleving van het water, bijvoorbeeld langs paden en verblijfsplekken ook het watersysteem visueel en inzichtelijk.

Het watersysteem kent de volgende achtereenvolgende stappen:

- Blauwgroene daken
- Kleine greppels rondom de woonvelden
- Centrale waterbufferzone met stuw en overloop naar Espelervaart





GESCHAKELDE BUFFERVOORZIENINGEN

De toename in verharding wordt gecompenseerd met een grotere bergingscapaciteit van hemelwater in het gebied. Alternatieve berging (zonder oppervlaktewater) is maatwerk, maar het waterschap acht een dergelijke ontwikkeling hier passend.

De inrichting met een **waterbufferzone** laat het water infiltreren in de grond of voert het vertraagd af. Het totale systeem van groene daken, goten en verdiepte bufferzone zorgt ervoor dat neerslag lang en verspreid in het gebied wordt vastgehouden. Bij langdurige extreme neerslag voert het gebied het water af richting de Espelervaart. Omdat het systeem zichzelf voedt en boven de grondwaterspiegel ligt zijn er geen kunstmatige ingrepen nodig voor de waterkwaliteit. Omdat het gebied regelmatig droog ligt is er meer ruimte voor verblijf en spelen.

Bij hevige regenval wordt het water opgevangen via (extensieve) groene daken en op het dek. Via oppervlakkige afvoer wordt het water richting de centrale waterbuffervoorziening afgevoerd. Dit gebied ligt lager dan de omgeving (70-90 cm) en staat via een knijpvoorziening in verbinding met de Espelervaart. Het water wordt hier tot 50-70 cm opgestuwd voordat het overloopt op de Espelervaart. De wadi heeft een oppervlakte van ca. 2.050 m² (bodemoppervlakte; 3.204 m² op de insteek van het talud) en heeft daarmee een bergingscapaciteit van ca. 2.100 m³.

SCHADUW EN HITTESTRESS

Het plan voorziet in ruimte hoeveelheden groen rondom de woningen, wat steeds belangrijker wordt in het licht van het opwarmende klimaat. Het aantal tropische dagen per jaar neemt toe waarin een koelteplek in de buurt onontbeerlijk is. De structuur van het park, met geclusterde bomen die vrij uit kunnen groeien zorgen voor directe schaduw / koelteplekken direct rondom het huis. Het is daarom raadzaam een aantal volwassen bomen (terug) te planten in het gebied zodat er direct de voordelen van de schaduw zijn te benutten. Het effect van bomen op de gevoelstemperatuur is ook goed af te lezen in het kaartje

rechts van de huidige situatie. De donkerblauwe gebieden hebben op een warme dag een gevoelstemperatuur van 27 graden, de oranje gebieden tegen de 40 graden.

Ook levert het groen een bijdrage aan de het verminderen van de opwarming van het gebied waardoor het gebied 'savonds en snachts sneller afkoelt. Dit helpt bij het beperken van slaapproblemen door de hitte.

Onderstaande schema's geven de schaduwwerking weer op een zomerse dag in juni. Het volledige overzicht van de schaduwwerking is te vinden in de bijlage.



Gevoelstemperatuur hitte in de huidige situatie (bron: klimaateffectatlas).

's ochtends liggen de oost en zuidgevels in de zon. De bomen in het park en in de binnentuinen kunnen voor enige verkoeling op de gebouwen zorgen



21 juni | 09:00

Midden op de dag zijn vooral de plekken onder bomen in het park, in het bos en aan het water aantrekkelijk



21 juni | 11:00

's avonds hebben de westgevels en veranda's de avondzon



21 juni | 13:00

BIODIVERSITEIT / NATUURINCLUSIEF

Lokale flora en fauna krijgen een plek in het plan, biodiversiteit is een belangrijk thema. Ook in de gebouwen wordt ruimte geboden aan bijvoorbeeld nestkasten en dergelijke. Bomen en planten versterken de huidige natuurwaarden, maar voegen ook nieuwe toe en kennen voor een groot deel extensief beheer



ECOLOGIE & MITIGATIE BESCHERMDE SOORTEN

In het plan zijn een aantal concrete maatregelen genomen om de habitat voor beschermde diersoorten te behouden in de ontwikkeling van het gebied. De maatregelen komen voort uit het activiteitenplan in het kader van de wet natuurbescherming.

GEWONE DWERGVLEERMUIS

Het huidige ziekenhuisgebouw kent massawinterverblijven in de bestaande muren. Een goede mitigatie tijdens de sloop en in de uiteindelijke situatie is dus van groot belang. Het huidige ziekenhuisgebouw kan o.a. qua constructie niet worden ingezet voor de beoogde woningbouw. Daarnaast veranderen de eigenschappen van het gebouwdeel wanneer de functie verloren gaat (bijv. doordat de verwarming niet meer aanstaat).

Er worden de volgende maatregelen getroffen t.b.v. mitigatie van de vleermuizen:

- In de hoogbouw van het cluster in de noord-oosthoek wordt een permanente voorziening getroffen voor nieuwe massawinterverblijven. Dit cluster wordt aangelegd voor de sloop van het ziekenhuis, en heeft minimaal een seizoen (aug - april) overlap met de huidige verblijven.
- Aanvullende tijdelijke kasten voor zomer- of paarverblijf worden aangelegd in de omgeving van het plangebied op ca. 200m afstand.

KLEINE MARTERACHTIGEN

Ter verbetering van het jachtterrein, verblijfplaats en migratieroutes van kleine marterachtigen (wezel en bunzing) worden een aantal permanente maatregelen getroffen in de inrichting van de openbare ruimte:

- Aanleg van mantel-zoomvegetatie langs de bestaande bosrand met overgangen van laag naar hoog opgaand groen
- Takkenrillen als permanent leefgebied. Twee rijen met paaltjes, gevuld met snoeihout. Lengte 10m. Ligging in het bosgebied
- Takkenhopen als nestplaats (3 x 2 x 1m) met nestkamer

AANVULLENDE MAATREGELEN

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Naast de noodzakelijke mitigatie van beschermde soorten faciliteert het plan ook in nestvoorzieningen en het leefgebied van vogels

- Inpassing van nestkasten voor Gierzwaluw, Huiszwaluw en Vleermuizen in nieuwe bebouwing in uitvraag naar ontwikkelaars.
- Spreeuw: nestkasten opnemen in de openbare ruimte in het inrichtingsplan. 10 stuks aan gebouwen of bomen op 3 tot 5 m hoogte, water en winddicht, afm. 16 x 16 x 30cm met een opening van 4,5 cm; voorafgaand aan de verstoring.
- Grote bonte specht: in het inrichtingsplan wordt opgenomen dat er voldoende volwassen bomen dienen te blijven bestaan

INCLUSIVITEIT

DIVERSE DOELGROEPEN

De ligging van het plan in de nabijheid van het centrum, de stedelijke allure temidden van groen en in de nabijheid van OV en uitvalswegen biedt kansen aan een heel diverse groep bewoners. Van zorgbehoevenden en ouderen met een behoefte aan gemeenschap tot individuele (jonge) ouderen of starters op de woningmarkt kan de locatie goed inspelen op hun behoeften. Juist de mix aan doelgroepen in het gebied an sich maar ook binnen de clusters maakt het gebied levendig en divers.

MAATSCHAPPELIJKE HUB

Veranderingen in de maatschappij en de zorg verandert ook de zorgbehoefte van mensen, met een grotere rol voor zorg aan huis, of een plek in de wijk waar ruimte is voor informele maatschappelijke activiteiten. In de planvorming wordt de mogelijkheid open gehouden voor een maatschappelijke 'hub' die kan worden ingezet voor bijvoorbeeld een lokaal zorgpunt voor laagdrempelige zorgvragen, een buurtcafe voor een kopje koffie met buurtgenoten, een deel- of reparatiecafe voor gereedschap.

VERBINDINGEN

Een aantal aspecten van het plan faciliteert laagdrempelig en informeel contact. Juist de ruimtes om het huis, de stoep voor de voordeur en de gemeenschappelijk binnentuin zorgen ervoor dat burens elkaar regelmatig tegenkomen. De schaal van 30-50 woningen per cluster maakt dat de burens niet anoniem zijn, maar dat je een hoop bewoners

bij naam kent. De route tussen de verschillende clusters is ideaal voor een ommetje s'avonds zodat er ook informele ontmoetingen ontstaan tussen bewoners uit verschillende clusters. De hub als centrale plek versterkt de mogelijkheden tot die ontmoetingen.

PLEKKEN OM SAMEN TE KOMEN

Naast de eigen binnentuin liggen de clusters in het park, dat voor iedereen toegankelijk is. De combinatie van lokale ommetjes met de verbindende functie op stadsniveau maakt dat verschillende mensen gebruik kunnen maken van de openbare ruimte, voor dagelijkse beweging, om te spelen of te sporten. Op een aantal punten in het plan wordt het verblijf en de ontmoeting gefaciliteert. Centraal in het gebied verbreedt de verharding zich tot een aantal pleintjes, met informele zitelementen, en speelelementen door de wadi heen zodat er altijd wat te beleven valt. Aan de waterzijde ligt een rustige plek aan de oever.

Ook de inrichting van de binnentuinen zelf kan goed bijdragen aan de inclusiviteit. Juist in de binnengebieden is het goed mogelijk dat men gezamenlijk een moestuin onderhoudt en de werkzaamheden en de oogst onderling verdeelt. Dit kan per cluster worden uitgewerkt.



