



VISIE

In het plan De Lindelaan is veel aandacht voor **mens, natuur en toekomst**. Er komen **betalbare en prettige woningen, appartementen**, voor voornamelijk **starters en senioren**. De huidige woningnood maakt dit wenselijk. Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen zijn belangrijke thema's. Met het plan wordt ingespeeld op het veranderende klimaat en de gevolgen daarvan: hittestress, wateroverlast en watertekort (**klimaatadaptatie**). Zo moet regenwater de ruimte krijgen en moet er voldoende schaduw zijn door bomen. **Natuurinclusief bouwen** betekent dat er natuur wordt toegevoegd aan het gebouw zoals een groen dak, groene wanden of nestkastjes voor vogels.

In het op te stellen omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan), worden regels vastgelegd. In deze regels staat waar het plan ruimtelijk aan moet voldoen. Met het opstellen van deze regels is er niet alleen gedacht aan toekomstige bewoners maar is er ook rekening gehouden met de (directe) omgeving en omwonenden.

RUIMTELIJKE REGELS, UITGANGSPUNTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Noord, Midden en Zuid

- Maximaal 65 woningen in maximaal 3 gebouwen
- Houden aan de parkeernormen (nog op te stellen)
- Bouwen binnen bouwvlak
- Geen blinde wanden naar de Lindelaan en Achterweg
- Minimale oppervlakte groen en diversiteit (aandacht voor biodiversiteit) (% opp. nog te bepalen)
- Gedeelde tuin van een minimale oppervlakte (% opp. nog te bepalen)
- Zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen
- Groen en zonnepanelen op dak en tegen muur
- Elke woning (groene) privé-buitenruimte.
- Aandacht voor klimaatadaptatie: schaduw door bomen, waterbuffering onder gesloten verharding, grasklinkers
- Aandacht voor mogelijk eventueel medegebruik van het terrein door omwonenden en middelbare scholieren
- Aandacht voor de toegankelijkheid door de doelgroepen, waaronder minder-validen
- Aandacht voor het soort gebruik van de buitenruimte en daarmee de inrichting (mogelijk verblijf met bankjes, speeltoestellen, beweging)
- Ruimte voor bergingen, het stallen

van (elektrische) fietsen, bromfietsen, scooters en scootmobielen, ondergrondse containers en laadpalen voor elektrische voertuigen

- Indien mogelijk voldoende ruimte maken voor een natuurvriendelijke oever

Noord

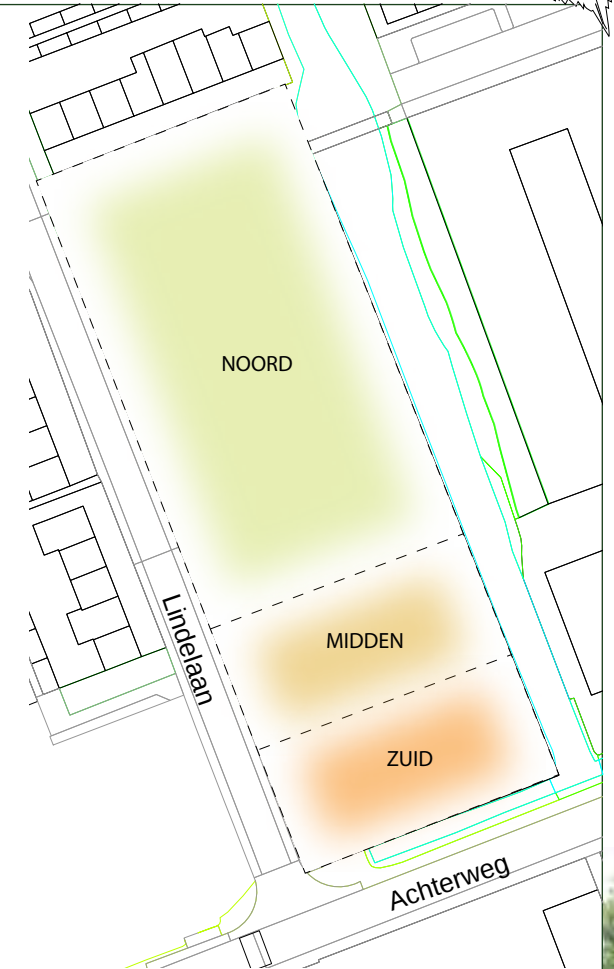
- Maximale bouwhoogte van 11 meter (voor bestaande rijwoningen is een maximale nokhoogte van 10 en een goothoogte van 6 meter gangbaar)
- Maximaal bebouwingspercentage van 30%

Midden

- Maximale bouwhoogte van 18 meter
- Maximaal bebouwingspercentage van 100% (rekening houdend met minimale oppervlakte voor gedeelde tuin)

Zuid

- Maximale bouwhoogte van 18 meter
- Maximaal bebouwingspercentage van 50% evenwijdig aan de Achterweg



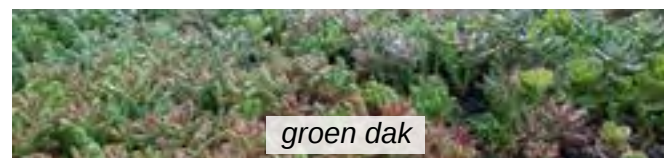
groene gevel



parkeerplaats met grasklinkers en bomen



parkeren onder opgetild gebouw, groene gevel



groen dak



appartementen in drie lagen



onverhard pad

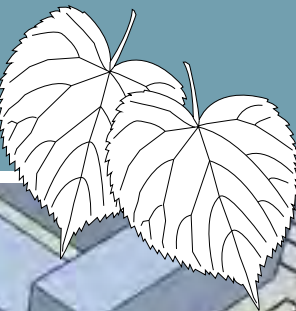


groene balkons

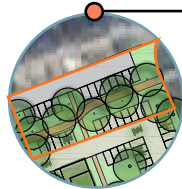


MOGELIJKE UITWERKING VAN HET PLAN

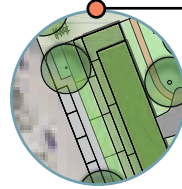
17 februari 2021



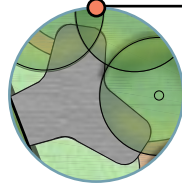
Programma	Aantal	M², ca.	Prijsrange
Goedkope koop	15	50	tot € 200.000
Betaalbare koop	15	60	van € 200.000 tot € 275.000
Sociale huur starters	10	max. 60	max. € 737,14*
Sociale huur ouderen	5	60-80	max. € 737,14*
Middenhuur	20	65	van € 737,14 tot € 975*
	65 (max.)		
121 parkeerplaatsen (max.) Incl. 65 bergingen van 6m² p.s.			*prijspeil 2020, onder voorbehoud van prijsstijgingen



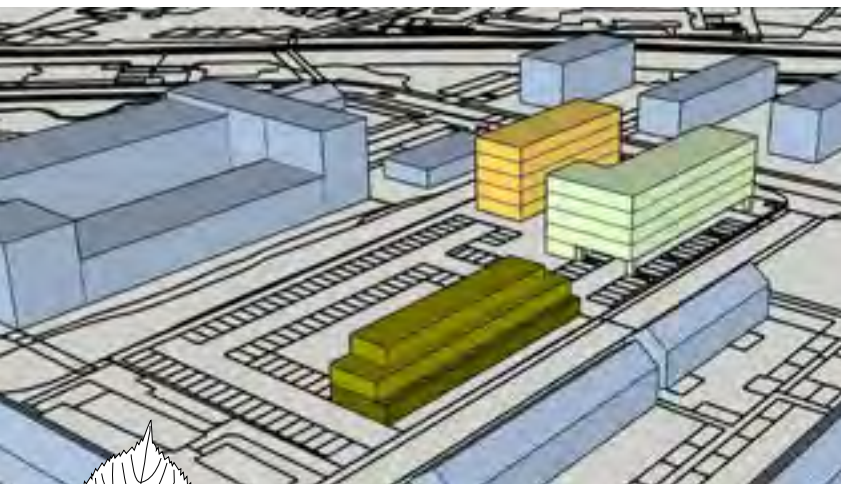
In het noordelijk deel van het plangebied verandert er weinig: de bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en het aantal parkeerplaatsen blijft hier gelijk. Door de vormgeving van de verharding en groen iets aan te passen, wordt aansluiting gevonden bij het nieuwe plan.



Hier komt een gebouw van drie verdiepingen met appartementen. Elke woning heeft eigen buitenruimte: een tuin of balkon. De wens is natuurinclusief bouwen. Zo heeft in deze uitwerking het dak sedumbepanting. Het is mogelijk deze bebouwing meer richting de oostzijde te plaatsen en daarmee de openbare ruimte een plek te geven aan de Lindelaan



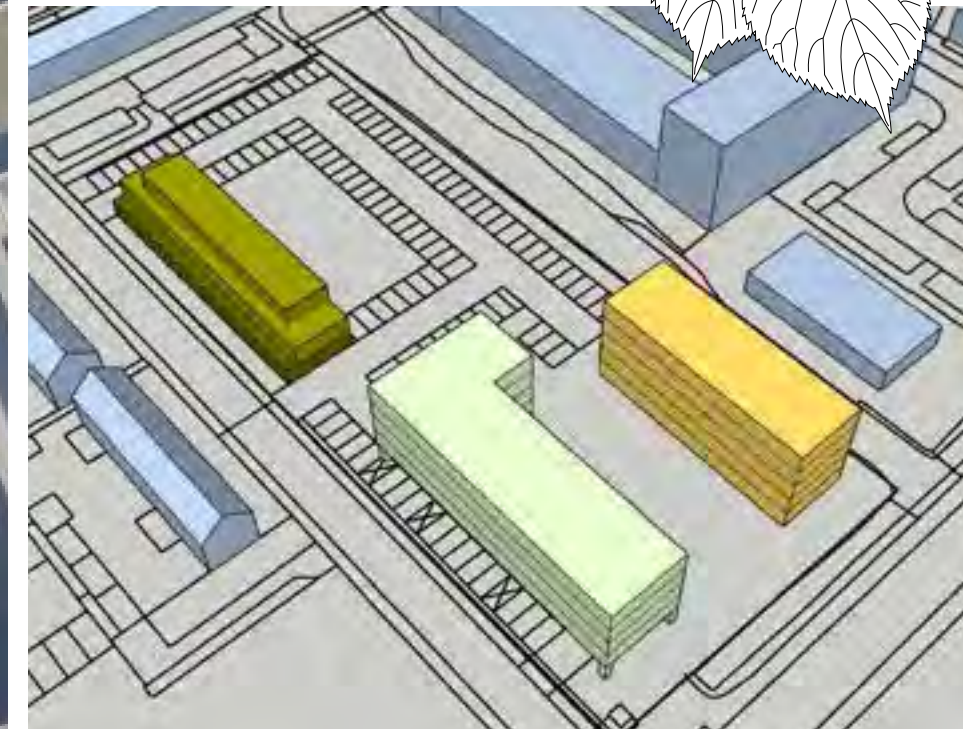
In de buitenruimte zijn twee plekken ((half) verhard) te vinden met de bijzondere vorm van het nieuwe naastgelegen gebouw van het Ashram College als verwijzing naar dit bijzondere en duurzame gebouw.



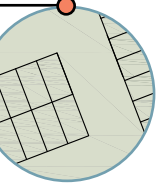
Ruimtelijk onderzoek



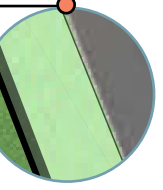
Voorbeeld van een mogelijke uitwerking van het plan



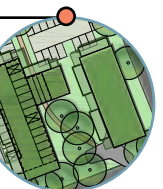
Ruimtelijk onderzoek



Om het water dat op de parkeerplaats goed te kunnen afvoeren wordt nagedacht over de materialisering. Mogelijk wordt een deel gerealiseerd met grasklinkers. Dit draagt bij aan een groener beeld van het plan. Een andere mogelijkheid is om water in de fundering te bufferen onder een gesloten verharding. Bij deze afweging moet ook nagedacht worden over een goede bereikbaarheid van de gebouwen vanaf de parkeerplaatsen door verschillende doelgroepen. Voor deze mogelijke uitwerking is uitgegaan van een hoge parkeernorm. Een lagere parkeernorm zou ten gunste zijn van de groene buitenruimte.



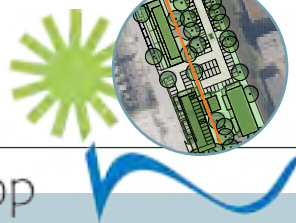
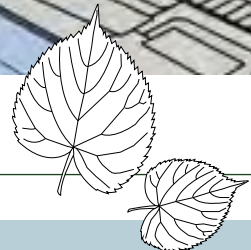
Met behulp van natuurinclusief bouwen en bij de inrichting van de buitenruimte wordt aandacht besteed aan het aantrekkelijk maken voor fauna. Hierdoor krijgt het gebied ook voor de mens een hogere belevingswaarde. Mogelijk kan het zuidelijk deel van het gebied een gedeelde tuin worden.



Deze twee gebouwen hebben beide vijf verdiepingen. Een deel van de onderste verdieping valt weg doordat het gebouw daar is opgetild. Hierdoor kan er onder het gebouw worden geparkeerd en blijft er meer groene buitenruimte over. Ook dit is natuurinclusieve bouw met onder andere groene daken en wanden. Alle woningen hebben eigen buitenruimte.



In het gebied is een on- of halfverharde wandelroute tussen noord en zuid.



N I E U W K O O P , L I N D E L A A N

nieuwkoop

