

Parkwoningen (Water)Vogelbuurt

Oude Brandenburgerweg 67 te Bilthoven

Ruimtelijke randvoorwaarden voor ontwikkeling

September 2022 – definitief



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling	5
2 Beleidskaders	6
2.1 Bestemmingsplan	6
2.2 Gebiedsvisie Leyenseweg 2013	7
2.3 Woonbeleid	7
2.3.1 Woononderzoek 2020	7
2.3.2 Woonvisie De Bilt 2030	8
2.3.3 Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022	8
2.4 Welstandsnota 2013	9
2.5 Duurzaamheid	10
3 Uitgangspunten voor ontwikkeling	11
3.1 Locatie in omgeving	11
3.2 Kadastraal	12
3.3 Geschiedenis	13
3.4 Historie zwembad	13
3.5 Context plangebied	14
3.5.1 Bomen	15
3.6 Ruimtelijke opbouw	16
3.6.1 Stedenbouwkundig ontwerp	16
3.6.2 Bebouwing en programma	17
3.6.3 Verkeer en parkeren	19
3.6.4 Groengebied en vijverpartij	20
3.6.5 Bomen	21
3.6.6 Water	21
3.6.7 Beeldkwaliteit	22
3.6.8 Milieutechnische aspecten	24
4 Participatie	26
Bijlagen	27
Bijlage 1 - Participatieverslag	28

1 Inleiding

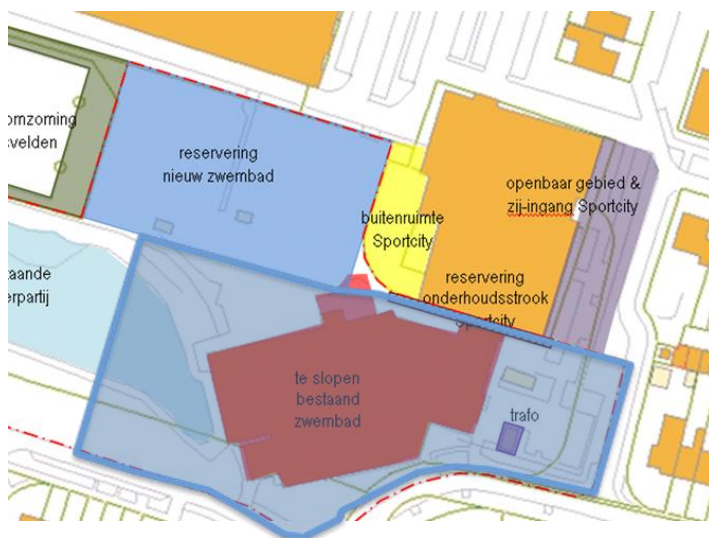
1.1 Aanleiding

Door de realisatie en ingebruikname van het nieuwe zwembad Brandenburg in de zomer van 2019 is de voormalige zwembadlocatie vrij gekomen voor ontwikkeling. Op deze plek aan de Oude Brandenburgerweg 67 is het oude zwembadgebouw reeds gesloopt. In 2015 heeft de gemeenteraad besloten deze locatie aan te wijzen voor de ontwikkeling van woningbouw en hier nader onderzoek naar te doen.

1.2 Doelstelling

Conform de uitgangspunten van 2015 en het toen gehouden participatietraject met omwonenden is het de bedoeling om de vrijgekomen locatie te herontwikkelen voor woningbouw met grondgebonden woningen. Daarbij is het aantal woningen niet genoemd, maar destijds is uitgegaan van ongeveer een 15-tal woningen.

Deze randvoorwaarden beperken de keuzemogelijkheden voor de ontwikkeling van een woningbouwplan passend bij de huidige woningmarkt en -behoefte. Desondanks heeft het college van B&W in 2020 de opdracht gegeven om ter plaatse minimaal 30% van de woningen in de sociale huursector en 10% van de woningen in de middenhuur sector (met een streven naar 20%) te realiseren.



Uit: Haalbaarheidsanalyse nieuw zwembad De Bilt (bijlage bij raadsbesluit 25 juni 2015: Uitsnede locatie met omliggend gebruik

2 Beleidskaders

2.1 Bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bilthoven Zuid, 2009". In dit bestemmingsplan Bilthoven Zuid gelden voor de locatie een drietal bestemmingen, te weten 'Sport', 'Groen' en 'Water'.

Voor het grootste deel van het plangebied geldt de bestemming Sport. In de voorschriften zijn de voor Sport aangewezen gronden bestemd voor:

- a. een zwembad;
- b. een fitnesscentrum;
- c. tennisbanen;

inclusief bijbehorende:

- d. horecavoorzieningen;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemming is een bouwhoogte van 8 meter toegestaan.

De beoogde ontwikkeling van woningen past niet binnen de huidige bestemming. Er dient derhalve een planologische procedure te worden doorlopen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplan Bilthoven Zuid, 2009

2.2 Gebiedsvisie Leyenseweg 2013

In juni 2013 is de Gebiedsvisie Leijenseweg door de gemeenteraad vastgesteld. Dit visiedocument heeft het gebied in drie deelgebieden onderverdeeld. Grofweg het gebied ten noorden van de Leijenseweg, het middengebied met de kantoren Leijensehof, Anne Franklaan en de nieuwbouw van Park Brandenburg en als laatste het zuidelijk gebied waarin het huidige zwembad en Sportcity een prominente rol spelen.

Hieronder een uitsnede uit deze visie, met invulling van woningen en behoud van de vijverpartij. Inmiddels is aan de noordzijde reeds het nieuwe zwembad gerealiseerd, waardoor woningbouw aan deze zijde niet meer mogelijk is en alleen het terrein van het voormalige zwembad nog resteert. In 2015 is het plangebied reeds vergroot door de westelijke begrenzing iets te verleggen (zie ook paragraaf 1.2).



Uitsnede met mogelijke herstructurering uit de gebiedsvisie Leyenseweg 2013

2.3 Woonbeleid

2.3.1 Woononderzoek 2020

In 2020 heeft Companen in opdracht van de gemeente en in samenwerking met Woonstichting SSW een woononderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wijst uit dat de gemeentelijke woningbouwopgave voor de komende jaren fors is en dat zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens zal groeien in de jaren tot 2030 en daarna. Tot 2030 belooft het tekort aan woningen ruim 1.100 woningen, met de grootste woonbehoefte in Bilthoven.

Veranderingen in de bevolkingssamenstelling en woonwensen

Uit het onderzoek van Companen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De gemiddelde grootte van huishoudens neemt af, wat tot een groei van het aantal één- en tweepersoons huishoudens leidt.
- De vergrijzing zet door. Tot 2030 neemt het aantal 80-plus huishoudens naar verwachting met 30 procent toe. Het rijksbeleid stimuleert daarbij dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen wat vraagt om levensloopbestendige woningen.
- Met name jonge woningzoekenden kunnen in de gemeente moeilijk een betaalbare woning vinden, zowel in de koop- als de huursector. Bij ongewijzigd beleid leidt dat tot een versterkte vergrijzing en ontgroening van de bevolking.

- In de gemeente De Bilt is sprake van een kwalitatieve mismatch: er ontstaat een overschot aan grondgebonden woningen en er is een tekort aan appartementen die passen bij de specifieke woonsituatie van senioren en starters.

2.3.2 Woonvisie De Bilt 2030

Op 21 december 2021 is de Woonvisie De Bilt 2030 vastgesteld. Deze woonvisie geeft inbreng met betrekking tot de kwaliteit van de (toekomstige) woningvoorraad en de hoeveelheid en soort woningen die nodig zijn om in de behoeften van de verschillende doelgroepen te kunnen voorzien. De ruimtelijke vertaling van de opgaven op het gebied van wonen naar woonmilieus en woningbouwlocaties vindt integraal plaats in het kader van de Omgevingsvisie.

In de woonvisie 2030 staan toekomstbestendige woningen en een leven lang wonen in De Bilt centraal. Om woningen toekomstbestendig te houden en te maken zijn kwaliteitseisen en stimuleringsmaatregelen nodig met betrekking tot de omvang, duurzame (energie)oplossingen en het geschikt maken om er langer zelfstandig te kunnen (blijven) wonen.