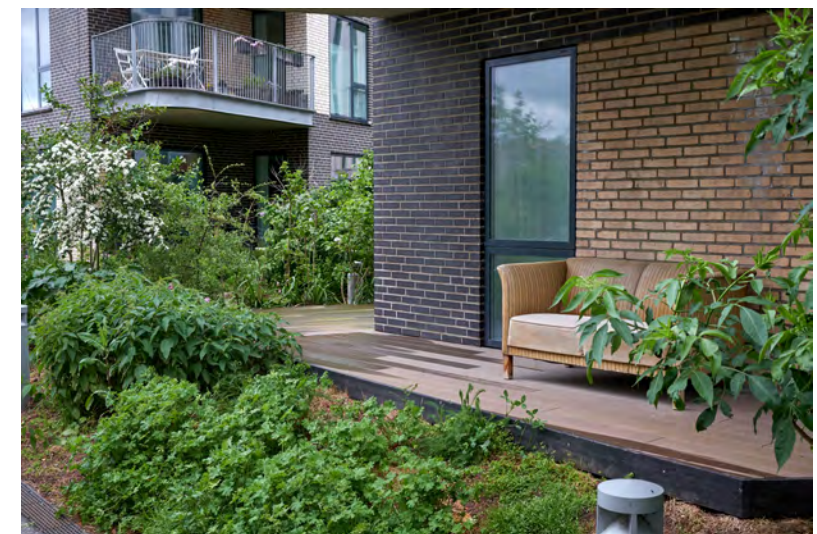
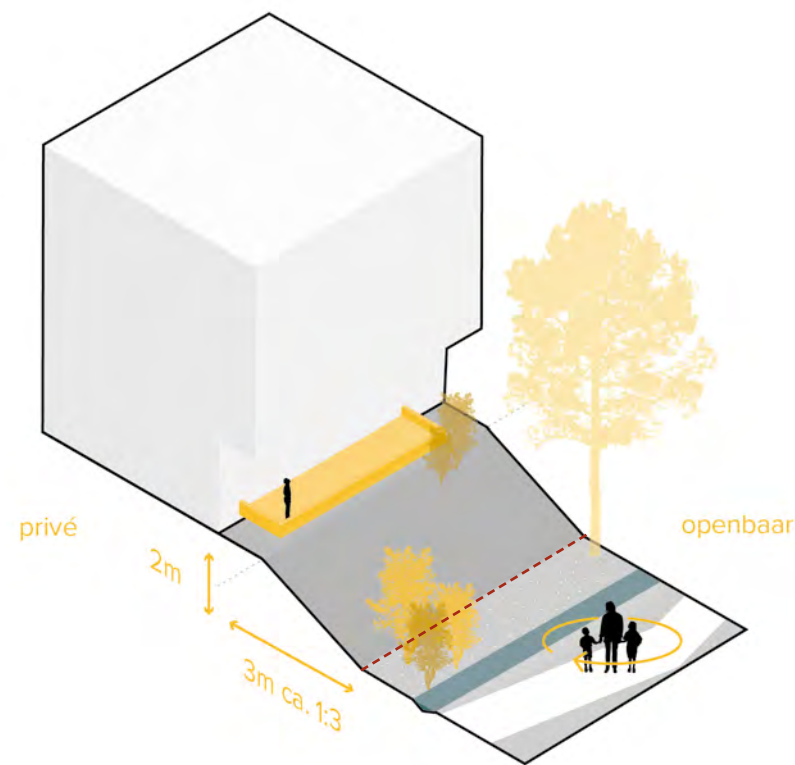
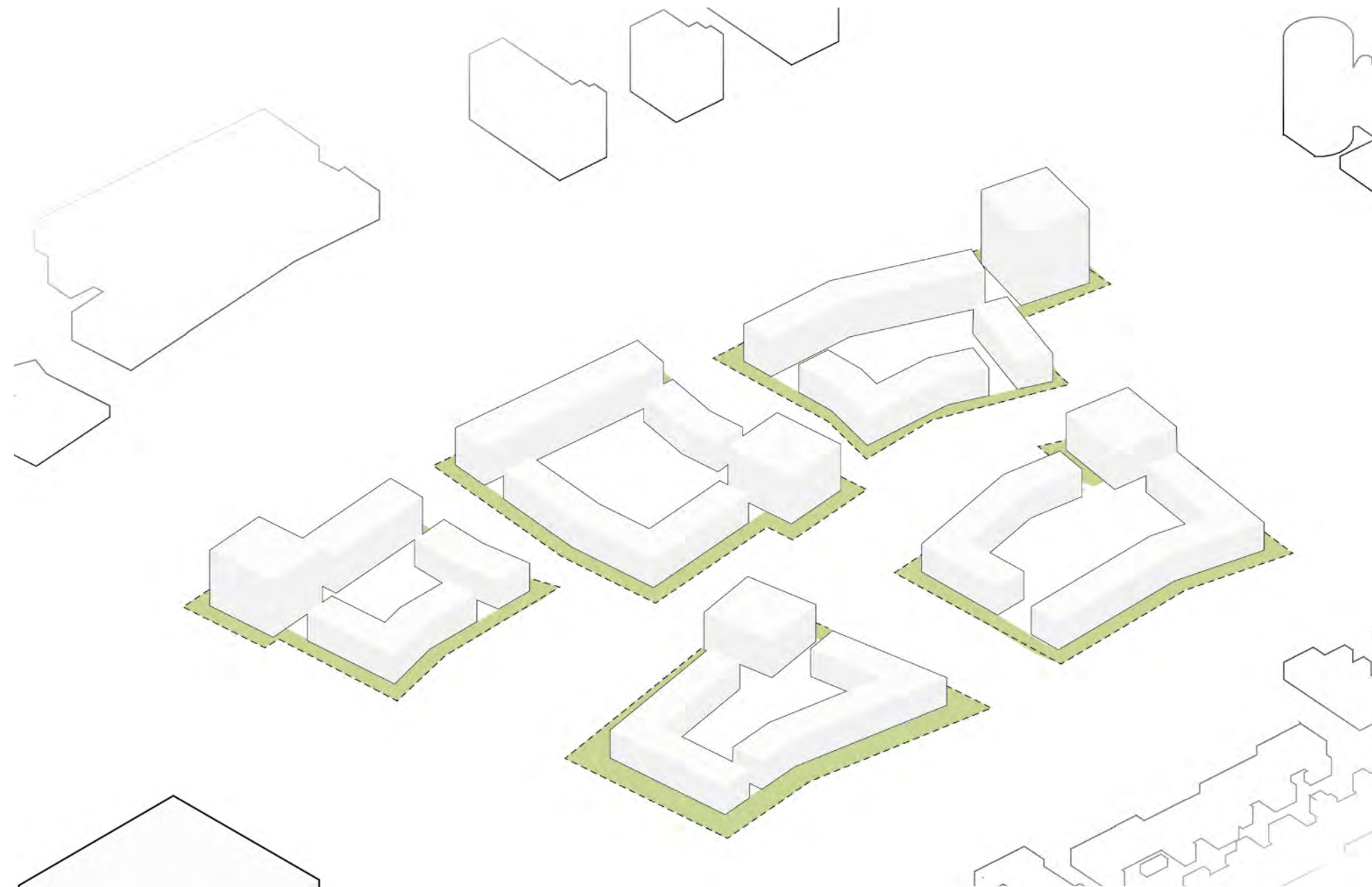
OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

Elk cluster heeft een landschappelijke zone van 3m rondom de bebouwing waarin de overgang tussen prive en openbaar wordt vormgegeven.

Door de combinatie van afstand (minimaal 10m tussen een openbaar pad en de vlonder), het hoogteverschil van 2m en met struiken en bomen op de helling hebben de woningen voldoende privacy zonder dat de sociale controle op het park verloren gaat. Private erfafscheidingen zijn vanwege het karakter van het park hier niet toegestaan. Dit zal ook in het beeldkwaliteitplan worden opgenomen.

Balkons en veranda's zijn onderdeel van de architectuur van de bebouwing en zijn per cluster gelijk of gelijksoortig. Een combinatie van deels inpandig en deels uitstekende veranda's draagt bij aan privacy en geborgenheid. Het groen op de taluds geeft daarbij beschutting (maar hoort visueel bij het openbaar groen).

De erfgrans ligt aan de onderzijde van het talud. De ontwikkelaar neemt de grond in eigendom en legt het talud aan, inclusief de beplanting. De ontwikkelaar maakt een beplantingsplan en legt deze voor aan de gemeente, ter advies en goedkeuring. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van het talud en de beplanting en mag dit bij een VVE leggen. Mocht blijken dat het onderhouden van het talud niet naar wensen van de gemeente verloopt of dat ongewenste praktijken zich voordoen (bijvoorbeeld dat schuttingen geplaatst worden), dan heeft de gemeente het recht om voor een symbolisch bedrag het talud over te nemen en het onderhoud te doen. Deze werkwijze wordt vastgelegd in het koopcontract



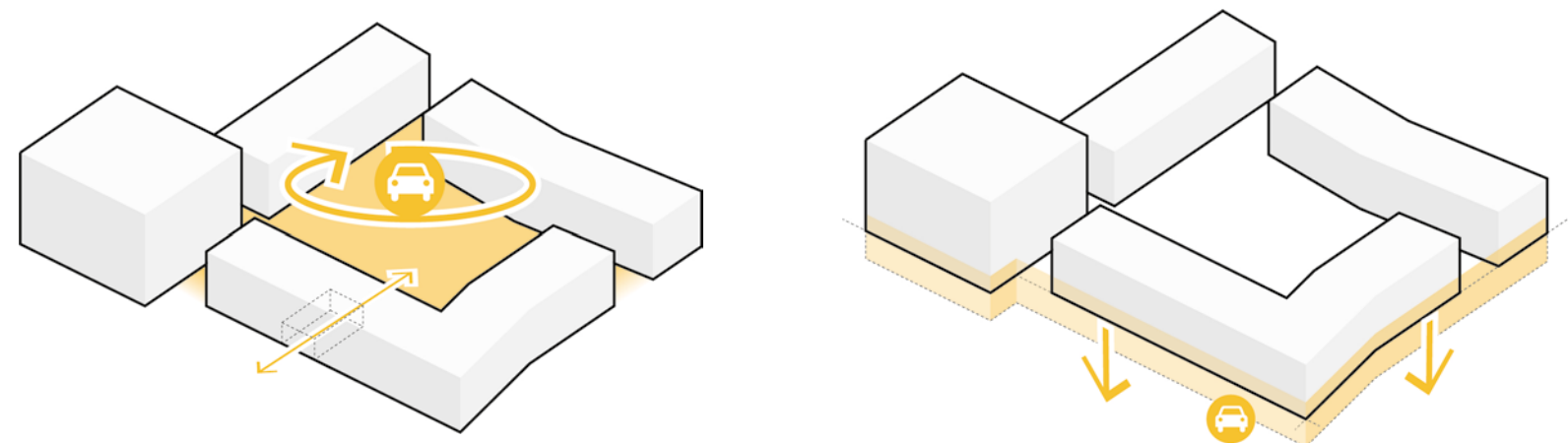
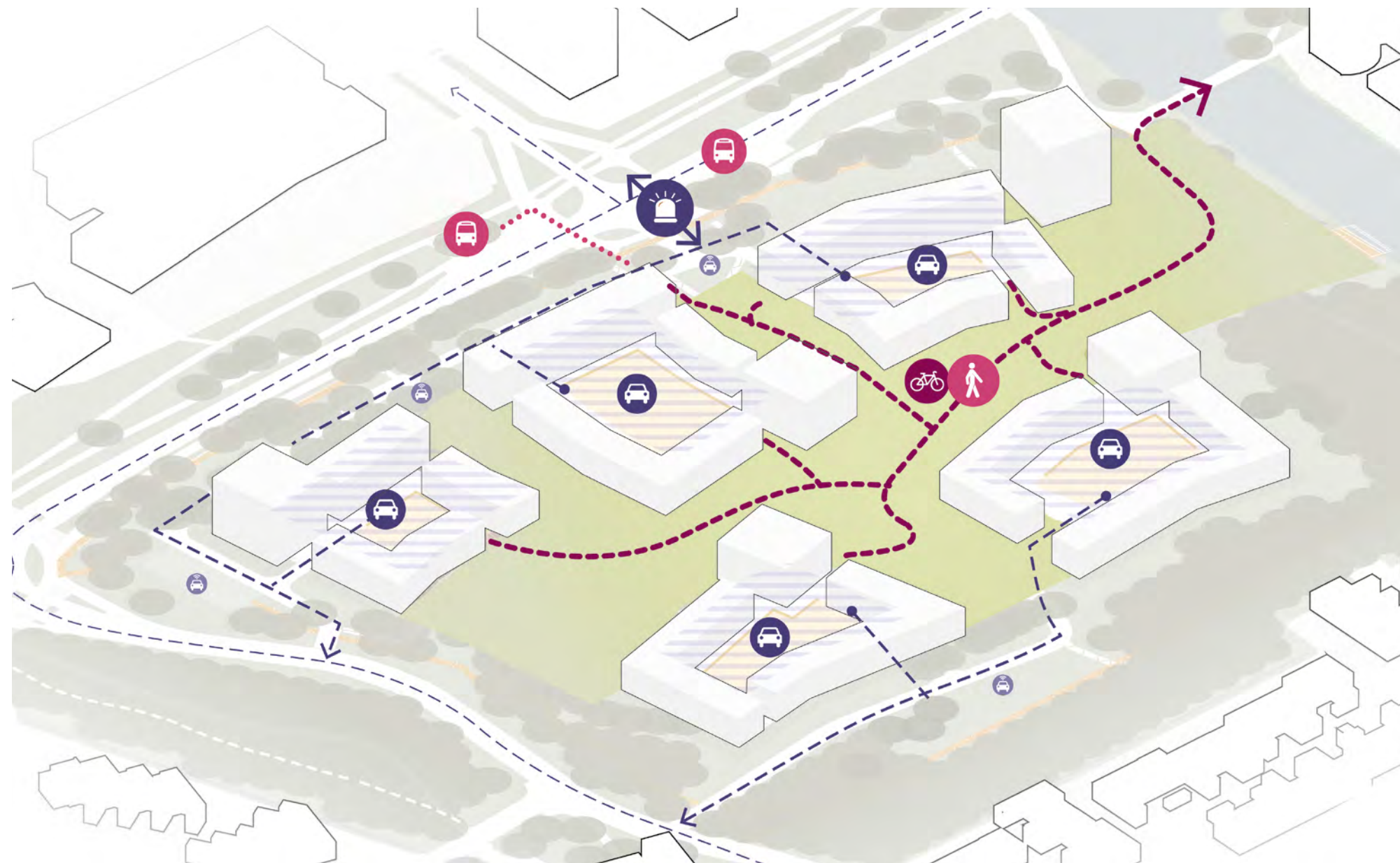
MOBILITEIT

Een groene, duurzame en autovrije wijk begint bij het juist vormgeven aan de mobiliteit. Dit wordt bereikt door de focus van het ontwerp juist te leggen op voetgangerstoegankelijkheid, het gebruik van de fiets en de nabijheid van OV. De routes hiervoor liggen centraal in het park. De auto sluit in deze lijst achteraan aan, maar wordt niet vergeten. Hiermee wordt de keuze van de bewoner makkelijker om te kiezen voor een alternatieve vervoerswijze.

