



los · stad om land



Stedenbouwkundige visie
Locatie Akwamarijn/ De Ring Zaltbommel

Laatst gewijzigd: 02/08/2021

LOS stadomland B.V.

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding en proces		
1.1	Aanleiding	5	
1.2	Aanpak	5	
1.3	Het speelveld	7	
1.4	Proces	8	
2	Gebiedsbeschrijving	11	
2.1	Ligging in Zaltbommel	11	
2.2	Inzoom op plangebied	13	
2.3	Plangebied als onderdeel van een schakelpunt in de wijk	17	
2.4	Conclusie	19	
3	Visie op hoofdlijnen	23	
3.1	Programma	26	
3.2	Relatie met de wijk	28	
3.3	Sfeer en gebruik openbare ruimte	30	
3.4	Stromen	30	
4	Mogelijke planuitwerking	33	
4.1	Wonen	33	
4.2	Parkeren	38	
5	4.3 Infrastructuur	40	
	4.4 Water	41	
	4.5 Openbare ruimte/groen	42	
	4.6 Overgang wonen/openbaar	44	
5	Vervolgstappen	47	
5.1	Bestemmingsplan	47	
5.2	Verkavelingsplan	47	
5.3	Inrichtingsplan openbare ruimte	49	
6	Bijlage 1 Processtappen	51	





4

1 Inleiding en proces

1.1 Aanleiding

De gemeente Zaltbommel is dit jaar gestart met de planvorming voor de herontwikkeling van de locatie zwembad Akwamarijn, sporthal De Ring en petanquevereniging Jeu de Bommel aan de Thorbeckestraat. De voorgenoemde gebouwen gaan gesloopt worden. De sporthal en het zwembad zijn aan het einde van hun levensduur. Eind 2021 is de nieuwe huisvesting in De Waluwe gereed. De petanquevereniging is op de huidige locatie gevestigd in een laagwaardig pand. Zij verhuizen naar sportpark De Watertoren.

De parkeerbehoefte voor deze functies verdwijnt daarmee ook. De grond waarop de panden staan en de grond die in gebruik is als parkeerterrein komt daarvoor beschikbaar. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het gebied integraal te herontwikkelen. De ambitie is om een kwaliteitsslag te maken in de bebouwing en de openbare ruimte. Daarnaast ligt er een kans om de invulling aan te laten sluiten op de omgeving.

Vanuit de gemeente is besloten om belanghebbenden een belangrijke rol te geven in het planproces. De gemeente heeft kaders opgesteld, maar geeft binnen deze kaders veel ruimte aan belanghebbenden om mee te denken over de invulling van de herontwikkeling. In het afgelopen traject is een klankbordgroep,

bestaande uit bewoners uit de wijk, actief betrokken geweest. De stedenbouwkundige visie is opgesteld door LOS stadomland, in samenwerking met de klankbordgroep en de gemeente Zaltbommel.

In het vervolg van dit hoofdstuk gaan we in op de gekozen aanpak, de uitgangspuntennotitie vanuit de gemeente en het proces dat we met de klankbordgroep doorlopen hebben. In hoofdstuk 2 vindt u een ruimtelijke analyse van het gebied. In hoofdstuk 3 staan de hoofdlijnen van de visie en in hoofdstuk 4 staat een voorbeelduitwerking hiervan. In hoofdstuk 5 worden de vervolgstappen besproken.

1.2 Aanpak

Het plangebied ligt besloten tussen de Thorbeckestraat, de Prins Clausstraat en de Prins Bernardweg. Om tot een integrale ontwikkeling te komen werkt de gemeente aan de volgende reeks van producten:

- Uitgangspuntennotitie herontwikkeling locatie Akwamarijn/ De Ring, Thorbeckestraat, Zaltbommel (vastgesteld door de raad)
- Stedenbouwkundige visie
- Bestemmingsplan
- Verkavelingsplan
- Inrichtingsplan openbare ruimte





Afbeelding 1. Plangebied met de sporthal, het zwembad en de petanquevereniging.

Het document dat voor u ligt is de stedenbouwkundige visie. Nadat deze is vastgesteld gaan we werken aan de uitwerking ervan in het bestemmingsplan, verkavelingsplan en inrichtingsplan.

Deze is opgesteld in nauwe samenwerking met de klankbordgroep en een ambtelijke werkgroep met diverse vakspecialisten. Om tot de stedenbouwkundige visie te komen hebben we samen met hen gedurende

het proces gewerkt aan het ontwerpen van een concreet plan voor het gebied. Dit gaf inzicht in wat er precies mogelijk is en welke consequenties bepaalde keuzes hebben. Het was een proces van 'draaien aan de knoppen' voor woningbouw, verkeer, groen, water, parkeren, etc totdat de juiste balans ontstond tussen de verschillende aspecten. Vervolgens is het plan verwerkt en 'opgetild' tot een stedenbouwkundige visie met een aantal ontwerputgangspunten.

De gedetailleerde planuitwerking is dus het ‘middel’ geweest om tot de visie te komen. Dat neemt niet weg dat de planuitwerking, voor de klankbordgroep en ambtelijke projectgroep, wel de gewenste situatie weergeeft. Het kan wel zo zijn dat de ontwerpuitgangspunten in een later stadium op een iets andere manier uitgewerkt kunnen worden als daar goede aanleiding voor is.

De klankbordgroep

De klankbordgroep heeft zich snel gevormd. De groep bestaat uit 14 personen en vertegenwoordigt de omgeving. Zo zijn er deelnemers uit de omliggende straten en zijn er deelnemers vanuit organisaties en instanties.

Samenstelling klankbordgroep:

- 10 bewoners
- Directeur basisschool namens Brede School De Waluwe
- Gezondheidsmakelaar gemeente Culemborg en Zaltbommel GGD Gelderland-Zuid
- Sociaal makelaar bij Welzijn Bommelerwaard
- Vertegenwoordiging BazaltWonen

1.3 Het speelveld

Het speelveld is het kader waarbinnen de herontwikkeling kan plaatsvinden. Dit speelveld is vormgegeven door de uitgangspuntennotitie die is opgesteld door de gemeente Zaltbommel en is vastgesteld door de raad. Daarnaast zijn er aanvullende gesprekken geweest met beleidsmedewerkers van de gemeente.

Deze uitgangspunten zijn bepalend geweest voor de visie en de planuitwerking. In deze paragraaf zetten we de belangrijkste uitgangspunten op een rij.

Groen en spelen

- Uitgangspunt is dat de hoofdgroenstructuur rondom het plangebied wordt versterkt (Prins Bernardweg, Thorbeckestraat en Prins Clausstraat). Aandachtspunt hierbij is dat er al een aantal bomen gerooid zijn. De andere bomen blijven staan zolang ze gezond zijn.
- Speelruimte in combinatie met groen.
- Per woning dient minimaal 75 m² groen te komen, waarvan 30m² gebruiksgroen. De gemeente vindt dit belangrijk omdat de aanwezigheid van groen een belangrijke meerwaarde heeft voor de gezondheid van de bevolking.

Duurzaamheid en water

- Het plan wordt duurzaam ingericht; aandacht voor duurzaam bouwen, mogelijkheden voor duurzaamheidsmaatregelen zo volledig mogelijk inzetten en aandacht voor ruimtelijke adaptatie.
- De afvoer van hemelwater uit De Vergt wordt niet belemmerd door de ontwikkeling.
- Al het hemelwater wordt afgevoerd naar open water.

Wonen

- Goede inpassing in omliggende bebouwing.
- Woningen in de verhouding 40% sociale huur en/of goedkope koop en 60% middeldure huur en/of koop. Het aantal sociale huur woningen dient minimaal 30% te zijn.
- Grondgebonden woningen en appartementen is beide mogelijk.



Parkeren

- Uitgaan van de parkeernota van de gemeente Zaltbommel. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de parkeercapaciteit die nodig is voor de nieuwe ontwikkelingen en omwonenden. Dan gaat het om aspecten als het benodigde aantal parkeerplaatsen per type woning en de afstand van een parkeerplaats tot de ingang van een woning.
- Het realiseren van 5 overloop parkeerplaatsen.

Financieel

- De ontwikkeling blijft financieel neutraal en heeft geen negatieve grondexploitatie.

Milieu

- De richtafstand van woningen tot de school is, op advies van de ODR, 30 meter.

Verdere verdieping is te lezen in de Uitgangspuntennotitie herontwikkeling locatie Akwamarijn/De Ring, Thorbeckestraat, Zaltbommel.

1.4 Proces

Om te komen tot de stedenbouwkundige visie hebben we verschillende stappen doorlopen.

Binnen deze paragraaf geven we een overzicht van de bijeenkomsten en wat we tijdens de bijeenkomsten

hebben gedaan. Binnen elke stap is een terugkoppeling geweest met de ambtelijke projectgroep om het plan aan de uitgangspuntennotitie te toetsen. De participatie van omwonenden en andere belanghebbers was een belangrijk onderdeel van het proces. Een uitgebreide beschrijving van de stappen staat in de bijlage.

De stappen die we hebben doorlopen zijn als volgt:

- 5 november 2020: Startgesprek met de ambtelijke projectgroep.
- 30 november 2020: Brede startbijeenkomst. Presentatie voor de wijk om de aanwezigen te informeren over het proces en het speelveld. Vorming van de klankbordgroep.
- 14 december 2020: Bijeenkomst klankbordgroep 1. Ophalen van wensen en ideeën voor het plangebied ter inspiratie voor de ontwerpstag.
- 4 februari 2021: Afstemming planeconoom drie mogelijke varianten.
- 8 februari 2021: Ambtelijke projectgroep. Bespreken drie mogelijke varianten.
- 24 februari 2021: Bijeenkomst klankbordgroep 2. Presenteren van drie mogelijke varianten en doorpraten over verbeteringen.
- 1 april 2021: Afstemming planeconoom voorkeursvariant.
- 12 april 2021: Ambtelijke projectgroep. Bespreken voorkeursvariant.
- 19 april 2021: Bijeenkomst klankbordgroep 3. Presenteren voorkeursvariant en doorpraten over verbeteringen.
- 27 mei 2021: Raadsbijeenkomst. Informeren van de raad over proces en voorkeursvariant.
- 31 mei 2021: Ambtelijke projectgroep. Bespreken concept stedenbouwkundige visie en uitgangspunten.



De Vergt

Plangebied

De Waluwe

Afbeelding 3. Plangebied met omliggende wijken.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ligging in Zaltbommel

Het plangebied ligt gesitueerd ten zuiden van de historische kern Zaltbommel, op de grens van de wijk De Vergt en de wijk De Waluwe. De wijk De Vergt ligt aan de noord-, west- en oostkant van het plangebied. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de wijk De Waluwe.

