

gemeente Leek



# Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE)

Locatie Gruthoes  
Hoek Nijenoertweg-Oranjerie te Leek

Afdeling RMO/Reo Ubo Bezuijen

27 maart 2012

Dit document biedt de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een herinvulling van de locatie Het Gruthoes en het naastgelegen speelterrein. Het document beschrijft de inventarisatie en analyse van met name ruimtelijke aspecten. Via deze inventarisaties en analyses zijn de randvoorwaarden voor een herinvulling tot stand gekomen.



## Inhoud

1. Inleiding / aanleiding .....	6
2. Ligging van het plangebied.....	6
3. Historische aspecten .....	8
3.1. Ontwikkeling leek .....	8
3.2. Het Gruthoes .....	9
4. Huidig Planologisch regiem .....	10
4.1. De Intergemeentelijke Structuurvisie Leek- Roden.....	10
4.1 bestemmingsplan Leek.....	10
4.2 Welstandsnota Leek .....	10
5. Relevant gemeentelijk beleid .....	12
5.1. Regionale woonvisie.....	12
5.2. Gemeentelijke woonvisie .....	12
5.2. Duurzaamheid .....	12
6. Milieuaspecten en archeologie .....	13
Bodem .....	13
Water.....	13
Geluid .....	13
Externe veiligheid .....	13
Overige milieuaspecten.....	13
Archeologie .....	13
Flora en Fauna.....	13
7. Inventarisatie en analyse .....	14
7.1. De Ruimtelijke structuur van Leek .....	14
Waterstructuur.....	14
Verkeersstructuur .....	14
Openbaar vervoer .....	14
Groenstructuur.....	14
Bebouwingsstructuur .....	14
7.2. Woningbehoefte en planvorming in de omgeving .....	16
Woningbehoefte .....	16
De huidige woningmarkt.....	16
Planvorming in de omgeving.....	16
7.3. Het plangebied .....	18
Speelterrein.....	18
Beeldkwaliteit.....	18
Groeninventarisatie .....	18
Zichtlijnen.....	18
7.4. Richting een SPVE.....	24
Planologie.....	24
Volkshuisvesting/woningmarkt.....	24

Milieuaspecten en archeologie .....	24
8. Het Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPVE Gruthoeslocatie)	26
Groen en zichtlijnen .....	26
Bouwvlak .....	26
Bouwmassa en aantal.....	26
Parkeren .....	26
Oriëntatie .....	26
Beeldkwaliteit.....	26
Plaatsing .....	26
Hoofdvorm .....	26
Aanzichten .....	26
Opmaak .....	26
Overig .....	26
9. Modellenstudie .....	28



Figuur 1 : locatie Gruthoes na afbraak gebouw



Figuur 2: Locatie vanaf hoek Oranjerie Nijenoertweg

## 1. Inleiding / aanleiding

Het Gruthoes is per 1 april 2011 vrijgekomen omdat de laatste peuterspeelzaalgroep van SKSG-Kinderopvang is verplaatst naar de brede school Oostindie. Het gebouw is ongeschikt bevonden voor hergebruik en is in december 2011 afgebroken. Voor de vrijgekomen locatie is verzocht na te gaan op welke wijze deze kan worden herbestemd. Het onderzoek betreft een inventarisatie en analyse van de aanwezige elementen en biedt een antwoord op de mogelijke opties die op korte of middellange termijn voorhanden zijn.

## 2. Ligging van het plangebied.

Het bewuste perceel is gelegen centraal in de bebouwde kom van Leek in de wijk Rodenburg tegen de grens van de oudere wijk Pierkesveld. Het perceel, dat enigszins taps toeloopt, wordt aan de oostzijde begrenst door de Nijenoertweg en aan de west en noordzijde door de Oranjerie. Aan de zuidzijde wordt het perceel door een openbaar voetpad gescheiden van een woonblok.

Het perceel is gunstig gelegen in relatie tot onderwijsvoorzieningen en ouderenvoorzieningen. Op een afstand van ca. 200 meter is een supermarkt gevestigd.



Figuur 3: Ligging plangebied



7 **Figuur 4: Nijenoertweg (boven) en Oranjerie (onder)**

### 3. Historische aspecten

#### 3.1. Ontwikkeling leek

Leek is ontstaan nabij een doorwaadbare plaats in het grensviertje De Leke tussen Groningen en Drenthe. De doorgang vormde de route vanaf het Noord Drentse zandgronden naar de zandrug Vredewold en was tevens een onderdeel van de landroute van Groningen via Roden en Midwolde naar het Westerkwartier. Op de zandrug Vredewold is het landgoed en de Borg Nienoord gesticht. De heren van Nienoord startten in de tweede helft van de 16e eeuw met de vervening van het hoogveengebied. Ten behoeve van de ontwatering van het veengebied en de afvoer van turf is het Leekster Hoofddiep gegraven. Het Leekster hoofddiep is voor de ontwikkeling van Leek van zeer groot belang geweest.