Uitgangspunt van de bouwenvelophe is de nu geldende parkeernota van de gemeente Noordoostpolder, maar de wens is om in dit gebied te experimenteren met deelmobiliteit ter vervanging van een eventuele 2e auto. De uitvoering van de pilot staat beschreven in de paragraaf op de volgende pagina

De wijze waarop geparkeerd moet worden wordt niet specifiek vastgelegd. Wat echter wel vaststaat dat het zicht op de parkeervelden wordt onttrokken van het openbaar gebied zoals door halfverdiept te parkeren onder de bouwblokken. De parkeerkelder steekt daarbij maximaal 2m boven het maaiveld uit. Door perforaties aan te brengen in het dek en aan de zijde van het park is natuurlijke ventilatie mogelijk. De parkeervoorzieningen worden vanaf de rand bereikt, de rest van het gebied wordt autovrij, maar wel goed bereikbaar voor onder andere hulpdiensten.

De getoonde aansluitingen zijn indicatief en worden definitief wanneer de ontwerpen voor de clusters gereed zijn.



PILOT MOBILITEIT EN PARKEREN

De stuurgroep wil de mogelijkheid laten onderzoeken om minder parkeren in de openbare ruimte te faciliteren en zodoende de kwaliteit van het gebied te verhogen. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan ging uit van het parkeerregime ‘rest bebouwde kom,’ wat geldt voor heel Emmeloord op uitzondering van het centrum. De invulling in het gebied ging uit van parkeren voor bewoners in de clusters en parkeren voor bezoekers op het maaiveld.

PASSENDE NORM

De beoogde invulling van het gebied is stedelijk van aard, met stadswoningen zonder eigen tuin. De bijpassende doelgroepen van starters en senioren maken juist gebruik van de collectieve groene kwaliteiten van het gebied en de nabijheid van het centrum en voorzieningen (750m lopen tot de Deel). De nu geldende parkeernorm is hetzelfde als in bijv. Emmelhage: met grote tuinen, twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In dat spectrum ligt de ontwikkeling veel dicht bij de normering zoals deze in het centrum wordt gehanteerd. Het voorstel is daarom om de normering van het centrum toe te passen op dit gebied.

UITWERKING IN PARKEERVOORZIENINGEN

De toepassing van de centrumnormen schept de ruimte om al het parkeren (bezoekers + bewoners) onder de clusters te faciliteren. Hierdoor zijn er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit schept bovendien de mogelijkheid tot dubbelgebruik tussen bezoekers en bewonersparkeren binnen de clusters. Die afweging is uiteindelijk aan de ontwikkelaar per cluster, bij deelgebruik zijn er in

totaal minder parkeerplaatsen nodig doordat bezoeker en bewoners op andere tijden gebruik maken van parkeerplaatsen. Bovendien maakt deze oplossing de clusters schaalbaar: als het parkeren opgelost kan worden kan er mogelijk ook meer programma in de clusters worden gerealiseerd.

In de openbare ruimte is ruimte gereserveerd om op een later moment alsnog parkeerplaatsen aan te leggen mocht de voorziening niet aansluiten bij de behoefte. Dit is de terugvaloptie. In die situatie wordt alsnog (gebiedsbreed) voldaan aan de norm voor rest-bebouwde kom.

Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met (het voorkomen van) parkeren in de berm. Met beplanting, verhogingen, greppels en natuurlijke barrières (bijv. liggende boomstammen) kan hierin worden voorzien.

DEELMOBILITEIT

Gezien de beoogde doelgroepen waarbij autobezit niet vanzelfsprekend is kan het faciliteren van deelmobiliteit bijdragen aan minder auto's in het gebied. Op voorhand worden per 30 woning voorzien in een deelauto, 10 stuks in totaal in het gebied. Deze zijn openbaar toegankelijk en bieden ook een plus voor de omliggende buurten. Dit zijn in feite de enige auto's die in de openbare ruimte zijn geparkeerd. Dit draagt bij aan de zichtbaarheid en de laagdrempeligheid voor het gebruik ervan: het moet makkelijker zijn om bij de deelauto te komen dan de eigen auto uit de garage te pakken.

Voor de bekostiging van deelmobiliteit moeten goede afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaars van de clusters. Zij hebben immers baat bij een goede invulling van stedelijke mobiliteit in het gebied en de beperking van autobezit. Belangrijk hierbij is dat deelauto's vanaf dag 1 beschikbaar moeten zijn, anders kiezen mensen voor een alternatieve vervoerswijze - bijvoorbeeld door het kopen of meeverhuizen van een 2e auto.

BORING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plan voldoet in feite aan de nota parkeernormen 2016, met dien verstande dat er een andere gebiedsnormering wordt toegepast dan in de huidige situatie. De nota parkeernormen biedt de mogelijkheid voor het college tot gemotiveerd afwijken van het beleid. Bij een evaluatie na 5 jaar kan worden gekeken of er alsnog parkeren moet worden toegepast in de openbare ruimte.

LEVENDE HERINNERING AAN HET DR. JANSENCESTRUM

Met de inrichting van de openbare ruimte wordt op meerdere manieren de verbinding gelegd met de geschiedenis van het Dr. Jansencentrum.

De basisopzet van het plan - clusters van bebouwing met daaromheen een groen park - is een directe verwijzing naar de typische opzet van ziekenhuisgebouwen: een solitair gebouw met een groene omloop.

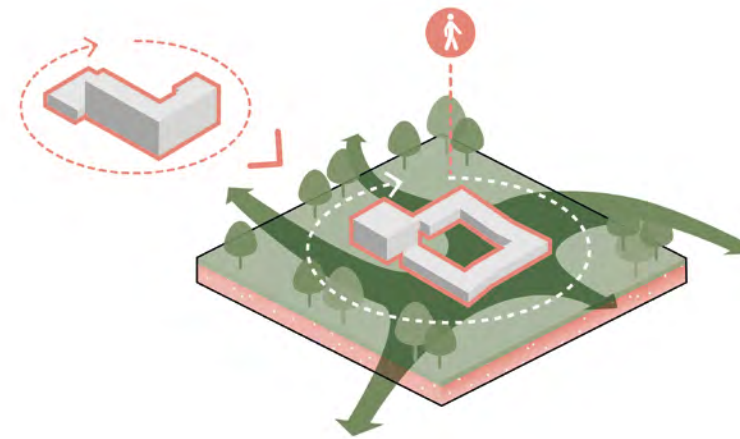
Ook de opgang naar het ziekenhuis, de trappen vanaf de parkeerplaats richting de entree is in het geheugen gegrift, bleek uit de participatie. Doordat de clusters iets hoger dan het maaiveld liggen kunnen deze elementen worden teruggebracht in de beleving: de voormalige trappen als opgang naar het woondek, net als bij het ziekenhuis

Via een aantal interactiepunten (bijv informatiezuil met app) kan de geschiedenis beleefbaar worden gemaakt.

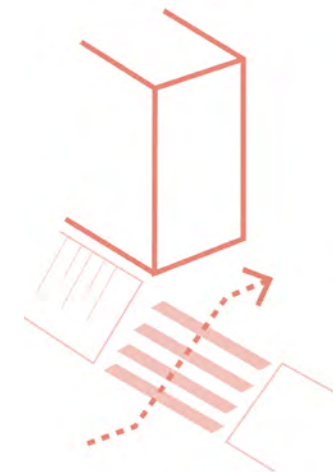
Daarnaast staan er in en rond het Ziekenhuisgebouw een aantal kunstobjecten. Voor deze beelden worden passende locaties in de herontwikkeling van het Dokter Jansenpark en eventueel bij het nieuwe gezondheidsplein gezocht. Deze kunstobjecten blijven behouden en krijgen een passende nieuwe locatie.

Ook de grondstoffen van het gebouw kunnen hergebruikt worden in de nieuwe ontwikkeling, bijvoorbeeld als fundering voor bijv. de clusters, paden of wegen.

Tot slot, in de naamgeving van het gebied wordt duidelijk gerefereerd aan het Ziekenhuis, maar dan wel in de nieuwe context als groen-blauwe stadspoort: Dokter Jansenpark, een levende herinnering.



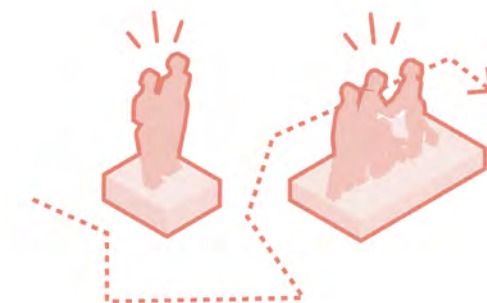
park als omloop om het gebouw



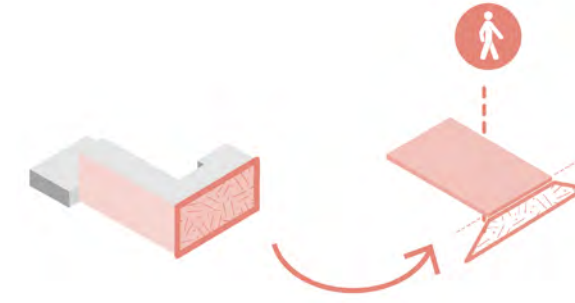
trap als opgang naar dek



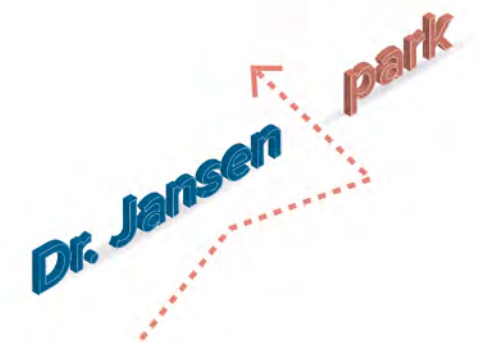
interactieve (en blijvende) verbinding naar de geschiedenis



kunst in de openbare ruimte



hergebruik grondstoffen



Letters / naamgeving van het gebied

BOUWENVELOPPE

De bouwenvelop laat de harde randvoorwaarden zien van het plan en vormt daarmee de basis voor het vervolgproces. Het is nadrukkelijk geen opzet voor een bestemmingsplan, maar biedt zicht op de mogelijkheden die het plan biedt.

9m
3 lagen

30-45 wo

—

└

<8

>8

*

==

.....

