

The background of the slide is a faded, grayscale image of a church. The central focus is a large dome topped with a cross. To the left, a portion of a tiled roof is visible. Another smaller dome with a cross is seen in the distance behind the main structure. The sky is light with some clouds, and trees are visible on the right side.

BAVO-TERREIN NOORDWIJKERHOUT

BELEIDSREGEL 1: GEDIFFERENTIEERDE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

INHOUD

1 INLEIDING

1.1 INLEIDING	4
1.2 LEESWIJZER	5
1.3 TOEPASSING	6

2 CONTEXT

2.1 VISIE	9
2.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	11

3 BELEIDSREGEL

3.1 SPELREGELKAART	16
3.2 STEDENBOUW OP DEELGEBIEDNIVEAU	18
3.2.1 De Lanen	20
3.2.2 De Boskavels	22
3.2.3 Waterweide	24
3.2.4 Langehorst	26
3.2.5 Anemoonhoek	28

1 INLEIDING

1.1 INLEIDING

De regels van het omgevingsplan Bavoterrein bevatten open normen. Die open normen worden uitgelegd door de beleidsregels in dit document. Welke beleidsregel(s) op een open norm van toepassing is/zijn, wordt bepaald in de regels van het omgevingsplan Bavoterrein. De beleidsregels kunnen tijdens de planperiode door de gemeenteraad worden gewijzigd. Bij toepassing van de beleidsregels moet getoetst worden aan de beleidsregels die gelden ten tijde van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De structuur en vormgeving van deze beleidsregels zijn afgeleid op het beeldkwaliteitsplan van Atelier Dutch uit 2017. Waar nodig, is de structuur van het beeldkwaliteitsplan veranderd en zijn wijzigingen (in de vorm van aanvullingen of verwijderingen gedaan) om alle onderwerpen waarvoor de regels van het omgevingsplan Bavoterrein naar beleidsregels verwijzen op te kunnen nemen in dit document. Het voorgaande neemt niet weg dat het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart voor het Bavoterrein door de gemeenteraad van Noordwijkerhout vastgesteld zijn en onverminderd van kracht blijven.

1.2 LEESWIJZER

Dit is de beleidsregel ‘Gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur’. Deze beleidsregel licht toe wat er verstaan wordt onder het begrip ‘gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur’. De beleidsregel is van toepassing op de functies “Transformatiegebied II” en “Woongebied”, zoals de onderstaande tabel ook laat zien. Die tabel geeft tevens aan welke andere beleidsregels van toepassing zijn op die functies. De beleidsregel bevat een algemeen deel en een gebiedspecifiek deel. Het algemene deel geeft context en achtergrondinformatie bij het gebiedspecifieke deel. Het gebiedspecifieke deel heeft betrekking op de deelgebieden ‘De Lanen’, ‘De Boskavels’, ‘Waterweide’, ‘Langehorst’ en ‘Anemoonhoek’.

1.3 TOEPASSING BELEIDSREGEL

Om te kunnen bepalen of een initiatief of bouwplan leidt tot de beoogde gedifferentieerde structuur, wordt bij het indienen dan wel het tot stand komen van een bouwplan de onderstaande beleidsregels als beoordelings- en toetsingskader gehanteerd. In de spelregelkaart is aangegeven waar deze randvoorwaarden van toepassing zijn.

	Beleidsregel	Functie				
		Groen	Transformatie- gebied I	Transformatie- gebied II	Verkeer	Woongebied
1	Gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur			<u>√</u>		<u>√</u>
2	Hoogwaardig bebouwingsbeeld			<u>√</u>		<u>√</u>
3	Hoogwaardige beeldkwaliteit	<u>√</u>		<u>√</u>		<u>√</u>
4	Hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte	<u>√</u>	<u>√</u>	<u>√</u>	<u>√</u>	<u>√</u>
5	Robuuste water- en groenstructuur	<u>√</u>		<u>√</u>	<u>√</u>	<u>√</u>
6	Duurzame ontwikkeling	<u>√</u>		<u>√</u>		<u>√</u>
7	Voldoende parkeergelegenheid		<u>√</u>	<u>√</u>		<u>√</u>
8	Archeologie	<u>√</u>	<u>√</u>	<u>√</u>	<u>√</u>	<u>√</u>
9	Bodem	<u>√</u>	<u>√</u>	<u>√</u>	<u>√</u>	<u>√</u>
10	Evenwichtig woningaanbod			<u>√</u>		<u>√</u>

2 CONTEXT

2.1 VISIE

VISIE

Oude kwaliteiten inzetten voor nieuwe functies is het belangrijkste uitgangspunt van de ruimtelijke visie op het Bavo-terrein. Het overdadige groen, de afgezonderde ligging, de open ruimten rondom de gebouwen en de ordening in een heldere hiërarchische structuur waren de ruimtelijke eigenschappen die hoorden bij de traditionele visie op de relatie tussen omgeving en genezing. Ze moesten bijdragen aan het welbevinden van de geïnterneerden en zorgen voor overzichtelijkheid in de omgeving. In de tegenwoordige tijd zijn het nog steeds waardevolle kwaliteiten, juist ook voor de nieuwe functie wonen. Het zijn eigenschappen die tot een hoogwaardig woonmilieu leiden en een duidelijke identiteit bieden aan de nieuwe woonwijk. De uitdaging die voor het gebied is geformuleerd, bestaat er dan ook in deze kwaliteiten expliciet te maken en te vertalen naar nieuwe ruimtelijke uitgangspunten.

Een belangrijk gegeven is de tweedeling van het terrein in de hoge zandgronden en de lage afgravingen. Dit komt terug in de stedenbouwkundige structuur en heeft ook een relatie met de twee architectonische referenties die gebruikt worden voor de nieuwbouw. Het hooggelegen gedeelte “De Lanen” heeft een sterke orthogonale en hiërarchische opzet. De stedenbouwkundige opzet is een interpretatie van de bestaande en vroegere indeling van het terrein. Het zoekt daarbij de aansluiting met het dorp via de zichtlijnen en toegangen. Het lager gelegen deel bestaat

uit een verzameling van gebieden die verschillen qua vorm, functie en openheid. Zoals gezegd hebben ze echter één kenmerk gemeen; namelijk dat ze rijkelijk groen zijn. Een groot deel van deze groene structuren is waardevol en blijft gehandhaafd: de Franse tuin, de Engelse tuin, de begraafplaats, het laantje langs Langehorst en de bosrijke buitenranden. Het stedenbouwkundig plan voegt zich dan ook sterk naar de te behouden delen. De nieuwe bouwvlakken worden als het ware in het groen gezet. Hier komen kleinschalige, introverte zelfstandige woonmilieus met verschillende karakters.

De “Structuurvisie Noordwijkerhout en De Zilk 2020” geeft met betrekking tot de ontwikkeling van het BAVO-terrein onder andere het volgende mee: Realisatie van een hoogwaardige woonwijk in een groene setting, realisatie van een woonwijk bestaande uit een mix van woningtypen in diverse prijsklassen, waarbij 30% van de bouwstroom zal bestaan uit sociale woningbouw; behoud van onder meer het zogenoemde Pesthuis, Engelse Tuin, de Dierenweide en het huis ‘t Hoogt. De bebouwing op het Bavo-terrein moet een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen, met een evenwichtige relatie tussen de historische bebouwing en de nieuwbouw. De (visuele) relatie van het BAVO-terrein met het centrum van Noordwijkerhout moet versterkt worden.

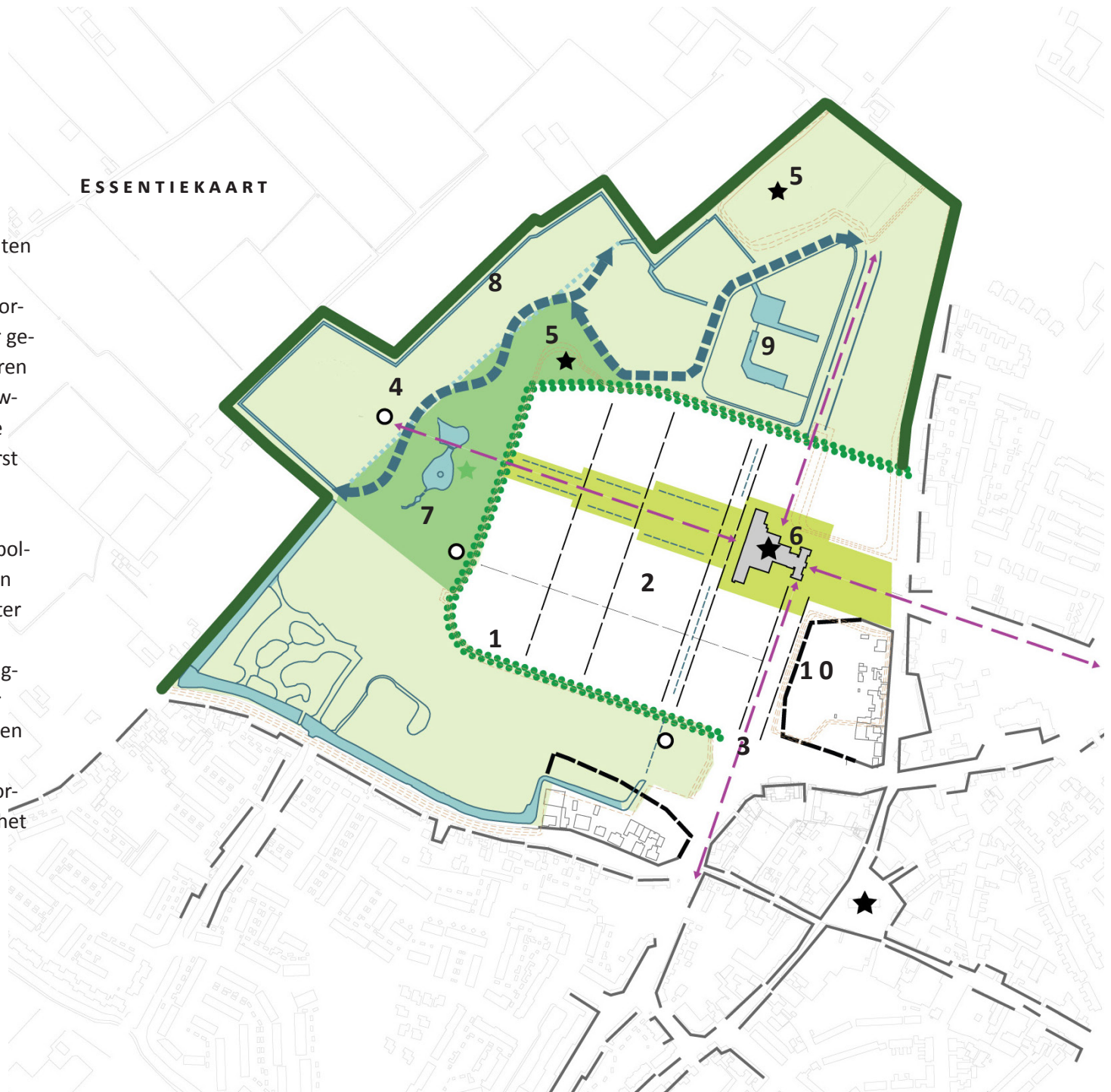
ESSENTIES

De belangrijkste uitgangspunten van het plan zijn verbeeld in de essentiekaart. Daarin staan, naast de beschreven tweedeling, de volgende structurerende elementen en essentiële details verbeeld:

- 1. De **hoogtescheiding** wordt geaccentueerd door de bomenkrans rondom De Lanen te completeren. Deze wordt slechts doorbroken daar waar zichtlijnen naar buiten toe lopen.
- 2. De **bestaande infrastructuur**, die voortkomt uit de oorspronkelijke structuur van het terrein wordt opnieuw geïnterpreteerd. Daaruit komt een nieuw symmetrische en **orthogonale gridstructuur** in het gebied De Lanen uit voort.
- 3. Vanuit het **orthogonale systeem** lopen **zichtlijnen** naar de omgeving. Andersom zijn er diverse zichtlijnen vanuit de omgeving op het Bavogebouw.
- 4. De **zichtlijnen** eindigen op **landmarks** in de vorm van appartementengebouwen of lopen door naar het centrum van Noordwijkerhout.
- 5. De **monumentale gebouwen** (het hoofdgebouw, huis ‘t Hoogt en het Pesthuis) blijven behouden.

ESSENTIEKAART

- 6. Het **Bavo hoofdgebouw** krijgt een centrale positie in het gebied. Zichtlijnen en groene ruimten worden daar op geënt.
- 7. **Bestaande waardevolle groene structuren** worden behouden en beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt, en een aantal bijzondere groene structuren worden integraal opgenomen in het stedenbouwkundige plan: De Engelse tuin, de Franse tuin de begraafplaats en het bomenlaantje bij Langehorst
- 8. De **bosranden** van de De Boskavels naar het buitengebied worden behouden en waar nodig versterkt. Daarmee wordt Bavo ingepast in het bol-lenlandschap en wordt rondom de boskavels een intieme sfeer gecreëerd en het introverte karakter versterkt.
- 9. De **bestaande waterstructuren** worden qua ligging behouden maar aangepast aan de sfeer ter plekke (zoals bij Engelse tuin). Het oppervlak open water wordt vergroot
- 10. De **bouwblokken grenzend aan het dorp** worden afgerond, daarbij worden voorkanten naar het Bavo-terrein gericht.



2.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



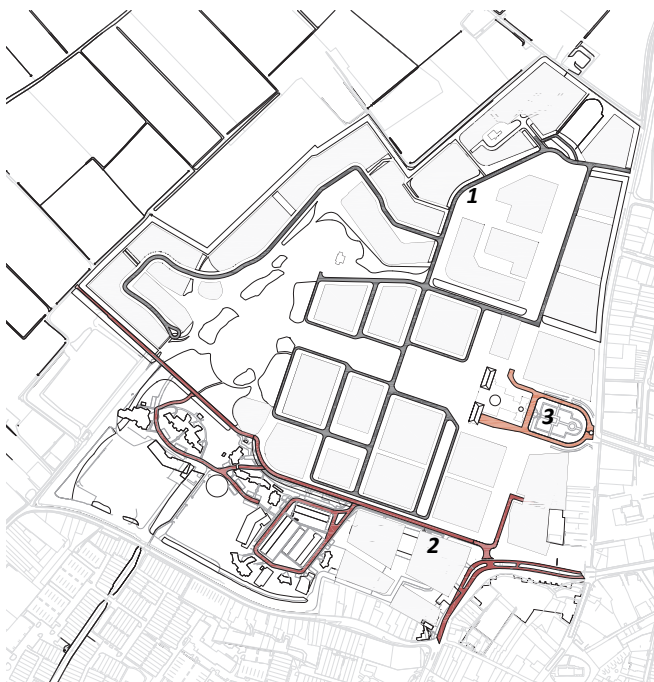
(De naamgeving van de gebieden, lanen en straten is nog nader te bepalen. De hier genoemde namen zijn gegeven om plekken eenvoudig te kunnen duiden.)

THEMA'S

INFASTRUCTUUR AUTO

Het gebied kent drie ontsluitingsstructuren die los van elkaar functioneren.

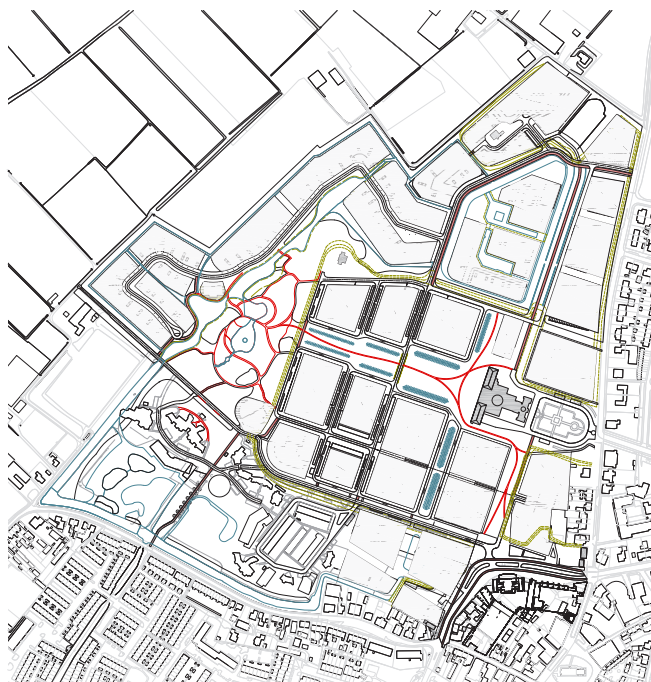
1. Het grootste deel van het gebied wordt ontsloten op de Langervelderweg via een entree aan de noordzijde van het terrein waardoor de verbinding naar de provinciale weg zo kort mogelijk is.
2. Alle blokken ten zuiden van de Anemoonweg plus het blok op de hoek Langervelderweg en Victoriberg worden ontsloten via de Anemoonweg.
3. Het Bavo hoofdgebouw behoudt zijn eigen ontsluiting rondom de Franse tuin.



FIETS- EN VOETGANGERS

Fietsers maken gebruik van de rijweg en voetgangers van de trottoirs in de woonstraten. Daarnaast worden door het groen van het gebied fietspaden aangelegd die straten verbinden. Een groot deel van deze fietspaden fungeren ook als calamiteitenroute, tezamen met Anemoonweg.

Langs de hoofdontsluiting wordt een apart voetpad aangelegd. Het laantje langs Langehorst wordt eveneens een voetpad. De voetpaden in de groene zones zorgen ervoor dat er vanuit het centrum aantrekkelijke routes ontstaan door De Lanen richting de Engelse tuin.



BOUWLAGEN

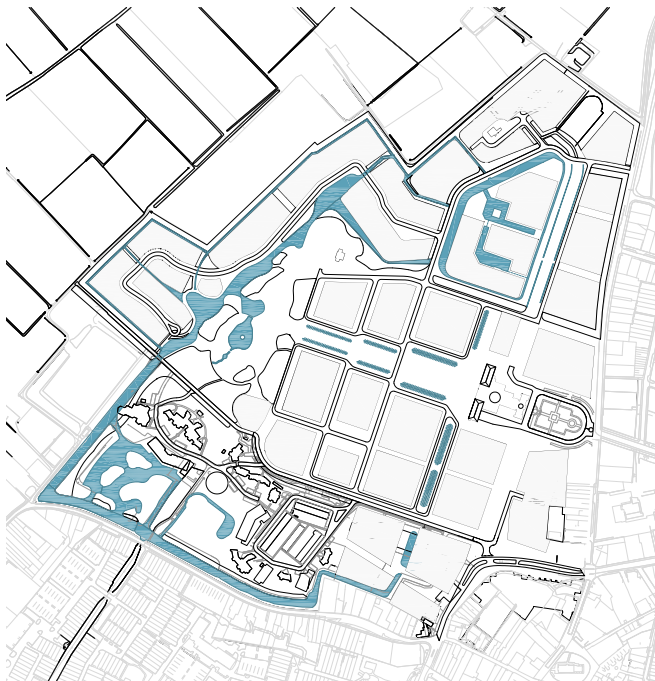
Uitgangspunt is dat de bebouwing niet uitsteekt boven de boomtoppen. Per gebied is met dit uitgangspunt geïnventariseerd wat het maximale aantal bouwlagen mag zijn. In de Boskavels en Waterweide kan maximaal 2 lagen plus een kap gebouwd worden. In de Lanen overwegend 2 plus kap maar afgewisseld door 3 lagen. Op de laaggelegen delen van Langehorst mag tot max. 4 lagen gebouwd worden om gestapelde bouw mogelijk te maken. Op een aantal plekken mag, gezien de morfologie van het terrein, een extra parkeerlaag gemaakt worden indien gebruik gemaakt wordt van het hoogteverschil.



THEMA'S

WATER

De bestaande sloten vormen de basis voor de nieuwe waterstructuur. De Bavo'sloot wordt grotendeels zichtbaar gemaakt en de oevers krijgen romantische vormen waarmee het een deel wordt van de Engelse tuin. Het water op de huidige Dierenweide moet met minimaal hetzelfde oppervlak terugkomen in de nieuwe opzet als buurtwater om aan te wonen. Rondom dit buurtje is ruimte om sloten te verbreden afhankelijk van de compensatie opgave. Op de hooggelegen zandgronden komen wadi's die het water kunnen laten inzigen of afvoeren naar het open water.



GROEN EN BOMEN

Het verdient de voorkeur om bestaande bomen te behouden. Aan de hand van de bomeninventarisatie zal gekeken worden waar dat kan. Dat zal bij het inrichtingsplan en de verkavelingsplannen in acht genomen moeten worden. Daarbij zijn kwaliteit, toekomstperspectief, inpasbaarheid en veiligheid zaken die worden overwogen.

De randen naar het buitengebied en de noordkant van de Langervelderweg blijven intensief begroeid om het introverte karakter te behouden. De rechte lijnen worden in de verkavelingsplannen vertaald naar meanderende of grillige bosranden.



In De Lanen worden de open velden onderdeel van de lanenstructuur. In de woonstraten van De Lanen worden bovendien plantsoenen toegevoegd. Voor de Engelse tuin wordt een apart landschapsplan gemaakt. De nu getekende groenmassa's en waterpartijen worden daarbij op hoofdlijnen gevolgd. De tuin wordt gerestaureerd en op strategisch plekken open gemaakt richting de woonbuurten. De Dierenweide krijgt er zijn plek in de buurt van het Pesthuis. Tussen de Engelse tuin en het groen van de woongebieden moeten voldoende verbindingen gelegd worden.

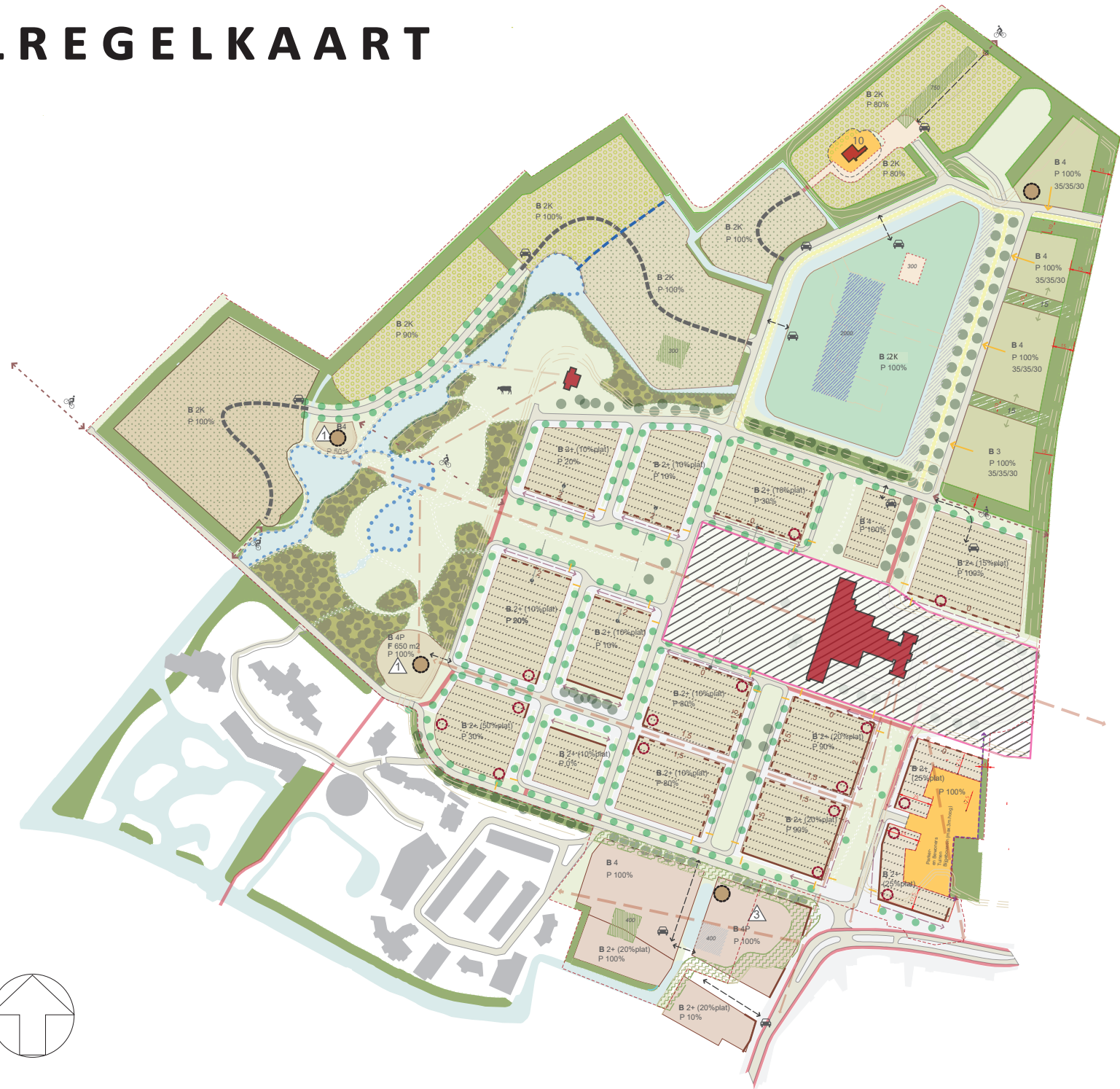


bomen, bossages en velden in De Lanen

3 BELEIDSREGEL

3.1 SPELREGELKAART

KAART



LEGENDA UITLEG

Regels gerelateerd aan het bouwvlak:

	bouwvlakgrens		Uiterste grens voor uitgeefbaar terrein en evt. andere ruimteclaims zoals parkeren, tuinen en evt. verbindingen en openbare ruimte.
	bouwvlak De Lanen		Bouwvlakken waarop het beeldkwaliteitskader van De Lanen van toepassing is. Deze verwijst naar de toolbox. Lijnen geven overheersende nokrichting aan.
	bouwvlak De Boskavels, te realiseren met nieuwe aanplant		Bouwvlakken waarop het beeldkwaliteitskader van De Boskavels van toepassing is. De wijze waarop kavels gerealiseerd worden in een bosrijke omgeving is bovendien omschreven onder de paragraaf Stedenbouw.
	bouwvlak De Boskavels te realiseren in bestaand bos		
	bouwvlak Langhorst		
	bouwvlak Waterweide		Bouwvlakken waarop het beeldkwaliteitskader van betreffende deelgebied van toepassing is. Deze verwijst naar de toolbox.
	bouwvlak Anemoonhoek		
5/35/30	max. % bebouwd opp. / max. % niet bebouwd verhard opp. / min. % opp. met groen en te handhaven bomen		- maximaal percentage te bebouwen oppervlak - maximaal percentage te verharden oppervlak (dat niet bebouwd is) - minimaal percentage groen oppervlak. Hierbij wordt zorgvuldig gekeken naar inpassing van bestaande bomen in het ontwerp en is een bebost karakter het uitgangspunt.
650m2	max. aantal m2 bebouwd opp.		Maximaal te bebouwen oppervlak in absolute zin, m2
30%	min. % aantal te realiseren pp. op te lossen binnen bouwvlak		Percentage van de hoeveelheid parkeerplaatsen (die volgens de bijbehorende norm gerealiseerd wordt) dat binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden.
	min. hoeveelheid m2 groen te realiseren in bouwvlak, positie n.t.b.		Minimaal oppervlak aan groen dat binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden.
	min. hoeveelheid m2 water te realiseren in bouwvlak positie n.t.b.		Minimaal oppervlak aan water dat binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden.
	openbare ruimte (+ min. hoeveelheid m2 te realiseren in bouwvlak)		Minimaal oppervlak aan bijzondere openbare ruimte met een buurt-gebruiksfunctie dat aanvullend op de minimaal benodigde ruimte voor verkeersdoeleinden gemaakt moet worden.
	profiel Boslaan (zie BKP Boskavels openbare ruimte), ligging nader te bepalen		De laan die in de Boskavels gemaakt wordt, dient continu te zijn en conform het profiel "Boslaan" in hoofdstuk Boskavels, Openbare Ruimte. In het betreffende bouwvlak is de ligging nog nader te bepalen. Het dient bovendien aan te sluiten op delen van de laan waarvan de plaats wel bepaald is.

Overig

 Terrein Bavo gebouw. Nader in te vullen

3.2 STEDENBOUW OP DEELGEBIEDNIVEAU



DEELGEBIEDEN

3.2.1 DE LANEN

STEDENBOUW

De Lanen vormt het kerngebied van het Bavo-terrein. Rondom het Bavo hoofdgebouw is een orthogonaal stelsel van lanen en straten opgesteld dat zo veel mogelijk rekening houdt met de bestaande infrastructuur. De blokken verschillen daardoor van diepte. Centraal in de Lanen ligt de 'Groene As', een brede groene zone waarin het hoofdgebouw ligt en die de Engelse tuin verbindt met de Franse tuin en de Doctor Poelslaan. Het stelsel van straten en lanen staat daar haaks op. De 'Laan op Bavo' komt uit op de hoofdvleugel van het hoofdgebouw en de 'Middenlaan' flankeert de achtergevel van het gebouw. Het gebouw is daardoor maximaal zichtbaar vanuit het dorp en de rest van het Bavo-terrein. Zijn monumentale uitstraling speelt dan ook een cruciale rol in de identiteit van de nieuwe wijk. Door de zuidelijke blokken loopt een secundaire zichtas die uit komt op een landmark in de Engelse tuin. Plaatselijk wordt deze as verbreed zodat een buurtpleintje ontstaat.

De eenheid van beeldregie is de straat of laan. D.w.z. dat de samenhang in beeld vooral op niveau van de straat of laan beschouwd wordt. De Lanen leent zich voor alle woningtypes, maar met name voor rijwoningen. Afgezien van de twee blokken waar hoger gebouwd kan worden (appartementen) is het aantal bouwlagen 2 plus een kap afgewisseld met 3 lagen plat. Er wordt een overheersende nokrichting voorgesteld (parallel aan de Groene As) zodat projectmatig zonnepanelen geplaatst kunnen worden.



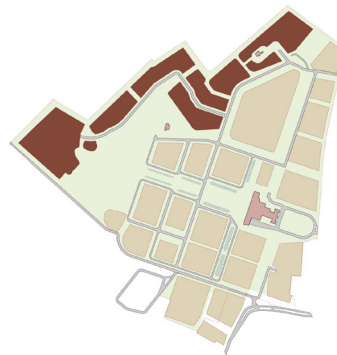


3.2.2 DE BOSKAVELS

STEDENBOUW

Het gebied de Boskavels bestaat uit een reeks zelfstandige clusters van kavels die omzoomd zijn door dichte groene randen. De lommerijke sfeer staat in dienst van het creëren van een unieke exclusieve buurt. De Bosvakken zijn de eenheden van beeldregie. Binnen de groene en openbare structuren is de verkaveling vrij indeelbaar. De auto-ontsluiting bestaat uit doodlopende wegen die uitkomen op de Hoofdweg. De langste, die grotendeels langs de Bavoosloot loopt, is deels vastgelegd op de spelregelkaart.

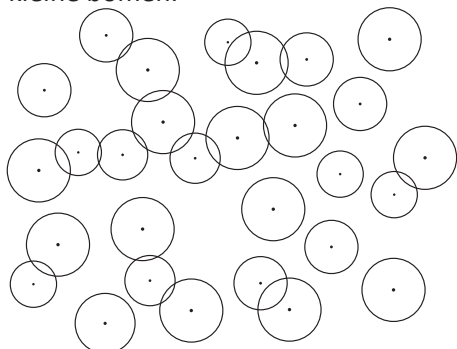
Ongeveer de helft van het terrein bestaat uit reeds aanwezige bossen. Voor de andere helft zullen bomen aangeplant moeten worden op de kavels. Daarvoor zijn twee principes bepaald (zie hiernaast). In elk geval dient eerst een inventarisatie van de kwaliteit van het bos plaats te vinden. In beide gevallen is een robuuste bebossing in de openbare structuren noodzakelijk voor het beeld. De bosstrook aan de buitenrand vormt al een robuust groen decor. In deze strook kan een sloot gerealiseerd worden indien nodig voor de waterhuishouding of als beveiliging van het privé-terrein. Bomen op de kavel dienen deze groene sfeer te versterken en geplant te worden bij de nieuwbouw. Indien bewoners een kapvergunning voor deze bomen aanvragen zullen de doelstellingen die in het BKP zijn verwoord meegenomen moeten worden in de overweging.



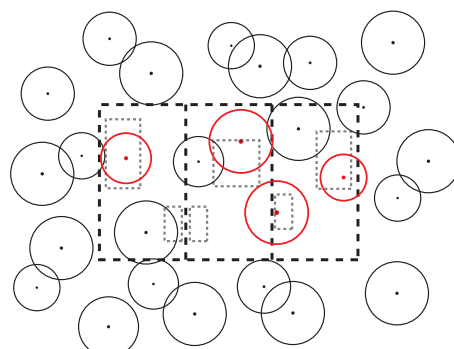


KAVELS IN BESTAAND BOS

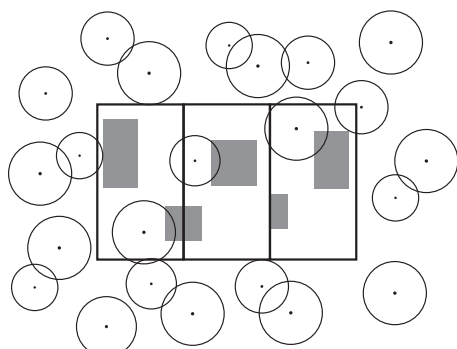
Hier zullen kavels als het ware in het bestaande bos gezet worden. Uitgangspunt is de bebouwing zorgvuldig in te passen om waardevolle bomen te behouden en toch een goede bezonning van woning en tuin te verkrijgen. Indicatief wordt 1 boom per 100 m² gehanteerd. Indien nodig worden nieuwe bomen aangeplant. Nieuwe bomen zijn bij voorkeur zichtbaar vanaf de openbare weg. De erfscheidingen tussen de kavels worden aangezet met een groene heg, zoombeplanting, onderbeplanting en/of kleine bomen.



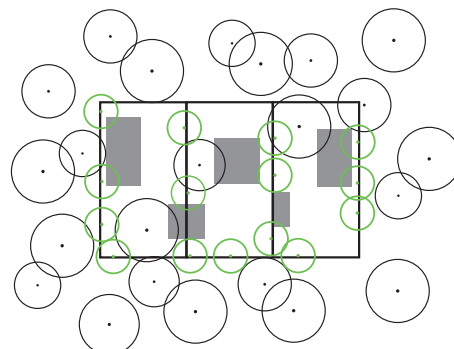
1. Bestand bosgebied.



2. Verwijderen van de bomen op de footprint.



3. Kavels geïntegreerd in het bosgebied.

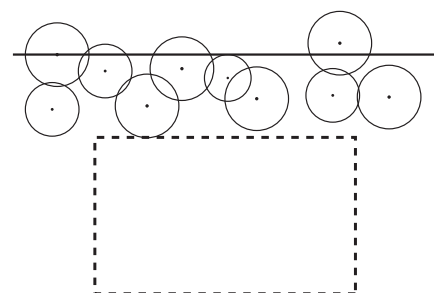


4. Aanzetten van de erfsgrenzen.

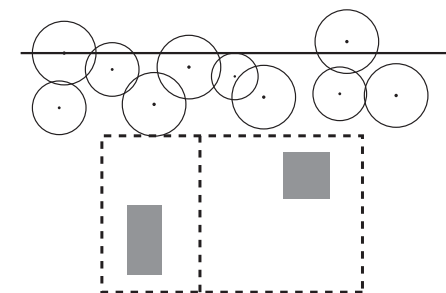


NIEUWE BOSKAVELS

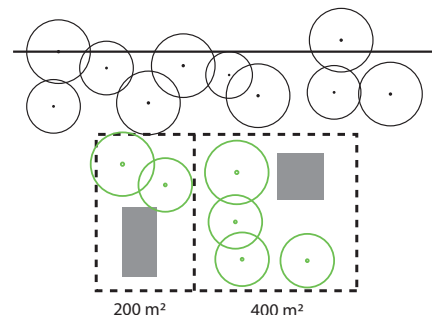
Bij kavels in nieuwe bosvakken worden bomen aangeplant naar rato van oppervlak van de kavel (1 boom per 100 m²). Ook hier geldt dat dit in balans moet zijn met de bezonning van de tuin en de woning. De erfscheidingen tussen de kavels worden aangezet met een groene heg, zoombeplanting, onderbeplanting en/of kleine bomen.



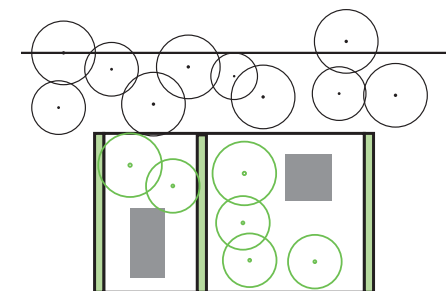
1. Gebied met bosrand



2. Kavels+ woningen



3. Per 100 m² een boom



4. Aanzetten van de erfsgrenzen

3.2.3 WATERWEIDE

STEDENBOUW



Omdat de Waterweide omgeven is door fysieke barrières (wegen, hoogteverschillen, water) is het op zichzelf gericht. Dit kan op buurtniveau vertaald worden naar eilanden of buurtschapjes met clusters van bebouwing die gericht zijn op een gemeenschappelijke openbare ruimte.

Waterweide wordt gerealiseerd op de locatie van de voormalige Dierenweide. Binnen het bouwvlak is het mogelijk om de oude structuur herkenbaar te houden en open wateroppervlak te realiseren als compensatie voor te bebouwen oppervlak. Daarom kunnen de bestaande vijvers gehandhaafd blijven en geïntegreerd worden in de nieuwe woonbuurt of er wordt in andere vorm water gemaakt met hetzelfde oppervlak. De sloten rondom worden verbreed. Aan de oostzijde (naast het Langerlaantje) is ruimte gereserveerd om dit waterareaal te vergroten indien het nodig blijkt te zijn vanuit de compensatie-opgave.



Huidige Dierenweide

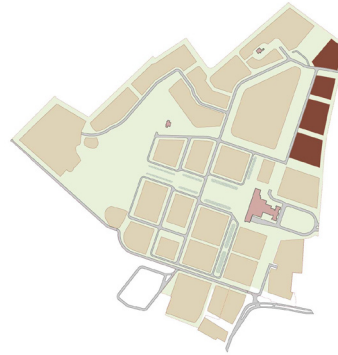


Voorbeeld buurtschap



3.2.4 LANGEHORST

STEDENBOUW



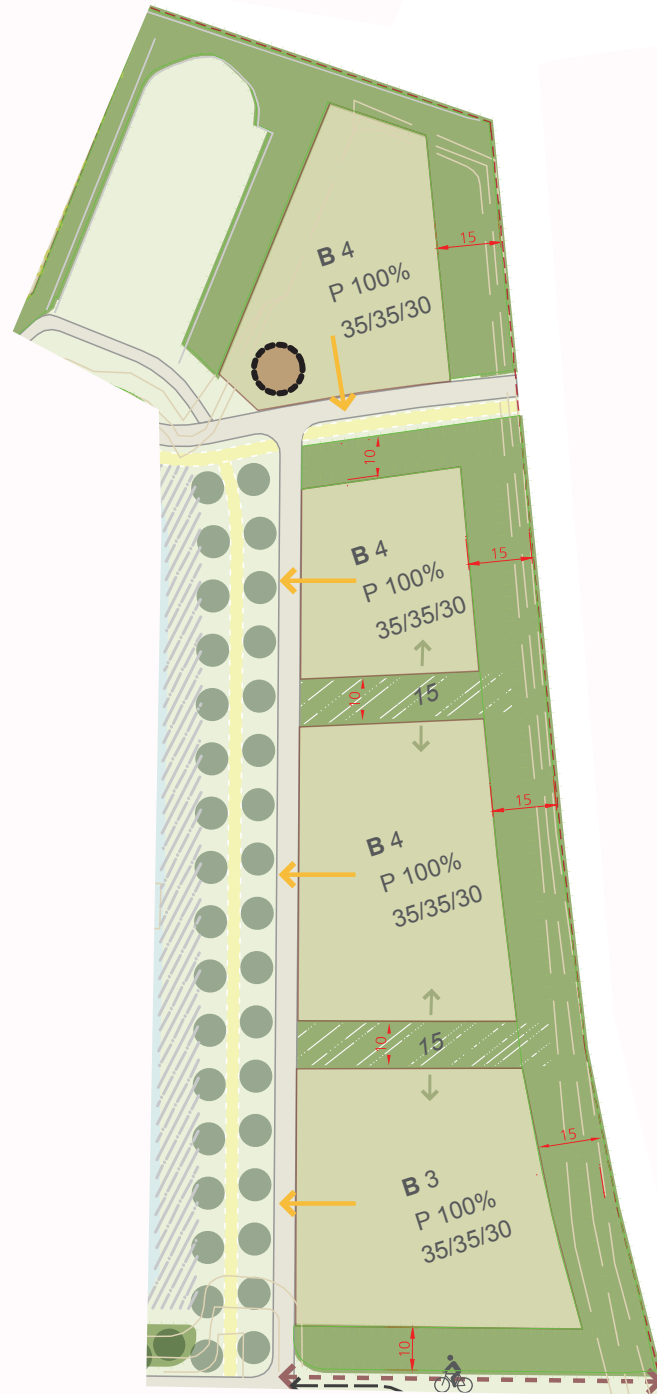
Langehorst maakt deel uit van de lommerrijke zoom van het Bavoterrein net als De Boskavels. Het (bestaande) opgaande groen speelt een belangrijke rol in de sfeer van het gebied. Het verschil ten opzichte van De Boskavels is dat de bosvakken van Langehorst een collectiever karakter hebben.

De bosvakken kunnen verkaveld worden in ensembles, zoals rijwoningen met een collectieve openbare ruimte zoals een hof, of appartementen in de vorm van een landgoed of urban villa, of een combinatie van beide. De auto-ontsluiting ligt in het Bavoterrein zelf, parallel aan het 't Langerlaantje- en ook de voorkant van deze ensembles is op het Bavoterrein gericht. Door de ligging in de lage deel, nabij het dorp en aan de groene rand van het terrein kan de bebouwing hier ook wat hoger worden.

Langehorst vormt de entree van het gebied voor auto's. In de stedenbouwkundige opzet dient hier speciale aandacht voor te zijn door middel van een herkenbaar bouwwerk (zie spelregelkaart, landmark) en een royale maatvoering en inrichting van de openbare ruimte.



Voormalige bebouwing Langehorst



ANEMOONHOEK

STEDENBOUW

De stedenbouwkundige opgave in de Anemoonhoek is complex. De bebouwing en de inrichting zal verschillende zaken op een natuurlijke manier met elkaar moeten verbinden: het centrum van Noordwijkerhout met de Hafakker, de compacte dorpsrand met de losse structuur in het groene gebied, het hoge deel met het lage deel. Het bestaande hoogteverschil zal ofwel landschappelijk opgelost worden ofwel in de bebouwing zelf. Dat laatste biedt ook kansen om het parkeren onder de bebouwing te verwerken

Daarnaast zijn er bijzondere wensen ten aanzien van de rand van de bebouwing aan de Victoriberg. Enerzijds zal de bebouwing de bocht van de Victoriberg moeten begeleiden. Anderzijds zal ervoor gewaakt worden dat er te massale wandvorming ontstaat. De bebouwing aan de overzijde is immers al fors. De Middenlaan die uitkomt in het gebied dient te worden afgerond met een landmark. Het ontwerp dient faseerbaar te zijn in relatie tot de eigendomsgrenzen van transportbedrijf Meeuwenoord.

De locatie leent zich voor het bouwen van het zorgwoonprogramma in de vorm van een appartementencomplex of grondgebonden woningen. Het vormt daarmee qua programma en qua woningtypologie een overgang naar de Hafakker.



Meeuwenoord



Hoek Anemoonweg- Victoriberg