Als gevolg van de aanwezigheid van het landgoed Nienoord en de provinciegrens tussen Groningen en Drenthe is de bebouwde kom van leek in een waaiervorm uitgegroeid in noordwestelijke richting.

Eind jaren vijftig werd Leek aangewezen als industriekern en groeide het dorp explosief in Westelijke richting. Daarbij is het oorspronkelijk agrarische kavelpatroon van noord-zuid gerichte sloten en houtsingels gevolgd. Als gevolg van die explosieve groei is een bedrijventerrein uit de jaren 60 ( Bedrijventerrein Leek) midden in de woonbebouwing komen te liggen.

Eind jaren zeventig zijn de dorpen Leek en Tolbert aan elkaar gegroeid. In de tachtiger jaren is de Tolberter wijk Sintmaheerdt ontstaan tussen de

industriegebieden Oldeberth en Diepswal. Eind jaren tachtig is gestart met een regionaal bedrijven terrein aan de A7. In de negentiger jaren zijn de wijken de Linde en Wolfeschans ontwikkeld. Begin deze eeuw zijn sprongen over het Leekster hoofddiep en de A7 gemaakt door het starten van resp. de ontwikkelingen Oostindie ( wonen) en Leeksterveld (regionaal bedrijventerrein).



Figuur 5: Leek en Tolbert



### 3.2. Het Gruthoes

Het Gruthoes is in 1973 als kleuterschool gebouwd voor de vereniging van Christelijk Nationaal onderwijs. Het gebouw heeft tot augustus 1985 dienst gedaan als kleuterschool. Vanaf die periode tot kortgeleden is het gebouw gebruikt als peuterspeelplaats.



Figuur 6: Gruthoes 1973



Figuur 7: Gruthoes als kleuterschool

## 4. Huidig Planologisch regiem

### 4.1. De Intergemeentelijke Structuurvisie Leek- Roden

In 2009 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (IGS Leek-Roden) vastgesteld. De visie geeft de ruimtelijke ambitie aan voor het gebied Leek- Roden voor de lange termijn. De vele inspraakreacties op het voorontwerp zijn betrokken bij het opstellen van de visie. Deze inspraakreacties hebben ondermeer geleid tot het besluit van de raad van de gemeente Leek in maart 2008 dat meer ingezet moet worden op binnendorps bouwen.

In paragraaf 8.1.1. van de structuurvisie wordt ingegaan op het ontwerp voor de bestaande kern. De nadruk ligt hierbij op het behoud en versterking van de bestaande structuren. De locatie van het Gruthoes wordt niet specifiek aangegeven.

### 4.1 bestemmingsplan Leek

De huidige planologische situatie ter plaatse van het plangebied is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Leek. Het bestemmingsplan is in 2000 in werking getreden ( zie plankaart fig.2). Planning is in 2012 het bestemmingsplan te herzien. De eventuele wijziging van onderhavig perceel kan in die procedure worden meegenomen.

De bestemming van het perceel is “Maatschappelijke voorzieningen”.De gronden zijn bestemd voor sociale-, culturele-, medische-, religieuze- en onderwijsinstellingen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De massa mag niet meer bedragen dan de huidige bouwmassa, vermeerderd met maximaal 10%.

### 4.2 Welstandsnota Leek

Door de gemeenteraad van leek is in januari 2004 de Welstandsnota vastgesteld. De welstandscriteria voor het gebied waar dit perceel zich in bevindt staan omschreven in Hoofdstuk 5.5. (Naoorlogse wijken). Als beleid geldt het incidenteel en soms planmatig wijzigen. Gesteld wordt dat bij het wijzigen het van belang is de variatie in bebouwing en het aantal grote groenvlekken te vergroten. De in het gebied aanwezige kleurbalans dient gerespecteerd te worden.

Indien sprake is van een project voor gerichte verandering op blok en buurniveau dient er een stedenbouwkundig plan aan de ontwikkeling ten grondslag te liggen. Onderdeel van dit stedenbouwkundig plan is een op dat plan toegesneden welstandsparagraaf.