<20

>20

Basishoogte / bebouwingspercentage
Aantal woningen
Wandvorming
Hoeken
Indicatieve rooilijn
Indicatieve opening
Ruimtelijk accent
Representatie Urkerweg
Landschappelijke zone
Minimale afstand

BOUWENVELOPPE

VERVOLG EN REFLECTIE

VERVOLGSTAPPEN

Aansluitend op het ontwikkelperspectief zijn de volgende documenten opgesteld:

BEELDKWALITEITPLAN

Document met randvoorwaarden en richtlijnen voor o.a. de volgende onderwerpen

- Architectuur en verschijningsvorm
- Orientatie
- Samenhang en verscheidenheid
- Erfafscheidingen en overgangen prive-openbaar
- Flexibiliteit
- Materialen en kleurgebruik
- Buitenruimte en openbare ruimte

INRICHTINGSPLAN (VO)

Document met verdere uitwerking van de openbare ruimte. Gaat onder andere over de positionering, vormgeving en uitstraling van:

- Wegen, parkeervakken
- Wandelpaden
- Inzamelplekken huisvuil
- Beplanting (principe)
- Aansluitingen op omgeving
- Verlichting, straatmeubilair
- Waterinfiltratie / buffering

ONTWIKKELING CLUSTERS

(Nog op te stellen document)

- Aanbesteding per cluster. Via prijsvraagconstructie wordt er een ontwikkelaar per cluster gekozen.
- Prijsvraag gaat in op een voorstel voor architectuur en hoe er aan de kwaliteitseisen wordt voldaan zoals beschreven in de ontwikkelvisie
- De scoretabel voor de afweging wordt nader bepaald

TERUGKOPPELING OP NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

4.1 (GROENE) KWALITEITEN EN LIGGING PLANGEBIED BENUTTEN

- Het parkachtige landschap vormt de basis (ruggegraat) van het plan, met minimale verharding
- Clusters zijn zo gepositioneerd om zoveel mogelijk bestaande waardevolle bomen en groen te behouden
- Grondverzet wordt to minimum beperkt, ingezet om het maaiveld klimaatadaptief te maken. (Grondbalans binnenplans op te lossen).
- Gebied heeft een voorzijde ('smoel') aan de Urkerweg en verbindt het park met de Espelervaart
- Routes in het gebied takken aan op omliggende fiets- en wandelroutes
- Parkeren aan de randen waardoor het binnengebied autoluw is

4.2 PROGRAMMA, STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT EN ARCHITECTUUR

- De clustergewijze opbouw binnen een parkachtig plan biedt ruimte voor gefaseerde ontwikkeling (o.a. behoud of sloop van het bestaande Ziekenhuisgebouw)
- De clusters worden op een zelfde manier vorm gegeven als 'famillie' (geen identieke clusters) en de invulling (beukmaten, typologie) is grotendeels inwisselbaar.
- De hoeken van het plan kennen verhoogde accenten, waarbij met name de hoek aan de Espelervaart als landmark dient. Met in het algeheel een opvallende uitstraling en positionering langs de Urkerweg
- Stadse uitstraling met veel ruimte voor het collectief (geen prive tuinen, maar private plekken in een collectieve ruimte).

- Openbare ruimte voorziet in een aantal ontmoetingsplekken voor buurtbewoners ter bevordering van de sociale interactie dmv verblijfsplekken en speelvoorzieningen

4.3 INTEGRAAL

- Flexibiliteit: De geclusterde opbouw en de ontwikkelingsvorm via een ontwikkelkader met spelregels biedt ruimte voor veranderende inzichten in programma. Ook kunnen clusters specifiek voor een bepaalde doelgroep worden ingericht (bijv. levensloopbestendig of gelijkvloers) met de juiste voorzieningen in het cluster (liften, hellingbanen, ontmoetingsplekken). Clusters worden per fase ontwikkeld waarbij kan worden ingespeeld op initiatieven uit de markt.
- Inclusief: elk cluster kent een verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen, waarbij in een latere fase onderscheid gemaakt kan worden in de precieze verdeling, typologie en oppervlaktes zodat verschillende doelgroepen aan dezelfde semi-openbare ruimte wonen. Het programma is gedifferentieerd en biedt ruimte in een breed segment van jong tot oud
- Klimaatadaptie: De inrichting van het park en de semi-openbare ruimte bieden specifiek ruimte voor wateropvang en -afvoer, en beperken van de effecten van hittestress (schaduwplekken, minimale verharding)
- Circulair: onderzocht wordt in welke mate het bestaande gebouw kan worden herbestemd / hergebruikt. Hier is in het plan op voorgesorteerd. Eventueel te kappen bomen kunnen als speelelement of inrichtingselement terugkomen in de inrichting van het park
- Natuurinclusief: integreren van groene daken in de ontwikkeling (in combinatie met zonnepanelen). Inrichting van het park met opgaand groen (bijenlinten) als schuil- en foerageerplek voor verschillende dieren.

- Duurzaamheid: de energieopwekking wordt per cluster in een collectief systeem georganiseerd en voorziet in de eigen behoefte. Gebouwen zijn aardgasloos en Beng. Er zijn collectieve warmtesystemen per cluster. De gebouwen worden energetisch ontworpen.

4.4 BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

- Plan voorzien in actieve verbindingen voor voetgangers en fietsers als primaire mobiliteit.
- Ontsluiting vanaf de Kometenlaan met calamiteitendoorgang naar Urkerweg
- Bewonersparkeren is onderdeel van de ontwikkeling van de clusters (feitelijk volgens de geldende parkeernormen) geïntegreerd in de bebouwing. Deel van bewonersparkeren inrichten met elektrisch laadvoorziening
- Bezoekersparkeren aan de randen. Middengebied blijft vrij van autoverkeer

4.5 TOEKOMSTIG BEHEER EN ONDERHOUD

- Bouwvelop betreft zowel bebouwd als onbebouwd gebied met visie op de openbare ruimte

4.6 BELEID

- Woonvisie: (en bijbehorende opgaven) - kwalitatieve seniorenwoningen en bijzonder seniorenprogramma.
- GVVP en parkeernormen zijn aangehouden mbt parkeren.

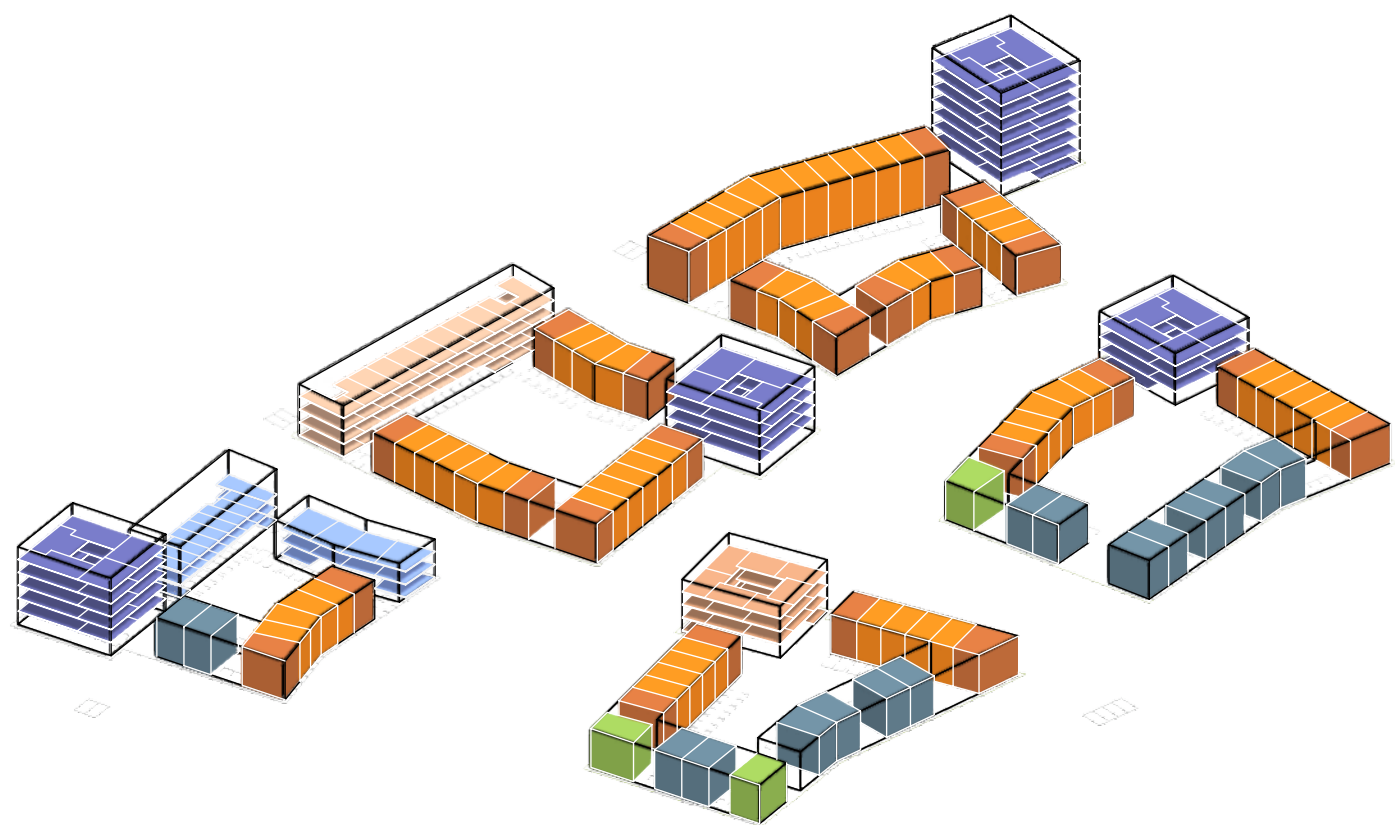
4.7 RELEVANTE MILIEUASPECTEN

- Clusters zijn zo gepositioneerd dat deze niet binnen de geluidshindercontour van het industrielaawaai liggen
- Geluid p.m. (aanne: grenswaarde van 63 db wordt niet overschreden)

BIJLAGEN

PROEFVERKAVELING - PROGRAMMA

Bijgaande beelden laten een mogelijke invulling zien binnen de gestelde kaders



Programma	Aantal	Percentage	3vo/voordeur*	GBO**	BVO***
Categorie: goedkoop/sociaal					
Appartementen (sociale huur)	38	13%	2.084 m2	1.875 m2	2.438 m2
Appartementen (koop)	25	9%	1.323 m2	1.191 m2	1.548 m2
Categorie: middelduur					
Stadswoning 5,4m	53	18%	8.888 m2	7.999 m2	8.888 m2
Stadswoning 5,4m (eind)	24	8%	4.386 m2	3.948 m2	4.386 m2
Rijwoningen 5,7m	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Rijwoningen 5,7m (eind)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (zorg)	32	11%	1.494 m2	1.344 m2	1.748 m2
Appartementen (koop)	102	35%	8.118 m2	7.306 m2	9.498 m2
Categorie: duur					
Stadswoning Twee onder één kap	16	5%	3.151 m2	2.836 m2	3.151 m2
Stadswoning Vrijstaand	3	1%	669 m2	602 m2	669 m2
Appartementen (koop)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Totaal aantal woningen	293	100%	30.113 m2	27.101 m2	32.326 m2
Overig					
maatschappelijk / buurtfunctie			714 m2		714 m2

* Bvo achter de voordeur is bruto woonoppervlak (excl. ontsluiting, balkons, e.d.) en komt voort uit het tekenmodel
** Gbo is een afgeleide (0,9 x Bvo achter de deur)
*** BVO is gerekend als 1,3 x Gbo
**** BVO Grondgebonden is 3 * footprint (is gelijk aan BVO achter de voordeur)

PROEFVERKADELING - PARKEREN



Parkeerbalans					
Parkeernormen vlg Gemeente NO-polder 2016 Matig stedelijk - centrum					
Totaal clusters		norm		parkeerbehoefte	
Woning typologieen	Aantal	bew.	bez.	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Stadswoning sociaal	0	1,0	0,3	0	0
Stadswoning Rij	77	1,2	0,3	92	23
Stadswoning Twee-onder-een-kap	16	1,4	0,3	22	5
Stadswoning Vrijstaand	3	1,5	0,3	5	1
Appartement Zorg	32	0,7	0,3	22	10
Appartementen sociaal huur	38	0,8	0,3	30	11
Appartementen goedkoop koop	25	1,0	0,3	25	8
Appartementen middelduur huur	0	0,8	0,3	0	0
Appartementen middelduur koop	102	1,1	0,3	112	31
Appartementen duur huur	0	1,1	0,3	0	0
Appartementen duur koop	0	1,3	0,3	0	0
Totaal (bruto)	293			309,3	87,9
*parkeernorm exclusief bezoekersparkeren					
Deelmobiliteit	Aantal	Norm	bruto	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Deelautos	10	0	0	309,3	87,9
*daling in behoefte is exclusief parkeerplaats zelf. Deze staat bij parkeervoorziening					
Dubbelgebruik			deelauto	bewoners	bezoekers
aanwezigheidspercentage			100	90	80
dubbelgebruik			10,0	278,4	70,3
Totaal (netto) parkeerbehoefte	293				397,2
Totaal (netto) parkeerbeh. (met dubbelgebruik)	293				358,7
Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm			Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	0	1			0
Parkeren deelauto	10	0			0
Parkeren eigen terrein (bezoekers)	89	1			89
Parkeren eigen terrein (bewoners)	309	1			309
Getekende parkeervoorzieningen					398
Balans (excl. dubbelgebruik)			398,0	- 397,2	= 0,8
Balans (incl. dubbelgebruik)			398,0	- 358,7	= 39,3