Om inwoners een toekomstperspectief te bieden in De Bilt zijn woningen nodig die bij hun situatie en wensen passen. In De Bilt is er behoefte aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en toegankelijke en levensloopbestendige woningen voor ouderen. De gemeente stuurt actief op de woningbouwprogrammering door minimaal 30 procent sociale huur en (sinds december 2021) minimaal 20 procent middenhuur te eisen. Daarnaast hanteert de gemeente een minimale oppervlakte van 60m² GBO voor woningen in het algemeen en 75m² GBO voor middenhuur woningen.

Daarbij dienen er zowel in de huur- als koopsector meer (toegankelijke) appartementen te worden toegevoegd aan de woningvoorraad dan grondgebonden woningen om zo het groeiend aantal kleine huishoudens te kunnen huisvesten en de doorstroming op gang te brengen.

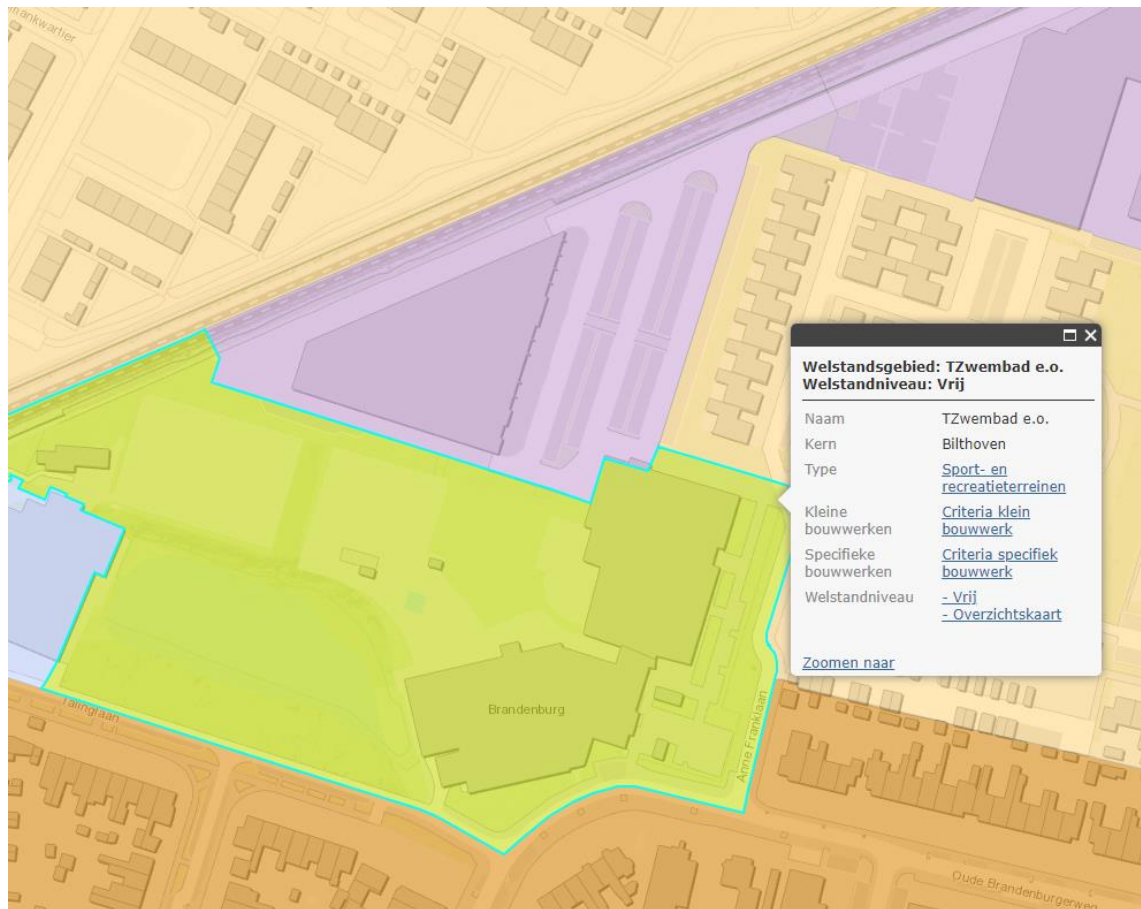
Om te voorzien in de lokale behoefte aan woningen wil de gemeente tot 2030 zich inzetten om minimaal 1.130 woningen te bouwen.

2.3.3 Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022

Op 21 december 2021 is de verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022 vastgesteld. Deze doelgroepenverordening regelt niet alleen voor welke doelgroepen de nieuwbouw bedoeld is en de instandhoudingstermijnen, maar regelt ook de aanvangshuren, de differentiatie, een eventuele afdracht aan het fonds sociale en middeldure woningbouw en de prijs/kwaliteitverhoudingen van nieuwbouwwoningen.

2.4 Welstandsnota 2013

Het plangebied valt binnen de gebiedsbepaling 'Zwembad e.o.', zijnde een welstandsvrij gebied met terreinen en gebouwen met veelal een sportbestemming.



Uitsnede gemeentelijke welstandskaat

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Daarbij gaat het in het algemeen om ontwikkelingen die een nieuw bestemmingsplan nodig hebben, bijvoorbeeld het slopen van een bedrijventerrein of in dit geval een zwembad, om daar woningbouw mogelijk maken. Dan zijn ook nieuwe of aanvullende gebiedscriteria nodig. Nieuwe welstandscriteria zijn namelijk wenselijk als:

- een ontwikkeling de bestaande fysieke structuur en karakteristiek doorbreekt;
- een ontwikkeling niet objectgericht is (dan volstaan de algemene welstandscriteria), maar van invloed is op een heel welstandsgebied;
- er sprake is van een nieuw stedenbouwkundig plan en veelal een nieuw bestemmingsplan.

Aangezien er een woningbouwontwikkeling wordt voorgestaan, verandert de bestemming en past de huidige gebiedsindeling niet meer. Het opstellen van een nieuwe set aanvullende welstandscriteria specifiek voor deze ontwikkeling is hier dus noodzakelijk als vervanging van het huidige toetsingskader. Daarnaast kan ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld met een ontwikkelgericht karakter als sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan kan dan naast de nieuwe welstandscriteria voor gebouwen ook uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte bevatten.

Een eerste richting voor de beeldkwaliteit wordt reeds in dit document gegeven in paragraaf 3.6.7.

2.5 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen (DuBo) is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en waar het gebouw maar ook de openbare ruimte een lange levensduur hebben (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze).

Duurzaamheid staat inmiddels centraal in al onze projecten. Dit geldt voor zowel gebouwen als voor Grond, Weg en Waterbouw (GWW) projecten. Gemeente De Bilt heeft ambities geformuleerd en afspraken gemaakt over duurzaamheid bij duurzaam bouwen en GWW-projecten. De rol van de gemeente is om in overleg met de bouwpartijen te kijken wat, naast de wettelijke eisen, de mogelijkheden en kansen zijn voor duurzaam bouwen.

Regels en beleid

Aan het (ver)bouwen en gebruik van woningen en andere gebouwen zijn landelijke bouwregels verbonden. Dit zijn onder meer voorschriften op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Buiten het Bouwbesluit 2012, waarin de minimale bouwtechnische voorschriften staan, heeft de landelijke overheid ambities voor duurzaam bouwen opgesteld (zie <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen/duurzaam-bouwen>). In lijn met deze ambities moeten gebouwen vanaf 1 januari 2021 óók voldoen aan strengere BENG-eisen voor energiegebruik: de Bijna Energieneutrale Gebouw Eisen.

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 het beleid voor duurzaam bouwen aangescherpt. Bij de ontwikkeling van een bouwplan moet rekening worden gehouden met de door de gemeente gewenste GPR-score van gemiddeld een 8 met minimaal een 9 voor energie, minimaal een 7 voor milieu en een 8 voor levensloopbestendigheid.

Op 20 februari 2020 heeft de raad de Duurzaamheidsagenda 2020-2022 en het bijbehorende uitvoeringsplan vastgesteld. In deze documenten is opgenomen hoe de gemeente samen met bewoners, ondernemers en andere organisaties werkt aan een duurzame en energie neutrale gemeente. In deze documenten wordt geen nieuw beleid gemaakt voor duurzame (nieuw)bouw.