De wijk De Vergt is gebouwd in de jaren 60 en de wijk De Waluwe is recenter (eind jaren 90/begin 2000).

Dit maakt dat de wijken ruimtelijk heel verschillend zijn.

Terugkijkend in de tijd, dan ligt het plangebied tot begin van de jaren 2000 nog aan de rand van Zaltbommel aan de provinciale weg. Eind jaren 90 is er begonnen met de bouw van De Waluwe. Momenteel wordt er nog gebouwd aan deelgebied II. Langzaam maar zeker is het plangebied omsloten door nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 4. Situatie in 1997 (bron: topotijdreis.nl).



De bouwhoogten in de omgeving zijn voor een groot deel vergelijkbaar met elkaar, het grootste deel van de bebouwing heeft als maximale hoogte 2 lagen plus een kap. De overgang van De Vergt naar De Waluwe sluit wat dat betreft logisch op elkaar aan. Enkel ten zuiden van het plangebied, zijn een paar uitzonderingen. Dit betreft de Portage en 2 andere appartementenblokken van 4 lagen of hoger.



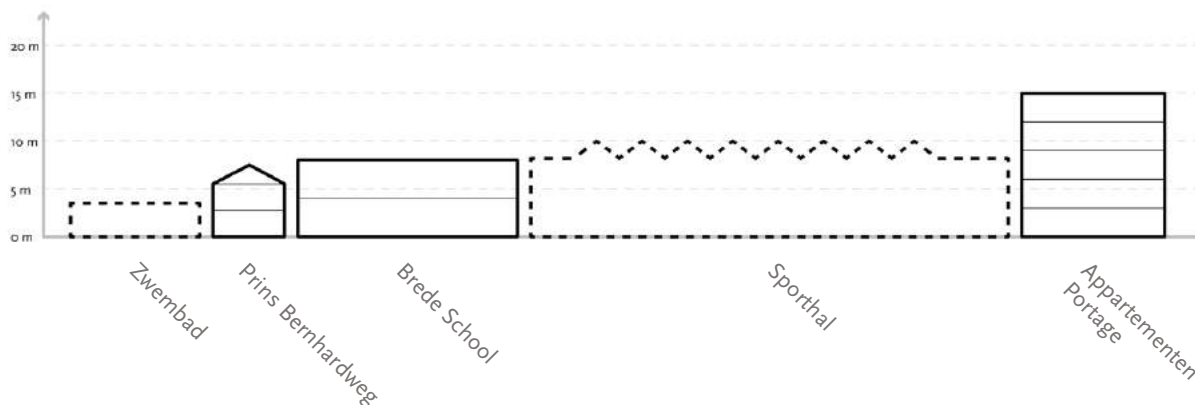
Afbeelding 5. Hoogtes van de bebouwing in de omgeving.

2.2 Inzoom op plangebied

De locatie wordt omringd door de Prins Clausstraat, de Thorbeckestraat en de Prins Bernardweg. Zoals in de inleiding al genoemd, verdwijnen zwembad Akwamarijn, sporthal De Ring en petanquevereniging Jeu de Bommel van deze locatie en worden de gebouwen gesloopt. Hiermee komt ook het parkeerterrein te vervallen.

Aan de zuidkant van het plangebied is in 2012 een nieuw appartementencomplex de Portage gebouwd met daaronder twee supermarkten en verschillende dagwinkels. Naast de Portage is de Brede School De Waluwe gebouwd, met twee basisscholen, kinderdagverblijf, naschoolse opvang, educatief centrum, leerhuis, gymzaal en ontmoetingsruimte.

De huidige bouwhoogten van de gebouwen in en rondom het plangebied zijn weergegeven in de grafiek. Opvallend is de trapsgewijze opbouw; het zwembad heeft maar 1 bouwlaag, de Brede School heeft 2 bouwlagen, de grondgebonden woningen hebben 2 lagen plus een kap, de sporthal zit tussen 3 en 4 en dit loopt op tot 5 bouwlagen bij de Portage.



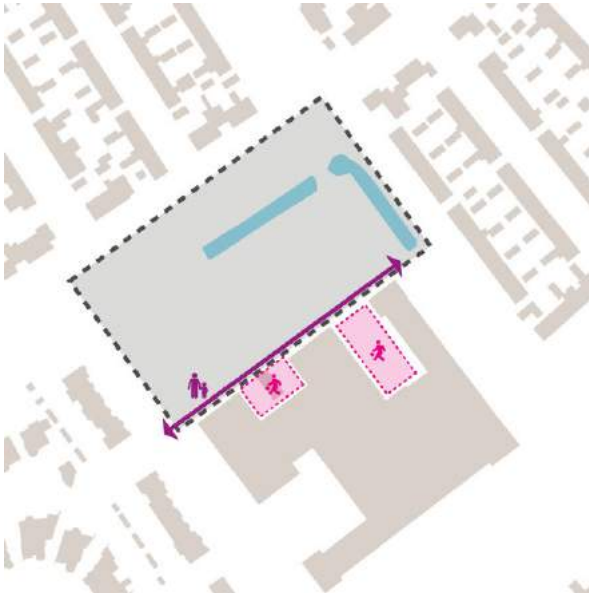
Afbeelding 6. Schematische weergave bouwhoogten huidige situatie.



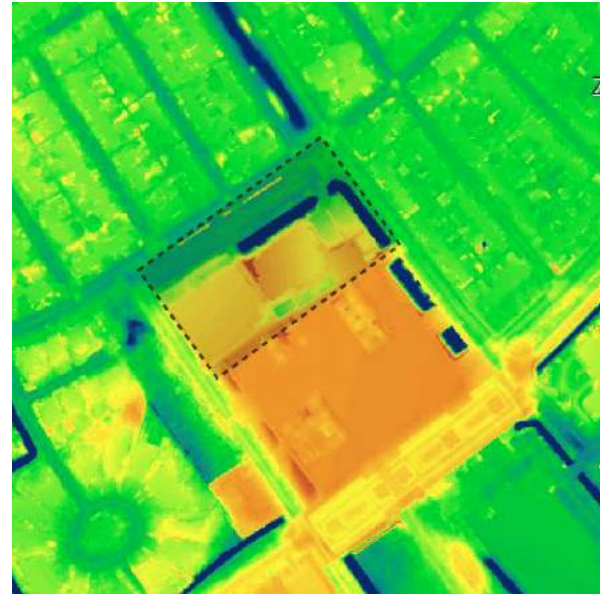
Momenteel is er een voetpad gesitueerd tussen het plangebied en de Brede School/Portage. Dit pad verbindt de Prins Clausstraat met de Prins Bernardweg. Het is eigendom van de gemeente. Het pad is afgesloten buiten openingstijden van de organisaties en Brede School. Vanaf het pad kun je de schoolpleinen betreden van de Brede School en de binnenruimte bij de Portage.

In het plangebied loopt een doorgaande watergang, als onderdeel van de watergang aan de Prins Bernardweg. De sloot in het plangebied is ondergronds verbonden met de wadi aan de Prins Bernardweg aan de noordzijde. Daarnaast steekt er een aftakking van het water

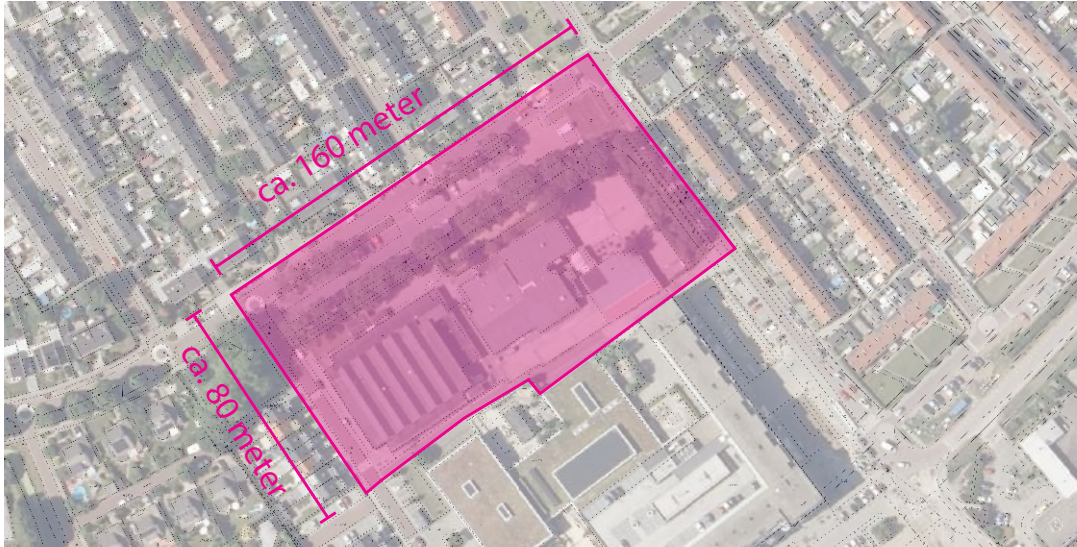
het plangebied in. Dit is een doodlopende sloot. Het water dient als opvang voor het regenwater vanuit De Vergt.



Afbeelding 8. Connectie school en plangebied.



Afbeelding 7. Hoogteligging van het plangebied.