Parkeerbalans					
Parkeernormen vlgs Gemeente NO-polder 2016 Matig stedelijk - centrum					
Fase 2 (centrumnorm)				parkeerbehoefte	
Woning typologieën	Aantal	bew.	bez.	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Stadswoning sociaal	0	1,0	0,3	0	0
Stadswoning Rij	12	1,2	0,3	14	4
Stadswoning Twee-onder-een-kap	6	1,4	0,3	8	2
Stadswoning Vrijstaand	2	1,5	0,3	3	1
Appartement Zorg	0	0,7	0,3	0	0
Appartementen sociaal huur	0	0,8	0,3	0	0
Appartementen goedkoop koop	25	1,0	0,3	25	8
Appartementen middelduur huur	0	0,8	0,3	0	0
Appartementen middelduur koop	0	1,1	0,3	0	0
Appartementen duur huur	0	1,1	0,3	0	0
Appartementen duur koop	0	1,3	0,3	0	0
Totaal (bruto)	45			50,8	13,5
*parkeernorm exclusief bezoekersparkeren					
Deelmobiliteit	Aantal	Norm	bruto	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Deelautos	2	0	0	50,8	13,5
*daling in behoefte is exclusief parkeerplaats zelf. Deze staat bij parkeervoorziening					
Dubbelgebruik			deelauto	bewoners	bezoekers
aanwezigheidspercentage			100	90	80
dubbelgebruik			2,0	45,7	10,8
Totaal (netto) parkeerbehoefte	45				64,3
Totaal (netto) parkeerbeh. (met dubbelgebruik)	45				58,5
Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm			Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	0	1			0
Parkeren deelauto	2	0			0
Parkeren eigen terrein (bezoekers)	14	1			14
Parkeren eigen terrein (bewoners)	51	1			51
Getekende parkeervoorzieningen					65
Balans (excl. dubbelgebruik)			65,0	- 64,3	= 0,7
Balans (incl. dubbelgebruik)			65,0	- 58,5	= 6,5

Parkeerbalans					
Parkeernormen vlgs Gemeente NO-polder 2016 Matig stedelijk - centrum					
Fase 3 (centrumnorm)				parkeerbehoefte	
Woning typologieën	Aantal	bew.	bez.	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Stadswoning sociaal	0	1,0	0,3	0	0
Stadswoning Rij	14	1,2	0,3	17	4
Stadswoning Twee-onder-een-kap	8	1,4	0,3	11	2
Stadswoning Vrijstaand	1	1,5	0,3	2	0
Appartement Zorg	0	0,7	0,3	0	0
Appartementen sociaal huur	0	0,8	0,3	0	0
Appartementen goedkoop koop	0	1,0	0,3	0	0
Appartementen middelduur huur	0	0,8	0,3	0	0
Appartementen middelduur koop	18	1,1	0,3	20	5
Appartementen duur huur	0	1,1	0,3	0	0
Appartementen duur koop	0	1,3	0,3	0	0
Totaal (bruto)	41			49,3	12,3
*parkeernorm exclusief bezoekersparkeren					
Deelmobiliteit	Aantal	Norm	bruto	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Deelautos	2	0	0	49,3	12,3
*daling in behoefte is exclusief parkeerplaats zelf. Deze staat bij parkeervoorziening					
Dubbelgebruik			deelauto	bewoners	bezoekers
aanwezigheidspercentage			100	90	80
dubbelgebruik			2,0	44,4	9,8
Totaal (netto) parkeerbehoefte	41				61,6
Totaal (netto) parkeerbeh. (met dubbelgebruik)	41				56,2
Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm			Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	0	1			0
Parkeren deelauto	2	0			0
Parkeren eigen terrein (bezoekers)	12	1			12
Parkeren eigen terrein (bewoners)	49	1			49
Getekende parkeervoorzieningen					61
Balans (excl. dubbelgebruik)			61,0	- 61,6	= -0,6
Balans (incl. dubbelgebruik)			61,0	- 56,2	= 4,8

Parkeerbalans					
Parkeernormen vlgs Gemeente NO-polder 2016 Matig stedelijk - centrum					
Fase 1 (centrumnorm)				parkeerbehoefte	
Woning typologieën	Aantal	bew.	bez.	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Stadswoning sociaal	0	1,0	0,3	0	0
Stadswoning Rij	26	1,2	0,3	31	8
Stadswoning Twee-onder-een-kap	0	1,4	0,3	0	0
Stadswoning Vrijstaand	0	1,5	0,3	0	0
Appartement Zorg	0	0,7	0,3	0	0
Appartementen sociaal huur	0	0,8	0,3	0	0
Appartementen goedkoop koop	0	1,0	0,3	0	0
Appartementen middelduur huur	0	0,8	0,3	0	0
Appartementen middelduur koop	37	1,1	0,3	41	11
Appartementen duur huur	0	1,1	0,3	0	0
Appartementen duur koop	0	1,3	0,3	0	0
Totaal (bruto)	63			71,9	18,9
*parkeernorm exclusief bezoekersparkeren					
Deelmobiliteit	Aantal	Norm	bruto	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Deelautos	2	0	0	71,9	18,9
*daling in behoefte is exclusief parkeerplaats zelf. Deze staat bij parkeervoorziening					
Dubbelgebruik			deelauto	bewoners	bezoekers
aanwezigheidspercentage			100	90	80
dubbelgebruik			2,0	64,7	15,1
Totaal (netto) parkeerbehoefte	63				90,8
Totaal (netto) parkeerbeh. (met dubbelgebruik)	63				81,8
Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm			Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	0	1			0
Parkeren deelauto	2	0			0
Parkeren eigen terrein (bezoekers)	19	1			19
Parkeren eigen terrein (bewoners)	72	1			72
Getekende parkeervoorzieningen					91
Balans (excl. dubbelgebruik)			91,0	- 90,8	= 0,2
Balans (incl. dubbelgebruik)			91,0	- 81,8	= 9,2

Parkeerbalans					
Parkeernormen vlgs Gemeente NO-polder 2016 Matig stedelijk - centrum					
Fase 4 (centrumnorm)				norm	
Woning typologieën	Aantal	bew.	bez.	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Stadswoning sociaal	0	1,0	0,3	0	0
Stadswoning Rij	19	1,2	0,3	23	6
Stadswoning Twee-onder-een-kap	0	1,4	0,3	0	0
Stadswoning Vrijstaand	0	1,5	0,3	0	0
Appartement Zorg	0	0,7	0,3	0	0
Appartementen sociaal huur	38	0,8	0,3	30	11
Appartementen goedkoop koop	0	1,0	0,3	0	0
Appartementen middelduur huur	0	0,8	0,3	0	0
Appartementen middelduur koop	20	1,1	0,3	22	6
Appartementen duur huur	0	1,1	0,3	0	0
Appartementen duur koop	0	1,3	0,3	0	0
Totaal (bruto)	77			75,2	23,1
*parkeernorm exclusief bezoekersparkeren					
Deelmobiliteit	Aantal	Norm	bruto	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Deelautos	2	0	0	75,2	23,1
*daling in behoefte is exclusief parkeerplaats zelf. Deze staat bij parkeervoorziening					
Dubbelgebruik			deelauto	bewoners	bezoekers
aanwezigheidspercentage			100	90	80
dubbelgebruik			2,0	67,7	18,5
Totaal (netto) parkeerbehoefte	77				98,3
Totaal (netto) parkeerbeh. (met dubbelgebruik)	77				88,2
Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm			Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	0	1			0
Parkeren deelauto	2	0			0
Parkeren eigen terrein (bezoekers)	24	1			24
Parkeren eigen terrein (bewoners)	75	1			75
Getekende parkeervoorzieningen					99
Balans (excl. dubbelgebruik)			99,0	- 98,3	= 0,7
Balans (incl. dubbelgebruik)			99,0	- 88,2	= 10,8

Parkeerbalans					
Parkeernormen vlgs Gemeente NO-polder 2016 Matig stedelijk - centrum					
Fase 5 (centrumnorm)				norm	
Woning typologieën	Aantal	bew.	bez.	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Stadswoning sociaal	0	1,0	0,3	0	0
Stadswoning Rij	6	1,2	0,3	7	2
Stadswoning Twee-onder-een-kap	2	1,4	0,3	3	1
Stadswoning Vrijstaand	0	1,5	0,3	0	0
Appartement Zorg	32	0,7	0,3	22	10
Appartementen sociaal huur	0	0,8	0,3	0	0
Appartementen goedkoop koop	0	1,0	0,3	0	0
Appartementen middelduur huur	0	0,8	0,3	0	0
Appartementen middelduur koop	27	1,1	0,3	30	8
Appartementen duur huur	0	1,1	0,3	0	0
Appartementen duur koop	0	1,3	0,3	0	0
Totaal (bruto)	67			62,1	20,1
*parkeernorm exclusief bezoekersparkeren					
Deelmobiliteit	Aantal	Norm	bruto	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Deelautos	2	0	0	62,1	20,1
*daling in behoefte is exclusief parkeerplaats zelf. Deze staat bij parkeervoorziening					
Dubbelgebruik			deelauto	bewoners	bezoekers
aanwezigheidspercentage			100	90	80
dubbelgebruik			2,0	55,9	16,1
Totaal (netto) parkeerbehoefte	67				82,2
Totaal (netto) parkeerbeh. (met dubbelgebruik)	67				74,0
Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm			Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	0	1			0
Parkeren deelauto	2	0			0
Parkeren eigen terrein (bezoekers)	20	1			20
Parkeren eigen terrein (bewoners)	62	1			62
Getekende parkeervoorzieningen					82
Balans (excl. dubbelgebruik)			82,0	- 82,2	= -0,2
Balans (incl. dubbelgebruik)			82,0	- 74,0	= 8,0

PROEFVERKAVELING - TERUGVAL OPTIE
PARKEREN



TERUGVALOPTIE PARKEREN



Parkeerbalans

Parkeernormen vlgs Gemeente NO-polder 2016 Matig stedelijk - rest bebouwde kom

Totaal clusters		norm		parkeerbehoefte	
Woning typologieën	Aantal	bew.	bez.	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Stadswoning sociaal	0	1,3	0,3	0	0
Stadswoning Rij	77	1,6	0,3	123	23
Stadswoning Twee-onder-een-kap	16	1,8	0,3	29	5
Stadswoning Vrijstaand	3	1,9	0,3	6	1
Appartement Zorg	32	0,8	0,3	26	10
Appartementen sociaal huur	38	1,1	0,3	42	11
Appartementen goedkoop koop	25	1,3	0,3	33	8
Appartementen middelduur huur	0	1,1	0,3	0	0
Appartementen middelduur koop	102	1,5	0,3	153	31
Appartementen duur huur	0	1,5	0,3	0	0
Appartementen duur koop	0	1,7	0,3	0	0
Totaal (bruto)	293			410,6	87,9

*parkeernorm exclusief bezoekersparkeren

Deelmobiliteit	Aantal	Norm	bruto	Behoefte bew.	Behoefte bez.
Deelautos	0	4	0	410,6	87,9

*daling in behoefte is exclusief parkeerplaats zelf. Deze staat bij parkeervoorziening

Dubbelgebruik	deelauto	bewoners	bezoekers
aanwezigheidspercentage	100	90	80
dubbelgebruik	0,0	369,5	70,3

Totaal (netto) parkeerbehoefte	293		498,5
Totaal (netto) parkeerbeh. (met dubbelgebruik)	293		439,9