Maatregelen Duurzaam bouwen

Om meer inzicht te krijgen in mogelijke Duurzaam Bouwen-maatregelen (DuBo-maatregelen) voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) zogenaamde menukaarten gemaakt. Zij bieden hulp bij het maken van keuzes voor verduurzaming van de (nieuwbouw) woning.

Hou verder bij het ontwerp en materiaalkeuze van de bebouwing ook rekening met de inpassing van natuurinclusieve elementen zoals vleermuiskasten, nestruimtes en bijenholttes. Gebruik hiervoor www.checklistgroenbouwen.nl voor gebouw specifieke aanpassingen.

Riothermie

Ambitie is om de woningen bijna energie neutraal bouwen. Dit kan worden bereikt door gebruik te maken van de bestaande riothermie installatie van de nieuwe zwembad. Bij het ontwerp van dit nieuwe zwembad is namelijk rekening gehouden met toekomstige uitbreiding. Er is voldoende energie om naast het zwembad de nieuw te bouwen woningen ook te voorzien van restwarmte, welke afkomstig is van de warmteterugwinning uit het riool tracé Talinglaan.

Riothermie is het winnen van thermische energie uit afvalwater uit het riool. Deze energie kan gebruikt worden voor het verwarmen of koelen van gebouwen of installaties, die in de buurt van de betreffende riolering staan. Hiertoe wordt een warmtewisselaar in contact gebracht met het afvalwater, waarmee koude of warmte wordt gewonnen. Deze energie dient te worden opgeslagen in de bodem door middel van een warmte-koudeopslag (WKO), een soort batterij. Zo kan riothermie in de zomer veel 'extra' warmte produceren. WKO is een goede methode om deze overcapaciteit aan warmte in de zomer op te slaan om deze vervolgens in de winter te gebruiken wanneer het zwembad en alle nieuwbouw woningen een grotere warmtevraag hebben. Zo kunnen beide groepen afnemers volledig duurzaam verwarmd worden.

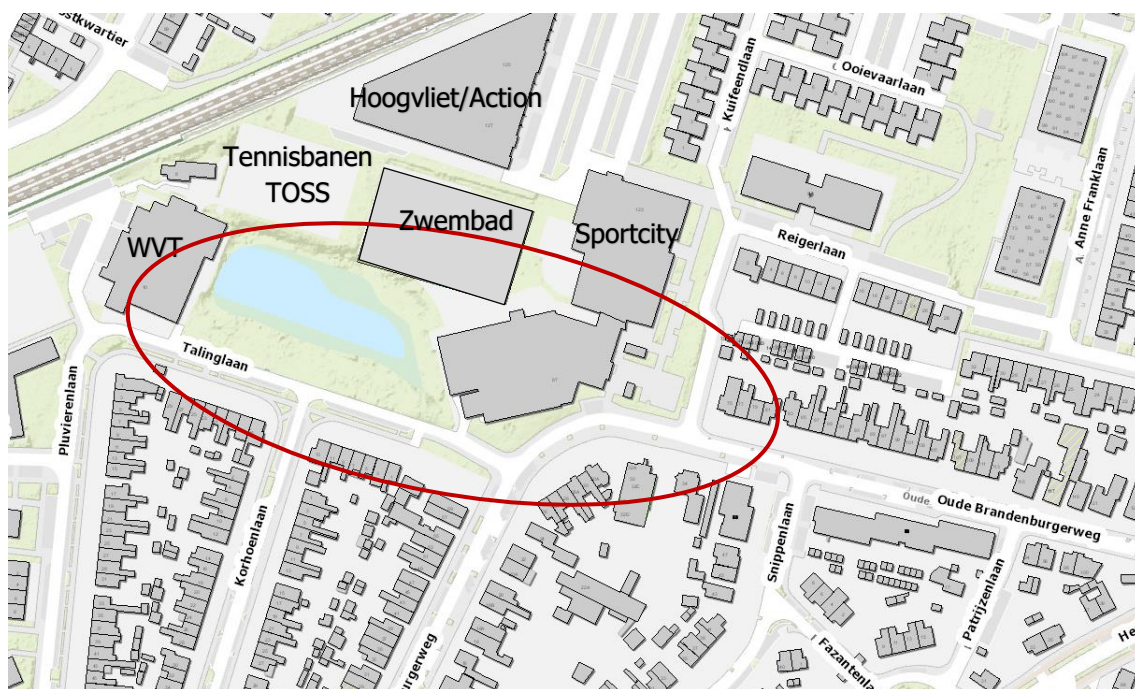
3 Uitgangspunten voor ontwikkeling

3.1 Locatie in omgeving

De locatie ligt op een bijzondere plek in de wijk in de bocht van de Oude Brandenburgerweg. Aan de noordzijde grenzen de sportschool Sportcity alsook het nieuwe zwembad Brandenburg direct aan de locatie. Tussen beide gebouwen ligt een buitenruimte van Sportcity met sauna ligweide en hiernaast het terras van het zwembad.

Aan de westzijde ligt een waterpartij in het groen met aan de andere zijde het buurtcentrum WVT en de tennisbanen. De woonstraten Talinglaan en Oude Brandenburgerweg begrenzen de zuidzijde van het gebied. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door de ontsluitingsweg Kuifeendlaan richting Park Brandenburg.

De woningen in de directe omgeving bestaan voornamelijk uit rijwoningen in diverse bouwstijlen. Qua bouwmassa hebben de woningen voornamelijk twee bouwlagen met een kap, maar er zijn ook enkele gestapelde complexen van twee, drie en vier bouwlagen, bijvoorbeeld aan de Pluvierenlaan, Oude Brandenburgerweg en park Brandenburg.



Locatie in omgeving inclusief reeds gesloopt oud zwembadgebouw.

De locatie ligt dus op een overgang tussen meer grootschalige bebouwing met een maatschappelijke/sportfunctie of detailhandel aan de noord- en westzijde en voornamelijk grondgebonden rijwoningen aan de zuid- en oostzijde.

Vanwege het nieuwe zwembad en de verschillende voorzieningen zoals de Hoogvliet en Sportcity wordt er tijdens de openingsuren extra parkeerdruk ervaren door de bewoners in de omliggende woonstraten. Er is een groot parkeerterrein bereikbaar via de bypass langs het spoor vanaf de rotonde Leijenseweg. Komende vanuit het zuidelijke deel van Bilthoven is dat wel een langere route wat in de praktijk zou kunnen leiden tot meer parkeren in de omliggende woonstraten; iets wat echter niet ondersteund wordt door de uitgevoerde parkeertellingen.

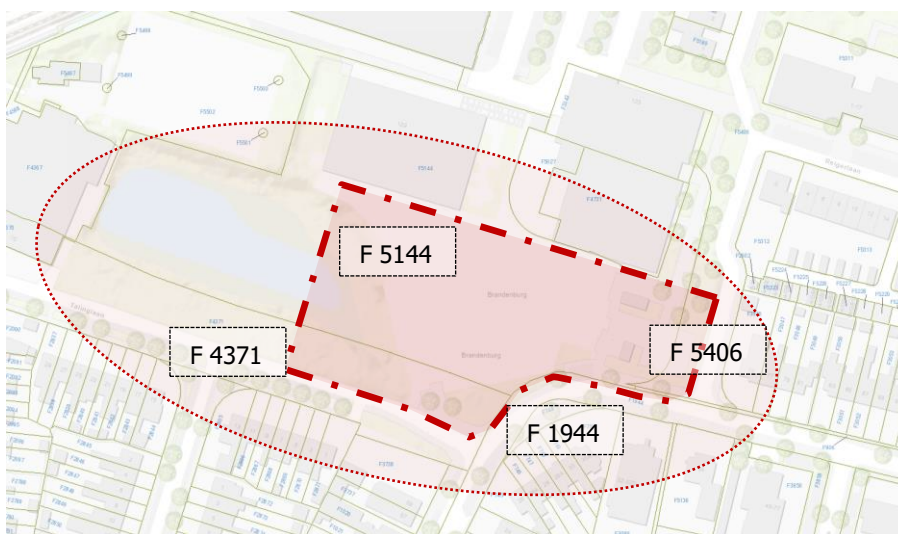


Vogelvlucht locatie (inclusief het reeds gesloopte zwembadgebouw) vanuit zuid, oost, west, noord.