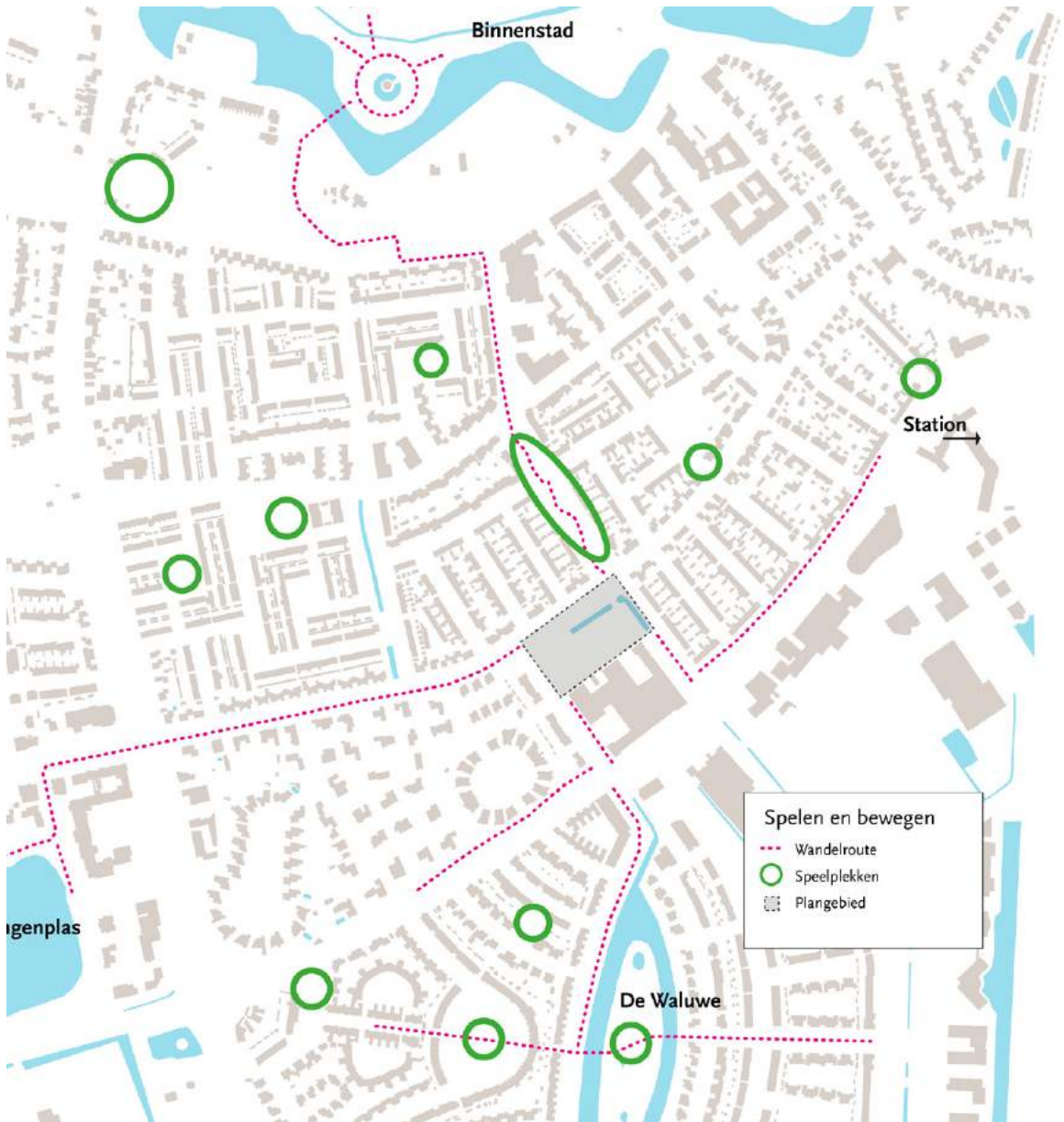


Afbeelding 9. Afmetingen plangebied.



Afbeelding 10. Ter illustratie; afmetingen plangebied in verhouding tot een voetbalveld.





Afbeelding 11. Routes en speelplekken in de omgeving.

2.3 Plangebied als onderdeel van een schakelpunt in de wijk

Met de bouw van De Waluwe en de ontwikkeling van de Portage is er veel veranderd. De positie van het plangebied is totaal anders, eerst liggend aan de rand van de wijk, nu centraal in twee wijken met een cluster van voorzieningen nabij. Met de komst van deze ontwikkelingen maakt het plangebied onderdeel uit van het schakelpunt tussen twee wijken.

Naast de ligging heeft het plangebied ook binnen de verkeersstructuur, de groenstructuur en in de voorzieningen een schakelfunctie.

Schakel in verkeer- en routestructuur

Met de komst van De Waluwe is de provinciale weg omgeleid. De weg loopt nu aan de zuidrand van De Waluwe. Hiermee is ook de afslag van de snelweg naar het zuiden verplaatst. De doorgaande verbinding door de wijk heen is afgewaardeerd, in de wijk zijn nu enkel nog wijkontsluitingswegen, bedoeld voor verkeer dat in de wijk moet zijn.

De wegen rondom het blok van de Portage en het plangebied vormen samen het schakelpunt op het gebied van verkeer. Met de aanwezige functies en de 'strategische' ligging binnen de wijk, kan het aardig druk zijn in het gebied. Winkels trekken veel verkeer aan. Zo is er even terug al ingegrepen in de verkeerssituatie. Ter plaatse van het winkelcentrum is het doorgaande karakter uit de weg gehaald, door de auto over het parkeerterrein te leiden (Fiep Westendorpplein). Dit om de route minder aantrekkelijk te maken voor het doorgaande verkeer.

Voor langzaam verkeerroutes dient het plangebied ook als schakel binnen een groter geheel, met een belangrijke verbinding richting het historische centrum. Vanuit De Waluwe, maar ook vanuit delen van De Vergt, komen meerdere routes samen in het plangebied die leiden naar de binnenstad. De route via de Prins Bernardweg is een aantrekkelijke en logische route, aangezien hier een wandelpad loopt door het groen.



Afbeelding 12. Wegen rondom het plangebied.



Schakel in groenstructuur

De locatie van het plangebied is ook een schakel in de hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur van bomen en wadi's zorgen voor een krachtig beeld in het geheel en zijn een kwaliteit van het gebied. De volgende lijnen komen bij elkaar:

- De bomenlaan langs Thorbeckestraat. Deze laan loopt door tot in het plangebied en stopt op de hoek. Het is echter wel zo dat een groot aantal van deze bomen in slechte conditie zijn.
- De groenstrook met wadi langs de Prins Bernardweg aan de noordoostzijde. Ook deze strook eindigt in het plangebied.
- De Wichard van Pontlaan/Van Heemstraweg west (de van oorsprong provinciale weg) heeft een ruim groen profiel.

- Vanuit De Waluwe takken groene verbindingen aan op het gebied van de Portage, zoals vanaf Parkeiland en de Fiep Westendorplaan.

Schakelfunctie in voorzieningen

Functioneel gezien ligt het plangebied in het sociale hart van beide wijken. Qua voorzieningen is er in de directe omgeving een winkelcentrum met 2 supermarkten, de Brede School en nu nog sporthal De Ring, zwembad Akwamarijn en de petanquevereniging Jeu de Bommel. Dit zijn publieksaantrekkende functies, waardoor ontmoeting plaatsvindt. Gepland, maar ook spontaan. Het is een plek waar mensen, uit verschillende leeftijdsgroepen, elkaar tegen het lijf lopen.



Afbeelding 13. Groenstructuur in en rondom het plangebied.

2.4 Conclusie

Voordat we u meenemen naar de hoofdlijnen van de visie kunnen we een aantal conclusies trekken als gevolg van de analyse van het plangebied en de omgeving. Deze conclusies gebruiken we als opmaat naar de visie.

Ten eerste is kenmerkend voor het plangebied dat het ligt op de overgang van twee wijken; De Vergt en De Waluwe. Beide wijken zijn sterk verschillend van karakter.

Ten tweede ligt het plangebied direct tegen een gebied aan met voorzieningen (waaronder de Brede School) waardoor het plangebied een belangrijke positie vervult.

Ten derde is het plangebied gelegen in een orthogonaal opgezet gebied. De bouwblokken zijn rechthoekig en de opzet is gebaseerd op stempelbouw.

Ten vierde komen er verschillende wandel- en groenstructuren bij elkaar rondom het plangebied.



Afbeelding 14. Voorzieningen in en rondom het plangebied.



Wat valt op in het gebied?

Het gebied is nu erg stenig en kan veel groener. Na de sloop van het zwembad en sporthal kan het gebied haar ontmoetingsfunctie kan behouden. Anders dan in de huidige situatie, zou die ontmoetingsfunctie niet zozeer in de gebouwen gezocht kunnen worden, maar meer in de openbare ruimte.



Het profiel bij de Brede School aan de Prins Clausstraat is breed en groen. Tegelijkertijd loopt de groenstrook 'dood' op de blinde gevel van de sporthal. Hier ligt een kans.



Ook in de Prins Bernardweg valt op dat de fysieke doorsteek geblokkeerd is. De groenstrook komt uit in een hondenuitlaatveld.



Er is weinig interactie tussen de gebouwen en de omgeving. Dit komt door de zogenaamde 'achterkanten' aan het parkeerterrein. Dit beperkt het sociaal toezicht en kan zorgen voor een anonieme plek. Er is nauwelijks zicht op de openbare ruimte.



Het gebied is afgesloten, het is erg naar binnen gekeerd. Alles gebeurt vanachter heggen, hagen en gesloten gevels. Binnen vinden allerlei activiteiten plaats, terwijl de buitenruimte wat onaangenaam voelt.



Ook de Brede School ligt 'verstopt'. De school ligt ingeklemd tussen winkelcentrum en de appartementen. Er zijn wel toegangen naar het schoolplein, maar deze zitten verstopt achter hekken.



De Thorbeckestraat is een drukke, doorgaande weg. Al geldt dit voor bijna alle wegen rondom het plangebied. Fietsers en voetgangers zoeken ruimte (en de kortste weg) en dit zorgt soms voor onveilige situaties. Fietsers gaan dan bijvoorbeeld over het parkeerterrein, terwijl daar auto's in- en uitrijden om te parkeren.





3 Visie op hoofdlijnen

Op basis van de analyses van het plangebied en omgeving hebben we samen met de klankbordgroep en ambtelijke projectgroep gedurende het proces gewerkt aan het ontwerpen van een concreet plan voor het gebied. Dit gaf inzicht in wat er precies mogelijk is en welke consequenties bepaalde keuzes hebben. Het was een proces van 'draaien aan de knoppen' voor woningbouw, verkeer, groen, water, parkeren, etc totdat de juiste balans ontstond tussen de verschillende aspecten.

Vervolgens is het plan verwerkt tot een stedenbouwkundige visie met een aantal ontwerppuntpunten. In dit hoofdstuk gaan we in op de visie, in het volgende hoofdstuk komt de mogelijke planuitwerking aan de orde.

De visie bestaat uit het kaartbeeld en een aantal sturende ontwerppuntpunten die de basis vormen. Hierna lichten we de ontwerppuntpunten toe.