In hoofdstuk 7 van de welstandsnota ( De Leekster Lat) wordt ingegaan op de invloed van een wijziging van het bouwprogramma voor de directe omgeving. In dat hoofdstuk worden kaders meegegeven voor herontwikkeling bij gestapelde bouw in een gebied met grondgebonden woningen. Belangrijk kader is de verhouding tussen de bouwhoogte en de afstand tot de openbare weg.

Voor het gebied waar het perceel van het Gruthoes in is gelegen wordt een norm van 0,7 gehanteerd. Dat betekent dat bij een bouwhoogte van 7 meter de rooilijn (afstand tot de openbare weg) minimaal 10 meter bedraagt.



Figuur 8: bestemmingsplankaart

## 5. Relevant gemeentelijk beleid

### 5.1. Regionale woonvisie

Op 3 maart 2009 heeft het college van B&W de Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009 - 2015 vastgesteld. De regionale woonvisie presenteert het gezamenlijk woonbeleid van de gemeenten in het Westerkwartier voor de periode 2009 - 2015. De woningcorporaties Wold & Waard Woonservice en Stichting Huisvesting Vredewold hebben actief deelgenomen in het totstandkomingproces. De woonvisie sluit aan bij de huidige plannen en onderzoeksgegevens. De visie is vooral bondig, praktisch en biedt ruimte voor verdere uitwerking in een gemeentelijke woonvisie.

De woonvisie is meer dan alleen het bepalen van het aantal toekomstig te bouwen woningen. Aan de hand van een aantal thema's is de totale opgave weergegeven. De thema's zijn: doelgroepen; wonen, zorg en welzijn; bouwopgave en leefbaarheid. De regionale woonvisie is richtinggevend voor de gemeenten en de woonpartners bij het opstellen van gemeentelijke woonvisies en vernieuwingsplannen.

### 5.2. Gemeentelijke woonvisie

In 2010 is de Leekster woonvisie vastgesteld als uitwerking van de regionale Woonvisie Westerkwartier. De woonvisie richt zich op de periode 2010-2015. Uitgangspunt is dat de Leek een aantrekkelijke woon(werk)gemeente blijft door de kwaliteiten (groen, ruimte en rust) binnen de gemeente optimaal te benutten als woon(werk)omgeving voor alle doelgroepen. In de uitleg wordt dat vertaald in wijken waar met plezier gewoond wordt in een groen en landelijk karakter. De leefbaarheid

in de kernen wordt op peil gehouden en waar mogelijk in combinatie met derde partijen versterkt.

De gemeente stelt zich ten doel dat alle inwoners hun zelfredzaamheid zo lang mogelijk kunnen vasthouden, zodat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen en mee kan doen in de samenleving. Hierbij is het van belang voldoende levensloopgeschikte-, aanpasbare-, zorgwoningen en kleinschalige andere woonvormen te realiseren in de nabijheid van een centraal zorg- en dienstencentrum. Voor de starters geldt dat zij voldoende kans krijgen om de woningmarkt in zowel het huur- als het koopsegment te betreden.

### 5.2. Duurzaamheid

Ten aanzien van het thema duurzaamheid is de doelstelling van het energieakkoord Noord Nederland hét uitgangspunt als het gaat om de bouw van nieuwe woningen en de opwaardering van de energielabel van de bestaande woningvoorraad.

## 6. Milieuaspecten en archeologie

### Bodem

Het perceel is vanaf begin jaren 70 deels gebruikt als kleuterschool c.q. peuterspeelplaats en voor een deel als speelterrein. Voor deze periode heeft het perceel dienst gedaan als landbouwgrond. Na de sloop van het Gruthoes is grond aangevoerd. Hiervan is een melding besluit bodemkwaliteit ingediend. Uit deze melding blijkt dat de grond multifunctioneel toepasbaar is. Historisch gezien is er geen reden aan te nemen dat het gaat om een verdachte locatie. Bij realisatie van een herinvulling van het perceel zal er een indicatief bodemonderzoek plaatsvinden.

### Water

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het verhard oppervlak. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 3750 m<sup>2</sup>. Hiervan was 340 m<sup>2</sup> bebouwd en 375 m<sup>2</sup> verhard als niet openbaar plein. Voorts is op het perceel nog ca. 285 m<sup>2</sup> aan openbare verharding aanwezig. Indien het verhard oppervlak met niet meer dan 750 m<sup>2</sup> toeneemt behoeven er geen nadere maatregelen te worden genomen. Het perceel heeft te weinig mogelijkheden om een waterberging van enige omvang te situeren. Mocht de toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m<sup>2</sup> toenemen dan kan gedacht worden aan infiltratiemaatregelen, zoals halfverharde voetpaden.