3.2 Kadastraal

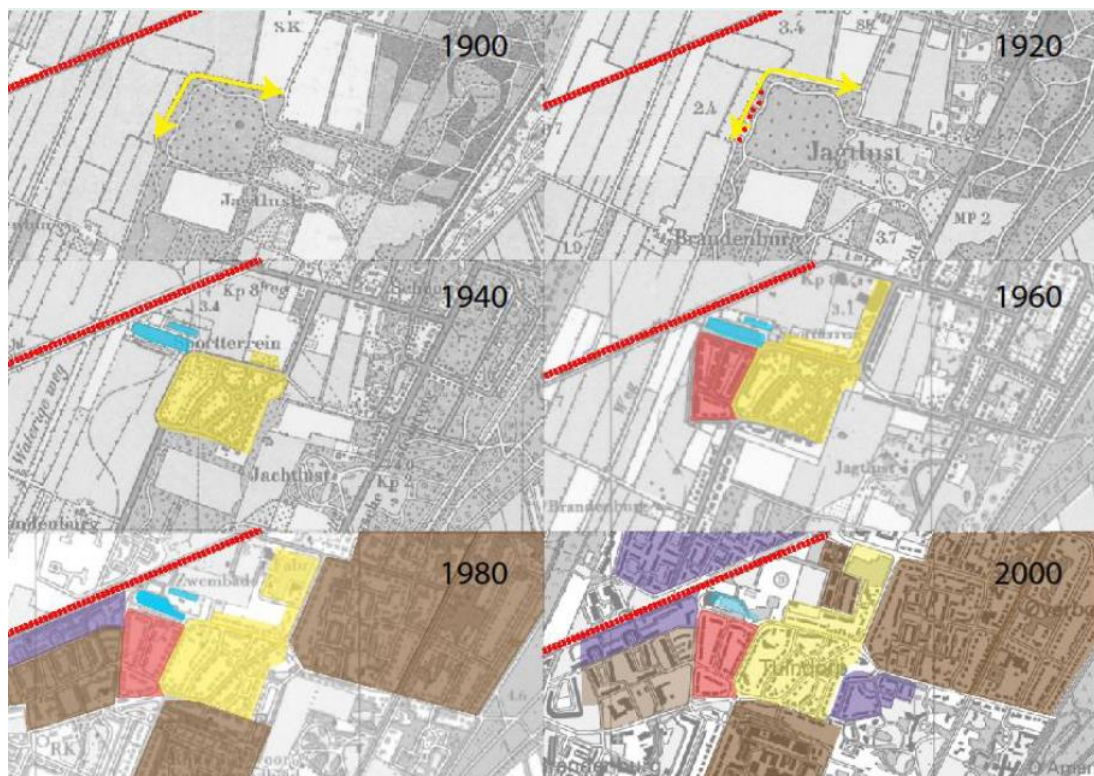
De locatie bestaat delen van de kadastrale percelen 4371, 5144 en 5406 (BIL01, sectie F). Percelen zijn volledig in eigendom van gemeente De Bilt.

Verder zal een gedeeltelijke herinrichting van het omringende openbare gebied dienen plaats te vinden. Dit betreft naast bovengenoemde de gemeentelijke percelen 1944 (BIL01, sectie F); te weten de Talinglaan en aangrenzend groengebied, de bocht van de Oude Brandenburgerweg en de strook tussen Sportcity en de Kuifeendlaan.



Kadastrale situatie met planlocatie en het grotere ontwikkelingsgebied

3.3 Geschiedenis

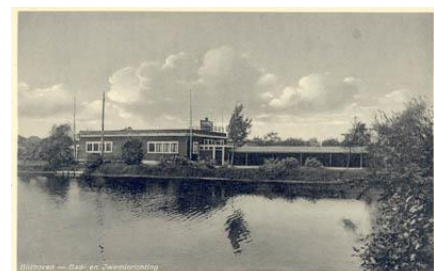


De Oude Brandenburgerweg is al van oudsher herkenbaar in de weg rondom het bosperceel op het landgoed Jagtlust. In het begin van de 20^e eeuw ontstaat hier ook de eerste bebouwing op de overgang van het parkbos naar het open polderlandschap. Na de aanleg van het eerste deel van Tuindorp ten noordwesten van de Hertenlaan en 'het buitenzwembad', volgen in de naoorlogse periode de bouwblokken rond de Korhoen- en Zwanenlaan. De verstedelijking neemt vanaf de jaren '70 een vlucht zowel qua snelheid als omvang van de planmatige woningbouw. Tot tenslotte ook aan het einde van de jaren '10 van deze eeuw aan de noordzijde woningbouw en voorzieningen worden gerealiseerd. Het plangebied is dus niet onderdeel van één bepaalde ontwikkeling, maar is door de tijd heen in de buitenbocht van de Oude Brandenburgerweg tussen de verschillende woonbuurten komen te liggen, met elk hun eigen tijdsbeeld en karakteristieken.

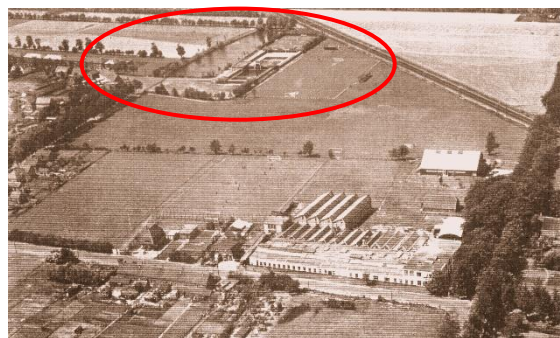
3.4 Historie zwembad

In De Bilt wordt al van oudsher op verschillende plekken gezwommen in het buitenwater. Al in 1898 plaatste de gemeente bij de Biltse Grift een gebouwtje dat diende als een inrichting tot het 'uit- en aankleeden en het bewaren van de kleeders van hen, welke in de Biltse Grift zwemmen en baden'.

Ook konden de inwoners van onze gemeente lange tijd gebruik maken van het natuurbad De Biltse Duinen op de plek waar tegenwoordig het golfpark De Biltse Duinen is gevestigd.



Bad- en Zweminrichting (1930)



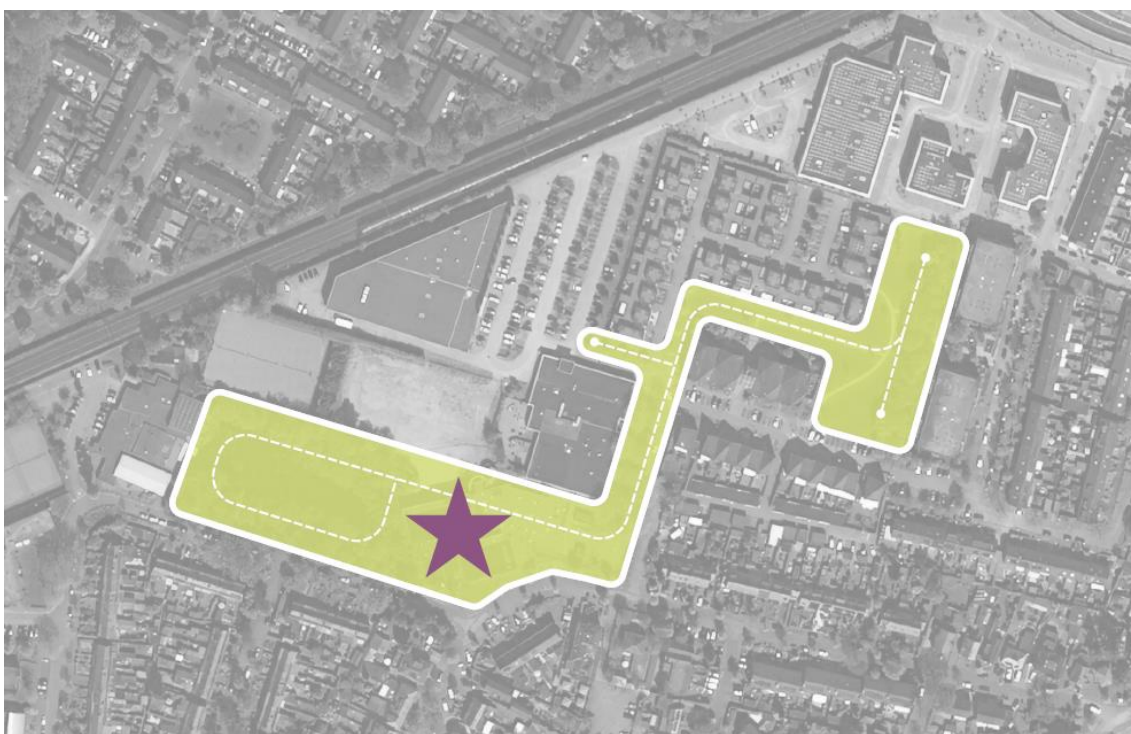
Bilthoven Zwembad „Brandenburg” (bron tekst en beeld: <https://historischekringdebilt.nl/zwembad-brandenburg/>)

Plannen voor een nieuw te bouwen gemeentelijk buitenzwembad aan de Oude Brandenburgerweg kwamen tot realisatie bij de opening op 1 augustus 1925. In de jaren '70 van de vorige eeuw is uiteindelijk het overdekte zwembad gebouwd waar vele inwoners van De Bilt de eerste zwemmers hebben gemaakt, hun sport hebben beoefend of van de waterglijbaan zijn geroetsjt.

3.5 Context plangebied

Bij het onderzoeken van de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie Oude Brandenburgerweg 67 bekijken we het stedelijk weefsel in ruimere context. Daarbij is de insteek dat een ontwikkeling op de locatie tevens een kwaliteitsimpuls tot gevolg heeft voor de bestaande omgeving.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan het groengebied met de waterpartij. Hier is gekeken hoe een optimale oplossing gevonden kan worden tussen nieuw programma en behoud van groen en water, waarbij de vorm en omvang flexibel is. Vanuit de situatie dat het huidige groengebied een geïsoleerde ligging heeft met een beperkte gebruikswaarde, steken we in op het versterken van een groene routing in de wijk via de Kuifeendlaan en de verbinding met park Brandenburg.



De nieuwbouw 'te gast' in het grotere groenconcept.

Aangezien het plangebied ruimtelijk niet behoort tot een specifieke woonbuurt, kan deze benadering de schakel gaan vormen tussen de verschillende omliggende buurten. De ontwikkeling zoekt dan duidelijk niet de aansluiting bij één bepaald gebied, maar krijgt een eigen ruimtelijke invulling passend bij de plek. Door de nieuwbouw 'te gast' te laten zijn in dit groenconcept, kan het een eigen woonkwaliteit krijgen waarbij het bestaande groengebied in oostelijke richting kan worden uitgebreid tot aan de Oude Brandenburgerweg.

Tijdens het doorlopen participatietraject hebben buurtbewoners reeds actie ondernomen om het aanzicht en de toegankelijkheid van het groengebied te verbeteren. Ook heeft de gemeente reeds flink uitgegroeid groen en bomen aan de noordzijde van de waterplas geruimd, waardoor de vijverpartij als geheel weer beter zichtbaar is geworden.

3.5.1 Bomen

Vanwege het oude zwembadgebouw en de bijbehorende verharding staan er in het plangebied zelf een beperkt aantal bomen. In de omgeving staan er echter des te meer. Daarom is er in 2022 een bomeninventarisatie gemaakt waarbij in totaal 216 bomen in drie gebieden zijn geïnventariseerd en beoordeeld op hun kwaliteit en met name hun toekomstverwachting.

De bomen op het voorterrein bij de oude ingang van het zwembad zijn vanwege hun verschijningsvorm markant (solitaire bomen). Het betreft drie platanen bij de Kuifeendlaan en twee lindes in de bocht van de Oude Brandenburgerweg. Ze zijn gezond, hebben een goede toekomstverwachting en zijn potentieel verplantbaar.

De beplanting zuidelijk langs de Talinglaan bestaat uit coniferen en hultst waardoor dit een jaar rond groene zone oplevert. De bomen zijn gezond en als groep bepalend, echter niet verplantbaar en moeilijk inpasbaar omdat het vooral opslag, wild groeiende en meerstammige bomen betreft welke niet solitair gehandhaafd kunnen worden.

Het bosplantsoen rondom de waterpartij is vanuit ecologisch oogpunt waardevol, echter de individuele bomen zijn veelal meerstammig en van matig tot redelijke kwaliteit. Veel bomen zijn opslag en hebben een onevenredige kroonopbouw. Deze bomen zijn niet verplantbaar of handhaafbaar als solitaire boom.



Overzicht geïnventariseerde bomen met platanen en lindes omcirkeld (met hier nog een te kleine waterplas weergegeven)

Samengevat zijn er in het plangebied geen solitaire beeldbepalende bomen aanwezig. De groep platanen is wel markant en is behoudenswaardig. Hoewel de bomen een onevenredige kroonopbouw hebben zijn deze goed ontwikkeld doordat deze als groep uitgroeien.

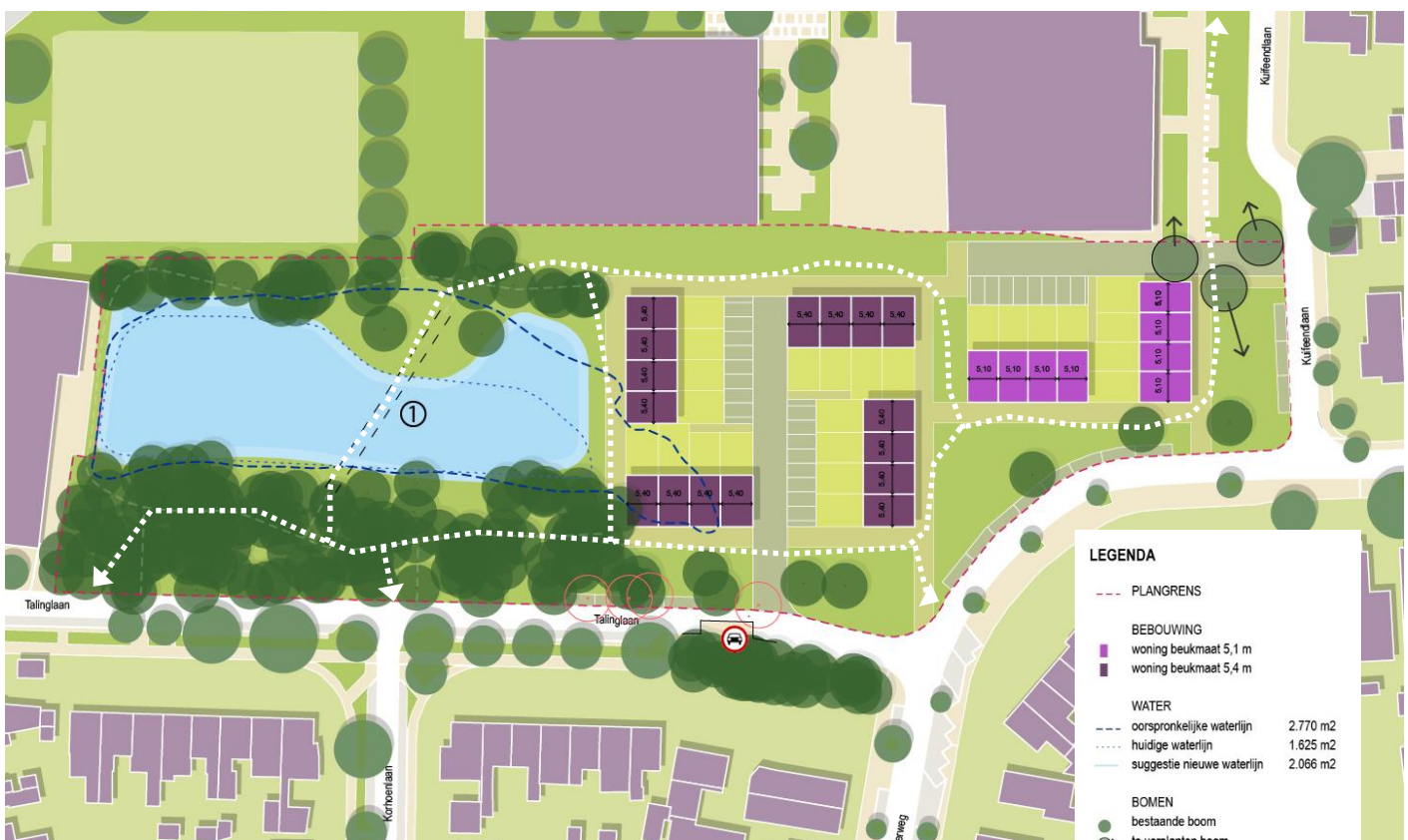
Rondom de waterpartij en langs de Talinglaan zijn geen individuele markante of beeldbepalende bomen aanwezig. De groene zone is als geheel een markante verschijning en vooral ecologisch van waarde.

3.6 Ruimtelijke opbouw

3.6.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van nieuwe woningen die te gast zijn in de groene setting van de verbinding tussen park Brandenburg en groengebied Talinglaan. Daarbij ligt er ook de ambitie om zo min mogelijk extra verharding te realiseren. In combinatie met de sloop van het zwembad en de oude verharding zal er dan, ondanks de toevoeging van nieuw woningen, een substantiële afname van verhard oppervlak plaatsvinden binnen het plangebied.

Het stedenbouwkundig ontwerp beoogt de sfeer te realiseren van 'wonen in het park'. Hierbij worden de woningen in een carré-vormige verkaveling geplaatst met woonblokken georiënteerd op alle vier de windstreken. Vanwege de vorm van de locatie in de bocht van de Oude Brandenburgerweg en de ligging van Sportcity erg dichtbij de plangrens, is er ruimte voor één volledig carré en een half carré ten zuiden van Sportcity.



De woningen krijgen hun voorgevel en oriëntatie aan de buitenzijde van het bouwblok. Vanwege de sfeer van wonen in het park worden er geen voortuinen toegepast. Elke woning staat als het ware met zijn voordeur direct in het groen. De ontsluiting geschiedt middels een breed voetpad rondom het carré waarbij er wel de mogelijkheid is voor het plaatsen van een bankje of bloempotten direct voor de eigen gevel.

Prive-tuinen krijgen plek binnen het bouwblok evenals de ontsluiting en een groot deel van het parkeren. Om de verharding te minimaliseren is gekozen voor twee instekers vanaf de Kuifeendlaan en Talinglaan ter ontsluiting van de nieuwe woningen. Elke woning heeft daarbij de beschikking over één parkeerplek binnen het carré. Het overige benodigde (bezoekers)parkeren wordt verdeeld over de drie naastgelegen straten.

Met deze verkaveling blijven woningen en verharding ruim binnen de planbegrenzing zoals is aangeduid in het raadsbesluit uit 2015. De uiterste westelijke grens van bebouwing ligt ongeveer ter hoogte van Talinglaan 3. Aan de oostzijde komen de nieuwe voorgevels, mede vanwege de knik in de Kuifeendlaan, wel meer oostelijk te liggen dan die van Sportcity, maar blijft het zicht in noordelijke richting vanaf de Oude Brandenburgerweg langs de Kuifeendlaan intact.

Tevens blijft er langs de drie bestaande straten een zone over die grotendeels groen ingericht kan worden en als route kan gaan fungeren richting het park Brandenburg. En ook aan de noordzijde van het carré, tussen het nieuwe zwembad, is ruimte voor een smallere openbare groenstrook waardoor een looproute om het carré heen mogelijk is.



Impressie stedenbouwkundig ontwerp met bouwvolumes in vogelvlucht

3.6.2 Bebouwing en programma

Het plan bestaat uit 24 grondgebonden woningen in zes rijtjes van vier woningen elk. De woningen bestaan allemaal uit twee lagen voorzien van een kap. Daarbij behoren een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Een specifieke bepaling is dat dakkapellen aan de voorzijde van de woningen van blok 3 niet worden toegestaan vanwege de ongewenste inkijk bij de naastgelegen buitensauna van Sportcity. Waar nodig vanwege het uitzicht kunnen ook vergunningsvrije dakramen worden uitgesloten middels een kettingbeding bij de verkoop. Ook bij de vormgeving van de overige woningen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Vanuit volkshuisvestelijke oogpunt dient 50% van alle woningen een bereikbare huurwoning te zijn (sociaal en middenhuur). Binnen deze 12 huurwoningen maken we hier, vanwege de verkaveling met rijtjes van vier woningen, iets meer sociale woningen dan middenhuur. Te weten 8 sociale woningen (=33%) en 4 middenhuur woningen (=17%)¹. De overige woningen kunnen koopwoningen zijn.

De sociale huurwoningen komen in principe in het halve carré naast Sportcity (=roze) en de middenhuur en koopwoningen komen in het westelijke carré (=donkerpaars). In het kader van verdere planoptimalisatie kunnen de verschillende woningtypen onderling nog wel van plek wisselen en tevens kunnen de hieronder opgegeven beukmaten qua verdeling nog iets wijzigen.

¹ => Als alternatief zouden het ook 7 sociale woningen (=29,2%) en 5 middenhuur woningen (=20,8%) kunnen zijn.



Uitsnede bebouwing en programma

	aantal woningen	type		beukmaat	parkeer norm	parkeren nodig	parkeren aanwezig
Rij 1	4	Sociale huur	33,3%	5,1m	1,6	6,4	4
Rij 2	4	Sociale huur		5,1m	1,6	6,4	4
Rij 3	4	Middenhuur	16,7%	5,4m	1,9	7,6	4
Rij 4	4	Koop	50%	5,4m	1,9	7,6	4
Rij 5	4	Koop		5,4m	1,9	7,6	4
Rij 6	4	Koop		5,4m	1,9	7,6	4
							15
Totaal	24		100%			43,2-5* = 37,2	39

*=> indien 100% openbaar toegankelijk mag het aantal parkeerplaatsen vanwege dubbelgebruik worden gecorrigeerd met 5pp

3.6.3 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe woningen bestaat uit twee doodlopende inprikkers vanaf de Talinglaan en Kuifeendlaan. Vanwege het bestaande éénrichtingsverkeer in de Talinglaan (van west naar oost), wordt het eerste deel getransformeerd naar twee richtingsverkeer. Hiermee wordt de ontsluiting van het carré mogelijk gemaakt vanaf de Oude Brandenburgerweg zonder extra omrijdbewegingen via de Korhoenlaan en Pluvierenlaan. De overgang naar het bestaande éénrichtingsverkeer moet duidelijk worden vormgegeven middels een versmalling in het profiel en ondersteuning met bebording waardoor verkeerd rijgedrag zo veel mogelijk wordt vermeden.

Bij de ontwikkeling dient primair te worden gezorgd voor een afdoende parkeervoorziening voor fietsen en auto's op eigen terrein conform GVVP en ASVV 2012. In paragraaf 3.6.2 staan in de tabel al de gemeentelijke parkeernormen vermeld waarbij er na verrekening van dubbelgebruik er in totaal een parkeerbehoefte is van 38 parkeerplaatsen.



Optie noordzijde Talinglaan



Optie zuidzijde Talinglaan

In het stedenbouwkundig plan is voorzien in 39 nieuwe parkeerplaatsen. Per woning dient er minimaal te worden voorzien in één parkeerplek binnen de carrés. Overige parkeerplaatsen, waaronder het bezoekers parkeren, worden als langsparkeren geprojecteerd in de bestaande straten. Drie plekken in de Kuifeendlaan, acht plekken in de Oude Brandenburgerweg en vier parkeervakken in de Talinglaan.

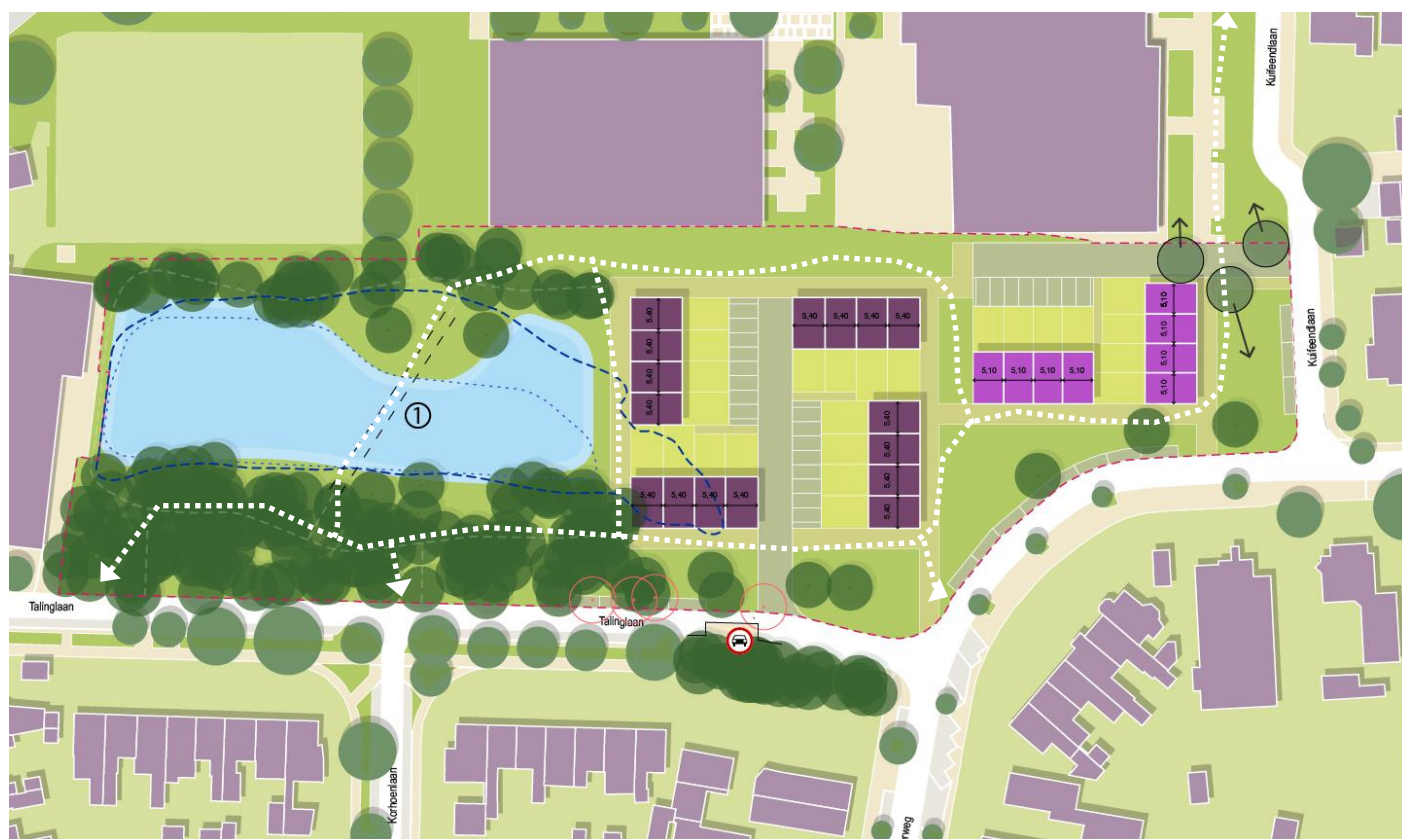
Voor deze laatste locatie zijn twee opties mogelijk. De zuidelijke optie verdient daarbij ruimtelijk de voorkeur aangezien dit aansluit bij het bestaande langsparkeren aan de zuidzijde van de Talinglaan. Ook liggen de nieuwe parkeerplaatsen aan de ontsluiting van het carré zodat ze ook logischer gebruikt kunnen worden ten behoeve van de nieuwe woningen. Bij de andere optie liggen ze in het éénrichting deel waardoor er bij gebruik van deze plekken eerst omgereden dient te worden.

3.6.4 Groengebied en vijverpartij

Binnen het grotere studiegebied ligt ook het groengebied met de vijfverpartij als restant van het oude buitenzwembad. Bij de nieuwbouwwontwikkeling in het plangebied kijken we ook naar de relatie met dit groengebied en hoe de gebruiks- en verblijfskwaliteit kan worden verhoogd.

Door de toevoeging van wandelpaden wordt het gebied beter toegankelijk en wordt het onderdeel van de groene verbinding met park Brandenburg.

Het eerste idee van een 'rondje om de vijver' is tijdens het traject gewijzigd naar een 'rondje over de vijver'. Redenen hiervoor zijn dat er geen tot nauwelijks ruimte is tussen het gebouw van WVT en het water. Ook is er momenteel geen fysieke afscheiding tussen de tennisbanen van TOSS en de vijverpartij. Dat laatste gecombineerd met de conclusie uit de bomeninventarisatie dat de hoogste ecologische waarden in het gebied zich bevinden in de noordwesthoek (bij de tennisbanen) heeft ertoe geleid dat het noordwestelijke deel van het groengebied zoveel mogelijk ontoegankelijk is en ook blijft. Ongeveer halverwege de vijver komt dan een wandelbrug (zie nr.1) om het looprondje te kunnen maken. Vanuit kosten oogpunt dient de brug in lengte wel beperkt te blijven en komen er twee kleine landhoofden aan weerszijden. Ook krijgt de brug een zodanige hoogte dat er ingeval van een strenge winter onderdoor geschaapt kan worden.



Bij het nieuwe zwembad is ter plekke van de zwemzaal de zuidgevel grotendeels van glas. Om ongewenste inblik te voorkomen zal de groeninrichting hierop moeten worden aangepast.

Ook bij Sportcity is dit van belang aangezien hier de buitenruimte van de sauna is gelegen. Een goede vormgeving van de erfscheiding van Sportcity en aanvullende beplanting is hier noodzakelijk. Inkijk vanuit het parkgebied of vanuit de nieuwe woningen is hier ongewenst.



3.6.5 Bomen

Binnen het plangebied zijn een beperkt aantal bomen aanwezig. De drie platanen langs de Kuifeendlaan kunnen alle drie niet op hun plek blijven staan vanwege de nieuwe ontsluitingsweg. Deze kan niet anders worden geprojecteerd om de bomen te behouden zonder het stedenbouwkundig ontwerp flink te verstoren. Daarom worden de platanen alle drie een aantal meters verplaatst (zie figuur par. 3.6.4) zodat zij zo goed mogelijk behouden blijven op ongeveer dezelfde plek. Mocht uit verder onderzoek blijken dat verplaatsing (te) lastig is, dan dient er een goed alternatief te worden aangedragen.



Twee lindes in de bocht van de Oude Brandenburgerweg hebben een goede toekomstwaarde. Vanwege de doorlopende groenstrook kunnen hier echter alle drie de lindes op hun huidige plek behouden blijven mits inpasbaar met de nieuwe langspaarkeervakken.

Bij de nieuwe entree van het carré staan ook enkele solitaire bomen (niet specifiek benoemd in de inventarisatie) waaronder twee berken. Uitgangspunt is om deze op hun plek te behouden indien dit mogelijk en wenselijk is qua stedenbouwkundig plan en de eigen boomkwaliteit.

Ten zuiden van de Talinglaan ligt een groenstrook met veel opgaand groen en bomen maar weinig kwalitatief goede bomen. Bij de keuze voor langsparkeren in deze strook zal in ieder geval het afschermende groene karakter van deze groenstrook intact moeten blijven.

Voor de rest van het groengebied rondom de vijverpartij geldt als algemeen vertrekpunt behoud van groen en bomen. In het vervolgtraject zal bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan gekeken moeten worden of en waar er dan groen of bomen moeten verdwijnen ten behoeve van de nieuwe inrichting.

3.6.6 Water

De vijverpartij is het enige bestaande wateroppervlak in de directe omgeving en is (voor zover bekend) niet verbonden met enig ander oppervlaktewater. Tijdens het participatietraject is duidelijk geworden dat er verschillende beelden waren over de omvang van de vijverpartij. Op basis van data en luchtfoto's leek de waterpartij kleiner te zijn dan aangegeven in het raadsbesluit van 2015. Door een bezoek ter plekke afgelopen februari bleek dat het wateroppervlak flink dichtgegroeid was met heesters en bomen en de vijverpartij toch groter was dan gedacht.



Te klein gedachte vijver



Werkelijke omvang vijver

Uitgangspunt voor de ontwikkeling en de herinrichting van de groenzone is het behouden van de vijverpartij. Hierbij wordt het bestaande wateroppervlak wel iets kleiner vanwege de nieuwe woningbouw en de beide brughoofden. Desondanks kan er een grote vijver behouden blijven en neemt het totale oppervlak aan groen en water binnen het studiegebied toe met zo'n 500 tot 600 m².