Afbeelding 15. Visiekaart

Visiekaart met uitgangspunten

- 1 Mix van grondgebonden woningen, appartementen en studio's
- 2 Parkeren op maaiveld en zoveel mogelijk uit het zicht
- 3 Speels ontwerp: afwijken van de omliggende stedenbouwkundige structuur
- 4 Trapsgewijze overgang in hoogte van zuid naar noord
- 5 Parkachtige sfeer met diverse en hoogwaardige beplanting
- 6 Waterpartij integreren in het ontwerp
- 7 Ruimte voor ontmoeting en verblijf voor de wijk
- 8 Scheiden van verkeersstromen
- 9 Veilige toegang en entree Brede School
- 10 Aansluiten op wandelroutes in de wijk



3.1 Programma

1. Mix van grondgebonden woningen, appartementen en studio's

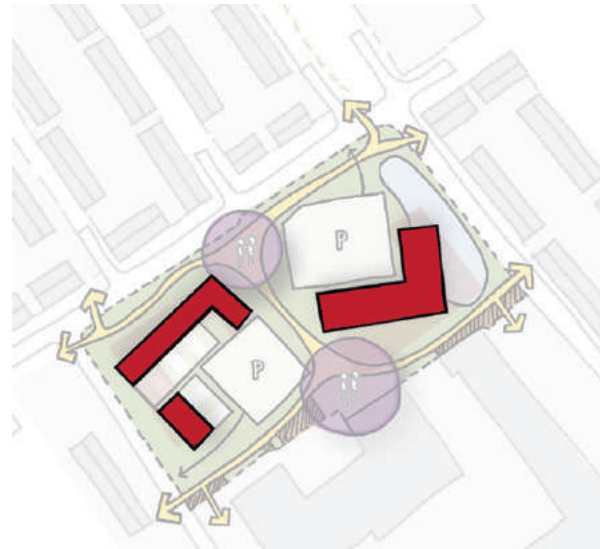
De visie gaat uit van een combinatie van grondgebonden, woningen en studio's. Met de differentiatie in woningtypen en grootte wordt er rekening gehouden met verschillende doelgroepen. De woningen bieden ruimte voor 1 of 2 persoonshuishoudens, maar ook voor starters en jonge gezinnen.

Alle woningen die grenzen aan de openbare ruimte krijgen een tuin of stoepje. De vorm en grootte hangt af van het woningtype en ligt nog niet vast. Het uitgangspunt voor het gehele gebied is om de voorruimtes en tuinen zo min mogelijk verhard te maken en de afscheidingen natuurlijk te houden.

2. Parkeren op maaiveld en zoveel mogelijk uit het zicht

Het parkeren vindt plaats in twee parkeerkoffers plus langs de randen van het plangebied in langspaarvakken. De parkeerplaatsen worden gemaximaliseerd langs de randen, zodat de parkeerkoffers wat luchtiger aanvoelen. De parkeerkoffers worden zoveel mogelijk uit het zicht gehouden met slimme en groene ontwerpoplossingen.

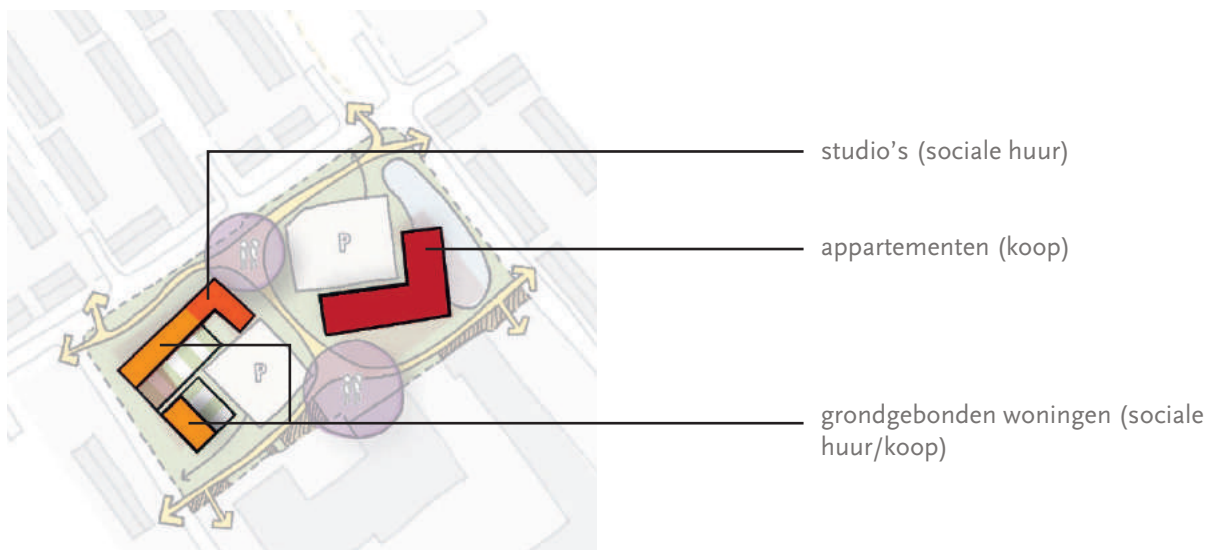
Voor het aantal parkeerplaatsen is de parkeernota gevolgd. Een uitzondering geldt voor de studio's. Daar wordt uitgegaan van 1,3 auto per studio.



Afbeelding 17. Visie: voorgestelde bouwvlakken.



Afbeelding 16. Visie: centreren van het parkeren.



Afbeelding 18. Woningtypen.



Afbeelding 19. 3D impressie bouwblokken, kijkend vanaf de Thorbeckestraat.

3.2 Relatie met de wijk

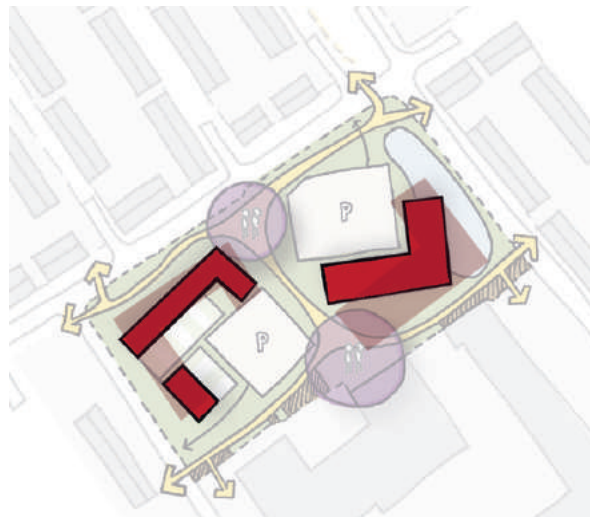
3. Speels ontwerp: afwijken van de omliggende stedenbouwkundige structuur

Het plangebied ligt als 'spil' in de wijken De Vergt en De Waluwe en is een schakelpunt op het gebied van verkeer, routes, voorzieningen en groen. De visie richt zich dan ook op het afwijken van wat er in de omgeving gebeurt, om af te wijken van het orthogonale karakter. De nieuwe bebouwing staat speels opgesteld, en wijkt daarmee af van het stramien. De herontwikkeling biedt een kans om variatie aan te brengen in de wijk en hiermee een 'opvallend' statement te maken op deze plek.

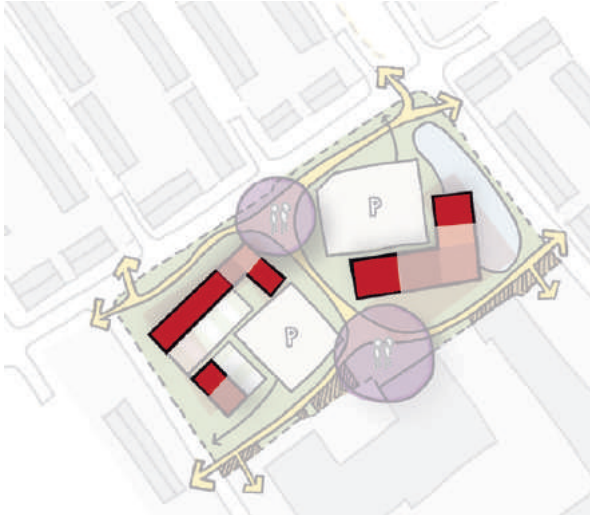
4. Trapsgewijze overgang in hoogte van zuid naar noord

Om de nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de bebouwing in de omgeving wordt de verbinding gezocht door de overgang geleidelijk van zuid naar noord te laten afnemen in hoogte en door variatie te maken in platte daken en kappen.

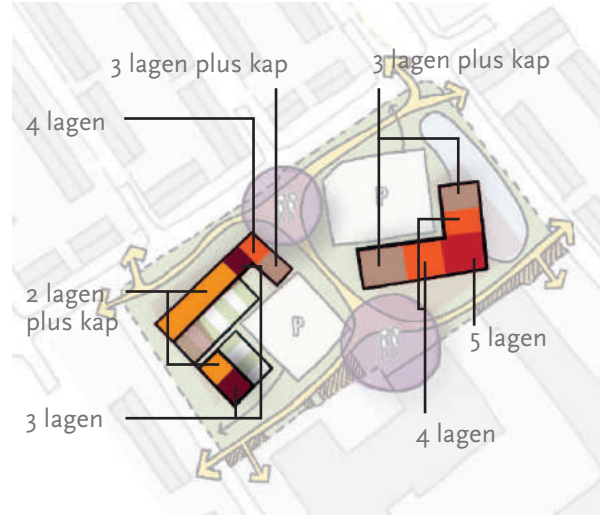
Het appartementengebouw krijgt op het hoogste punt aansluiting met de Portage (beide 5 lagen) en neemt trapsgewijs af naar 3 lagen met een kap. De grondgebonden woningen aan de zijde van de Prins Clausstraat sluiten aan met een plat dak en de hoogte aan bij de Brede School. De grondgebonden woningen die hieraan volgen krijgen 2 lagen plus een kap, om aan te sluiten bij de woningen in de omgeving (Prins Clausstraat en Thorbeckestraat). De studio's op de kop worden 3 of 4 lagen, waarvan een met kap. Zo wordt de aansluiting gezocht met het appartementengebouw aan de oostzijde in het plangebied.



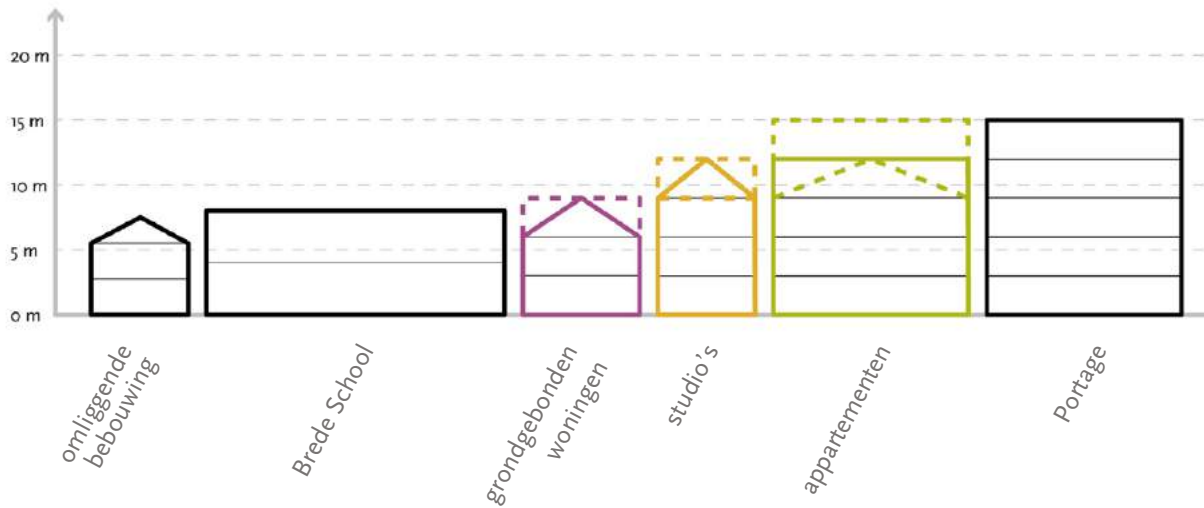
Afbeelding 20. Visie: bouwvlakken wijken af van de omliggende blokken.



Afbeelding 22. Visie: themakaart daken met kappen.



Afbeelding 21. Visie: bouwlagen binnen de blokken.



Afbeelding 23. Schematische weergave van de bouwhoogten. De nieuwe gebouwen zijn in kleur afgebeeld.



3.3 Sfeer en gebruik openbare ruimte

5. Parkachtige sfeer met diverse en hoogwaardige beplanting

Het plangebied krijgt als geheel een parkachtige uitstraling. Binnen het groen moet voldoende aandacht zijn voor diversiteit in soort en hoogte.

6. Waterpartij integreren in het ontwerp

De bestaande sloot langs de Prins Bernardweg wordt vergroot en verbreed en is onderdeel van de ruimte. Het legt de relatie met het appartementencomplex.

7. Ruimte voor ontmoeting en verblijf voor de wijk

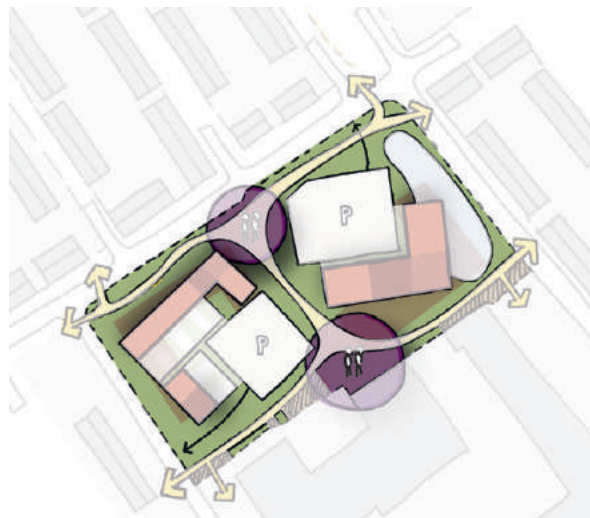
In het centrale deel van het plangebied, tussen de bebouwing in, komen plekken die mogelijkheden bieden voor ontmoeting en verblijf. Het gaat hierbij om ontmoeting voor de nieuwe bewoners, maar ook voor bewoners uit de omgeving.

3.4 Stromen

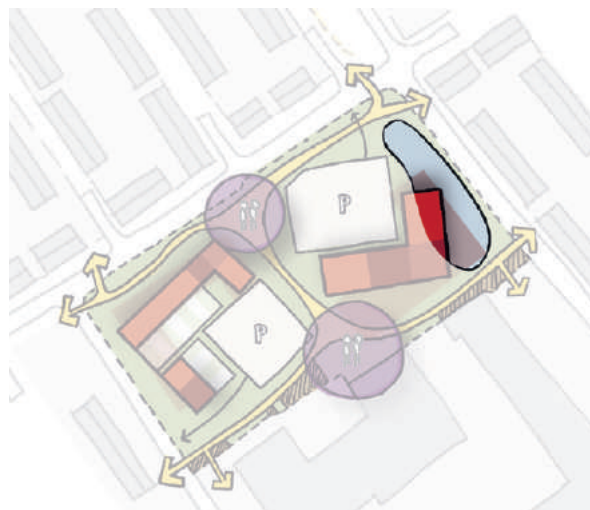
8. Scheiden van verkeersstromen

De voetganger komt centraal te staan binnen het plangebied. Er komen veilige looproutes en logische looplijnen. De voetganger komt zo min mogelijk in contact met fietsers en autoverkeer.

Doorgaand fietsverkeer wordt ontmoedigd. Er worden geen fietsroutes aangelegd binnen het plangebied. Het fietsparkeren bij de school (Prins Clausstraat) wordt toegankelijk gehouden, net als de entree aan de zijde van de Portage.



Afbeelding 24. Visie: parkachtige sfeer.



Afbeelding 25. Visie: waterpartij integreren in het ontwerp.

De auto komt enkel in het plangebied om te parkeren. Er komen 2 aparte parkeercoffers die onderling geen verbinding hebben. De entrees van de parkeercoffers krijgen een inritconstructie.

9. Veilige toegang en entree Brede School

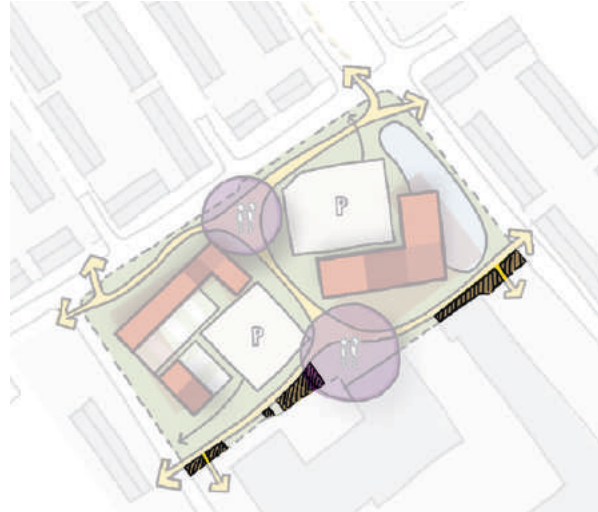
De toegangen naar alle onderdelen van de Brede School aan de zuidkant van het plangebied blijven toegankelijk en worden veilig ingericht.

10. Aansluiten op wandelroutes in de wijk

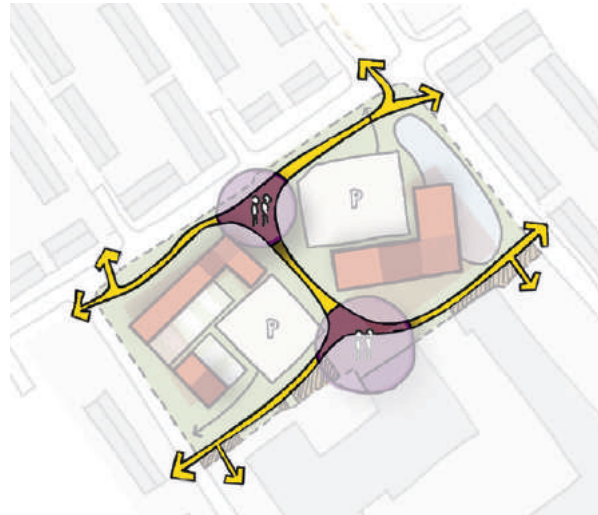
Door de strategische ligging van het plangebied is het van belang dat er rekening gehouden wordt met de bestaande wandelverbindingen in de wijk. De ambitie is om aan te sluiten op bestaande routes en zodoende de bereikbaarheid te verbeteren. Zo kan het gebied nog meer als schakel dienen binnen de wijken.



Afbeelding 26. Visie: ruimte bieden voor ontmoeting.



Afbeelding 27. Visie: toegangen naar de bestaande voorzieningen.




















Afbeelding 28. Visie: aansluiting op de bestaande routes.





Afbeelding 29. Mogelijke planuitwerking.

	Nieuwe bomen		Nieuwe parkeerplaatsen
	Bestaande bomen		Bestaande parkeerplaatsen
	Gras		Entree school/ Portage
	Lage struiken, bloemrijk		Water
	Voortuin		Achtertuint
	Vlinder		Appartementen (Koop)
	Voetgangersgebied		Studio's (Sociale huur)
	Weg		Grondgebonden woningen (Sociale huur)
	Nieuwe parkeerplaatsen		

4 Mogelijke planuitwerking

De visie is ontstaan (gedestilleerd) uit een concreet plan dat we samen met de klankbordgroep hebben gemaakt. In dit hoofdstuk lichten we dit concrete plan toe als mogelijke gewenste uitwerking van de visie.

De planuitwerking is in coproductie ontstaan met de klankbordgroep. In de visie zijn de belangrijkste ontwerpprincipes benoemd. Die hangen boven deze planuitwerking en bewaken enerzijds zo goed mogelijk het ontwerp en geven anderzijds nog enige flexibiliteit daar waar het nodig is.

De planuitwerking wordt per onderdeel toegelicht.

4.1 Wonen

Voor het onderdeel wonen gelden de volgende ontwerpprincipes:

- Er wordt uitgegaan van een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen (appartementen en studio's). Het aantal woningen ligt op maximaal 53 woningen, dit past binnen de bouwvolumes. In de planuitwerking gaan we uit van 11 studio's, 11 grondgebonden woningen en 31 appartementen.
- De verdeling van sociaal en vrije sectorwoningen is binnen de uitwerking is minimaal 30% sociale woningen.
- Binnen de vrijesectorwoningen zal aandacht moeten zijn voor betaalbare koop.
- De bouwlagen lopen trapsgewijs op, van 2 lagen met een kap bij de grondgebonden woningen, tot 3, 4 en 5 lagen bij de appartementen.
- Er wordt afwisseling gezocht in platte daken en kappen (dwars).
- Samenhang binnen de woonblokken wordt gezocht in aansluiting in hoogte, beeldkwaliteit en materialisering.
- De koppen van de bouwblokken krijgen een 'smoel'. De smoelen geven de blokken een mooie uitstraling, zorgen voor verbinding en maken dat de koppen ook een 'voorkant' krijgen in plaats van een blinde gevel.
- Met de plaatsing van de bouwblokken is rekening gehouden met inkijk in bestaande tuinen en woningen, net zoals met de nieuwe woningen.