### Geluid

Het perceel is gelegen in een woongebied en binnen een 30 km zone. Er hoeven geen extra maatregelen genomen te worden met betrekking tot het geluid.

### Externe veiligheid

Het perceel is gelegen buiten de zone waarin externe veiligheid een rol speelt.

### Overige milieuaspecten

Het perceel is midden in een woongebied gelegen. Geluid- en stankhinder van bedrijven is niet aan de orde

### Archeologie

Het perceel is gelegen in een bestaand woongebied dat in de jaren 60 en 70 is ontwikkeld en is niet aangemerkt als gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Een nader onderzoek is derhalve niet verplicht..

### Flora en Fauna

Een flora en fauna onderzoek zal worden uitgevoerd bij het wijzigen van het bestemmingsplan.

## 7. Inventarisatie en analyse

### 7.1. De Ruimtelijke structuur van Leek

Op de nevenstaande bladzijde zijn in de figuren 9 t/m 12 de water-, verkeers-, groen, en bebouwingsstructuur van Leek aangegeven. Duidelijke waarneembaar is dat Leek in een waaivorm langs de landschappelijke lijnen is uitgebreid.

#### Waterstructuur.

Tot begin jaren 60 had Leek een open verbinding met het Leekstermeer en Zevenhuizen. In de jaren 60 is het Hoofddiep in het Centrum gedempt en heeft het Hoofddiep haar oude functie verloren. De aanwezige waterstructuren hebben hoofdzakelijk een waterhuishoudkundige functie. De vijverpartijen nabij de locatie (aan de Oldenoert) hebben daarboven en ruimtelijke en esthetische functie

#### Verkeersstructuur

Vanaf de A-7 is de Midwolderweg de meest belangrijke ontsluitingweg van Leek. Via de rotonde bij de entree worden belangrijke wijkontsluitingswegen en verbindingswegen aangesloten op de Midwolderweg.

De Lindensteinlaan is een belangrijke wijkontsluitingsweg die de verblijfs (woon) gebieden verbindt met het centrum van Leek. Het bewuste perceel is goed bereikbaar en gunstig gelegen ten opzichte van de verschillende ontsluitingsmogelijkheden.

#### Openbaar vervoer

Aan de Lindensteinlaan bevindt zich nabij de scholengemeenschap een Ov halte waar in 2012 de buslijnen 85, 89, 98, 306, 316, 607 en 617 halteren. Vorenstaande lijnen verzorgen de OV verbindingen richting Groningen, Drachten, Oostewolde en Roden. Bij de Schutse (aan de Oldenoert) halteert lijn 98 naar Grootegast.

#### Groenstructuur

Bestaande houtsingels zijn met de uitbreidingen in de 60 er en 70 er jaren gerespecteerd. Zowel aan de groenstructuur, als aan de verkeersstructuur en de bebouwingsstructuur is goed waar te nemen dat de landschappelijke lijnen van Tolbert en Midwolde elkaar ontmoeten in het gebied tussen de Euroweg en de Nijenoertweg.

Duidelijk waarneembaar is dat in het gebied nabij het Gruthoes de singels op verschillende plekken onderbroken zijn. Op het Industriepark Leek is vrijwel geen structurend groen (meer) aanwezig.

#### Bebouwingsstructuur

Vanaf de jaren 60 is Leek uitgebreid is een regelmatig patroon van halfopen bouwblokken langs rechte straten. In de 60 er jaren is rekening gehouden met de loop van het Molenkanaal, waardoor daar een afwijkend patroon is te zien. In de jaren 70 (Rodenburg) is het principe gelijk gebleven (rechthoekige patronen) maar is meer variatie toegepast binnen het thema. Dat laatste geldt niet voor de bebouwing die over het algemeen bestaat uit eensgezinswoningen (rijen en tweekappers) in twee lagen met een kap.