3.6.7 Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van de woningbouw is het parkkarakter een belangrijk vertrekpunt. De woningen staan letterlijk met hun voorgevel in het groen, aangezien er geen voortuinen komen. De carrés hebben een alzijdige oriëntatie waarbij de kopgevels op de hoeken ook als een voorgevel worden ontworpen. Privétuinen, ontsluiting en parkeren liggen binnen het carré, zoveel mogelijk uit het zicht.



Alzijdigheid van de carrés met speciale aandacht voor doorlopende erfscheidingen en entrees

Carré

De erfafscheiding aan de buitenzijdes van het carré verdienen extra ontwerpaandacht om het carré-effect maximaal te benutten. Zij krijgen de verschijningsvorm van een doorlopende gevel met vensterpartijen. Bouwkundige elementen zoals een doorlopend dakvlak/ dakoverstek, plint, luifel en spekband versterken het effect van het carré als één samenhangend geheel. De entree vanaf de Talinglaan wordt daarbij benadrukt middels een poort-achtige oplossing.



Referenties hoekoplossing met een goed geïntegreerde erfscheiding met 'vensterpartijen' voor lichttoetreding in de privétuin.



Referenties hoekoplossing met geïntegreerde erfscheiding



Referentie poortconstructie carré



Referenties voor het parkkarakter; wonen zonder voortuin

Architectuur

Voor de architectonische uitwerking van de woningen geldt de referentie van de jaren '30 woning als resultante van het participatietraject. Een moderne interpretatie van deze architectuurstijl met toepassing van de kenmerkende ontwerpelementen is hier ook mogelijk.

Bij de omliggende woonblokken is voornamelijk een (donker)rode gevelsteen toegepast. Vanwege het gegeven dat de ontwikkeling ruimtelijk niet behoort tot een van de omliggende buurten, maar juist de schakel gaat vormen, wordt hier gekozen om niet aan te sluiten bij de overwegende kleurstelling van de omgeving.



Referentie moderne jaren '30 uitstraling met een lichte gevelsteen

Parkgebied

Voor de nieuwe inrichting van het bestaande groengebied wordt uitgegaan van het verbeteren van de verblijfskwaliteit door toevoeging van een wandelroute en een voetgangersbrug. Voor het bepalen van de inrichting wordt in een latere fase een traject gestart waarbij omwonenden, maar liefst ook (potentiële) nieuwe bewoners, hun inbreng kunnen geven. Ook het meedenken over de plek en vorm van de natuurlijke spelaanleidingen kan hier een onderdeel van zijn.



Referenties voetgangersbrug over vijverpartij



Mogelijke plek voetgangersbrug?



Referentie natuurlijk waterspelen

3.6.8 Milieutechnische aspecten

Hiervoor zijn de afgelopen jaren diverse onderzoeken uitgevoerd waarvan onderstaand de huidige stand van zaken wordt beschreven. Mogelijk is later tijdens de planologische procedure nog extra of aanvullend onderzoek nodig ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. Voor nu leiden de uitgevoerde onderzoeken niet tot een belemmering voor de ontwikkeling van het beoogde woningbouwplan.

Archeologisch bureau- en veldonderzoek (karterend)

Voor de locatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op grond van de resultaten uit het booronderzoek blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van een intacte bodem. Op grond van het ontbreken van concrete aanwijzingen voor een archeologische vindplaats, wordt nader onderzoek niet geadviseerd.

Quickscan flora en fauna & nader onderzoek flora en fauna, ringslang en vleermuizen

Gezien de resultaten van de quickscan is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen de ringslang.

De waterplas en omliggende beplanting vormen een essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Indien men besluit de waterplas te dempen en/of de omliggende beplanting (deels) te verwijderen of dit deel van de waterplas kunstmatig te verlichten, dan is een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

Door de geplande ruimtelijke ontwikkelingen verdwijnen er geen vaste rust- of verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van de ringslang.

Het aspect flora en fauna vormt (met inbegrip van de aanbevelingen) geen belemmering.

Onderzoek (spoor)wegverkeerslawaaï

In het akoestisch onderzoek wegverkeer wordt geconcludeerd dat, indien de woningen minimaal 9 meter van de weg van de bestaande wegen liggen, zich geen probleem voordoet.

Voor het spoorwegverkeer is de hoogste geluidsbelasting geconstateerd op 65 dB(A). Dit overschrijft weliswaar de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A), maar blijft binnen de maximale ontheffing van 65 dB(A) zoals omschreven in het gemeentelijk beleid.

Milieuzonering, inclusief industrielawaai;

Voor de locatie is een onderzoek milieuzonering inclusief industrielawaai (zwembad) uitgevoerd. Het aspect milieuzonering vormt (met inbegrip van de afstand tot het zwembad) geen belemmering.

Verkennd waterbodemonderzoek;

Voor de locatie is een verkennd waterbodemonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat het aspect waterbodemonderzoek geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

Verkennd en nader bodemonderzoek

Voor de locatie is een verkennd en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De grond is inmiddels gesaneerd ten behoeve van de bouw van het nieuwe zwembad. Er is geen belemmering meer aanwezig voor dit aspect.

Niet gesprongen explosieven (n.g.e.)

Voor de locatie is een onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven uitgevoerd in het kader van de sloop van het oude zwembadgebouw. Er waren geen belemmeringen voor de sloop, welke inmiddels in 2021 heeft plaatsgevonden.

Duurzaamheid

Een belangrijk onderdeel van duurzaamheid is dat de bestaande riothermie installatie van het zwembad ook geschikt is voor deze 24 nieuwe woningen en daarnaast ook voldoende capaciteit heeft om nog zeker 100 extra woningen van warmte te kunnen voorzien (zie hiervoor ook paragraaf 2.5). Hierbij hoort ook de combinatie met warmte-koudeopslag (WKO) en een mini warmtenet, waarmee we zelfs CO2 neutraal zouden kunnen bouwen. Een haalbaarheidsstudie heeft dit reeds aangetoond.

In de volgende fase moet dit verder worden uitgewerkt, evenals de juridische inpasbaarheid, maar dit is een belangrijke bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsambitie.

Als zoeklocatie voor de positionering van de benodigde (ondergrondse) technische ruimte geldt de zone tussen zwembad Brandenburg en de tennisbanen van TOSS.

4 Participatie

Bij de nieuwe aanvang van het traject in juni 2020 is het participatieproces met bewonersverenigingen en stakeholders weer nieuw leven ingeblazen. Dit is een uitgebreid proces geweest met de drie bewonersverenigingen Park Brandenburg, Oude Brandenburgerweg en Talinglaan, alsmede de stakeholders Sportcity, zwembad Brandenburg, WVT en tennisvereniging TOSS op het participatieniveau 'meedenken'.

Aan het einde was er een buurtbrede bijeenkomst in de Mathildezaal waar het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp en bijbehorende randvoorwaarden zijn gepresenteerd. Tussendoor hebben er een 7-tal bijeenkomsten plaatsgevonden. Er is veel informatie uitgewisseld en er zijn veel wensen uit de buurt opgehaald. Ook is er op verzoek een schouw ter plekke geweest om de werkelijke situatie, met name ten aanzien van groen en water, helder met elkaar voor ogen te krijgen. De wensen zijn, voor zover mogelijk, verwerkt in de planontwikkeling. Voor een duidelijk overzicht van de inbreng van de buurt en aan welke wensen wel en niet tegemoet is gekomen, verwijzen wij naar het participatieverslag dat als bijlage 1 is toegevoegd.

In het huidige planvoorstel zijn de volgende voorstellen en ideeën doorgevoerd in het stedenbouwkundig ontwerp:

- Een groot deel van de nieuwe parkeermogelijkheden liggen dicht bij de nieuwe woningen en niet meer in de bestaande woonstraten.
- De vijverpartij en het omliggende groen worden integraal betrokken bij het stedenbouwkundig ontwerp en de verdere inrichting van het gebied.
- Bij de inrichting zal er rekening gehouden worden met voldoende afscherming van de tennisbanen, het zwembad en WVT.
- Voor de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen wordt een jaren '30 bouwstijl als referentie opgenomen.

Indien een idee of voorstel niet voldoende breed gedragen wordt, is het ook niet opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Zie hiervoor het bijgevoegde participatieverslag.

Bijlagen

Bijlage 1 - Participatieverslag