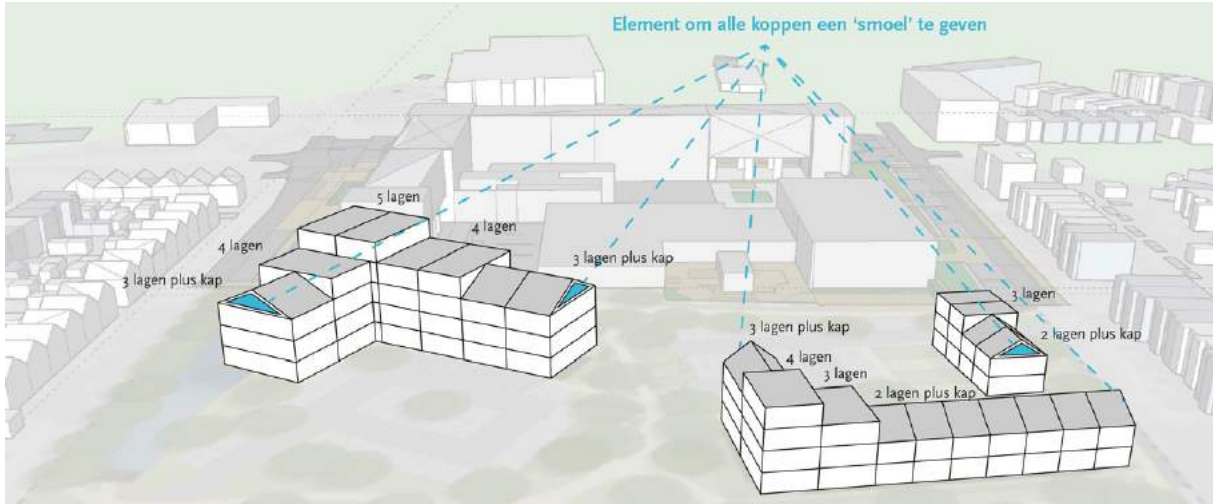




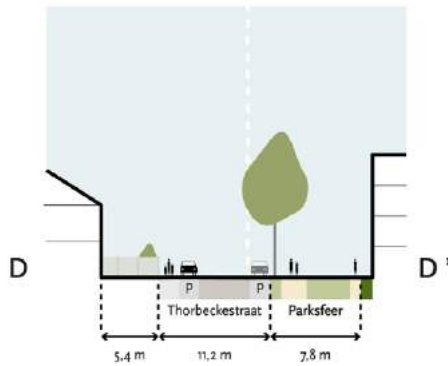
Afbeelding 31. Woningtypen.



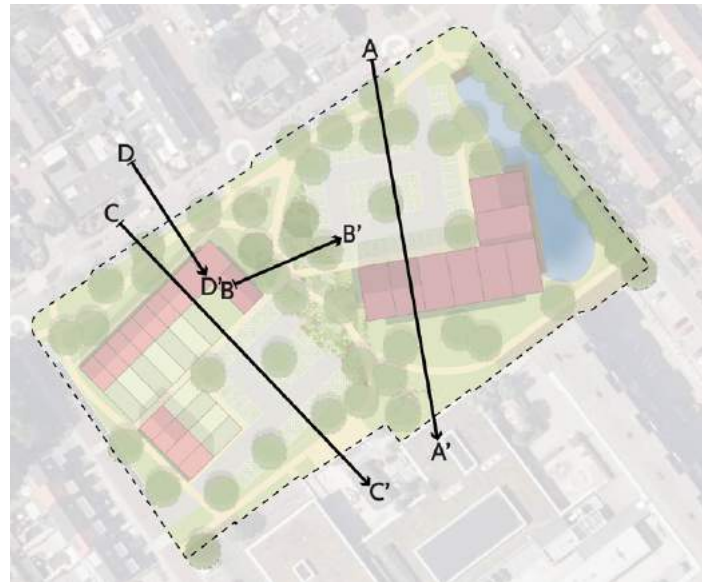
Afbeelding 32. Referentiebeelden 'smoelen'.



Afbeelding 33. Bouwlagen, smoelen en kappen.



Afbeelding 34. Doorsnede Thorbeckestraat.



Afbeelding 35. Locatie doorsnedes.



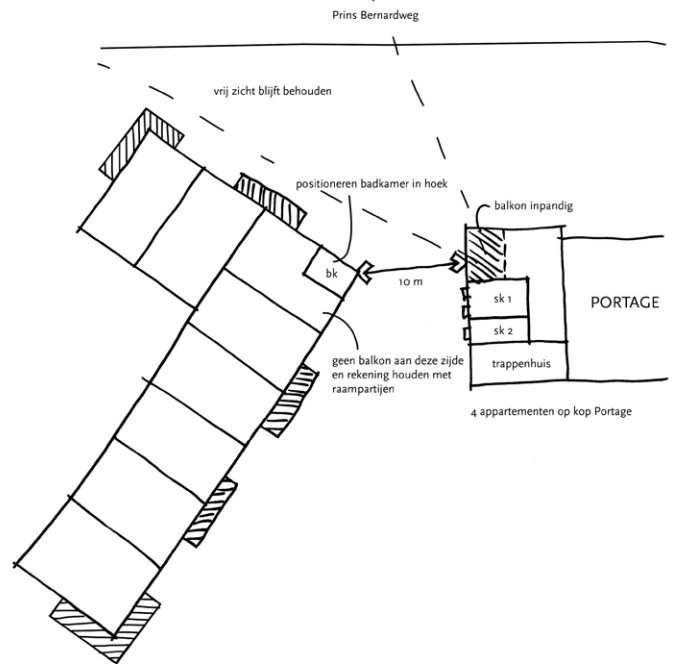
Afbeelding 36. Referentiebeelden woningen.



Afbeelding 37. Ruimtestudie Portage.



Afbeelding 38. Referentiebeelden groene slinger.



Afbeelding 39. Plattegrond en orientatie Portage.

- Een aandachtspunt voor de uitwerking is de afstand van het nieuwe appartementenblok tot de appartementen in de Portage. De afstand in het huidige ontwerp is op het smalste deel 10 meter. Dit is enkel de punt van het gebouw. Voor de uitwerking dient rekening gehouden te worden met de mogelijke indeling van de nieuwe appartementen. Daarnaast ligt er een kans om de doorgang in te richten als 'entree' van het gebied. Hierbij kan gedacht worden aan een groene slinger of het vormgeven van een aanzicht.

4.2 Parkeren

Voor het onderdeel parkeren gelden de volgende ontwerpprincipes:

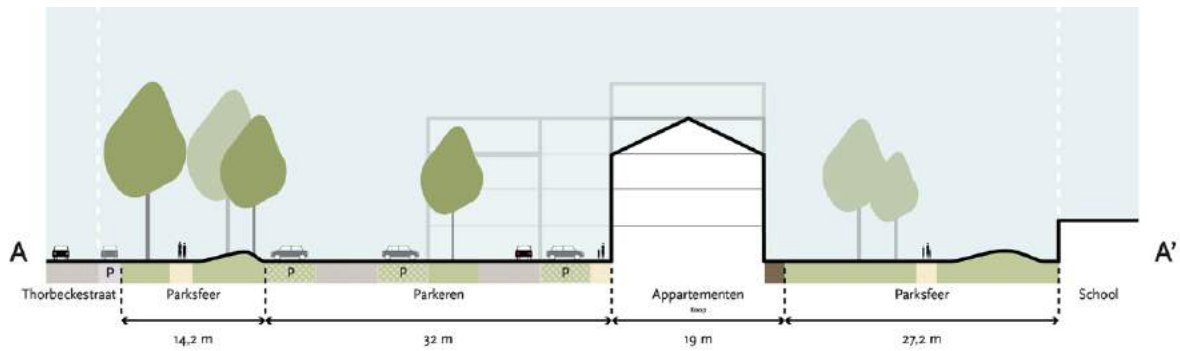
- Er is uitgegaan van de parkeernota van de gemeente Zaltbommel. De uitwerking voldoet aan de parkeernorm zoals beschreven in de parkeernota. Voor de grondgebonden woningen zijn 2 parkeerplaatsen per woning berekend en voor de appartementen 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de studio's is afgeweken van de parkeernota (deze staan hier niet in genoemd) en hier is uitgegaan van 1,3 parkeerplaats per woning. Voor alle woningen geldt een bezoekersnorm van 0,3, als onderdeel van de parkeernorm.
- Daarnaast is ook rekening gehouden met de maximale loopafstanden tot de parkeerplaatsen. Dit dient volgens de parkeernota maximaal 100 meter te zijn van parkeerplaats tot woning.
- Bestaande langsparkerplaatsen blijven behouden of worden teruggebracht. Dit zijn 27 parkeerplaatsen.
- Er zijn 5 overloopparkerplaatsen gerealiseerd in het ontwerp.
- Het (langs)parkeren wordt geoptimaliseerd langs de randen.
- Overige parkeerplaatsen (in het plangebied) zoveel mogelijk centreren. Dit is gedaan door het maken van 2 parkeerkooffers.
- De parkeerkooffers zijn niet verbonden met elkaar om (doorgaand) autoverkeer tegen te gaan.
- De parkachtige sfeer wordt doorgezet in de parkeerkooffers met ruimte voor bomen, overig groen en aandacht voor materialisering. Hierbij kan gedacht worden aan grasbetonstenen.
- Met simpele ontwerpingsgrepen wordt het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht gehaald. In het ontwerp is voorgesteld om dit met kleine heuveltjes te doen. Daarnaast kan hier ook beplanting voor gebruikt worden.
- De parkeerkooffer aan de Prins Clausstraat wordt doodlopend om verkeer, gericht op de Brede School, te ontmoedigen.



Afbeelding 40. Referentiebeelden grasbeton.



Afbeelding 42. Indeling parkeerplaatsen, voldoet aan parkeernota.



Afbeelding 41. Doorsnede Thorbeckestraat naar de Brede School: parkeren zoveel mogelijk uit het zicht.

- De entrees van de parkeerkoffers liggen verkeerskundig op een goede plaats. De entree van de parkeerkoffer langs de Prins Clausstraat ligt ver genoeg van het voetpad en de Brede School en niet direct tegenover de bestaande parkeerkoffer. De entree van de parkeerkoffer langs de Thorbeckestraat ligt tegenover de Prins Bernardweg (eenrichtingsstraat) en ver genoeg van de kruising met de Prins Bernardweg.
- De entrees van de parkeerkoffers worden met een inritconstructie vormgeven om het autoverkeer te attenderen op het betreden van een voetgangersgebied.

4.3 Infrastructuur

Voor het onderdeel infrastructuur gelden de volgende ontwerpprincipes:

- Alle paden binnen het plangebied worden ingericht als voetgangersgebied. De paden zijn zoveel mogelijk speels en slingerend, passend bij de parkachtige sfeer.
- De hoofdpaden lopen door het plangebied en niet langs het plangebied (in de vorm van een trottoir).
- Aan de randen van het plangebied sluiten de paden aan op bestaande routes voor wandelaars.



Afbeelding 43. Routes en toegankelijkheid.

- Er komen duidelijke en veilige toegangen tot de schoolpleinen voor voetgangers. Bij de entrees wordt rekening gehouden met genoeg ruimte voor het afzetten en/of ophalen van kinderen.
- Er komen geen routes voor fietsers en geen (doorgaande) routes voor autoverkeer, exclusief de parkeerkooffers.
- De bestaande fietsparkeerplekken aan de zijde van de Prins Clausstraat blijven toegankelijk. Voor fietsers komt hier een gescheiden toegang (los van het voetpad).
- Het autoverkeer krijgt een eigen toegang tot de parkeerkooffers en wordt hier dus gescheiden van voetgangers. De parkeerkooffers worden voorzien van een inritconstructie. De voetpaden die de parkeerkooffers kruizen worden duidelijk aangegeven, bijvoorbeeld in een andere bestrating.
- De inrit aan de Prins Bernardweg blijft behouden voor calamiteiten.



Afbeelding 44. Referentiebeelden wandelpaden.

4.4 Water

Voor het onderdeel water gelden de volgende ontwerpprincipes:

- De bestaande watergang is verbreed en vergroot. De vorm van de watergang is onderdeel van het geheel en heeft een relatie met het gebouw en de speelsheid van het ontwerp. Het is geïntegreerd met de bebouwing.
- De bestaande oppervlakte aan waterberging blijft behouden en bij voorkeur vergroot.
- Het water wordt meer beleefbaar. Er zijn mogelijkheden om bij het water te komen door bijvoorbeeld het plaatsen van een vlonder en het maken van vlonders als onderdeel van de bebouwing.



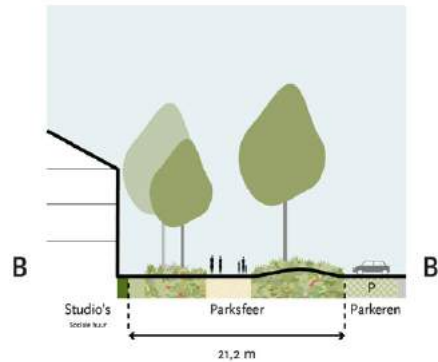
Afbeelding 45. Referentiebeelden integratie water.



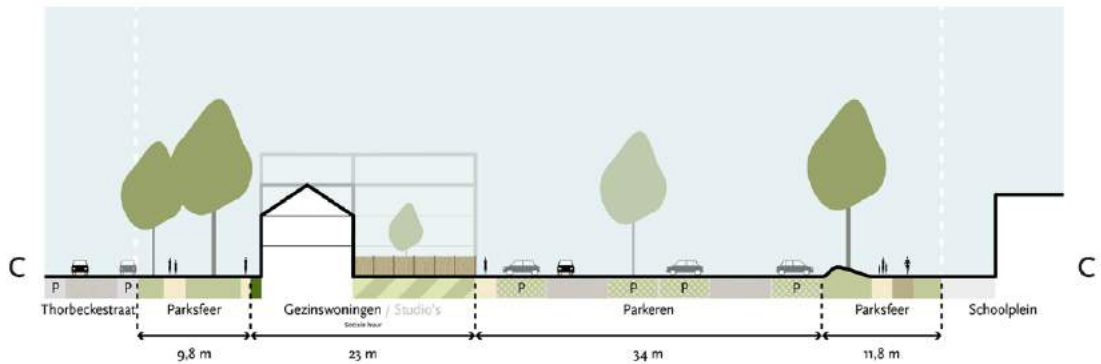
4.5 Openbare ruimte/groen

Voor het onderdeel openbare ruimte/groen gelden de volgende ontwerpprincipes:

- Een parkachtige sfeer is het uitgangspunt voor het gehele plangebied.
- Binnen de parkachtige sfeer kunnen verschillende ruimtes of plekken ontstaan voor afwisseling in de beleving.
- Er wordt uitgegaan van zo min mogelijk verharding. De paden en pleinen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in een halfverhard materiaal.
- Er worden zoveel mogelijk bomen 'gestrooid' in het gehele plangebied. Met strooien wordt bedoeld dat de bomen willekeurig geplaatst zijn.
- Zoveel mogelijk bestaande bomen behouden, daar waar dit mogelijk is.



Afbeelding 46. Doorsnede centrale groene gebied.



Afbeelding 47. Doorsnede van de Thorbeckestraat naar het schoolplein.



Afbeelding 48. Zoveel mogelijk groen en een variatie in beplanting.



Afbeelding 49. Referentiebeelden parksfeer.



4.6 Overgang wonen/openbaar

Voor het onderdeel overgang wonen/openbaar gelden de volgende ontwerpprincipes:

- De toegangen van de achterpaden sluiten aan op centrale routing om sociale veiligheid te waarborgen.
- Alle woningen op maaiveld krijgen een buitenruimte aan de openbare ruimte om de sociale veiligheid te waarborgen.
- Alle grondgebondenwoningen krijgen aan de voorzijde een voortuin, bij voorkeur niet verhard en een afscheiding met een haag. Aan de achterzijde krijgen de woningen een tuin met een groene erfafscheiding. Op deze manier wordt, ook vanuit de bebouwing, zoveel mogelijk bijgedragen aan de groene uitstraling van het ontwerp.
- De appartementen en studio's op de begane grond krijgen een voorruimte in de vorm van een stoepje of tuintje (aan het groen) of vlonder (aan het water).
- De appartementen en studio's (op de verdiepingen) krijgen een balkon.

Thema	Uitgangspunt	Is hier aan voldaan?	Toelichting
Groen	Hoofdgroenstructuur versterken	Ja	
	Speelruimte in combinatie met groen	Ja	
	Per woning 75 m2 groen	Ja	
Duurzaamheid en water	Duurzame inrichting	-	Dit thema is in de visie nog niet (genoeg) aan bod gekomen en heeft aandacht in de uitwerking.
	Afvoer hemelwater De Vergt wordt niet belemmerd	Ja	
	Hemelwater afvoeren naar open water	-	Hier is nog geen berekening voor gemaakt.
Wonen	Inpassing in omliggende bebouwing	Ja	
	Woningen in de verhouding 40% sociale huur en/of goedkope koop en 60 % middeldure huur en/of koop.	Ja	Dit heeft de nodige uitwerking binnen het verkavelingsplan.
	Minimaal 30% sociale huurwoningen.	Ja	
	Grondgebonden woningen en appartementen is beide mogelijk	Ja	
Parkeren	Parkeernota gemeente Zaltbommel is uitgangspunt	Ja	Voor de studio's is uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 auto per studio.
	Realiseren overloopparkeerplaatsen	Ja	
Financieel	Ontwikkeling blijft financieel neutraal	Ja	
Milieu	Richtafstand van woningen tot de school is 30 meter.	Ja	Uitzondering hierop is 1 woning langs de Prins Clausstraat (25 meter).

Afbeelding 30. Tabel met uitgangspunten. De uitgangspunten die gesteld zijn in het speelveld (paragraaf 1.3) hebben we langs het ontwerp van de planuitwerking gelegd ter controle. We kunnen concluderen dat de uitwerking voldoet aan het kader dat gesteld is. Echter zijn er nog een aantal zaken die om uitwerking vragen in het vervolgtraject.



tfondsenzaltbomme!.nl

46



5 Vervolgstappen

5.1 Bestemmingsplan

De eerstvolgende stap na vaststelling van deze stedenbouwkundige visie is de vertaling naar een bestemmingsplan (of omgevingsplan).

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend stuk en geldt voor iedereen, dus voor u als burger, maar ook voor bedrijven en voor de gemeente zelf. In het bestemmingsplan staat hoe het gebied gebruikt mag worden en wat er gebouwd mag worden.

Om de uitstraling en beeldkwaliteit van de te ontwikkelen gebouwen te kunnen waarborgen wordt het bestemmingsplan aangevuld met een beeldkwaliteitsplan. Hierin staan de regels waaraan de uitstraling van een bouwwerk moet voldoen.

5.2 Verkavelingsplan

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vormen samen de (juridische) basis die nodig is om het plan samen met de ontwikkelende partijen (zoals een projectontwikkelaar of een woningcorporatie) verder uit te werken tot een verkavelingsplan.

Dankzij de planuitwerking in hoofdstuk 4 ligt er een helder en concreet vertrekpunt voor het verkavelingsplan. In het verkavelingsplan wordt deze uitwerking verder uitgewerkt waarbij onder andere aandacht besteed zal worden aan:

- Oriëntatie en entrees van de woningen, als ook de ontsluiting van de woningen
- Beukmaten en oppervlaktes van de woningen, als ook de breedte en diepte van de tuinen
- Duurzaamheid; het inzetten van daken voor zonnepanelen, zoveel mogelijk circulair bouwen, aandacht voor natuurinclusief bouwen en duurzaamheid, aandacht voor klimaatadaptatie.
- Het speelse karakter is een belangrijk onderdeel van het plan. De speelsheid dient ook terug te komen in de uitwerking van de architectuur en inrichting van de buitenruimte
- Er dient aandacht te worden besteed aan de ligging van de tuinen en/of balkons in relatie tot de zon en schaduw. Wellicht kan een zonnestudie gedaan worden.
- Het zoveel mogelijk tegengaan van inkijk vanuit nieuwe woningen in andere woningen, bijvoorbeeld door met de woningplattegrond van de nieuwe woningen hierop in te spelen





- Met de inbreiding dient rekening gehouden te worden met inzicht vanuit de nieuwe woningen in de bestaande tuinen, bestaande woningen en nieuwe woningen. Door rekening te houden met de indeling van de plattegronden kan hierop ingespeeld worden.
- Beeldkwaliteit gebouwen
- Overgangen openbaar/privé
- In de huidige situatie is een hondenuitlaatplek op de hoek van de Thorbeckestraat en Prins Bernardweg. De wens is om deze ook weer terug te brengen.
- Er dient ruimte te komen voor een ondergrondse container voor restafval.
- Ook moet er een nieuwe traforuimte te komen.

5.3 Inrichtingsplan openbare ruimte

Ook gaan we aan de slag met het opstellen van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit doen we voor een deel gelijktijdig met het verkavelingsplan. Ook hier hanteren we de planuitwerking als vertrekpunt voor de uitwerking.

Het inrichtingsplan wordt samen met werkgroepen gemaakt. Omwonenden en andere belanghebbenden worden hiervoor uitgenodigd.

De volgende aspecten zullen een plek krijgen in het inrichtingsplan:

- Gebruiksmogelijkheden openbare ruimte
- Beplanting en materiaal van de verharding
- Verlichting/meubilair

Specifiek zijn er in het proces van de stedenbouwkundige visie een aantal aanvullende onderdelen benoemd die uitgewerkt dienen te worden en/of extra aandacht vragen in de uitwerking. Dit zijn:

- De fiets wordt ontmoedigd in het plangebied. Het is de bedoeling dat de doorgaande (wandel) route van de Prins Clausstraat naar de Prins Bernhardweg zo min mogelijk gebruikt gaat worden door sluijverkeer. In de uitwerking hier aandacht aan geven.