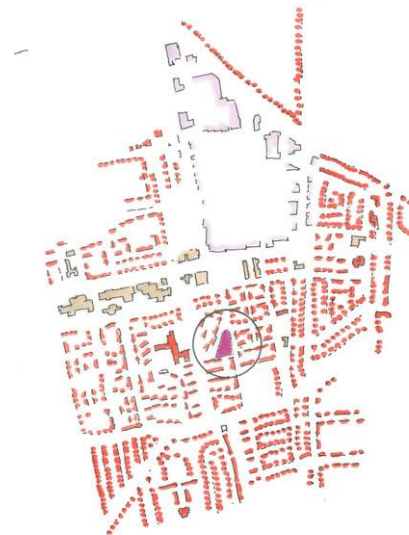
Figuur 9: Waterstructuur



Figuur 11: Verkeerstructuur



Figuur 10: Groenstructuur



Figuur 12: bebouingsstructuur

## 7.2. Woningbehoefte en planvorming in de omgeving

### Woningbehoefte

Op basis van provinciale prognoses is het de verwachting dat het aantal huishoudens in Leek zal toenemen met ongeveer 1.000 huishoudens tot 2031. Wel is een duidelijke vergrijzing te zien in de huishoudenopbouw. Is in 2011 bijna 50% van de huishoudens een zogenaamde seniorenhuishouden (vanaf 55 jaar), in 2031 is dit toegenomen tot maar liefst 57%. In aantallen betekent dit dat het aantal seniorenhuishoudens de komende 20 jaar met 1000 zal toenemen. De verwachting is dan ook dat er de komende decennia een toenemende behoefte ontstaat aan levensloopgeschikte woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen met alle belangrijke leefruimten op de begane grond.

### De huidige woningmarkt

De huidige woningmarkt ligt door de huidige financieel economische crisis op slot. De bouw van nieuwe grondgebonden woningen in Oostindie loopt terug. Woningen voor starters doen het hier nog relatief goed. In het centrum van Leek zijn op dit moment 2 appartementencomplexen in aanbouw. Het merendeel van deze woningen worden in het huursegment gerealiseerd met een groot deel voor de zorg. Voorts zijn nog plannen voor appartementen in de verkoop op de locatie Univé en op de entree van leek.

### Planvorming in de omgeving

Omdat de vorm en de relatief geringe omvang van de locatie een beperkende factor is bij herontwikkeling is gekeken naar eventuele toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving van de locatie.

Tegenover de locatie, in dezelfde bebouwingsstrook, zijn seniorenwoningen in rijen van 4 van de Stichting Huisvesting Vredewold gelegen. Deze woningen stammen uit de jaren 70 en voldoen qua comfort niet geheel meer aan de huidige eisen. Ook vormt de toename van het autogebruik zo langzamerhand een probleem voor de handhaving van de kwaliteit van de openbare ruimte. Op de afbeeldingen is te zien dat veelvuldig gebruik wordt gemaakt van het grasveld om met de auto bij de woning te komen.

Ondanks dat is er geen sprake van leegstand. Gebleken is dat de mensen er met veel plezier wonen. De Stichting Huisvesting Vredewold heeft aangegeven dat de woningen zeker niet vóór 2020 zullen worden vervangen.





Figuur 13: Woningen Vredewold Driemolenhof

## 7.3. Het plangebied

### Speelterrein

Op de locatie is een speelterrein aanwezig. Kortgeleden heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de in de gemeente aanwezige speelterreinen. In verband met de beschikbare middelen voor het beheer van speelterreinen is bekeken welke speelvoorzieningen op korte termijn kunnen vervallen. Hierbij is de omvang van de doelgroep en het aantal speelvoorzieningen in de directe omgeving betrokken. Bij deze inventarisatie is geconstateerd dat dit speelterrein kan vervallen in verband met de aanwezigheid van een speelmogelijkheid op het terrein van de Nijenoertschool ( zie afbeelding 14).

### Beeldkwaliteit

De woningen in de directe omgeving zijn eind jaren 60-begin jaren 70 gebouwd. De beeldkwaliteit van de aan het openbare gebied grenzende gevelwanden voldoet over het algemeen aan de kwaliteitsnormen die wijken met een vergelijkbare samenstelling gesteld worden. Als enigszins storend worden echter enkele hoeksituaties met schuttingen en het zicht op de parkeerplaats achter de woningen aan de Nijenoertweg ervaren (zie afbeelding 15).

### Groenininventarisatie

Van de op het perceel aanwezig bomen is een kwalitatieve inventarisatie gemaakt. Uit deze inventarisatie is gebleken dat een groot deel van de aanwezige bomen een goede kwaliteit heeft (zie figuur 16).

Mede in het licht van een mogelijk wijzigend gebruik van het perceel is daarnaast bekeken welke bomen gehandhaafd moeten/kunnen worden

om een waardevolle en duurzame groeninvulling te realiseren. Dit leidt uiteindelijk tot het advies 3 eiken te handhaven op het speelterrein en de plataan op het perceel van het voormalige Gruthoes. Voorts wordt aanbevolen één eik te bewaren langs de Oranjerie. Bij de inventarisatie op Meso niveau is reeds gebleken dat de singelstructuur ter plaatse van het Gruthoes onderbroken is. Bij herinvulling dient, ter compensatie van de te kappen bomen, deze structuur te worden hersteld.

### Zichtlijnen

Over het speelterrein loopt een zichtlijn die zich uitstrekt vanaf de Braamstruik( gelegen aan de Carel Hyronimuslaan) tot aan het Leeksterheem ( gelegen aan de Oldenoert) ( zie figuur 16 op blz 21).



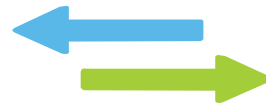
Figuur 14: Inventarisatie speelterreinen ( Pijl geeft speelterrein op perceel Nijenoertschool aan)



Figuur 15: Beeldkwaliteit

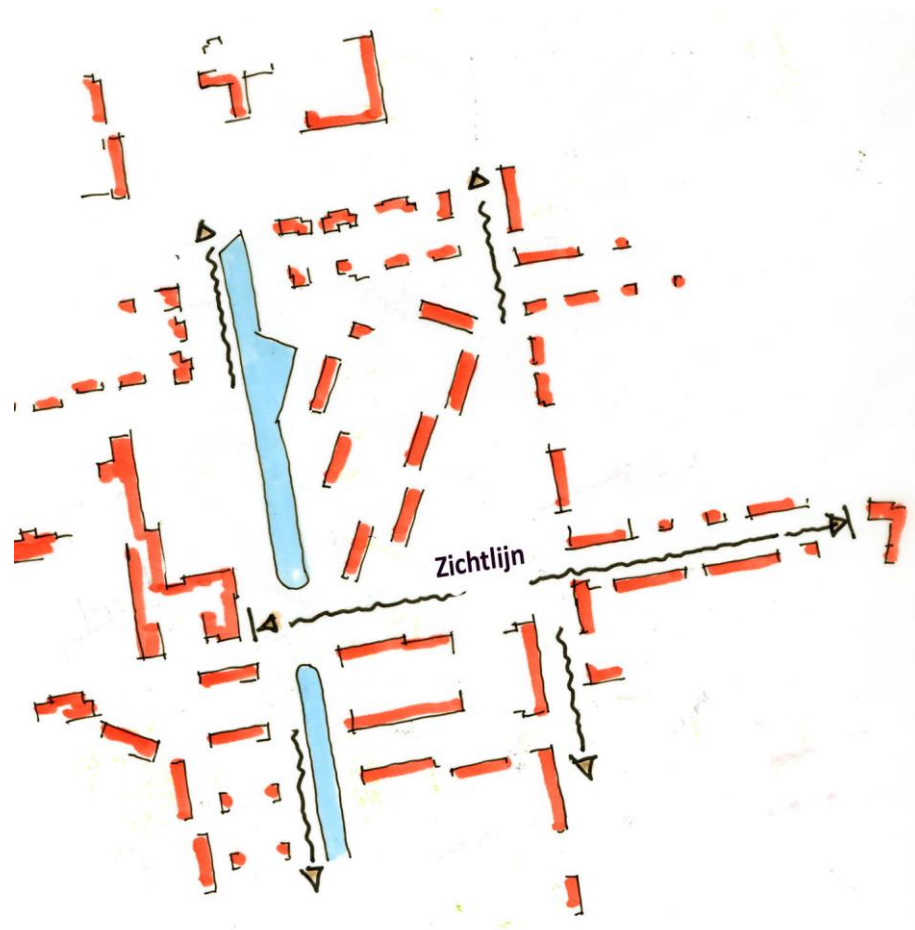


Figuur 16 Inventarisatie bomen



Figuur 17: Te handhaven bomen





Figuur 16: Zichtlijnen





## 7.4. Richting een SPVE

### Planologie

De Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden is in beginsel leidend voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. In de visie is opgenomen dat meer ingezet wordt op binnendorps bouwen. Dat de locatie van het Gruthoes niet met name wordt genoemd is toe te schrijven aan het abstractieniveau van de visie. Geconcludeerd kan worden dat herinvulling van het perceel past in de visie.

Het bestemmingsplan laat bouwen toe met een maatschappelijke bestemming. Iedere afwijking daarvan leidt tot een nieuw bestemmingsplan. Overwogen kan worden te wachten met herontwikkeling omdat het bestemmingsplan binnenkort moet worden herzien.

De Welstandsnota geeft aan dat het beleid in dit gebied uitgaat van het incidenteel en soms planmatig wijzigen. Variatie in bebouwing en vergroting van groenvlekken wordt van belang geacht. Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen mag gezien worden als het kader voor de ontwikkeling en beoordeling door de welstandscommissie. De Leekster lat biedt een kader voor afstanden tot de openbare weg.

Gelet op het vorenstaande kan het gebied dienen als overgangsgebied tussen de bestaande eengezinswoningen ( 2 lagen met kap) en de seniorenwoningen van Vredewold ( één laag met kap). Dit biedt ruimte op de locatie voor een eigenzinnige invulling.

### Volkshuisvesting/woningmarkt

In de regionale en gemeentelijke woonvisie wordt gesteld dat het van belang is voldoende levensloopgeschikte-, aanpasbare-, zorgwoningen en kleinschalige andere woonvormen te realiseren in de nabijheid van een centraal zorg- en dienstencentrum. Daarnaast moeten ook starters voldoende kansen hebben op de woningmarkt. Als we kijken naar de woningbehoefte dan sluit dit aan op het vorenstaande. Voor starters en doorstromers bestaan voldoende mogelijkheden in het plangebied Oostindie. In het centrum van Leek zijn op dit moment twee appartementencomplexen in aanbouw en is een derde in voorbereiding. Het merendeel van deze woningen worden in het zorg (huur) segment gerealiseerd. Wold en Waard is in de directe omgeving van de locatie momenteel bezig een complex gezinswoningen te vervangen door levensloopgeschikte woningen. De stichting huisvesting Vredewold heeft aangegeven voorlopig niet tot vervanging van de woningen aan de Oranjerie over te gaan. Dat leidt tot de conclusie dat opname van het perceel in een eventueel grotere ontwikkeling op korte termijn niet zal plaatsvinden. Gelet op het vorenstaande, de relatief geringe omvang van het perceel en de nabijheid van diverse voorzieningen leidt dit voor deze locatie tot de conclusie dat ingezet moet worden op grondgebonden levensloopgeschikte woningen in de vrije sector (koop en/of huur).

### Milieuaspecten en archeologie

Ten behoeve van een herontwikkeling zal een flora en fauna onderzoek verricht moeten worden. In het kader van de SPVE wordt aanbevolen het te verhard oppervlak te beperken tot maximaal 1750 m<sup>2</sup> ( inclusief openbare verharding)





Voorbeelden grondgebonden levensloopgeschikte woonvormen



## **8. Het Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPVE Gruthoeslocatie)**

### **Groen en zichtlijnen**

Bij herinrichting van het perceel dient de huidige zichtlijn gerespecteerd te worden. Voor wat betreft het opgaand groen dienen de 3 eiken op het speelterrein gehandhaafd te blijven. Voor de eik langs de Oranjerie en in mindere mate de plataan op het voormalige perceel van het Gruthoes geldt dat deze indien mogelijk gehandhaafd blijven. De bestaande groenstructuur langs de Nijenoertweg wordt versterkt.

### **Bouwvlak**

Het bouwvlak wordt begrensd door het respecteren van de zichtlijn, de noodzakelijke afstand tot de te handhaven bomen en omliggende wegen. Daarnaast wordt rekening gehouden met het uitzicht van de bestaande woningen aan de Oranjerie.

### **Bouwmassa en aantal**

Binnen het bouwvlak worden maximaal 8 grondgebonden levensloopgeschikte woningen gerealiseerd, hoofdzakelijk in één laag met een qua massa ondergeschikte verdieping. De verdieping kan zowel met als zonder kap worden uitgevoerd.

### **Parkeren**

Uitgegaan wordt van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning waarvan 1 parkeerplaats op het perceel. Langs de Nijenoertweg worden een aantal openbare langsparkerplaatsen toegevoegd.

### **Oriëntatie**

De oriëntatie van de woningen is alzijdig. Indien achterzijden niet voorkomen kunnen worden wordt voorzien in een gebouwde erfafscheiding welke passend is bij de toegepaste architectuur.

### **Beeldkwaliteit**

#### **Plaatsing**

De woningen kunnen in een wisselende positie langs de weg worden gepositioneerd. De hoofdrichting van de bouwvorm kan variëren van haaks op- of in de langsricting van de Nijenoertweg. Een grotere variatie in positie en richting benadrukt het contrast met de bestaande woningen in de omgeving.

#### **Hoofdvorm**

Samengestelde massa met in hoofdzaak één laag met een ondergeschikte tweede laag. Kantige vormen. Plastiek middels opname van patio's

#### **Aanzichten**

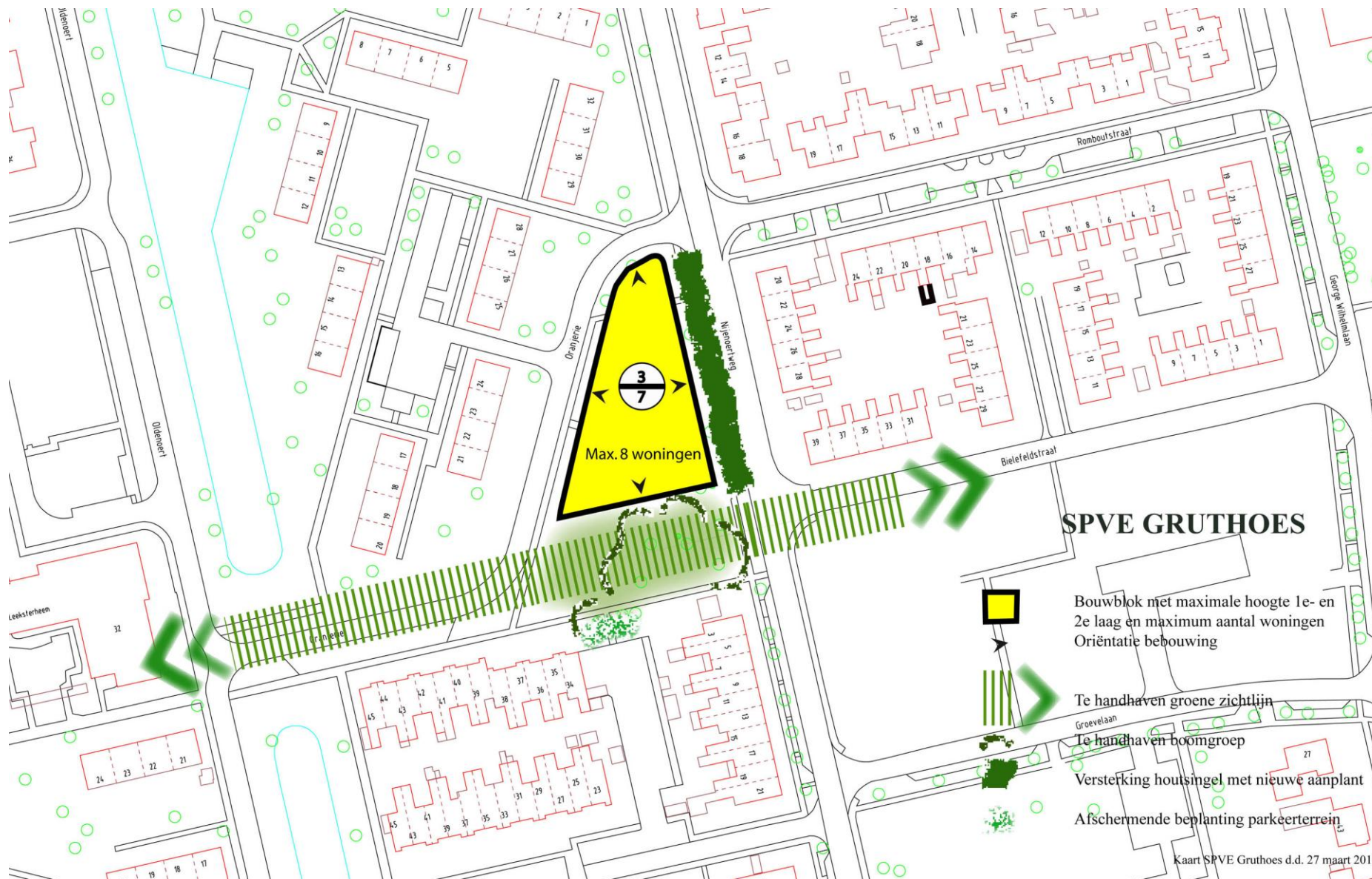
Gericht op openbaar gebied. Gevels horizontaal geleed, gestileerde moderne vormgeving met sobere details

#### **Opmaak**

Midden tot lichte kleurstelling, hoofdzakelijk opgebouwd in baksteen met toevoeging van lichte bouwmaterialen

#### **Overig**

Bij herinvulling dient aandacht besteed te worden aan de zichtsituatie op het parkeerplein achter de woningen van de Nijenoertweg.



## 9. Modellenstudie