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	101	1	101
Parkeren deelauto	0	1	0
Parkeren eigen terrein (bezoekers)	0	1	0
Parkeren eigen terrein (bewoners)	398	1	398
Getekende parkeervoorzieningen			499

Balans (excl. dubbelgebruik)		499,0	- 498,5	= 0,5
Balans (incl. dubbelgebruik)		499,0	- 439,9	= 59,1

PROEFVERKAVELING - RUIMTEGEBRUIK
TOTAAL



Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Verharding weg primair	0 m2	0%
Verharding weg secundair	2.745 m2	4%
Verharding weg tertiair	0 m2	0%
Verharding parkeren	125 m2	0%
Verharding trottoir	1.144 m2	2%
Verharding plein	1.377 m2	2%
Verharding fietspad	0 m2	0%
Verharding halfverharding	0 m2	0%
Totaal verharding	5.391 m2	8%
Uitgeefbaar (ZONL)	3.200 m2	5%
Uitgeefbaar (Gemeente)	17.384 m2	26%
Uitgeefbaar water	0 m2	0%
Uitgeefbaar verharding	0 m2	0%
Uitgeefbaar groen	0 m2	0%
Uitgeefbaar nuts	0 m2	0%
Totaal uitgeefbaar	20.584 m2	31%
Oppervlakte groen	38.243 m2	57%
Oppervlakte park	0 m2	0%
Oppervlakte wadi	2.662 m2	4%
Totaal groen	40.906 m2	61%
Oppervlakte water	174 m2	0%
Totaal water	174 m2	0%
Oppervlakte plangebied	67.057 m2	100%

Bruggen	aantal
Autobrug	0
Fietsbrug	0
Voetgangersbrug	3

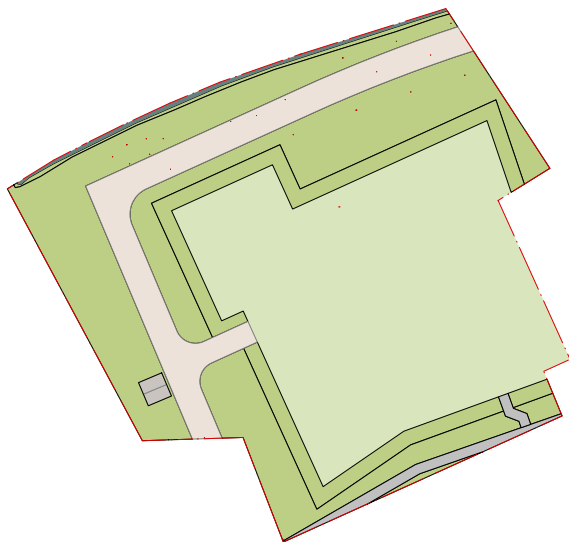
PROEFVERKAVELING - RUIMTEGEBRUIK
KAVEL GEMEENTE



Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Verharding weg primair	0 m2	0%
Verharding weg secundair	1.950 m2	3%
Verharding weg tertiair	0 m2	0%
Verharding parkeren	100 m2	0%
Verharding trottoir	1.035 m2	2%
Verharding plein	1.377 m2	2%
Verharding fietspad	0 m2	0%
Verharding halfverharding	0 m2	0%
Totaal verharding	4.462 m2	7%
Uitgeefbaar (ZONL)	77 m2	0%
Uitgeefbaar (Gemeente)	17.384 m2	29%
Uitgeefbaar water	0 m2	0%
Uitgeefbaar verharding	0 m2	0%
Uitgeefbaar groen	0 m2	0%
Uitgeefbaar nuts	0 m2	0%
Totaal uitgeefbaar	17.461 m2	29%
Oppervlakte groen	35.089 m2	59%
Oppervlakte park	0 m2	0%
Oppervlakte wadi	2.662 m2	4%
Totaal groen	37.751 m2	63%
Oppervlakte water	111 m2	0%
Totaal water	111 m2	0%
Oppervlakte plangebied	59.791 m2	100%

Bruggen	aantal
Autobrug	0
Fietsbrug	0
Voetgangersbrug	3

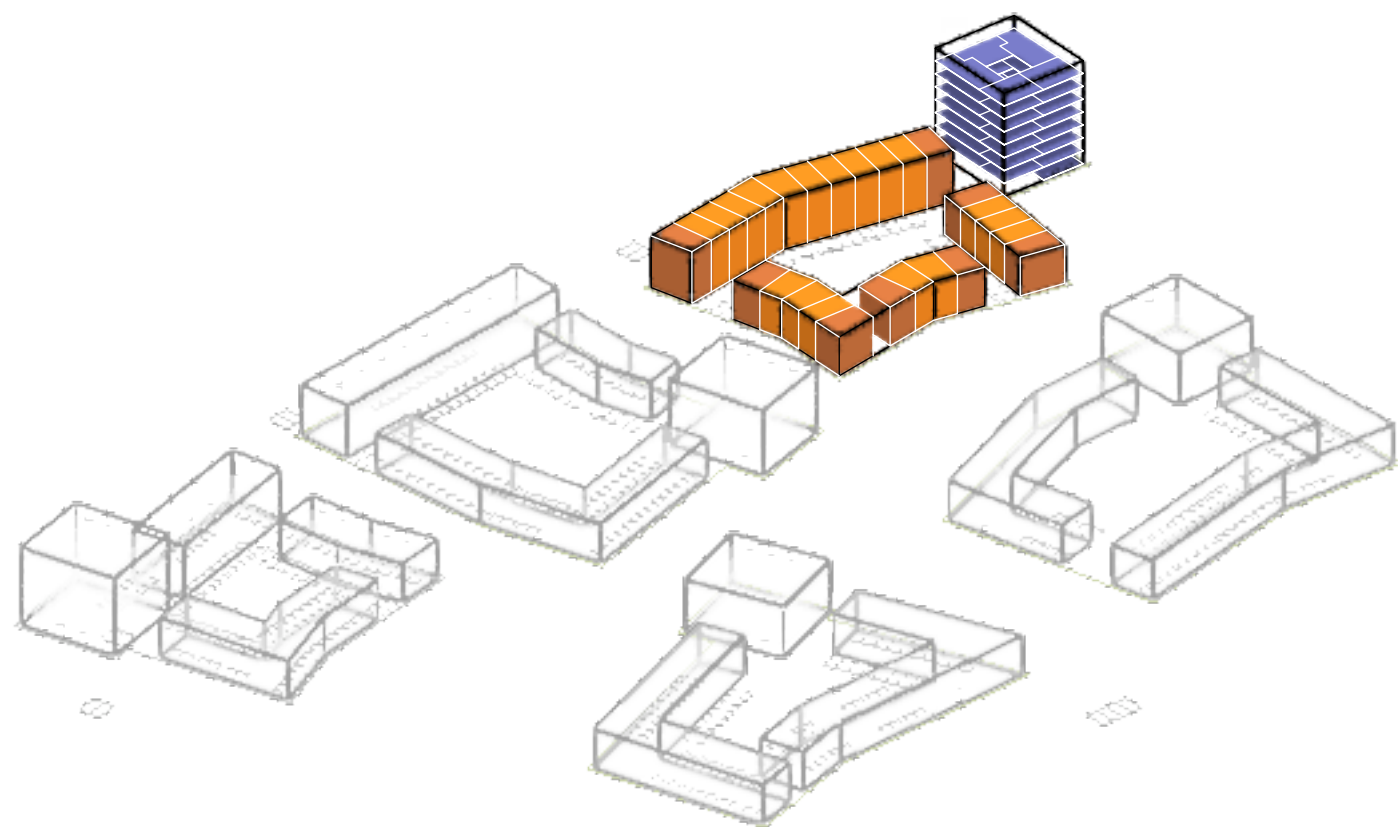
PROEFVERKAVELING - RUIMTEGEBRUIK
KAVEL ZONL



Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Verharding weg primair	0 m2	0%
Verharding weg secundair	795 m2	11%
Verharding weg tertiair	0 m2	0%
Verharding parkeren	25 m2	0%
Verharding trottoir	109 m2	1%
Verharding plein	0 m2	0%
Verharding fietspad	0 m2	0%
Verharding halfverharding	0 m2	0%
Totaal verharding	929 m2	13%
Uitgeefbaar (ZONL)	3.123 m2	43%
Uitgeefbaar (Gemeente)	0 m2	0%
Uitgeefbaar water	0 m2	0%
Uitgeefbaar verharding	0 m2	0%
Uitgeefbaar groen	0 m2	0%
Uitgeefbaar nuts	0 m2	0%
Totaal uitgeefbaar	3.123 m2	43%
Oppervlakte groen	3.150 m2	43%
Oppervlakte park	0 m2	0%
Oppervlakte wadi	0 m2	0%
Totaal groen	3.150 m2	43%
Oppervlakte water	63 m2	1%
Totaal water	63 m2	1%
Oppervlakte plangebied	7.266 m2	100%

Bruggen	aantal
Autobrug	0
Fietsbrug	0
Voetgangersbrug	0

FASE 1



Programma	Aantal	Percentage	3vo/voordeur*	GBO**	BVO***
Categorie: goedkoop/sociaal					
Appartementen (sociale huur)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (koop)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Categorie: middelduur					
Stadswoningen 5,4m	18	29%	3.061 m2	2.755 m2	3.061 m2
Stadswoningen 5,4m (eind)	8	13%	1.482 m2	1.334 m2	1.482 m2
Rijwoningen 5,7m	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Rijwoningen 5,7m (eind)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (zorg)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (koop)	37	59%	2.950 m2	2.655 m2	3.451 m2
Categorie: duur					
Stadswoning Twee onder één kap	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Stadswoning Vrijstaand	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (koop)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Totaal aantal woningen	63	100%	7.493 m2	6.743 m2	7.994 m2
Overig					
maatschappelijk / buurtfunctie			0 m2		0 m2

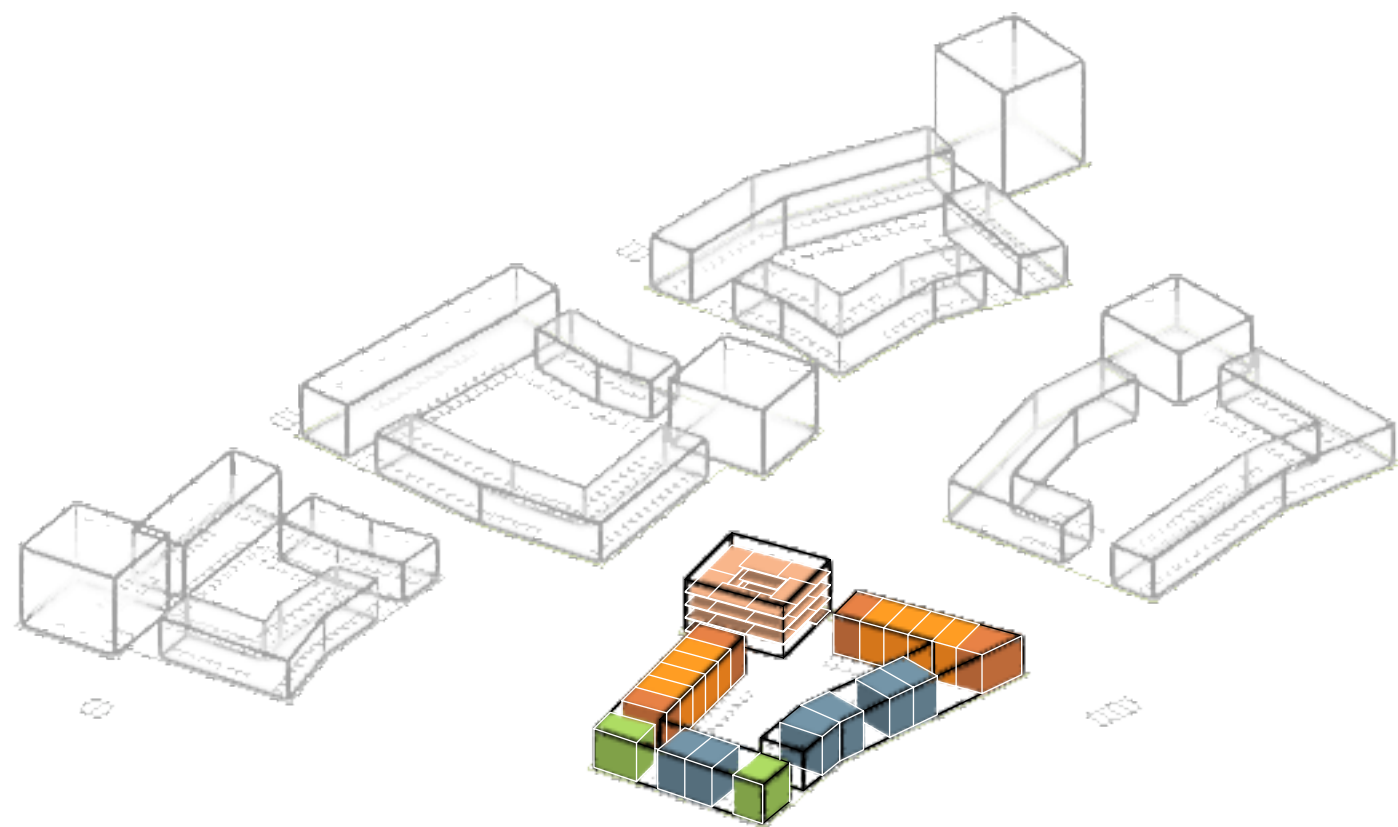
* Bvo achter de voordeur is bruto woonoppervlak (excl. ontsluiting, balkons, e.d.) en komt voort uit het tekenmodel