Stichting Kompas
Kanteel Kinderopvang
Cello OPK Elzengaard
PSZ't Sprongetje

De Walsprong
De Fonkelsteen
Gymzaal
Cultureel Café

6 Bijlage 1 Processtappen

Binnen het proces van de stedenbouwkundige visie zijn verschillende stappen doorlopen. Deze stappen worden kort toegelicht en verhelderen de manier hoe de stedenbouwkundige visie tot stand is gekomen. Binnen elke stap is een terugkoppeling geweest met de ambtelijke projectgroep om het plan aan de uitgangspuntennotitie te toetsen. Een belangrijk onderdeel van het proces is de participatie van omwonenden en andere belanghebbenden.

Brede presentatie (november 2020)

Bij de eerste publieke bijeenkomst is het proces toegelicht en heeft LOS zich gepresenteerd als bureau. Daarnaast is een korte ruimtelijke presentatie gegeven over het 'speelveld' en de resultaten van de analyse. Deze bijeenkomst was voornamelijk bedoeld voor het informeren van de omwonenden en overige geïnteresseerden. Om de bijeenkomst nog wat interactiever te krijgen en alvast een beeld te krijgen van wat er speelt, is een digitale quiz gehouden via Mentimeter. Er was uiteraard ruimte voor vragen.

Daarnaast is tijdens de bijeenkomst de oproep gedaan om deel te nemen aan de klankbordgroep.

Ophalen van wensen en ideeën (december 2020)

De eerste sessie met de klankbordgroep was bedoeld om elkaar te leren kennen, om het project (nogmaals) te introduceren en om informatie en wensen op te ha-

len. Met de groep is een digitale rondwandeling gemaakt door het gebied en is er stil gestaan bij verschillende locaties in het gebied. De deelnemers hebben op deze manier hun input kunnen leveren met wat er speelt, wat ze waarderen en wat minder. In het tweede onderdeel zijn een aantal perspectieven, ofwel thema's, gedeeld die dienden als inspiratie. Deelnemers konden hier hun mening over geven. Er kon gereageerd worden op de volgende perspectieven:

- Ontmoeten en spelen
- Groen en duurzaamheid
- Wonen



Afbeelding 50. Digitale schetssessie, december 2020.

Digitale co-creatie

Vanwege de situatie rondom COVID-19 hebben alle bijeenkomsten binnen het proces digitaal plaatsgevonden. Microsoft Teams is gebruikt als tool voor het overleggen en daarnaast hebben is Mural gebruikt als online brainstorminstrument. Mural werkt als 'whiteboard' waarop mensen parallel van elkaar kunnen werken met memo-briefjes, stickers, maar ook stiften. Bij alle bijeenkomsten is een Mural voorbereid door LOS en dit werd eerst toegelicht. Bij het uit elkaar gaan in groepjes konden alle deelnemers hun eigen inbreng toevoegen. Er zijn een aantal voorbeelden toegevoegd in dit boekje om een beeld te krijgen van de resultaten.

Presenteren van varianten (februari 2021)

Op basis van de opgehaalde informatie zijn 3 varianten ontwikkeld voor het plangebied. De varianten waren uiteenlopend met een ander concept, zodat er iets te kiezen viel. De diversiteit helpt om te komen tot scherpere uitgangspunten voor de visie. De varianten waren ambtelijk en financieel getoetst.

Tijdens de bijeenkomst zijn de varianten (plenair) gepresenteerd. Vervolgens is de groep opgedeeld in kleinere groepen en is per variant te besproken hoe elke variant verbeterd kon worden. Aan het eind is een conclusie getrokken over de best denkbare richting.



Afbeelding 51. Digitale schetssessie over de varianten, februari 2021.

Variant 1 Boulevard

- Aansluiten bij bestaande situatie, afmaken door middel van carré
- Sfeer van een boulevard, aansluiten op bestaande routes

Ontwerpprincipes:

- Inzetten op zoveel mogelijk grondgebonden woningen met tuin
- Doorzetten rooilijnen bestaande bouw aan zuidkant behouden
- Groenstroken aan beide zijden doortrekken

- Bestaande bomenstructuur behouden en versterken
- Boulevard met mogelijkheden voor ontmoeting, wisselende invullingen
- Parkeren achter de woningen en op een deel van de boulevard

Wonen:

- Grondgebonden woningen (19 vrije sector)
- Appartementen met 4 bouwlagen (24 sociaal)



Variant 2 Wonen in het park

- Parksfeer met wonen in het groen (let op: buiten plangebied)
- Zoveel mogelijk groene ruimte met daarbij 100% inzetten op appartementen

Ontwerpprincipes:

- Met hoogteverschillen laagtes creëren voor afwisseling en waterberging - Thorbeckestraat mee laten doen in het park voor optimale beleving
- Wandelpaden door het park, gebaseerd op de belangrijkste looplijnen

- Parkeren deels half ondergronds en in parkeerkefers (geen langsparkeren)
- De Brede School krijgt een 'groene voet' met een openbaar fiets- en voetpad

Wonen:

- 2 blokken met appartementen met 4 bouwlagen
- 1 blok vrije sector (28) met half ondergronds parkeren en 1 blok (24) sociaal



Variant 3 Multituin

- Creëren van verschillende 'plekken' met verschillende sferen om ontmoeting te stimuleren
- Diversiteit in functies zoals pluktuin, park, waterberging/speelveld, centraal plein=

Uitgangspunten:

- Combinatie van grondgebonden woningen en appartementen
- De centrale ruimte koppelt alle plekken aan elkaar
- Wandelroute is gekoppeld aan bestaande routes
- Bestaande watergang wordt deels behouden en verbreed

- School krijgt directe toegang tot de centrale ruimte

Wonen:

- Grondgebonden woningen (15 vrije sector)
- Appartementen (36 sociaal) in 4 lagen





Variant 1 Boulevard

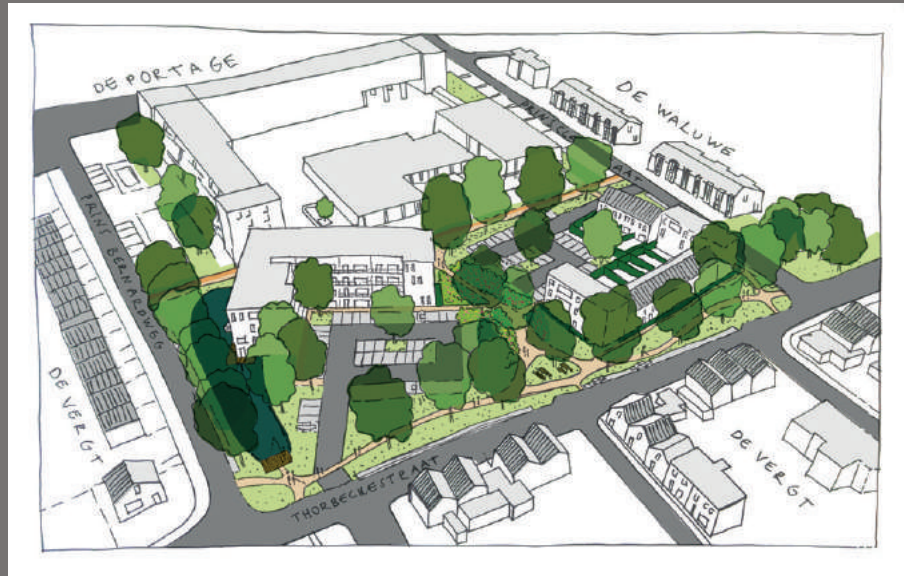


Variant 2 Het park



Variant 3 Multituin

Voorkeursvariant



3D impressie



Concluderend kan gezegd worden dat het proces met de klankbordgroep erg goed en soepel is verlopen. De samenstelling van de groep zorgde ervoor dat van veel kanten en invalshoeken inbreng kwam. Daarnaast was de inbreng zeer waardevol. Vanuit LOS zijn we ervan overtuigd dat, door de inbreng van de klankbordgroepleden, de visie en uitwerking kwalitatief beter zijn geworden en dit heeft gezorgd voor draagvlak in de wijk. We willen de klankbordgroepleden nogmaals bedanken voor hun inbreng.



Afbeelding 53. Digitale schetssessie hoofdlijnen van de visie, juni 2021.

Bronnen

Afbeelding 32 (pagina 34):

- <https://twitter.com/Klimawerken/status/702461851209228292/photo/1>
- <https://nl.pinterest.com/pin/311452130467767606/?d=t&mt=login>
- <https://www.joostdevree.nl/shtmls/kopgevel.shtml>

Afbeelding 36 (pagina 36):

- <https://la-architecten.nl/project/nieuwbouw-woningen-appartementen-en-commerciele-ruimten-centre-veghel/>
- <https://www.ditisvanwanrooij.nl/projecten/cuijk-cuijkse-lagune/>
- <https://www.wonenopseahorse.nl/project/seahorse-appartementen/woningen/3-kamer-appartement-type-o/>
- <https://www.thomasarchitecten.nl/project/appartementen-koningsoord-tilburg/>
- <https://rijnboutt.nl/portfolio/kruidenbuurt/>
- <https://vanbokhorstarchitecten.nl/projecten/appartementen-meerdorp-hoevelaken>
- <http://www.hanswitte.nl/projecten/appartementen-wolvenplein-utrecht>

Afbeelding 38 (pagina 37):

- https://www.groengent.be/groenslingers_in_de_gentse_straten
- <https://nl.pinterest.com/pin/13440498868748111/?d=t&mt=signupOrPersonalizedLogin>
- <https://www.vlario.be/hertstraat-gent/>

Afbeelding 44 (pagina 41):

- <http://www.cnme.nl/locaties/jekerdalpark/>
- <https://www.nobrecal.nl/kleurassortiment/nobrecal-graugelb>
-

Afbeelding 45 (pagina 41):

- <https://www.amsterdamwoont.nl/actueel/marquise-laatste-appartement-aan-het-water-in-purmerend-donderdag-18-april-open-huis/>

Afbeelding 49 (pagina 43):

- <https://www.loosvanvliet.nl/nl/news/39/wuivende-grassen-in-de-dorpsweide-in-katwijk>
- <https://indebuurt.nl/nijmegen/nieuws/opmerkelijk-parkje-op-het-keizer-karelplein~11637/>





los · stad om land

LOS stadomland B.V.

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl