

Bijlage 1 - Stedenbouwkundige varianten bestemming 'Woongebied', Hoogmadese Wetering

Bijlage bij het bestemmingsplan 'Hoogmadese Wetering' met identificatienummer NL.IMRO.1884.
BPHoogmadeseW-VAS1, datum 10.09.2018

Woongebied in het bestemmingsplan:

Ten gunste van maximale flexibiliteit en om in te spelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt is in het bestemmingsplan 'Hoogmadese Wetering' voor het noordelijke deel in het plangebied de bestemming 'Woongebied' opgenomen. In onderhavig document zijn de mogelijke invullingen van het terrein opgenomen met de daarbij behorende uitgangspunten.

Op hoofdlijnen zijn er 2 bebouwingsmogelijkheden voorgesteld waaruit één keuze kan worden gemaakt voor de invulling van het terrein:

- 1, 'bouwen langs de straat'.
- 2, 'compact cluster in het groen'.

Binnen bebouwingsmogelijkheid 2 is nog een afweging te maken waarbij bebouwing ofwel aan de noordoostelijke zijde plaats vindt, ofwel aan de noordwestelijke zijde.



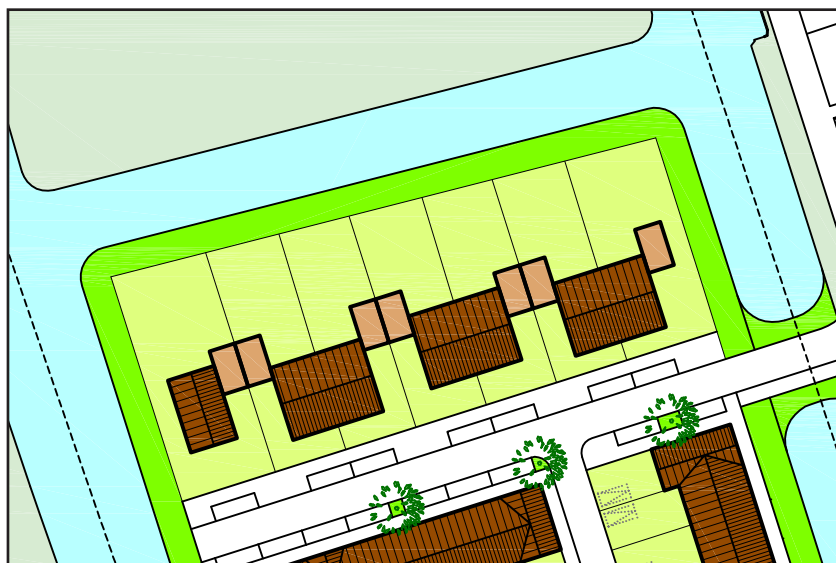
Bestemmingsplan 'Hoogmadese Wetering'
Rood omlijnd: bestemming 'Woongebied', schaal 1:2000

Bebouwingsmogelijkheid 1, Bouwen langs de straat:

De eerste bebouwingsmogelijkheid is de woningen traditioneel langs de straat te bouwen, waarbij voorkanten van de woning worden gericht op de verbinding met de Graaf Willem II Laan. Er ontstaat ruimte voor circa 6-7 woningen met een halfopen structuur met vrijstaande woningen en/ of 2-onder-1-kapwoningen. Achtertuinten grenzen aan het water/ landschap. Om te kunnen voldoen aan de parkeervraag dient minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd. Daarnaast worden er langs de straat langsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Uitgangspunten:

- Vrijstaande en/of 2-onder-1 kapwoningen;
- Minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein;
- Openbare parkeerplaatsen langs de straat;
- Minimale afstanden tot zijdelingse perceelsgrens 3 meter (conform bestemmingsplan).



Voorbeeldverkaveling bebouwingsmogelijkheid 1, Bouwen langs de straat, schaal 1:1000

Bebouwingsmogelijkheid 2, Compact cluster in het groen:

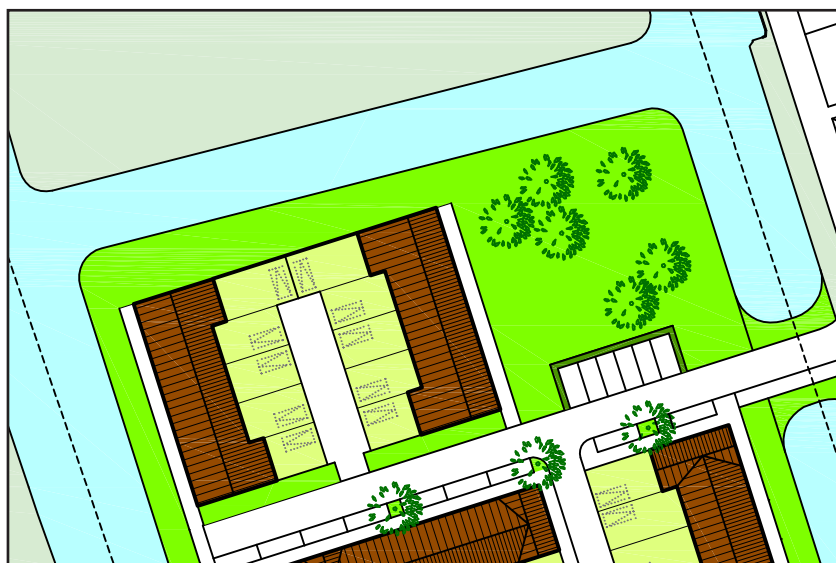
De tweede bebouwingsmogelijkheid is woningen in één compact cluster te situeren met een min of meer losse positie in een groene ruimte. Haaks vanaf de nieuwe verbinding met de Graaf Willem II Laan ontsluit een smal straatje / breed pad de nieuwe woningen. Rug aan rug kunnen 2 korte stroken met bebouwing worden gerealiseerd.

Woningen kunnen een meer aaneengesloten karakter hebben zoals rijwoningen, 2-onder-1 kapwoningen en patio-woningen. Voorkanten van woningen richten zich op de openbare ruimte / groene plek. Er ontstaat ruimte voor circa 6-8 patio-woningen / kleine 2-onder-1-kapwoningen, of tot maximaal 10 rijwoningen. De woningen worden niet gecentreerd, maar komen aan één zijde van de noordzijde van het plan te liggen zodat er een robuuste groene plek wordt gerealiseerd. In de groene ruimte is aanvullend ruimte voor waterberging en voor speelaanleidingen.

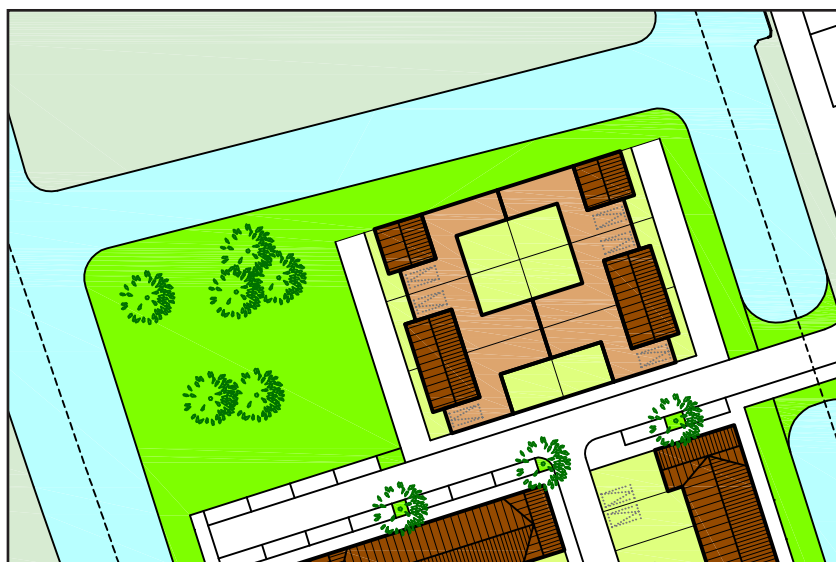
Om te kunnen voldoen aan de parkeervraag dient minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd. Afhankelijk van het woningtype aan de voorzijde, naast de woning (achter de voorgevel), danwel met een extra straatje aan de achterzijde van de woningen, in de achtertuin. Ook kan er een compact cluster met parkeren in de groene ruimte worden gerealiseerd ten behoeve van openbaar parkeren.

Uitgangspunten:

- Compact bouwcluster aan de (noord-) west- of oostzijde van het plan;
- Rug aan rug, twee korte stroken met bebouwing;
- Aaneengebouwde, 2-onder-1 kap-en/of patio-woningen;
- Vrije groene ruimte van minimaal 25 meter;
- Korte straatjes ten behoeve van ontsluiting woningen;
- Compact cluster parkeren in het groen;
- Minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein;
- Minimale afstanden tot perceelsgrens e.d. conform bestemmingsplan.



Voorbeeldverkeveling bebouwingsmogelijkheid 2a,
Compact cluster in het groen aan de (noord-)westzijde, schaal 1:1000



Voorbeeldverkeveling bebouwingsmogelijkheid 2b,
Compact cluster in het groen aan de (noord-)oostzijde, schaal 1:1000