** Gbo is een afgeleide (0,9 x Bvo achter de deur)

*** BVO is gerekend als 1,3 x Gbo

**** BVO Grondgebonden is 3 * footprint (is gelijk aan BVO achter de voordeur)

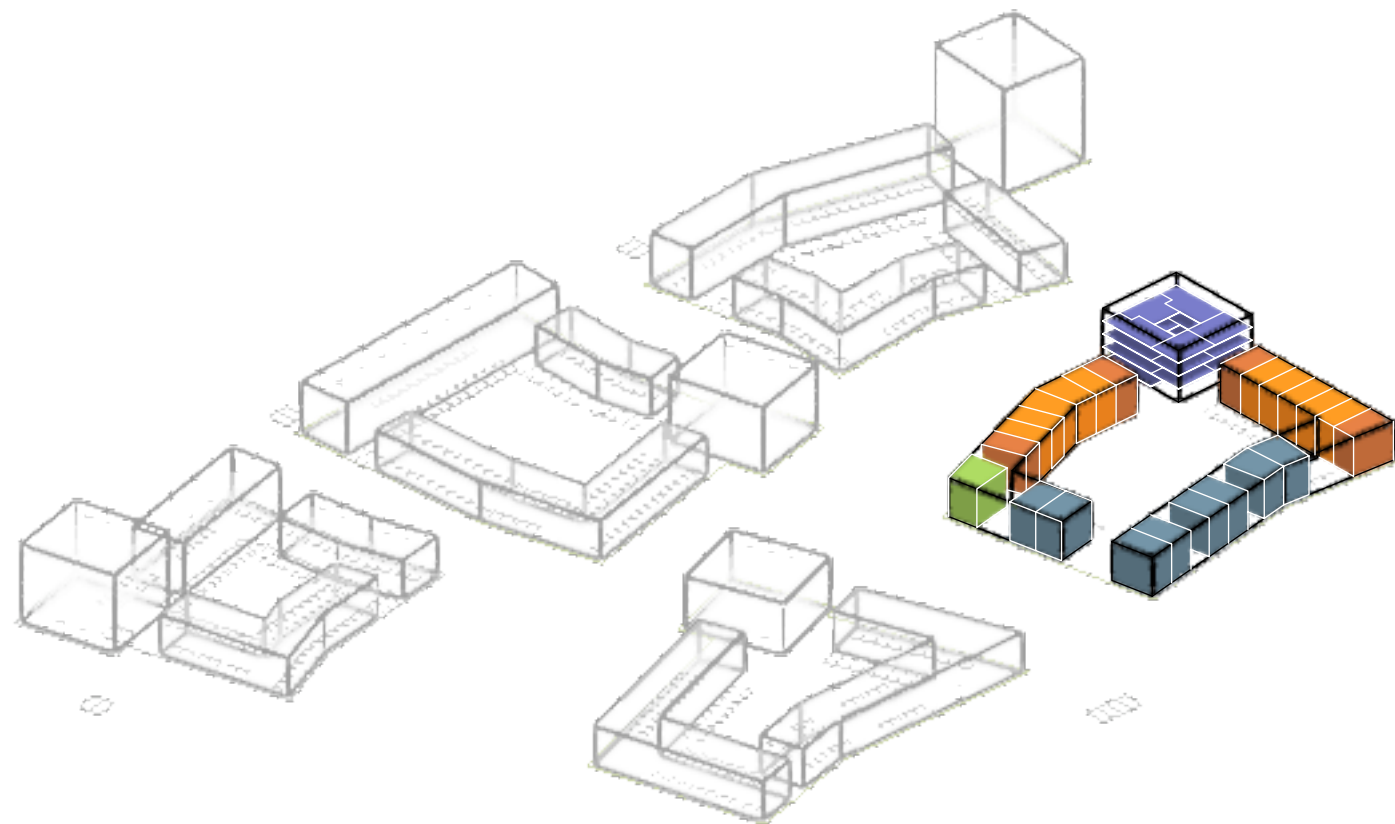
PROGRAMMA PER FASE
FASE 2



Programma	Aantal	Percentage	Bvo/voordeur*	GBO**	BVO***
Categorie: goedkoop/sociaal					
Appartementen (sociale huur)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (koop)	25	56%	1.323 m2	1.191 m2	1.548 m2
Categorie: middelduur					
Stadswoningen 5,4m	8	18%	1.296 m2	1.166 m2	1.296 m2
Stadswoningen 5,4m (eind)	4	9%	751 m2	676 m2	751 m2
Rijwoningen 5,7m	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Rijwoningen 5,7m (eind)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (zorg)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (koop)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Categorie: duur					
Stadswoning Twee onder één kap	6	13%	1.191 m2	1.072 m2	1.191 m2
Stadswoning Vrijstaand	2	4%	432 m2	389 m2	432 m2
Appartementen (koop)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Totaal aantal woningen	45	100%	4.994 m2	4.494 m2	5.218 m2
Overig					
maatschappelijk / buurtfunctie			0 m2		0 m2

* Bvo achter de voordeur is bruto woonoppervlak (excl. ontsluiting, balkons, e.d.) en komt voort uit het tekenmodel
** Gbo is een afgeleide (0,9 x Bvo achter de deur)
*** BVO is gerekend als 1,3 x Gbo
**** BVO Grondgebonden is 3 * footprint (is gelijk aan BVO achter de voordeur)

FASE 3



Programma	Aantal	Percentage	3vo/voordeur*	GBO**	BVO***
Categorie: goedkoop/sociaal					
Appartementen (sociale huur)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (koop)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Categorie: middelduur					
Stadswoningen 5,4m	10	24%	1.673 m2	1.506 m2	1.673 m2
Stadswoningen 5,4m (eind)	4	10%	709 m2	638 m2	709 m2
Rijwoningen 5,7m	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Rijwoningen 5,7m (eind)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (zorg)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (koop)	18	44%	1.432 m2	1.289 m2	1.675 m2
Categorie: duur					
Stadswoning Twee onder één kap	8	20%	1.575 m2	1.418 m2	1.575 m2
Stadswoning Vrijstaand	1	2%	236 m2	213 m2	236 m2
Appartementen (koop)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Totaal aantal woningen					
	41	100%	5.626 m2	5.063 m2	5.869 m2
Overig					
maatschappelijk / buurtfunctie			0 m2		0 m2

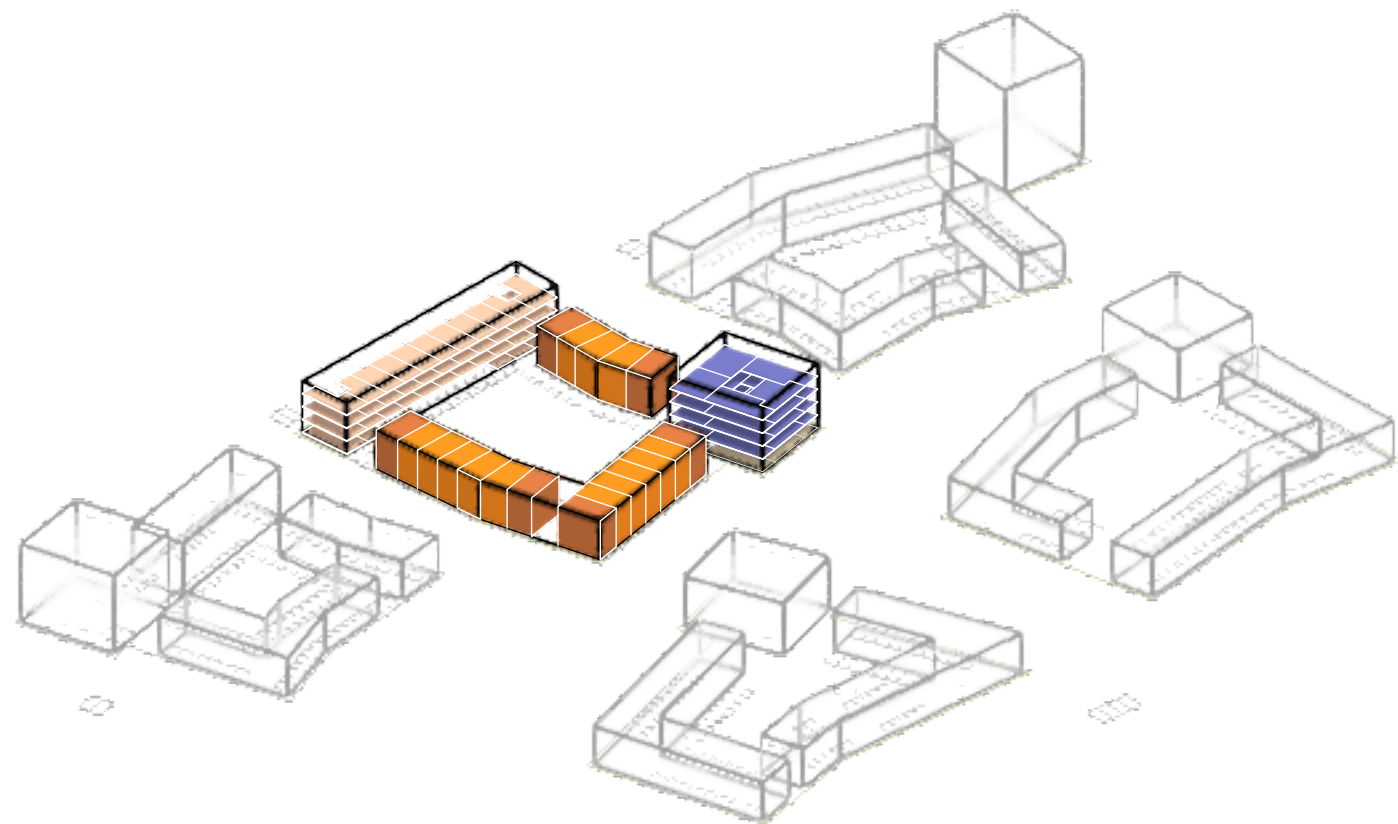
* Bvo achter de voordeur is bruto woonoppervlak (excl. ontsluiting, balkons, e.d.) en komt voort uit het tekenmodel

** Gbo is een afgeleide (0,9 x Bvo achter de deur)

*** BVO is gerekend als 1,3 x Gbo

**** BVO Grondgebonden is 3 * footprint (is gelijk aan BVO achter de voordeur)

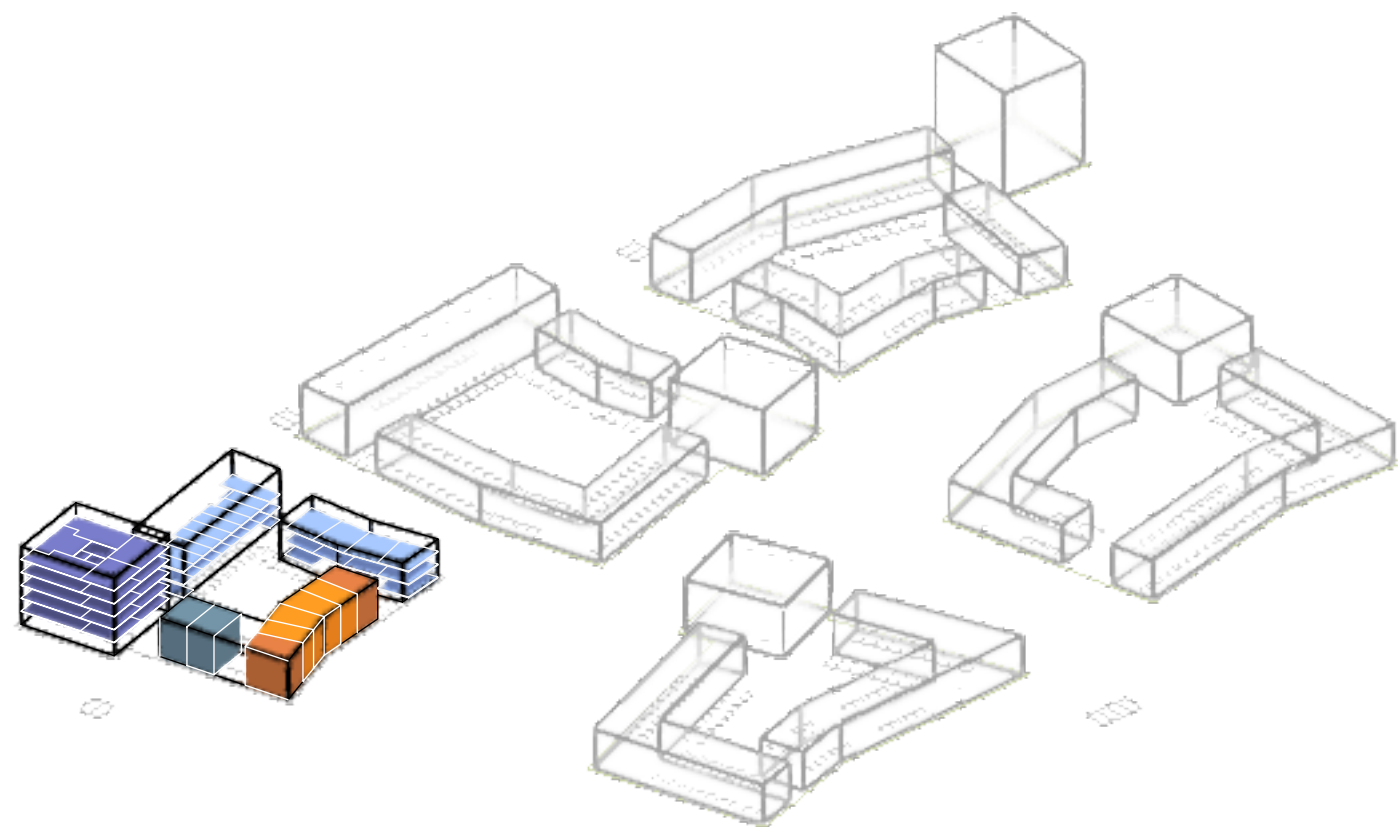
FASE 4



Programma	Aantal	Percentage	3vo/voordeur*	GBO**	BVO***
Categorie: goedkoop/sociaal					
Appartementen (sociale huur)	38	49%	2.084 m2	1.875 m2	2.438 m2
Appartementen (koop)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Categorie: middelduur					
Stadswoningen 5,4m	13	17%	2.172 m2	1.955 m2	2.172 m2
Stadswoningen 5,4m (eind)	6	8%	1.057 m2	951 m2	1.057 m2
Rijwoningen 5,7m	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Rijwoningen 5,7m (eind)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (zorg)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (koop)	20	26%	1.592 m2	1.433 m2	1.863 m2
Categorie: duur					
Stadswoning Twee onder één kap	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Stadswoning Vrijstaand	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (koop)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Totaal aantal woningen	77	100%	6.904 m2	6.214 m2	7.529 m2
Overig					
maatschappelijk / buurtfunctie			714 m2		714 m2

* Bvo achter de voordeur is bruto woonoppervlak (excl. ontsluiting, balkons, e.d.) en komt voort uit het tekenmodel
** Gbo is een afgeleide (0,9 x Bvo achter de deur)
*** BVO is gerekend als 1,3 x Gbo
**** BVO Grondgebonden is 3 * footprint (is gelijk aan BVO achter de voordeur)

FASE 5



Programma	Aantal	Percentage	3vo/voordeur*	GBO**	BVO***
Categorie: goedkoop/sociaal					
Appartementen (sociale huur)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (koop)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Categorie: middelduur					
Stadswoningen 5,4m	4	6%	686 m2	618 m2	686 m2
Stadswoningen 5,4m (eind)	2	3%	388 m2	349 m2	388 m2
Rijwoningen 5,7m	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Rijwoningen 5,7m (eind)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (zorg)	32	48%	1.494 m2	1.344 m2	1.748 m2
Appartementen (koop)	27	40%	2.144 m2	1.930 m2	2.509 m2
Categorie: duur					
Stadswoning Twee onder één kap	2	3%	384 m2	346 m2	384 m2
Stadswoning Vrijstaand	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Appartementen (koop)	0	0%	0 m2	0 m2	0 m2
Totaal aantal woningen	67	100%	5.096 m2	4.586 m2	5.714 m2
Overig					
maatschappelijk / buurtfunctie			0 m2		0 m2

* Bvo achter de voordeur is bruto woonoppervlak (excl. ontsluiting, balkons, e.d.) en komt voort uit het tekenmodel

** Gbo is een afgeleide (0,9 x Bvo achter de deur)

*** BVO is gerekend als 1,3 x Gbo

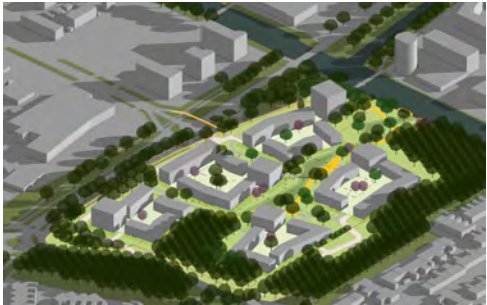
**** BVO Grondgebonden is 3 * footprint (is gelijk aan BVO achter de voordeur)

PLANKAART MET HUIDIGE SITUATIE



OVERLAY HUIDIGE SITUATIE

SCHADUWSTUDIE



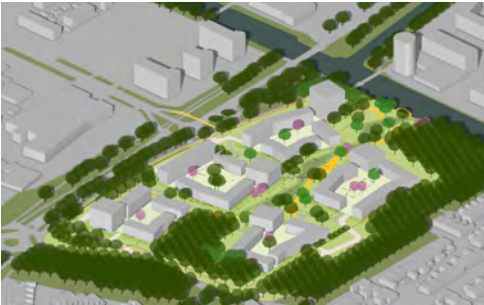
21 maart | 09:00



21 maart | 11:00



21 maart | 13:00



21 maart | 15:00



21 maart | 17:00



21 maart | 19:00



21 juni | 09:00



21 juni | 11:00



21 juni | 13:00



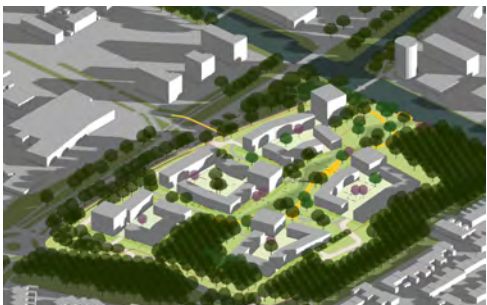
21 juni | 15:00



21 juni | 17:00



21 juni | 19:00



21 oktober | 09:00



21 oktober | 11:00



21 oktober | 13:00

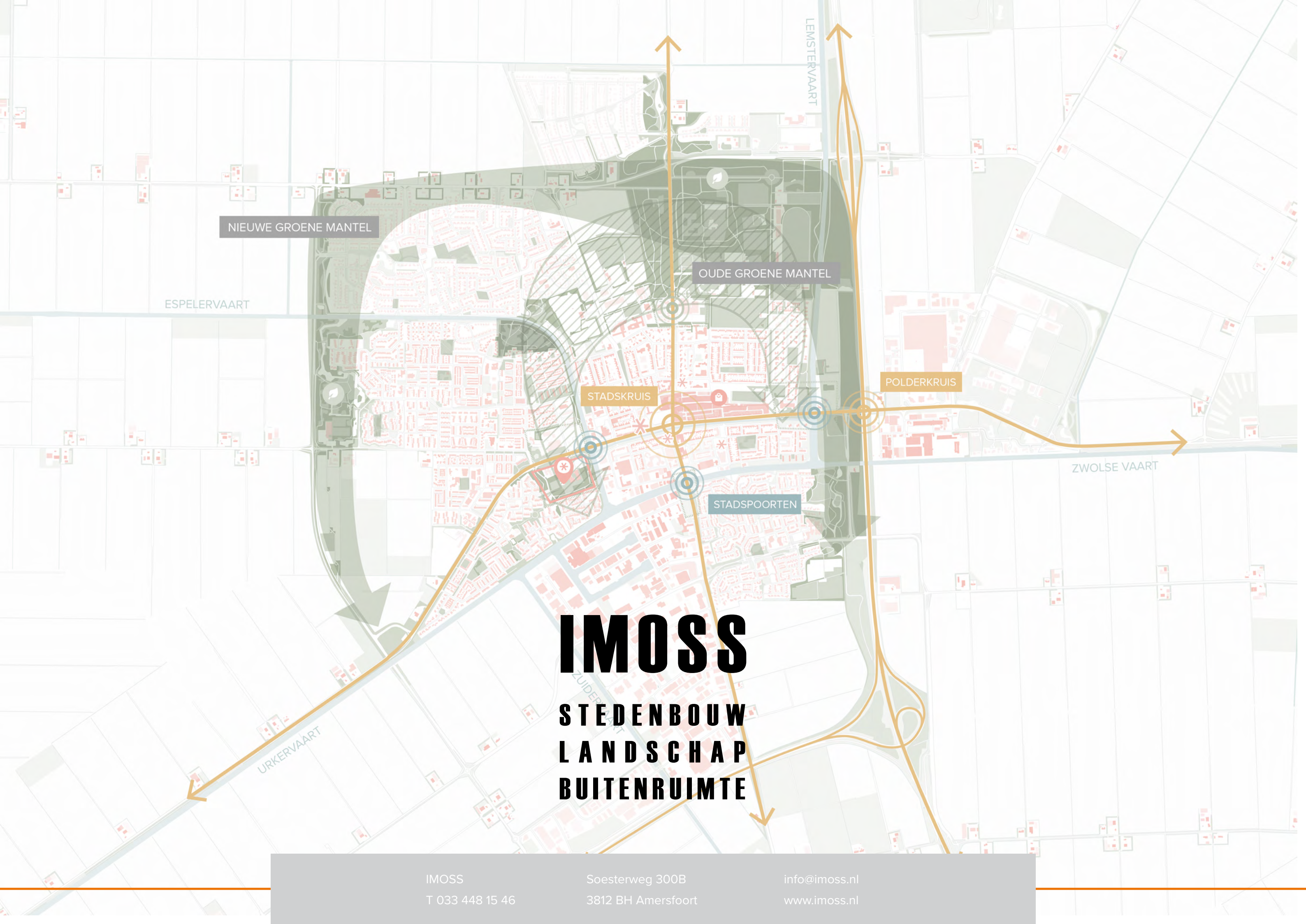


21 oktober | 15:00



21 oktober | 17:00

21 maart | 19:00



IMOSS

STEDENBOUW LANDSCHAP BUITENRUIMTE

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl