

# Van 't Verlaat - Leliestraat

Zevenhuizen

Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitsplan



PROJECT

Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitsplan

Van 't Verlaat - Leliestraat

Zevenhuizen

Projectnummer: SR210130

INITIATIEFNEMERS

Gemeente Zuidplas

Woonpartners Midden-Holland

Synchroon

De Zevenster - WelThuis

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

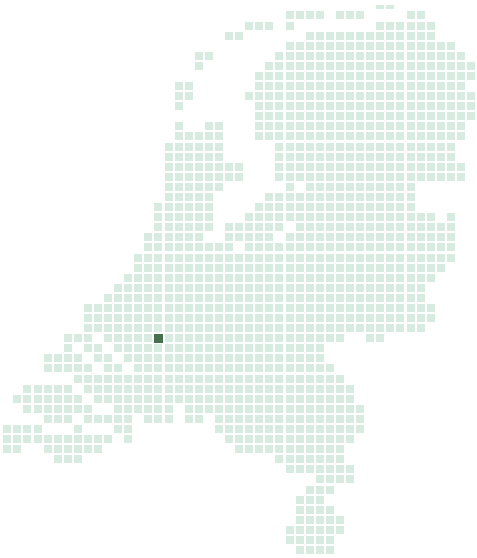
Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

11 augustus 2022 | Definitief



# Inhoud

|           |                                    |           |
|-----------|------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                   | <b>5</b>  |
| 1.1       | Inleiding                          | 5         |
| 1.2       | Aanleiding                         | 5         |
| 1.3       | Opzet SP + BKP                     | 5         |
| 1.4       | Doel beeldkwaliteitsplan           | 7         |
| 1.5       | Plangebied                         | 7         |
| <b>2.</b> | <b>Analyse</b>                     | <b>9</b>  |
| 2.1       | Bestaande situatie                 | 9         |
| 2.2       | Uitgangspunten                     | 11        |
| <b>3.</b> | <b>Stedenbouwkundig plan</b>       | <b>12</b> |
| 3.1       | Algemeen                           | 13        |
| 3.2       | Water en groen                     | 15        |
| 3.3       | Programma, bouwhoogten en accenten | 17        |
| 3.4       | Ontsluiting en parkeren            | 19        |
| 3.5       | Duurzame inrichting                | 21        |
| 3.6       | Deelgebieden en beeldkwaliteit     | 21        |
| <b>4.</b> | <b>Beeldkwaliteit</b>              | <b>23</b> |
| 4.1       | Ambitie                            | 23        |
| 4.2       | Woonsferen                         | 23        |
| 4.3       | Algemene richtlijnen               | 25        |
| 4.4       | Deelgebied de Stroken              | 29        |
| 4.5       | Deelgebied het Groene veld         | 31        |
| 4.6       | Deelgebied het Bloemenhof          | 33        |
| 4.7       | Erafscheidingen                    | 35        |
| 4.8       | Nutsgebouwen                       | 35        |
| 4.9       | Inrichting (openbare) ruimte       | 37        |
| 4.10      | Duurzaamheid                       | 39        |



Herenstraat

# 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding

De gemeente Zuidplas heeft samen met Woonpartners Midden-Holland, Synchroon en De Zevenster - WelThuis de handen ineengeslagen om de locatie van het sportpark Van 't Verlaat (hierna Van 't Verlaat) en de huidige locatie van verzorgingshuis De Zevenster (hierna Leliestraat) te herontwikkelen naar woningbouw en zorg. Hier moet een nieuw, aantrekkelijk en toekomstgericht dorpsgebied ontstaan waar wonen, zorg en recreëren in één hand samengaan. Om dit te bereiken is er op 14 juli 2019 een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Zuidplas, Woonpartners Midden-Holland en De Zevenster - WelThuis. Na de eerder uitgevoerde onderzoeksfase is deze intentieovereenkomst omgezet in een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Woonpartners respectievelijk De Zevenster. Met Synchroon is er een integrale overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van de koopwoningen.

Onderdeel van de intentieovereenkomst is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor de locatie Van 't Verlaat - Leliestraat, dat door middel van diverse onderzoeken en consultatie met stakeholders en belanghebbenden tot stand is gekomen. Dit plan is nu uitgewerkt tot een gedetailleerd stedenbouwkundig plan (SP) en beeldkwaliteitsplan (BKP). Dat ligt nu voor u en moet leiden tot een fraaie en aantrekkelijke uitbreiding van Zevenhuizen.

## 1.2 Aanleiding

De vraag naar woningen is zeer groot. Dat geldt niet alleen voor starters op de woningmarkt, maar ook voor gezinnen en ouderen. Bewoners van Zevenhuizen willen in alle verschillende fases van hun leven in hun dorp kunnen blijven wonen, met het behoud van sociale (vang)netten in deze kern. Voor huurders die woningen zoeken in de sociale sector en in de middenhuur is er te weinig aanbod in de gemeente Zuidplas. Ook is er door

vergrijzing een groeiende vraag naar geschikte intensieve verpleeghuiszorg voor ouderen; zowel voor ouderen met somatische aandoeningen als voor ouderen met (beginnende) demantie.

In en om Zevenhuizen ligt er een verstedelijkingsopgave, onder andere om het voorzieningenniveau op peil te houden. Met deze opgaven ontwikkelen de gemeente Zuidplas, De Zevenster - WelThuis, Synchroon en Woonpartners Midden-Holland plannen in de gebieden 'Van 't Verlaat - Leliestraat' en 'Swanladriehoek'. Door de verplaatsing van de sportvoorzieningen naar de Swanladriehoek komt er op de locatie Van 't Verlaat in Zevenhuizen ruimte vrij om nieuwe woningen te bouwen. Daar waar nu nog sportvelden en een verouderd verzorgingshuis zijn, komen straks voor het merendeel levensloopbestendige nieuwe woningen in alle categorieën en een nieuw woonzorgcentrum met voorzieningen.

## 1.3 Opzet SP + BKP

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn als één document vormgegeven. Zo is direct de relatie duidelijk. Eerder is er een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opgesteld. Een uitgebreide inventarisatie en analyse van het plangebied ligt daaraan ten grondslag. Daarbij is er op beleidsmatig, milieu-planologisch en ruimtelijk vlak naar de locatie en zijn omgeving gekeken. Tevens zijn, op basis van een locatiebezoek en het bestuderen van onder andere (historisch) kaartmateriaal, de belangrijkste stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en functionele context in beeld gebracht.

Dit alles heeft geleid tot een Nota van Uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad. Aan de hand van deze uitgangspunten en het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen is dit



Tironstraat

Knibbelweg

Stampioenstraat

Schoolstraat

Dahlstraat

Leliestraat

Leliestraat

Noorderlijke Dwarsweg

Anjerlaan



SP en BKP gedetailleerd uitgewerkt. Daarbij is ingezoomd op onder andere de verkavelingsopzet, woon(zorg)programma, ontsluitingsstructuur en de milieu-planologische inpassing. Hiervoor is het proces gehanteerd waarbij rekenen en tekenen gelijk opgaan.

Zowel ruimtelijk, milieu-planologisch als planeconomisch is zo een aantrekkelijk, haalbaar en maakbaar plan ontstaan. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn vervolgens richtlijnen ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit opgesteld. Daarmee wordt een duidelijk streefbeeld gegeven van de inrichting, de voor ogen staande (beeld)kwaliteit en het te realiseren woon- en zorgprogramma in het gebied.

#### 1.4 Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld en wordt daarmee opgenomen in de Welstandsnota en zijn opvolger de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas. Daarmee vormt dit het toetsingskader voor Welstand of Q-team voor de verdere planuitwerkingen met een beschrijving van het plan op hoofdlijnen, eventuele uitwerkingsscenario's voor deelgebieden, referentiebeelden, uitgangspunten voor de beoordeling en criteria die richting geven aan de uitwerking. Dit op zowel stedenbouwkundig niveau, architectuur als de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte wordt in een nog op te stellen inrichtingsplan vastgelegd.

*Dit beeldkwaliteitsplan is richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling aan de richtlijnen kunnen geven. Ze vormen geen blauwdruk, maar tippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt aan de richtlijnen voldaan.*

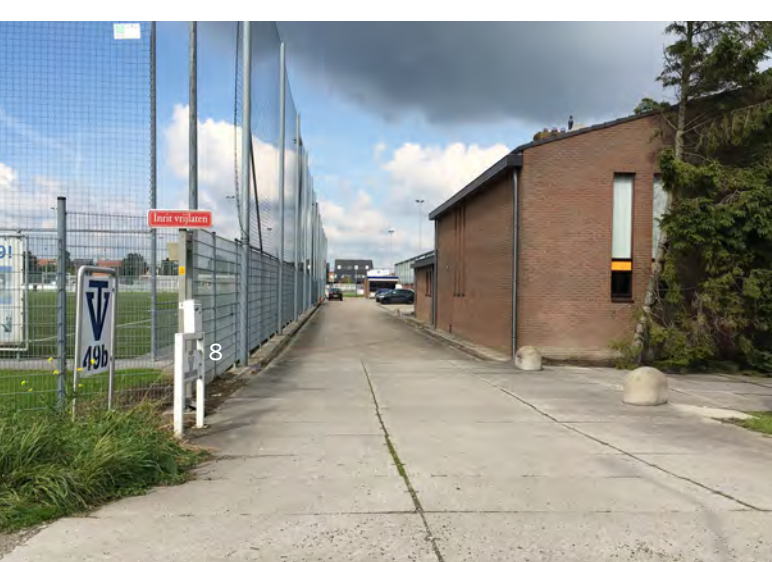
#### 1.5 Plangebied

Het plangebied bestaat onder andere uit het sportpark Van 't Verlaat, inclusief het noordelijke gelegen parkeerterrein, het buurtparkje dat is gelegen op de hoek van de Leliestraat en de Noordelijke Dwarsweg en de locatie van het verzorgingshuis De Zevenster gelegen tussen de Leliestraat en de Schoolstraat.

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Schoolstraat en de watergang gelegen langs de Stampioenstraat en Tirionstraat. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door het lint van de Knibbelweg en de zuidoostzijde door de Noordelijke Dwarsweg. Het bedrijventerreintje op de hoek van de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

De zuidwestzijde van het plangebied wordt begrensd door de Leliestraat. Dezelfde Leliestraat en de achtertuinen van de woningen aan de Dahliastraat vormen de plangrens aan de zuidwestzijde ter plaatse.

Het totale plangebied heeft een omvang van circa 7,7 hectare.



## 2. Analyse

### 2.1 Bestaande situatie

#### Sportpark Van 't Verlaat en omgeving

Sportpark Van 't Verlaat is gelegen aan de oostzijde van het dorp Zevenhuizen, op de hoek van de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. Het sportpark bevat drie (kunstgras-)voetbalvelden en een clubaccommodatie met 12 kleedkamers voor V.V. Groeneweg. Daarnaast zijn zes all-weathertennisbanen en een clubaccommodatie voor Tennisclub Zevenhuizen aanwezig. Aan de noordzijde van het sportpark ligt een parkeerterrein ten behoeve van beide sportclubs. Dit parkeerterrein wordt tevens gebruikt door bewoners van de naastgelegen woonwijk Swanla. Het sportpark wordt aan nagenoeg alle zijden begrensd door watergangen en/of groen.

Op de hoek van de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg is een bedrijvenlocatie aanwezig. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van de planontwikkeling. Het betreft bedrijven en een bedrijfswoning op de locatie Knibbelweg 18a en Noordelijke Dwarsweg 49b. Deze gronden hebben de bestemming 'Bedrijf', waarbij ten hoogste milieu-categorie 3.1-bedrijven en deels specifieke milieu-categorie 3.2-bedrijven zijn toegestaan. Het categorie 3.2-bedrijf (Visser techniek) is inmiddels vertrokken. Het gebouw staat leeg en is te huur.

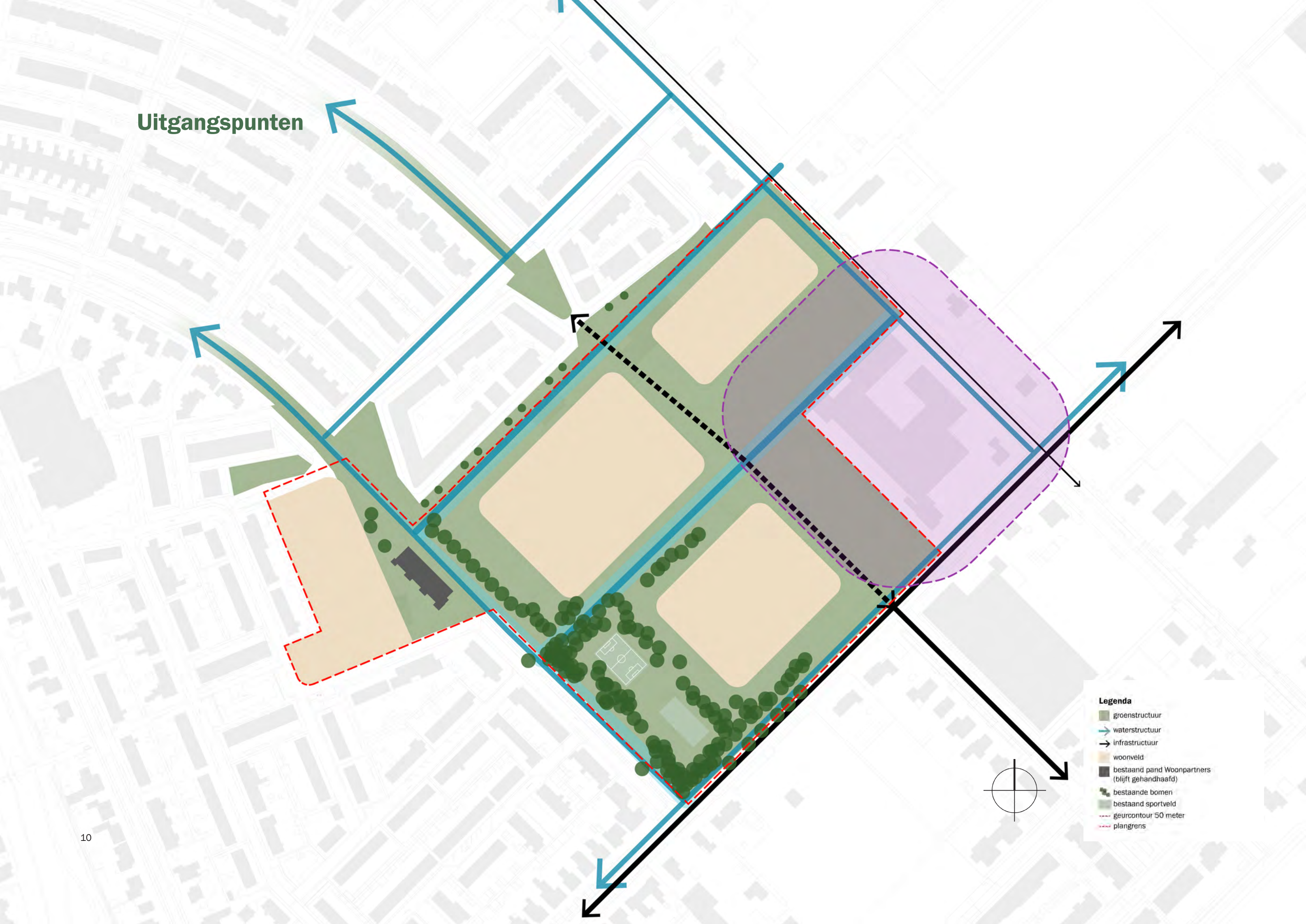
#### De Zevenster - Leliestraat en omgeving

Nabij de hoek van de Noordelijke Dwarsweg en de Leliestraat ligt een buurtpark. Hier bevinden zich een skatepark, trapveldje en diverse speeltoestellen. De randen van dit buurtpark aan de Leliestraat en Noordelijke Dwarsweg worden gevormd door water en boombeplanting. Aan de noordoostzijde van het buurtpark ligt een onverhard terrein wat bij grote drukte wordt benut voor onder andere parkeren. Hier was ooit nieuwbouw van De Zeven-

ster voorzien, wat ook planologisch mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan 'De Zevenster' uit 2012. Door de ontwikkelingen in de zorg en door gewijzigde (financiële) omstandigheden van de initiatiefnemer is nadien afgezien van de ontwikkeling van dat plan. Vervolgens is voor deze locatie het ontwerpbestemmingsplan 'Leliestraat Zevenhuizen' (2017) opgesteld dat voorziet in woningbouw in de vorm van twee woontorens van vijf bouwlagen in een parkachtige omgeving. Het betreft een initiatief van woningcorporatie Woonpartners Midden-Holland, met in totaal circa 60 appartementen. Het gaat hierbij thans om levensloopbestendige (senioren-) woningen in de sociale en middenhuur sector. Dit initiatief is niet meer actueel gezien de totale ontwikkeling van Van 't Verlaat en Leliestraat.

De Zevenster is een centrum voor ouderenzorg, met kleinschalig wonen en verpleeghuiszorg, aan de noordzijde van de Leliestraat. Het gaat om een gebouw in 2-4 bouwlagen, met een groene binnentuin, voor circa 80 bewoners. Aan de zijde van de Leliestraat staan gestapelde zelfstandige woningen van Woonpartners die met een loopbrug zijn gekoppeld aan De Zevenster. Het is de bedoeling dat deze gestapelde woningen bij de herontwikkeling van het gebied blijven staan. De Zevenster wordt ontsloten vanaf de Leliestraat, hier ligt ook het grootste deel van de parkeerruimte, en grenst met een groene ruimte aan de Schoolstraat. Aan deze zijde is ook nog een kleine speelplek gelegen. De betreffende gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Zevenhuizen Dorp' de bestemming 'Maatschappelijk'.

Uitgangspunten



Legenda

- groenstructuur
- waterstructuur
- infrastructuur
- woonveld
- bestaand pand Woonpartners (blijft gehandhaafd)
- bestaande bomen
- bestaand sportveld
- geurcontour 50 meter
- plangrens

2.2    Uitgangspunten

Voor de locatie Van 't Verlaat - Leliestraat heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld, die is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 februari 2021. Deze nota maakt onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomsten die zijn gesloten met respectievelijk Stichting De Zevenster, Woonpartners Midden-Holland en Synchron. De volgende uitgangspunten zijn meegegeven, naast die op basis van de uitgevoerde analyse zijn geformuleerd, voor de verdere planontwikkeling:

- Uitgegaan wordt van woningbouw;
- De nieuwe Zevenster krijgt een plek op Van 't Verlaat-Leliestraat, bij voorkeur in combinatie met zorggerelateerde woningen;
- Er wordt rekening gehouden met de milieucontour van de bestaande bedrijvigheid;
- Ontsluiting voor het autoverkeer vanaf de Noordelijke Dwarsweg en de Knibbelweg;
- Rekening houden met wegverkeerslawaaï;
- Maximaal 1 extra verkeersaansluiting op de Noordelijke Dwarsweg. Bij voorkeur tegenover de aansluiting van de Anjerlaan;
- Doodlopende straten dienen te voldoen aan de eisen van de brandweer;
- Er is een ontsluiting voor de hulpdiensten;
- In verband met snelheid moeten lange rechtstanden in wegen worden voorkomen;
- De Nota Parkeernormen 2019 is uitgangspunt voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Hierboven op moeten nog circa 25 parkeerplaatsen worden gecompenseerd, omdat de aansluitende wijk gebruik maakt van het parkeerterrein van de tennis/voetbal.
- Contouren speelterrein aan de Leliestraat blijven gehandhaafd. De inrichting van het speelgebied vindt in overleg plaats met de buurtbewoners;
- Inrichting vindt plaats conform DIOR;

- De aanwezige groen- en waterstructuur vormt het uitgangspunt voor de inrichting van het gebied;
- De randen dienen bij te dragen aan de landschappelijk en functionele inpassing en de noodzakelijk wateropgave.

Voor de locatie Van 't Verlaat - Leliestraat geldt de Woonvisie (2019). Deze gaat uit van minimaal 28% sociale huur. Op de locatie gaat de Nota van Uitgangspunten uit van het volgende woonprogramma:

|                           | Aantal     | Percentage  |
|---------------------------|------------|-------------|
| app sociale huur          | 53         | 21%         |
| egw sociale huur          | 31         | 12%         |
| app middenhuur            | 44         | 17%         |
| app betaalbare koop       | 21         | 8%          |
| egw middenhuur            | 5          | 2%          |
| egw 4,8 middelduur laag   | 31         | 12%         |
| egw middelduur            | 20         | 8%          |
| app duur                  | 32         | 13%         |
| egw duur                  | <u>17</u>  | <u>7%</u>   |
| Totaal excl. zorgwoningen | <b>254</b> | <b>100%</b> |

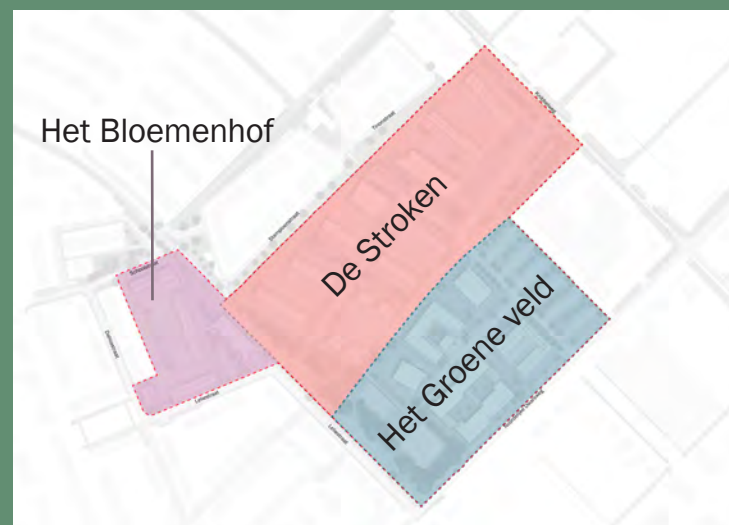
|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Zorgwoningen Zevenster    | 80         |
| Zorgapp sociale huur      | 20         |
| Zorgapp middenhuur        | 20         |
| Totaal incl. zorgwoningen | <b>374</b> |

*Onder andere vanwege de parkeernormen bleek het genoemde woonprogramma niet realiseerbaar. Op bladzijde 17 wordt het nieuwe woonprogramma toegelicht.*

Stedenbouwkundig plan



- Legenda**
- openbaar groen
  - bebouwing
  - water
  - rijbaan
  - trottoir
  - tuinen
  - parkeerplaats
  - parkeerplaats met laadpaal
  - mindervalide parkeerplaats
  - parkeren eigen terrein
  - grasbetontegels/gewapend gras
  - verkeersdrempel
  - hagen
  - ondergrondse container
  - bestaande bomen
  - nieuwe bomen
  - oeverbeplanting
  - s speelplek
  - afsluitpaal
  - gezamenlijke entree
  - bestaand sportveld



^ Deelgebieden

< Stedenbouwkundig plan

## 3. Stedenbouwkundig plan

### 3.1 Algemeen

Het stedenbouwkundig plan bouwt voort op het eerder opgestelde stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen van januari 2021. Het plan laat een bijzondere ‘dorpse’ invulling zien in aansluiting op de omliggende buurten en voegt daarmee een duurzaam en aantrekkelijke woon- en verblijfskwaliteit toe, rekening houdend met meer groen, minder verharding en meer biodiversiteit.

Binnen het plan wordt ruimtelijk onderscheid gemaakt tussen de oude locatie van De Zevenster en het sportpark Van ‘t Verlaat. Deze laatste is te verdelen in twee gebieden: De Stroken en het Groene veld. Ze wijken weliswaar van elkaar af, maar stedenbouwkundig bestaat er samenhang. De oude locatie van De Zevenster, het Bloemenhof, wijkt stedenbouwkundig af van de rest van het plan. Daarvoor wordt de relatie met de Bloemenbuurt gelegd.

#### Hoofdpopzet

Voor de locatie Van ‘t Verlaat gaat het stedenbouwkundig plan uit van een hoofdstructuur die gebaseerd is op de aanwezige landschapsstructuur van de (polder)sloten, groene randen en omliggende bebouwing. De centrale ontsluitingsweg, door het plangebied, vormt de verbinding voor auto’s met de Noordelijke Dwarsweg en voor langzaamverkeer met de Tirionstraat. Vanuit deze centrale entree ontsluiten vier woonstraten, waar tevens een deel van het parkeren is geclusterd, de Stroken en het Groene veld. Binnen de Stroken zijn de woningen vanaf de woonstraten via woonpaden bereikbaar. Hierop zijn de woningen ook georiënteerd.

#### De Stroken

De randen Van ‘t Verlaat worden gevormd door de bestaande groen- en waterstructuur. Deze structuur wordt in het plan doorgezet tussen de woonblokken met een gevarieerd woonprogramma. De woonblokken bestaan uit bouwstroken (grondgebonden woningen) en een aantal hogere objecten in de vorm van appar-

tementencomplexen, variërend van 4 tot maximaal 6 bouwlagen. De stroken en complexen zijn zodanig ruimtelijk gesitueerd dat royale doorzichten, over het water en groen, vanuit de bestaande woonomgeving, mogelijk zijn. Daarbij is rekening gehouden met onder andere uitzicht, bezonning en privacy.

#### Het Groene veld

In de zuidoosthoek van het plangebied ligt het Groene veld, in aansluiting op het bestaande buurtparkje. Hier is het nieuwe woonzorgcentrum voor De Zevenster voorzien in combinatie met andere appartementencomplexen en een woongroep. De bouwblokken in dit plandeel wijken in typologie en massa af van de Stroken, maar sluiten door hun positie en lichte verdraaiingen aan bij de stedenbouwkundige hoofdpopzet. De blokken staan overwegend in een groene ruimte, welke wordt ontsloten door één centraal gelegen straat waar tevens wordt geparkeerd.

Binnen de hoofdpopzet van het stedenbouwkundig plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige geurcontour van de naastgelegen bedrijven. Binnen een afstand van 50 meter kunnen geen woningen worden gerealiseerd. Een groot deel van de parkeeropgave, in combinatie met groen en water, is hier voorzien.

#### Het Bloemenhof

De huidige locatie van De Zevenster sluit stedenbouwkundig aan bij de Bloemenbuurt. Hier wordt dan ook voor een andere stedenbouwkundige opzet gekozen, die passend is bij deze buurt. Woningen zijn allen georiënteerd op de openbare ruimte. Aan de binnenzijde is een parkeerhof waar het overgrote deel van de parkeeropgave is voorzien en grotendeels is onttrokken aan het zicht.

Binnen de ontwikkeling blijft het bestaande appartementencomplex van Woonpartners gehandhaafd en kan op termijn vervangen worden door een nieuw appartementencomplex.

Groen en water



- Legenda**
- groenstructuur
  - grasbetontegels
  - gewapende grastegels
  - natuurvriendelijke oever
  - bomen bestaand
  - bomen nieuw
  - bomen te verwijderen
  - afwatering
  - duiker
  - gronddam
  - stuw (al dan niet met inlaatvoorziening)
  - brug



### 3.2 Groen en water

Het water en groen vormt de drager van het stedenbouwkundig plan. Bestaande watergangen, aan de randen en in het midden van het plangebied, zijn opgewaardeerd in breedte en op diverse plekken het plan in 'getrokken' en met elkaar verbonden. De taluds zijn waar mogelijk flauw en voorzien van natuurvriendelijk oevers. Zo wordt de noodzakelijke watercompensatie opgelost, bijgedragen aan onder andere klimaatadaptatie en biodiversiteit en wordt gestreefd om een zo groen mogelijk plan te realiseren, zonder al te veel verharding.

#### De Stroken

De bestaande water- en groenstructuur langs de Leliestraat, Stampioen- en Tirionstraat blijft gehandhaafd en wordt waar mogelijk opgewaardeerd. De watergangen worden aan de zijde van het plan verbreed en waar mogelijk voorzien van flauwe taluds van 1:3 met natuurvriendelijke oevers. Daar waar achtertuinen direct aan het water grenzen kan een talud, vlonder of verlaagd terras de overgang vormen.

In de watergang aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein is een schiereilandje voorzien. Deze wordt ingeplant met bomen en onderbeplanting. Zo wordt het zicht op het bedrijventerrein vanuit de woonomgeving ontnomen en wordt extra biodiversiteit gecreëerd.

Tussen en langs de woonblokken ligt een aantal groenstroken. Een aantal woningen ligt hier direct aan. Aanwonenden kunnen deze ruimte gebruiken voor onder andere spelen, picknick, bewegen of ontmoeting. De stroken krijgen een inrichting van gras met een enkele boom. Ook is hier ruimte voor een moes- of pluktuin.

#### Het Groene veld

Nabij de entree van de buurt, aan de Noordelijke Dwarsweg, is de ruimte binnen de aanwezige geurcontour ingevuld met een 'groen' parkeerveld. Groene parkeerplaatsen (grasbetonstenen)

worden afgewisseld met stroken groen en bomen. Langs de zuidzijde van de entreeweg ligt een groenstrook met boombeplanting. Deze begeleidt de weg.

Het bestaande buurtparkje aan de Leliestraat en een deel van de bestaande bomen worden ingepast binnen de groenstructuur van het plan. De inrichting van het buurtparkje wordt afgestemd met omwonenden.

De randen van het Groene veld bestaat voor een deel uit (bestaande) watergangen. Deze worden waar mogelijk verbreed en voorzien van natuurvriendelijke oevers met flauwe taluds. De groene ruimte tussen de blokken vormt een samenhangend geheel wat betreft beeld en sfeer. Gras met bomen vormt de basis van deze inrichting.

#### Het Bloemenhof

De bestaande water- en groenstructuur blijft ook hier grotendeels gehandhaafd. Ten noorden van het te behouden appartementencomplex van Woonpartners wordt de watergang plaatselijke verbreed en voorzien van natuurvriendelijke oevers. Een deel van de nieuwe woningen kijkt hier op uit. Het groen wordt ingericht met gras en een enkele boom.

De openbare ruimte nabij de Schoolstraat wordt eveneens heringericht en afgestemd op het plan in een combinatie van groen en parkeren. Het aanwezige speelplekje ten zuiden van de Schoolstraat kan worden verplaatst naar het plantsoen aan de noordzijde van deze straat.

Bouwhoogten



**Legenda**

- 2+ 2 bouwlagen + kap
- 3 3 bouwlagen
- 4 4 bouwlagen
- 4+p 4 bouwlagen+ gebouwd parkeren
- 5+p 5 bouwlagen+ gebouwd parkeren
- 6 6 bouwlagen

### 3.3 Programma, bouwhoogten en accenten

#### Programma

In het stedenbouwkundig plan is ruimte voorzien voor 359 woningen. Binnen de Stroken zijn in totaal 133 woningen voorzien. Hiervan zijn 54 appartementen, waarvan 22 sociale huur en 32 appartementen dure koop. Het overige aandeel van de woningen, 79 in totaal in dit plandeel, wordt als grondgebonden gerealiseerd in zowel de sociale en middenhuur, goedkope en middeldure koop en dure koop. Daarvan zijn 8 woningen tweekappers en 71 rijenwoningen.

In het plandeel het Groene veld zijn in totaal 197 woningen voorzien. 84 daarvan zijn zorgwoningen (incl. 4 plaatsen palliatieve zorg), 40 aanleunwoningen in de sociale- en middenhuur en 20 groepswoningen. Daarnaast zijn er twee appartementencomplexen voorzien met 33 sociale huurwoningen en 20 middenhuur woningen.

In het plandeel het Bloemenhof worden in totaal 29 woningen gerealiseerd, waarvan 4 tweekappers in de dure koop en de rest, 25 woningen, als rijenwoningen in de middeldure koop.

#### Bouwhoogten

Alle grondgebonden woningen in het plan worden twee lagen met een kap, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter, of 3 lagen plat. De appartementencomplexen variëren van 3 tot maximaal 6 bouwlagen met een bijbehorende bouwhoogte van circa 10 tot respectievelijk circa 20 meter (excl. installaties). Onder een tweetal complexen wordt een parkeerlaag gerealiseerd.

De appartementencomplexen in het plangebied zijn dusdanig in het plangebied gepositioneerd, rekening houdend met de bestaande woonomgeving, dat de hoogste complexen (5 tot 6 bouwlagen + evt. parkeerlaag) zoveel als mogelijk aan de binnenzijde liggen en de lagere complexen (3 tot 4 bouwlagen + evt. parkeerlaag) meer aan de randen. Daarnaast spelen de complexen een rol bij de 'leesbaarheid' van het plan. De oriëntatie van de buitenruimte van de appartementen dient afgestemd te worden op de aanliggende woningen en openbare ruimte.

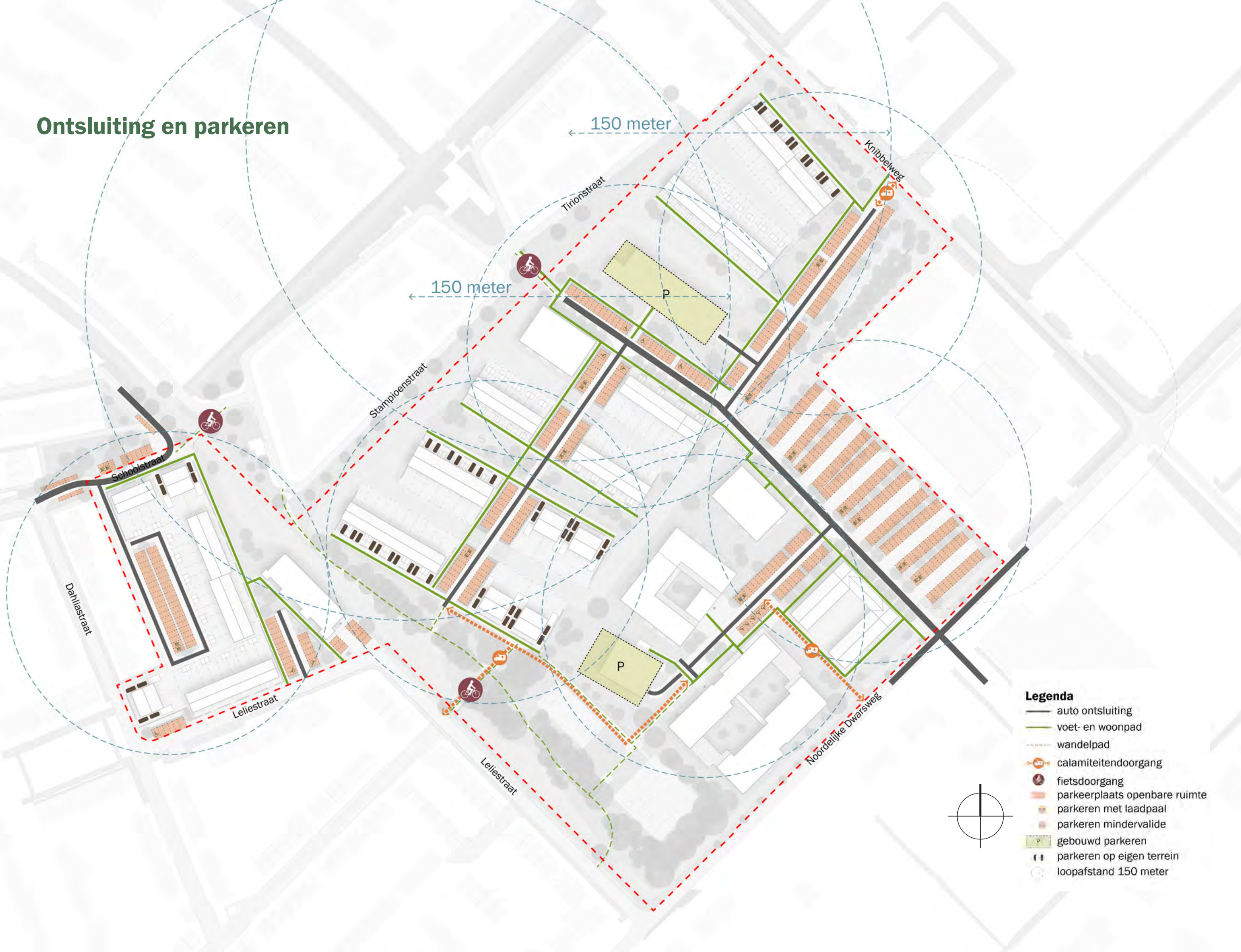
#### Oriëntatie en accenten

Het plan is dusdanig opgezet dat er een goede oriëntatie voor alle (zorg)woningen mogelijk is. Oriëntatie en zichtbaarheid dragen bij aan de herkenbaarheid van het plan en de sociale controle in het openbaar gebied. Alle woningen zijn met hun voorzijde op de straat georiënteerd en staan met hun voorgevel in een rooilijn. Daarmee ontstaat samenhang binnen het plan.

De grondgebonden woningen bestaan veelal uit rijenwoningen. De 'koppen' van deze bouwstroken dienen extra aandacht te krijgen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van entrees, geveldetails, etc. en dienen zo het plan en de betreffende woonstraat aantrekkelijker te maken. Deze accenten dienen in de architectonische uitwerking extra aandacht te krijgen. Dit geldt tevens voor het visueel verkleinen van de langere bouwstroken. Dit kan worden bereikt door het toepassen van een lichte sprong in de gevel, kapverdraaiing, kleurstelling, het verlagen van de goot, etc.

De appartementengebouwen in het plangebied worden alzijdig ontworpen. De entrees zijn duidelijk en aantrekkelijk vormgegeven. Entrees bevinden zich op een logische plek aan de straat.

# Ontsluiting en parkeren



### 3.4 Ontsluiting en parkeren

#### Ontsluiting

De auto-ontsluiting vindt plaats via een centraal gelegen entreeweg die aansluit op de Noordelijke Dwarsweg ter hoogte van de Anjerlaan. Het plan inrijdend ligt er een drietal woonstraten die de verschillende woonvelden ontsluit voor autoverkeer. Deze woonstraten lopen dood voor het autoverkeer. Wel is rekening gehouden met eventuele calamiteiten. Hiervoor zijn verbindingen mogelijk met de Knibbelweg, Noordelijke Dwarsweg en de Leliestraat.

De entreeweg loopt aan de zijde van de Tirionstraat voor autoverkeer dood. Langzaamverkeer, fietsers en voetgangers, kunnen wel doorsteken naar de wijk Swanla, waar verbinding wordt gemaakt met de bestaande structuren. Aan de zijde van de Leliestraat, langs het water, liggen bestaande wandelpaden die aangepast worden op de inrichting van dit plan. De bestaande brug naar de Leliestraat dient daarbij vervangen te worden in verband met de calamiteitenroute. Vanaf de zuidelijke woonstraat heeft deze calamiteitenontsluiting voldoende breedte door een wandelpad met aan weerszijden een strook van bijvoorbeeld grasbetonstenen. De noordelijke woonstraat ontsluit tevens op de Knibbelweg en is als langzaamverkeersontsluiting bedoeld, maar kan tevens als calamiteitenontsluiting worden gebruikt.

De woningen in het plangebied zijn nagenoeg allen aan een woonpad gelegen. Om verharding in het plan te beperken hebben de woonpaden een breedte van 3,5 meter met daarnaast een strook van grasbetonstenen van 2 meter breed. Zo ontstaat voldoende ruimte om met een auto te kunnen manoeuvreren.

Voor het plandeel het Bloemenhof vindt de ontsluiting plaats via de Schoolstraat. Hier dient de bestaande inrichting afgestemd te worden op de nieuwe situatie. Het parkeerhof wordt via de Schoolstraat ontsloten. Een woonpad verbindt het plangebied vanaf de Leliestraat met de Schoolstraat. Hier zijn de nieuwe woningen aan gelegen.

#### Parkeren

Voor het plandeel de Stroken en het Groene veld vindt het parkeren voor het overgrote deel plaats in grote clusters nabij en langs de entreeweg (binnen de milieucontour) en de noordelijke en zuidelijk gelegen woonstraten. Al deze parkeerplaatsen bevinden zich in openbaar gebied.

Voor een deel wordt er op eigen terrein geparkeerd. Dit geldt zowel voor de twee-onder-één-kap woningen, op de oprit, als voor een deel van de rijenwoningen in de voortuin. Onder een tweetal appartementencomplexen zijn parkeerkelders voorzien. Ook wordt er in het plan rekening gehouden met invalidenparkeerplaatsen en oplaadplaatsen.

Voor het plandeel het Bloemenhof wordt het overgrote deel van het parkeren opgelost aan de binnenzijde van het plan door een parkeerhof. Daarnaast is er een tweetal kleinere parkeerclusters, die direct aan de Leliestraat en de Schoolstraat zijn gelegen. Bij de twee-onder-één-kapwoningen wordt er op eigen terrein geparkeerd. Met het vertrek van De Zevenster op deze locatie en de komst van nieuwe woningen blijft er eenzelfde aantal parkeerplaatsen over voor de bestaande woningen.



### 3.5 Duurzame inrichting

Het stedenbouwkundig plan voor Van 't Verlaat - Leliestraat is gebaseerd op een zorgvuldige en duurzame ruimtelijke inpassing. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de hoeveelheid water en groen in het plangebied. Daarnaast is de ambitie om zo min mogelijk verharding toe te passen, NOM (nul op de meter)-woningen te realiseren, aandacht te hebben voor een duurzaam watersysteem, het mogelijk maken van bewegen in de openbare ruimte, het bijdragen aan klimaatadaptatie en extra biodiversiteit door aandacht voor groen.

### 3.6 Deelgebieden en beeldkwaliteit

Voor Van 't Verlaat - Leliestraat wordt binnen het stedenbouwkundig plan onderscheid gemaakt in de eerder aangegeven deelgebieden. Dit komt voort uit het stedenbouwkundig plan en de aansluiting op de bestaande omgeving. Daarnaast is er behoefte om onderscheid te maken in situering, programma en beeldkwaliteit binnen deze verschillende gebieden. De te onderscheiden gebieden zijn:

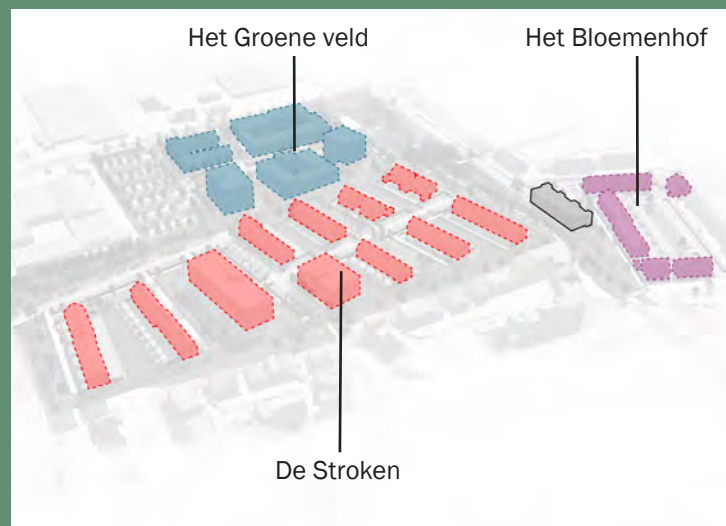
- De Stroken;
- Het Groene veld;
- Het Bloemenhof.

In het volgende hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit voor deze deelgebieden nader beschreven en gespecificeerd.



#### Referentiebeelden

*In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.*



## 4. Beeldkwaliteit

### 4.1 Ambitie

De nieuwe buurt wordt een gevarieerde buurt waar wonen, zorg en recreëren samengaan. Een dorpse schaal, passend bij de schaal en structuur van Zevenhuizen en afgestemd op de ligging aan onder andere de wijk Swanla en Bloemenbuurt, de Knibbelweg, Noordelijke Dwarsweg en Leliestraat. Een afwisseling in traditionele en moderne sfeervolle architectuur binnen een groen en waterrijke omgeving is het uitgangspunt. Daarbij wordt gerefereerd aan de architectuur van onder andere de wijk Swanla en Bloemenbuurt, maar dan met een eigentijdse twist en oog voor detail in samenhang met de aanliggende openbare ruimte.

Voor de deelgebieden liggen de ambities wat betreft beeldkwaliteit gelijk. Hiervoor gelden de algemene richtlijnen (paragraaf 4.3). Echter wordt er wel onderscheid in woonsferen op basis van stedenbouwkundige situering en programma binnen de deelgebieden de Stroken, het Groene veld en het Bloemenhof. Dit vraagt, in aansluiting op onder andere de omgeving en het representatieve en functionele karakter, om specifieke richtlijnen per deelgebied. In paragraaf 4.4 van dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze specifieke richtlijnen.

### 4.2 Woonsferen

#### De Stroken

De Stroken is het woongebied tegen de wijk Swanla. Alle woningen zijn gelegen aan het groen en/of water en krijgen grote open gevels. Korte rijenstroken, met specifieke aandacht voor de koppen, en tweekappers zorgen voor een wisselend straatbeeld. Lange rijenblokken worden visueel opgedeeld. Soms wordt er in de voortuin geparkeerd. Samen met de berging in de voortuin vraagt dit om een zorgvuldige architectuur uitwerking.

De appartementengebouwen vormen de entree van de nieuwe wijk aan de noordwestzijde, markeren deze en staan met hun voeten in het groen. Buitenruimtes hier aan worden meewontworpen.

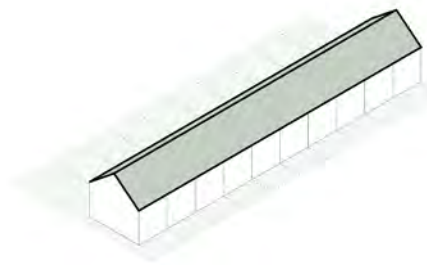
#### Het Groene veld

Dit woon- en zorgveld onderscheidt zich door zijn bouwvolumes. De verschillende massa's staan letterlijk in het groen en hebben meewontworpen buitenruimtes. De meeste woningen kijken op het groen en/of water uit. Enkele van de woonblokken vormen en begeleiden de entree vanaf de Noordelijke Dwarsweg. Aantrekkelijke gevels en goede hoekoplossingen dragen hier aan bij.

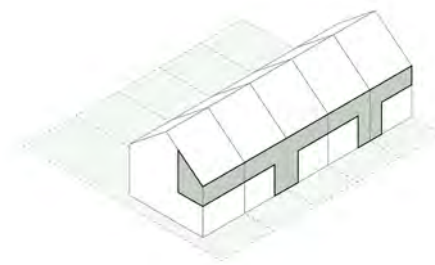
#### Het Bloemenhof

Het Bloemenhof sluit aan bij het beeld van de Bloemenbuurt. Tweekappers afgewisseld met rijwoningen. Voortuinen met groene erfafscheidingen, lopen over in de aanliggende groene ruimten. Goede hoekwoningen met aantrekkelijke gevels. Lange rijen worden visueel opgedeeld.

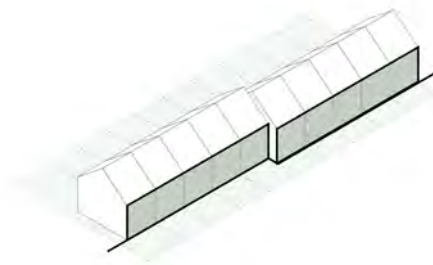
## Toolbox



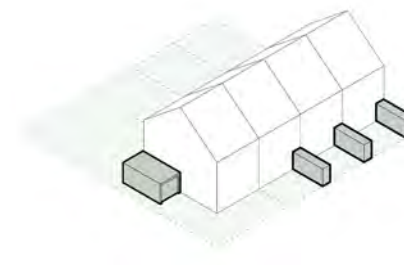
Woningen krijgen kappen



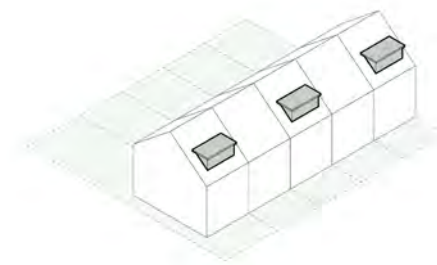
Subtiele kleurvlakken in de gevel



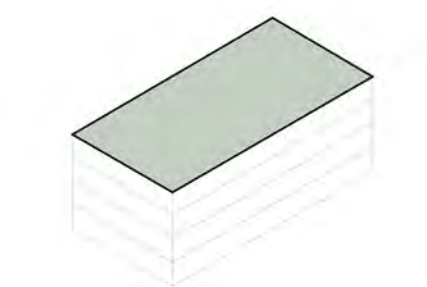
Lange rijblokken visueel opdelen



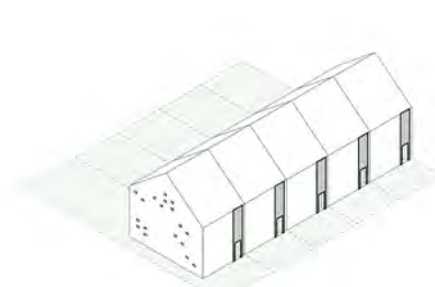
Bergingen en garages meeontwerpen



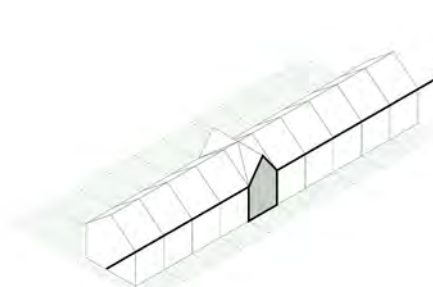
(Optionele) dakkapellen meeontwerpen



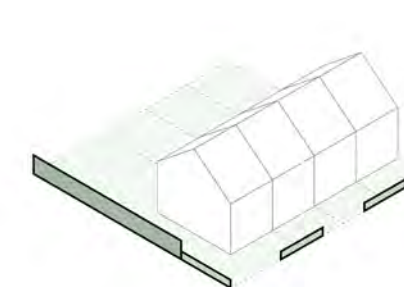
Appartementen met plat dak



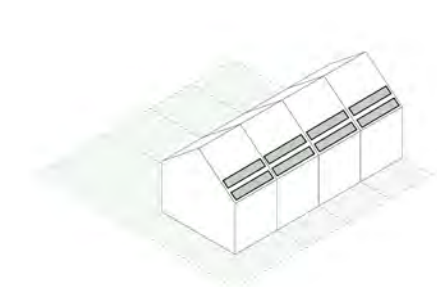
Verbijzonderingen metselwerk



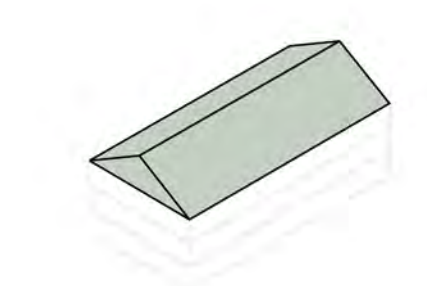
Lange rijenblokken visueel opdelen



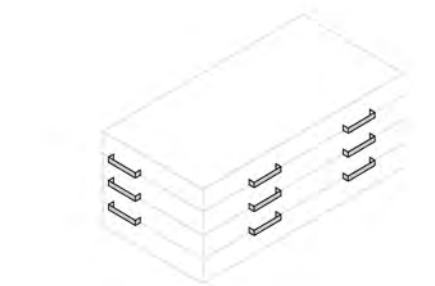
Groene of meeontworpen erfafscheidingen



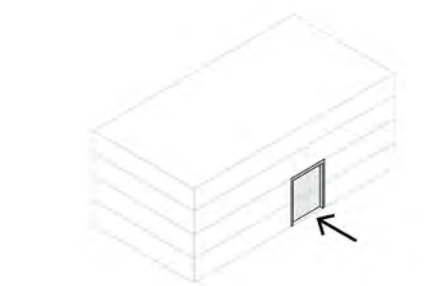
Zonnepanelen evenwichtig inpassen



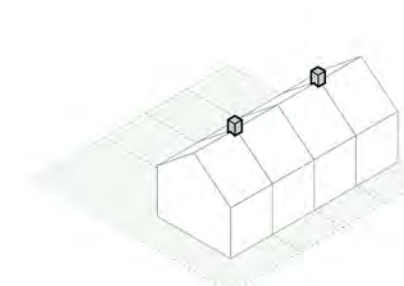
Appartementen met kap



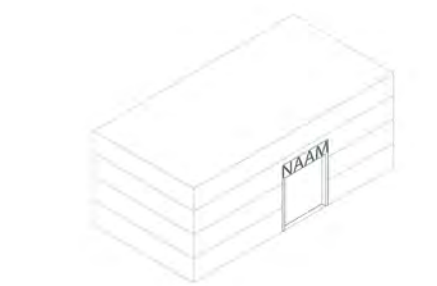
Hoogwaardig vormgegeven balkons



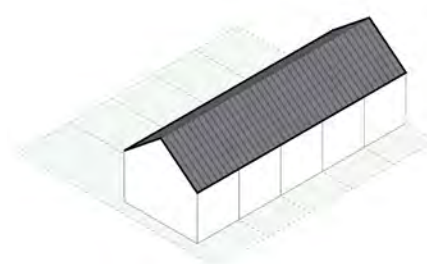
Goed vormgegeven en duidelijke entree



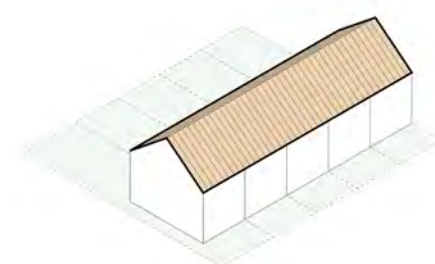
Afvoeren zoveel als mogelijk clusteren



Naamgeving met losse letters



Zwarte of .....



oranje dakpannen

## 4.3 Algemene richtlijnen

### Toolbox

Om een samenhangend architectuurbeeld te krijgen is een ‘toolbox’ samengesteld van verschillende algemene ontwerpmiddelen. Door deze ontwerpmiddelen op verschillende wijzen en samenstellingen toe te passen wordt het gewenste samenhangende beeld verkregen zonder dat er een specifieke architectuur wordt voorgeschreven. Daarnaast is er een aantal richtlijnen die algemeen van aard zijn en voor alle deelgebieden gelden. Daarbij gaat het onder andere om technische installaties, esthetische zaken, etc.

De algemene ontwerpmiddelen uit de toolbox zijn:

- Grondgebonden woningen krijgen een kap;
- Appartementengebouwen voorzien van een plat dak, (sugges-tieve) kap of bijzondere laag (set back);
- Gevels uitgevoerd in baksteen/hout of gelijkwaardig;
  - toepassen van subtiele kleurvlakken;
  - subtiele verbijzonderingen in metselwerk;
  - hoogwaardige vormgeving uitkragende balkons;
- Lange rijblokken visueel opdelen;
  - Kappen afdekken met pannen (zwart of oranje) of groen-daken;
- Entrees van appartementen goed en duidelijk vormgegeven;
- (Optionele) dakkapellen mee-ontwerpen;
- Bergingen of garages aan openbaar gebied mee-ontwerpen;
- Erfafscheidingen welke grenzen aan openbaar gebied of achterpaden mee-ontwerpen;
  - aan de voorzijde lage erfafscheidingen;
  - aan de zijkant (vanaf 1 meter achter de voorgevel) en achterzijde hoge erfafscheidingen;
- Technische installaties zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken;
- Afvoeren op daken zoveel mogelijk clusteren;
- Zonnepanelen op evenwichtige wijze inpassen binnen het dakvlak;
- Eventuele naamgeving van gebouwen alleen door middel van losse letters op de gevel.



Lange rijblokken visueel opdelen  
(Bron: Clavis, project Herstructureringsproject, Lievenspolder)



Bergingen en garages mee-ontwerpen  
(Bron: SACON architecten, project Krakeel, Hoogeveen)

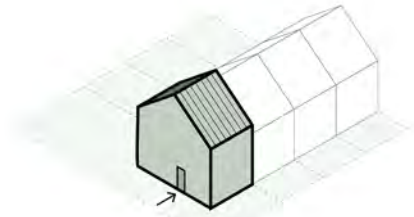


Verbijzonderingen metselwerk  
(Bron: van der Heijden, project Cuijk)

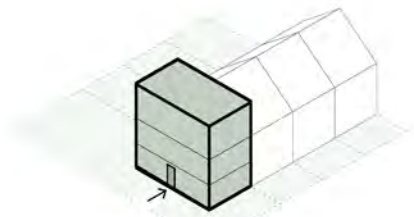
## Kopgevels en accenten



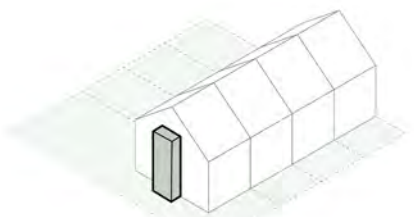
## Kopgevels en accenten



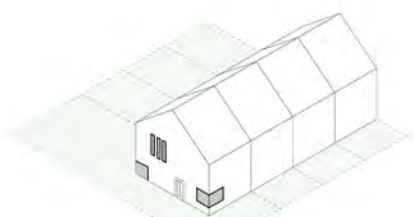
Verhoogde kap b.v. met entree op de kop



Drie lagen plat b.v. met entree op de kop



Erker of risaliet (met entree)



Raampartijen en/of overhoekse venster

### Kopgevels - accenten - verbijzonderingen

In het plangebied bevinden zich op diverse locaties kopgevels van grondgebonden woningen die grenzen aan, dan wel goed zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied. Blinde gevels zijn daarbij niet toegestaan. Hier dient speciale aandacht naar uit te gaan, waarvoor een aantal ontwerpmiddelen ingezet kan worden.

De ontwerpmiddelen voor kopgevels zijn:

- Entree op de kopgevel;
- Erker of risaliet;
- Overhoekse raam;
- Raampartijen;
- Variatie in kleur- en materiaalgebruik.

Voor een drietal locaties wordt een stedenbouwkundig accent gevraagd om de entree van de wijk te markeren of een goede ruimtelijke overgang te maken tussen verschillende bouwblokken. Voor deze accenten geldt de inzet van specifieke ontwerpmiddelen:

- Verhoogde goot en kap van maximaal 1 meter;
- Kop van drie lagen met een plat dak.

Op een tweetal locaties komen zogenaamde verbijzonderingen voor. Het gaat dan om bouwkundige zaken als bijvoorbeeld entree, lift, trappenhuis, galerijen en scootmobielruimte, die gecombineerd worden uitgevoerd. Daarbij gaat het specifiek om de aanleunwoningen en groepswoningen. Dergelijke verbijzonderingen dienen nadrukkelijk onderdeel te vormen van de architectonische uitwerking van het gebouw of de gebouwen.



Verhoogde kap b.v. met entree op de kop  
(Bron: Van Wonen, Breezicht Noord, Zwolle)



Gecombineerde entree, lift, trappenhuis en galerij  
(Bron: Venster Architecten, Woning Stichting Langedijk, Noord-Scharwoude)



Bergingen aan voorzijde mee-ontwerpen  
(Bron: Funda, Grachtmuur 8, Houten)



Woningen georiënteerd op de openbare ruimte  
(Bron: Huislijn, Baarsweg, Hoogvliet)



Appartementen alzijdig ontwerpen  
(Bron: LEVS architecten, project Juvenaatalaan, Etten-Leur)



Nadrukkelijk aandacht voor kopgevels  
(Bron: buro Kade, project Landgoed Driessen)



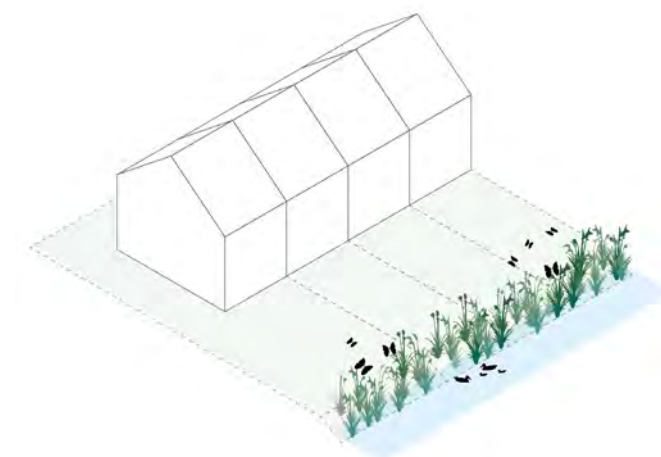
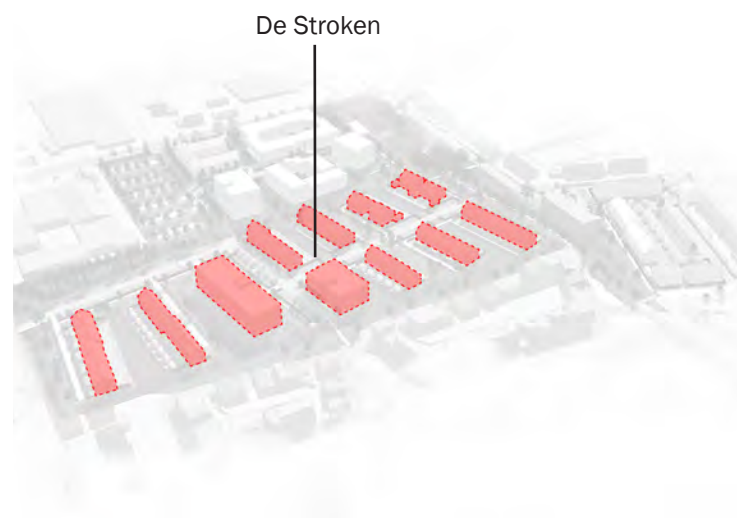
Hoofdvorm twee lagen met een kap  
(Bron: SACON architecten, project Krakeel, Hoogeveen)



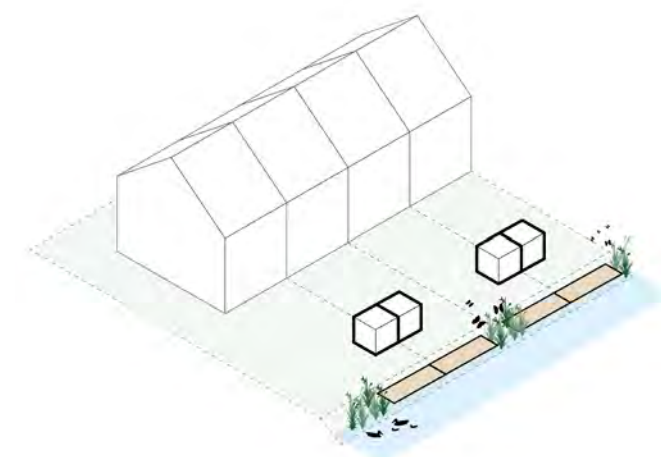
Duidelijke vormgegeven en aantrekkelijke entree  
(Bron: HET Architectenbureau, project Hazehorst, Nijkerk)



Hoogwaardig vormgegeven balkons  
(Bron: Brookland, project De Nachtegaal, Spijkenisse)



Tuin aan het water met natuurvriendelijke oever



Natuurvriendelijke oever met (optioneel) terras of vlonder

## 4.4 Deelgebied de Stroken

### Richtlijnen

Dit deelgebied sluit aan op de wijk Swanla, het polderlint van de Knibbelweg en de Leliestraat. Voor de grondgebonden woningen en appartementengebouwen gelden de volgende richtlijnen:

### Grondgebonden woningen

- Woningen begeleiden de woonstraat of het woonpad. Lichte verspringingen zijn toegestaan;
- De oriëntatie van de woningen is gericht op de aanliggende openbare ruimte;
- De woonblokken krijgen een duidelijke samenhang;
- Hoofdvorm is twee lagen met een kap;
- Voorkanten van woningen aan het groen spelen hier met hun architectuur op in;
- Nadrukkelijk aandacht voor de kopgevels;
- Geen blinde gevels;
- Bergingen aan voorzijde worden mee-ontworpen;
- Tuinen aan het water met een natuurvriendelijke overgang;
- (Optioneel) terras of vlonder max. 1/2 breedte van de kavel en aan één zijde aaneengebouwd met aanliggende vlonder. De vlonder mag max. 1 meter binnen de bestemming 'water' vallen;
- Geen bergingen direct aan het water;
- Geen gebouwde erfafscheidingen aan het water.

### Appartementengebouwen

- Appartementengebouwen worden alzijdig ontworpen;
- Parkeerkelders worden (half)verdiept aangelegd;
- Toegang parkeerkelder onderdeel van gevelarchitectuur;
- Hoogwaardige vormgeving uitkragende balkons;
- Duidelijk vormgegeven en aantrekkelijke entree;
- Buitenruimtes worden mee-ontworpen;
- Bergingen liggen zoveel als mogelijk uit het zicht van af openbaar gebied.



Verlaagd terras aan het water met natuurvriendelijke oever  
(Bron: Wilgenrijk, Rietkraag 9)



Bergingen niet direct aan het water  
(Bron: Heijboer Tuinhout)



Buitenruimte bij appartementen mee-ontwerpen  
(Bron: Winhov Architecten, Urban villas Willemspoort, Den Bosch)



Hoogwaardig vormgegeven uitkragende balkons  
(Bron: RAU architecten)



Woonzorggebouw alzijdig ontwerpen  
(Bron: RAU architecten)



Plasticiteit in de gevel  
(Bron: Architectura.BE, gezondheidscentrum Duizendblad)



Hoofdvorm appartementen tot maximaal 6 bouwlagen  
(Bron: Botbouw, project Eik en linden, Heerhugowaard)



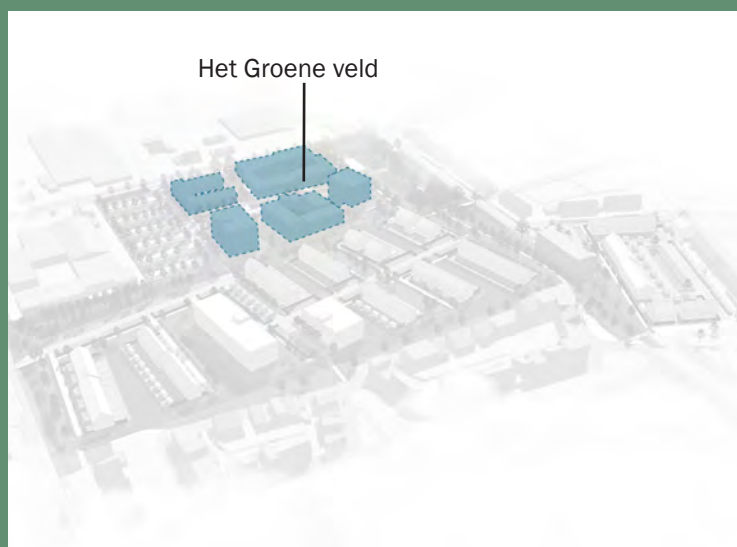
Toegang parkeerkelder onderdeel van gevelarchitectuur en/of inrichting  
(Bron: Parking Zwartzustersvest, David Legreve, Mechelen)



Aandacht voor (gebouwde) erfafscheiding  
(Bron: Beeldkwaliteitsplan, Gemeente Heerenveen, Tellegebied Herontwikkeling scholenlocatie)



Ruimtelijk inspelen op de entree van de wijk  
(Bron: Arien CS, starterswoningen, Midden Delfland)



## 4.5 Deelgebied het Groene veld

### Richtlijnen

Dit deelgebied sluit aan op het polderlint van de Noordelijke Dwarsweg, het bedrijventerreintje en de Leliestraat. Hierbinnen wordt het nieuwe woonzorgcentrum De Zevenster gerealiseerd met een drietal appartementengebouwen en een complex voor groepswonen. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

### De Zevenster

- Het woonzorgcomplex wordt alzijdig ontworpen, zowel de buiten- als de binnenzijde;
- Hoofdvorm is drie lagen met een plat dak;
- Massa opdelen om gebouw visueel te verkleinen/verzachten;
- Gevels krijgen plasticiteit (dieptewerking, reliëf);
- Duidelijk vormgegeven en aantrekkelijke hoofdentree;
- Entree bevoorradig zoveel als mogelijk uit het zicht;
- Hoogwaardige vormgeving uitkragende balkons;
- Buitenruimtes worden mee-ontworpen;
- Aandacht voor erfafscheidingen van de binnentuin die grenzen aan openbaar gebied of hiervandaan zichtbaar zijn.

### Appartementengebouwen

- Appartementengebouwen worden alzijdig ontworpen;
- Hoofdvorm is 3-6 bouwlagen;
- Gebouwd parkeren wordt (half)verdiept aangelegd;
- Toegang parkeerkelder onderdeel van gevelarchitectuur;
- Hoogwaardige vormgeving uitkragende balkons;
- Duidelijk vormgegeven en aantrekkelijke entree;
- Buitenruimtes worden mee-ontworpen;
- Bergingen liggen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf openbaar gebied.

### Woongroep

- Speelt ruimtelijk in op de ligging aan de entree en het naastgelegen appartementengebouw en De Zevenster;
- Samenhang in de woonblokken en centrale entree;
- Hoofdvorm twee lagen met een kap;
- Aandacht voor de erfafscheiding van de binnentuin;
- Bergingen inpandig of geclusterd buiten en mee-ontworpen.



Buitenruimtes worden mee-ontworpen  
(Bron: Weustenliedenbaum architecten, Het Slot te Krimpen aan de Lek)



Hoofdvorm woongroep twee lagen met kap  
(Bron: Bouwbedrijf Vermeulen, Achter de Hoven Gilze)



Hoofdvorm twee lagen met een kap  
(Bron: Kalliste, project 'Wonen aan de Meander', Fahrenheitpad, Rotterdam)



Nadrukkelijk aandacht voor zij- en kopgevels  
(Bron: De Vree en Sliepen, Grote Boel, Nijmegen)



Woonblokken krijgen een duidelijke samenhang met de bestaande wijk  
(Bron: Funda, Leliestraat, Zevenhuizen)



Evenwichtige inpassing zonnepanelen  
(Bron: TAUW, Energietransitie)



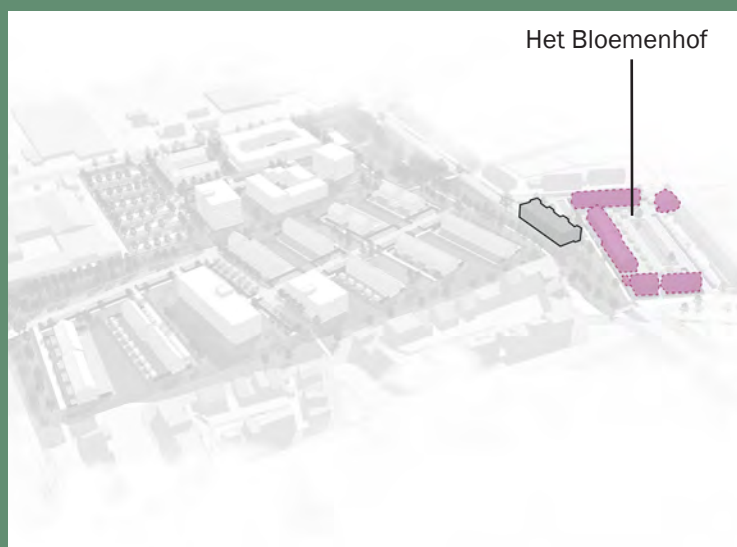
Garages worden mee-ontworpen  
(Bron: Klokhouding, Lageheide, Eindhoven)



Groene en duurzame erfafscheiding binnenzijde parkeerhof  
(Bron: Toba, project De jonge veenen, Moerkapelle)



Groene en duurzame erfafscheiding binnenzijde parkeerhof  
(Bron: Ooms Makelaar, Buurttuin Schiedam)



## 4.6 Deelgebied het Bloemenhof

### Richtlijnen

Dit deelgebied sluit aan op de Schoolstraat en de Leliestraat. De nieuwe woningen sluiten aan bij de bestaande bebouwing van de Bloemenbuurt. Het bestaande pand van Woonpartners blijft staan.

### Grondgebonden woningen

- Woonblokken worden in de verplichte voorgevelrooilijn geplaatst. Licht verspringingen zijn toegestaan;
- De oriëntatie van de voorzijde van de woningen is gericht op de aanliggende openbare ruimte;
- Hoofdvorm is twee lagen met een kap;
- Lang blok met rijwoningen visueel breken;
- De woonblokken krijgen een duidelijke samenhang met de bestaande wijk;
- Nadrukkelijk aandacht voor de zij- en kopgevels;
- Geen blinde gevels zichtbaar vanaf openbaar gebied;
- Garages worden mee-ontworpen;
- Duurzame en groene erfafscheiding aan binnenzijde van het parkeerhof, grenzend aan openbaar gebied.



Lang bouwblok visueel breken  
(Bron: Eilandvanleede.nl)

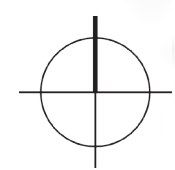


Lichte sprongen in de voorgevelrooilijn  
(Bron: Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis b.v., project Kernhem, Ede)



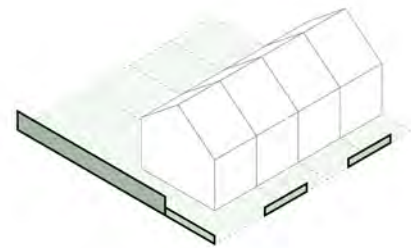
Duurzame en groene erfafscheiding aan binnenzijde parkeerhof  
(Bron: Beebop)

Erfafscheidingen



- Legenda**
- hoge erfafscheiding
  - lage erfafscheiding

## Erfafscheidingen



Groene of meeontworpen erfafscheidingen

### 4.7 Erfafscheidingen

Tuinen van grondgebonden woningen die grenzen aan openbaar gebied dienen te worden voorzien van zorgvuldig (meeontworpen) erfafscheidingen. Dit om een eenduidige en verzorgde uitstraling te krijgen. Voortuinen en zijgevels tot 1 meter achter de voorgevel worden met een lage erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog afgeschermd.

Een haag of begroeid hekwerk geeft een groen beeld en draagt bij aan de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress. Op een enkele plek grenzen zijtuinen van grondgebonden woningen direct aan het openbaar gebied. Hier is direct zicht op deze zijtuinen en heeft het de voorkeur om deze af te scherpen met kwalitatief hoogwaardige gebouwde erfafscheiding. Gecombineerd met groen geeft dit een fraai straatbeeld. Tuinen die grenzen aan een achterpad worden afgeschermd met een staafmathekwerk begroeid met groen.

Ter plaatse van achtertuinen, welke direct aan het water grenzen, zijn geen erfafscheidingen toegestaan.

### 4.8 Nutsgebouwen

Nutsvoorzieningen in het plangebied dienen op een eenduidige wijze en zo min mogelijk opvallend, bij voorkeur inpandig, te worden ingepast.

Nutsgebouwen, die in het openbaar gebied worden geplaatst, worden in materialisatie afgestemd op de directe omgeving of van een donkere eenduidige kleurstelling voorzien.



Lage (groene) erfafscheidingen aan de voorzijde  
(Bron: Synchroon, project Kop van Waal, Tiel)



Hoogwaardige gebouwde erfafscheidingen gecombineerd met groen  
(Bron: KHV Architecten, project Stadshagen, Zwolle)

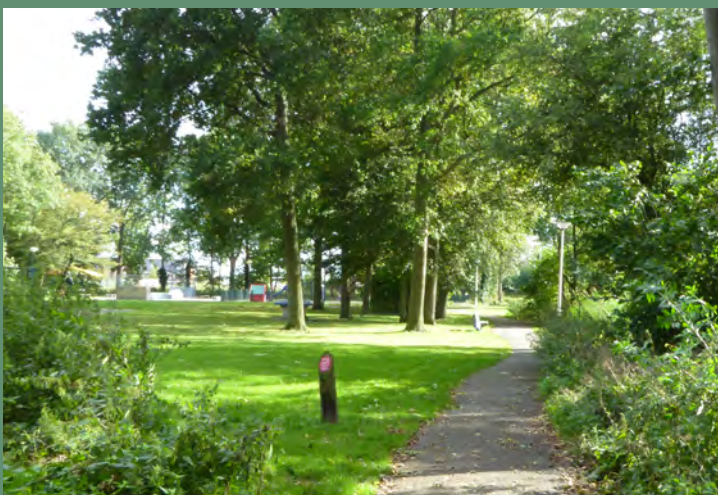


Bij voorkeur inpandige nutsvoorzieningen  
(Bron: Kenter, Inpandig Transformatorstation)

Inrichting openbare ruimte



- Legenda**
- bestaande bomen
  - nieuwe bomen
  - laanbeplanting
  - entreeweg
  - woonstraat
  - woonpad
  - hagen
  - langzaam verkeers- en calamiteitsverbinding
  - waterstructuur
  - parkeerveld, grasbetonstenen
  - parkeren, grasbetonstenen



Beeldambitie aansluiten bij de bestaande parkachtige setting  
(Bron: Buro SRO)



Natuurvriendelijke oevers  
(Bron: Buro SRO)



Referentiebeeld woonpad met overrijdbare groenstrook  
(Bron: Kalliste, project 'Wonen aan de Meander', Fahrenheitpad Rotterdam)

< Inrichting (openbare) ruimte

## 4.9 Inrichting (openbare) buitenruimte

### Ambitie en sfeer

Voor de inrichting van de openbare ruimte en de herinrichting van het bestaande park wordt separaat een inrichtingsplan opgesteld. Hierin wordt de beeldambitie voor de nieuwe woonbuurt Van 't Verlaat en Leliestraat vastgelegd als groene en waterrijke buurt. Daarmee wordt, in aansluiting op de aanwezige kwaliteiten van onder andere de bestaande watergangen en het buurtparkje, een aantrekkelijke woon- en leefomgeving gerealiseerd. Met de voorgestelde inrichting worden tevens bijdragen geleverd aan onder andere klimaatadaptatie, biodiversiteit en ruimte voor ontmoeting.

Het streven is een rustig, neutraal en eigentijds beeld, waarbij inrichtingselementen zich onopvallend schikken in hun groene en bebouwde context. Inrichtingselementen als verlichtingsmasten, afvalbakken, nutsvoorzieningen en hekwerken krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving conform de DIOR van de gemeente.

De deelgebieden 'De Stroken' en 'Het Groene veld' krijgen een samenhangend beeld wat betreft de entreeweg en de woonstraten. Hiermee worden deze twee plandelen visueel met elkaar verbonden. Onderscheid wordt juist gemaakt op het niveau van de woonpaden en groene en waterrijke ruimten.

Het deelgebied 'De Stroken' bestaat grotendeels uit stroken met grondgebonden woningen die allemaal worden ontsloten door woonpaden. Deze paden grenzen aan het groen en/of water. Direct langs het water worden natuurvriendelijke oevers aangelegd, welke extensief worden beheerd. De rest van het groen bestaat uit gazon met solitaire bomen en een enkele speelplek en straalt een informele sfeer uit.

Het deelgebied 'Het Groene veld' kent een meer parkachtige setting, in aansluiting op het bestaande buurtpark. De groene ruimtes tussen de bouwvolumes krijgen eveneens een informele sfeer en bestaan uit gazon met solitaire bomen.

Het deelgebied 'Het Bloemenhof' sluit met de inrichting en beeldsfeer aan bij de Bloemenbuurt. Hier worden materialen en beplanting afgestemd op deze buurt.

### De Stroken en het Groene veld

#### Verharding

- De inrichting van de (openbare) buitenruimte dient zo min mogelijk verharding te krijgen;
- Materialen die worden toegepast dienen zo duurzaam mogelijk te zijn;
- Voor de materialisering van rijbanen en trottoirs is het streven naar een rustig en eenduidig beeld;
- Entreeweg, woonstraten en woonpaden wordt uitgevoerd in elementenverharding;
- Langs de woonpaden is aan de buitenzijde een strook voorzien met versterkt gras of grasbetontegels t.b.v. de overrijdbaarheid met een auto;
- Wandelpaden krijgen een informele parkachtige uitstraling en zijn voorzien in halfverharding. Daar waar sprake is van een calamiteitenontsluiting liggen (deels) stroken met versterkt gras of grasbetontegels;
- Parkeervakken worden zoveel als mogelijk 'groen' uitgevoerd.

## Groen

- Inrichting van de (openbare) buitenruimte dient zo groen mogelijk te zijn om maximaal bij te dragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- De entreeweg wordt aan de zuidzijde begeleid door een groenstrook met grote bomen;
- Het parkeerveld nabij de entree, dient zo groen mogelijk te worden uitgevoerd met grasbetonstenen, bomen en onderbeplanting;. Daarmee wordt het zicht op de auto's ontnomen, het straatbeeld en de entree van de wijk vergroend en bijgedragen aan klimaatadaptatie;
- Parkeerplaatsen langs de woonstraten worden waar mogelijk omlijst met een groene haag om het beeld van geparkeerde auto's te verzachten;
- Bestaande watergangen worden zo veel als mogelijk verbreed;
- Bestaande en nieuwe watergangen worden, waar mogelijk, voorzien van taluds met natuurvriendelijke oevers;
- Groenstroken tussen de woonblokken krijgen een informele inrichting van gras met een enkele boom. Daarbij zal eveneens ruimte zijn voor onder andere spelen, bewegen en/of ontmoeting;
- Ten noordwesten van het bestaande bedrijventerrein is een [schiereiland](#) voorzien. Deze wordt ingeplant met bomen en onderbeplanting, waarmee het zicht op het bedrijventerrein wordt ontnomen en wordt extra biodiversiteit gecreëerd. Het beheer is extensief;
- Boombepanting in het Groene veld dient in beeldsfeer en soort aan te sluiten bij het bestaande buurtpark. Op enkele plekken dienen bijzondere boomsoorten te wor-

den aangeplant om deze parkachtige sfeer te nadrukken en de biodiversiteit te vergroten;

- Buitenruimtes van appartementencomplexen, die in het groen staan, worden meeontworpen in aansluiting op het openbaar gebied.

## Het Bloemenhof

### Verharding

- De inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de bestaande beeldsfeer van de Bloemenbuurt;
- Woonstraten, woonpaden en parkeerhof worden uitgevoerd in elementenverharding;
- Langs de woonpaden is aan de buitenzijde een strook voorzien met versterkt gras of grasbetonstenen;
- Parkeervakken worden zoveel als mogelijk 'groen' uitgevoerd (grasbetonstenen).

## Groen

- Inrichting van de (openbare) buitenruimte dient zo groen mogelijk te zijn om maximaal bij te dragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- Watergangen worden, waar mogelijk, voorzien van taluds met natuurvriendelijke oevers;
- Het openbaar groen tussen de nieuwbouw en het bestaand appartementencomplex (Woonpartners) wordt ingericht met gras en een enkele boom;
- Het groen en parkeren wordt zorgvuldig op elkaar afgestemd. Tussen parkeervakken worden bomen en onderbeplanting ingepast;

- Parkeerplaatsen langs de woonstraten worden waar mogelijk omlijst met een groene haag om het beeld van geparkeerde auto's te verzachten.

## Beplanting

De groeninrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en leefbaarheid van de buurt. De keuze voor beplanting is dat het enerzijds een robuuste (groene) sfeer uitstraalt en anderzijds zoveel als mogelijk aansluit bij het bestaande groen van de omgeving.

De openbare ruimte wordt voorzien van bomen, hagen en natuurvriendelijke oevers zoals aangeduid op de themakaart 'groen'. De locatie van de hagen is gekoppeld aan het parkeren. De boomspiegels worden beplant met robuuste vaste planten of lage heesters.

Uitgangspunten voor de beplantingskeuze zijn:

- ecologische waarden;
- voorkeur voor inheems;
- streekeigen en bij dragen aan de biodiversiteit;
- onderhoudsvriendelijk;
- ziekteresistent;
- geen overlast met luis 'drup';
- jaarrond aantrekkelijk.

Bij de aanplant van de bomen moet rekening gehouden worden met voldoende bewortelbare ruimte en het plantvak verbeterd met bomengrond.



Ruimte voor spelen en bewegen in openbaar gebied  
(Bron: Wikipedia, Natuurlijk spelen, Pijnacker)



Nestgelegenheid in gevels  
(Bron: Stelis Vastgoedontwikkeling, duurzaam bouwen)



Referentiebeeld groen parkeervak  
(Bron: Marseillebuiten, square-grasbetonsteen)

#### 4.10 Duurzaamheid

Vanuit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling van Van 't Verlaat en de Leliestraat. Dit moet ook bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Daarbij gaat het om diverse maatregelen waarop ingezet kan worden. Te denken valt aan onder andere maatregelen op gebouwniveau en maatregelen die toegepast kunnen worden bij de inrichting van de (openbare) buitenruimte. Dit om in te zetten op minder en andere vormen van energiegebruik, het tegengaan van hittestress, het voorkomen van wateroverlast, het bevorderen van de biodiversiteit, het stimuleren van bewegen en ontmoeten. Hierna worden deze voor de inrichting van de (openbare) buitenruimte en op gebouwniveau beknopt aangegeven.

##### Inrichting (openbare) buitenruimte

- Inrichting van de (openbare) buitenruimte dient zo groen mogelijk te zijn om hittestress tegen te gaan, bij te dragen aan het zo lang mogelijk vasthouden van water en de biodiversiteit (o.a. door middel van beplanting en het plaatsen van insectenhôtels) te vergroten;
- (Binnen)tuinen en tussenruimten dienen een zo groen mogelijk inrichting te krijgen, waar tevens ruimte is voor activiteiten en ontmoeten;
- De openbare ruimte nodigt uit om te bewegen, waarbij ingezet wordt om een 'ommetje' te kunnen maken.

##### Gebouwniveau

- Gebouwen worden zo duurzaam mogelijk gemaakt. Daarbij wordt onder andere gekeken naar mogelijkheden van nieuwe energievormen en het toepassen van 'groene' daken en gevels;
- Gebouwen worden zo mogelijk voorzien van maatregelen om zo de biodiversiteit te stimuleren en nestgelegenheid/onderkomen te bieden. Daarbij kan worden gedacht aan onder andere nestkastjes, vegetatiedaken, etc.



# Themakaarten en profielen

Kabels en leidingen



- Legenda**
- voetpaden (betontegels)
  - woonpad verbreedt met gewapende grastegels
  - indicatie kabels & leidingen
  - indicatie rioolleiding

## Rijcurves



Huisvuilroute en loopafstanden



- Legenda**
- huisvuilroute
  - - - doorgang vuilniswagen d.m.v calamiteitenroute
  - ondergrondse container
  - loopafstand ca. 125m
  - bestaande ondergrondse container

# Milieu- en geluidcontouren



Kaveloppervlakten



## Bouwblokken en eigendom

Dahliestraat

Schoolstraat

Stampioenstraat

Tirionstraat

Knibbelweg

Noordelijke Dwarsweg

Lellestraat

Lellestraat

1a

1b

1c

1e

1d

2

4

6

8

9

10

11

12

7

5

3

16

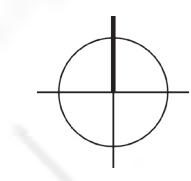
14

16

15

13

13



### Legenda

- Synchroon
- Woonpartners Midden-Holland
- De Zevenster-WeiThuis
- Bestaand pand Woonpartners (blijft gehandhaafd)

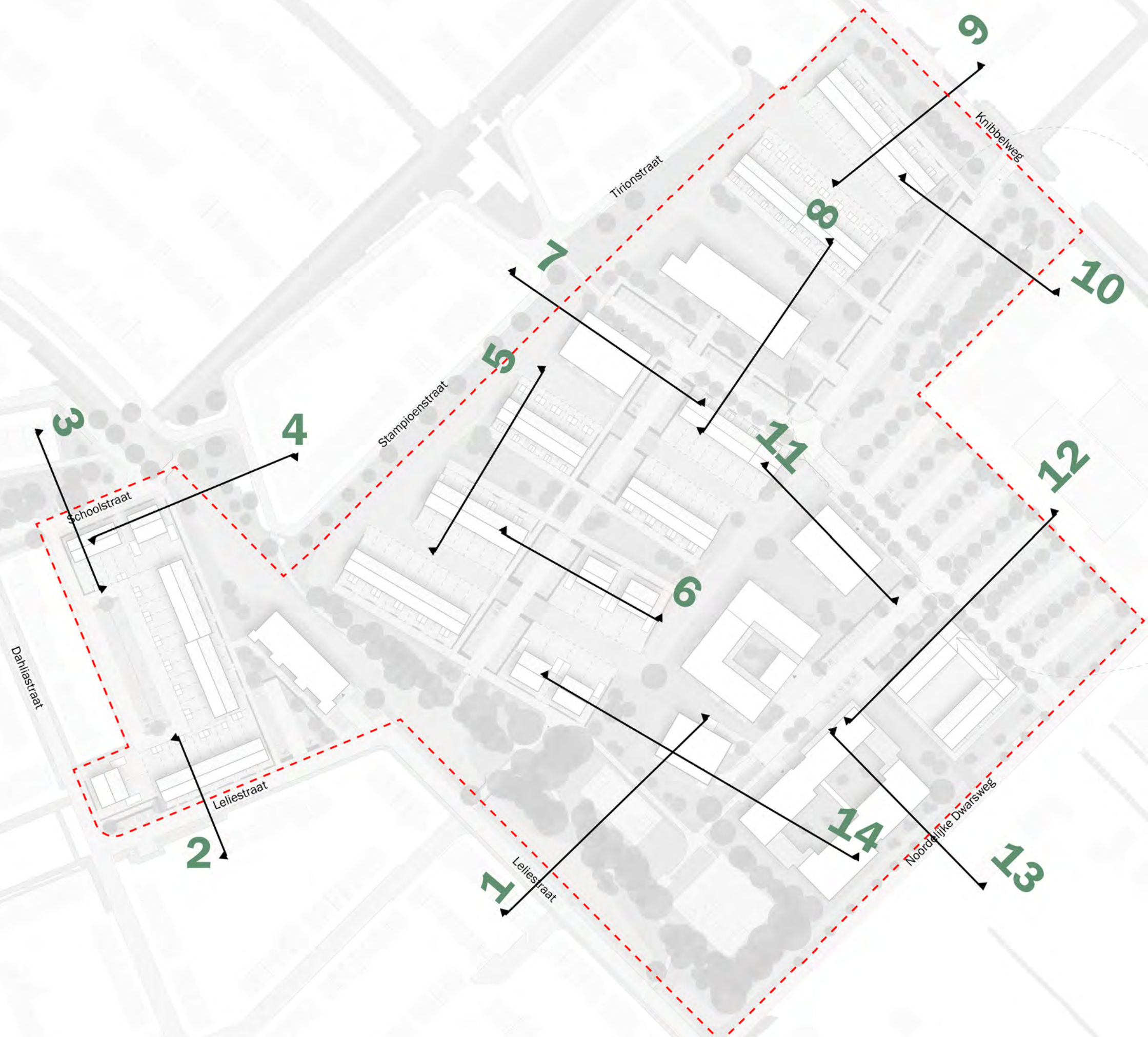
Woningprogramma en parkeren

|                 | Programma SP Van 't Verlaat - Leliestraat 22-03-2022 |          |                 |                             |          |            |          |                 |                    |          |               |          |                 |                          |            | bijzonder                 |
|-----------------|------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------------------|----------|------------|----------|-----------------|--------------------|----------|---------------|----------|-----------------|--------------------------|------------|---------------------------|
|                 | Bloknr.                                              | Eigenaar | Type woning     | Categorie woning            | Beukmaat | Dieptemaat | opp. BVO | aantal woningen | p-norm excl bezoek | benodigd | p-norm bezoek | benodigd | p-eigen terrein | eigen terr. conform norm | p-openbaar |                           |
| Het Bloemenhof  | 1a                                                   | SYN      | Rijwoning       | EGW middelduur koop         | 4,80     | 8,8        | 106      | 4               | 2,0                | 8        | 0,3           | 1,2      |                 |                          | 87         | 3x MIVA<br>2x elektrisch  |
|                 | 1b                                                   | SYN      | Tweekapper      | 2^1 kapper groot (6m)       | 6,00     | 11,4       | 234      | 2               | 2,3                | 4,6      | 0,3           | 0,6      | 4               | 2                        |            |                           |
|                 | 1c                                                   | SYN      | Rijwoning       | EGW middelduur koop         | 5,10     | 10,2       | 165      | 12              | 2,3                | 27,6     | 0,3           | 3,6      |                 |                          |            |                           |
|                 | 1d                                                   | SYN      | Rijwoning       | EGW middelduur koop         | 4,80     | 8,8        | 106      | 9               | 2,0                | 18       | 0,3           | 2,7      |                 |                          |            |                           |
|                 | 1e                                                   | SYN      | Tweekapper      | 2^1 kapper groot (6m)       | 6,00     | 11,4       | 234      | 2               | 2,3                | 4,6      | 0,3           | 0,6      | 4               | 2                        |            |                           |
| De Stroken      | 2                                                    | WP       | Rijwoning       | EGW middenhuur              | 5,10     | 9,2        | 140      | 10              | 2,2                | 22       | 0,3           | 3        | 10              | 10                       | 169        | 5x MIVA<br>10x elektrisch |
|                 | 3                                                    | SYN      | Tweekapper      | 2^1 kapper groot (6m)       | 6,00     | 11,4       | 96       | 4               | 2,3                | 9,2      | 0,3           | 1,2      | 8               | 4                        |            |                           |
|                 | 4                                                    | SYN      | Rijwoning       | EGW dure koop               | 5,70     | 10,2       | 174      | 7               | 2,3                | 16,1     | 0,3           | 2,1      | 7               | 7                        |            |                           |
|                 | 5                                                    | SYN      | Tweekapper      | 2^1 kapper groot (6m)       | 6,00     | 11,4       | 80       | 4               | 2,3                | 9,2      | 0,3           | 1,2      | 8               | 4                        |            |                           |
|                 | 6                                                    | SYN      | Rijwoning       | EGW betaalbare koop         | 3,60     | 9,2        | 80       | 10              | 1,5                | 15       | 0,3           | 3        |                 |                          |            |                           |
|                 | 7                                                    | WP       | Rijwoning       | EGW soc. huur               | 4.8      | 9,2        | 132      | 8               | 1,7                | 13,6     | 0,3           | 2,4      |                 |                          |            |                           |
|                 | 8                                                    | WP       | Appartementen   | app soc huur                |          |            | 96       | 22              | 1,7                | 37,4     | 0,3           | 6,6      |                 |                          |            |                           |
|                 | 9                                                    | SYN      | Rijwoning       | EGW middeldure koop         | 5,40     | 10,2       | 165      | 8               | 2,3                | 18,4     | 0,3           | 2,4      |                 |                          |            |                           |
|                 | 10                                                   | SYN      | Appartementen   | app dure koop               |          |            | 111      | 32              | 2                  | 64       | 0,3           | 9,6      | 32              | 32                       |            |                           |
|                 | 11                                                   | SYN      | Rijwoning       | EGW betaalbare koop         | 3,60     | 9,2        | 80       | 17              | 1,5                | 25,5     | 0,3           | 5,1      |                 |                          |            |                           |
|                 | 12                                                   | SYN      | Rijwoning       | EGW middeldure koop         | 5,40     | 10,2       | 165      | 11              | 2,3                | 25,3     | 0,3           | 3,3      | 11              | 11                       |            |                           |
| Het Groene veld | 13                                                   | WP       | Groepswoning    | soc. huur                   |          |            | 77       | 20              | 1,7                | 34       | 0,3           | 6        |                 |                          | 199        | 5x MIVA<br>12x elektrisch |
|                 | 14                                                   | WP       | Appartementen   | app. middenhuur             |          |            | 96       | 20              | 2,0                | 40       | 0,3           | 6        | 20              | 20                       |            |                           |
|                 | 15                                                   | WP       | Appartementen   | app. soc. huur              |          |            | 96       | 33              | 1,7                | 56,1     | 0,3           | 9,9      |                 |                          |            |                           |
|                 | 16                                                   | ZS       | Zevenster       | Zorgwoningen                |          |            |          | 80              |                    |          |               | 26,9     |                 |                          |            |                           |
|                 |                                                      |          |                 | 4 plaatsen palliatieve zorg |          |            |          | 4               |                    |          |               | 5,4      |                 |                          |            |                           |
|                 |                                                      |          |                 | Kapsalon                    |          |            | 25       |                 |                    |          |               | 0,8      |                 |                          |            |                           |
|                 |                                                      |          |                 | Huisarts -1 behandelkamer   |          |            |          |                 |                    |          |               | 3,2      |                 |                          |            |                           |
|                 |                                                      | WP       | Aanleunwoningen | soc. huur                   | 7,60     | 9,6        | 96       | 20              | 1,0                | 20       | 0,3           | 6        |                 |                          |            |                           |
|                 |                                                      | WP       | Aanleunwoningen | middenhuur                  | 7,60     | 11,1       | 96       | 20              | 1,0                | 20       | 0,3           | 6        |                 |                          |            |                           |
|                 | Compenseren parkeerplaatsen woningen Tironstraat     |          |                 |                             |          |            |          |                 |                    |          | 25            |          |                 |                          |            |                           |
|                 | Totaal                                               |          |                 |                             |          |            |          | 359             | 1,74               | 514      |               | 119      | 104             | 92,0                     | 455        |                           |

| Aanwezigheid percentages SP Van 't Verlaat en De Zevenster 22-03-2022 |                                    |           |         |      |        |      |       |      |       |      |     |           |        |          |       |      |        |        |      |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|---------|------|--------|------|-------|------|-------|------|-----|-----------|--------|----------|-------|------|--------|--------|------|
| werkdagen                                                             |                                    |           |         |      |        |      |       |      |       |      |     | koopavond |        | zaterdag |       |      |        | zondag |      |
| Type                                                                  | aantal                             | aantal pp | ochtend |      | middag |      | avond |      | nacht |      |     |           | middag |          | avond |      | middag |        |      |
| Wonen                                                                 | Woningen bewoners totaal           | 235       | 448,6   | 50%  | 224    | 50%  | 224   | 90%  | 403,7 | 100% | 449 | 80%       | 359    | 60%      | 269   | 80%  | 359    | 70%    | 314  |
|                                                                       | Woningen bezoekers                 | 235       | 70,5    | 10%  | 7      | 20%  | 14    | 80%  | 56,4  | 0%   | 0   | 70%       | 49     | 60%      | 42    | 100% | 71     | 70%    | 49   |
|                                                                       | Aanleunwoning/verzorgingsflat      | 40        | 40,0    | 50%  | 20     | 50%  | 20    | 100% | 40,0  | 25%  | 10  | 100%      | 40     | 100%     | 40    | 100% | 40     | 100%   | 40   |
|                                                                       | Aanleunwoning bezoekers            | 40        | 12,0    | 10%  | 1      | 20%  | 2     | 80%  | 9,6   | 0%   | 0   | 70%       | 8      | 60%      | 7     | 100% | 12     | 70%    | 8    |
|                                                                       | Extra parkeerplaatsen Tirionstraat |           | 25,0    | 50%  | 13     | 50%  | 13    | 90%  | 22,5  | 100% | 25  | 80%       | 20     | 60%      | 15    | 80%  | 20     | 70%    | 18   |
| 80 Zorgwoningen                                                       | Medewerkers groepswoningen         | 15,0      | 9,3     | 100% | 9,3    | 100% | 9,3   | 80%  | 7,4   | 10%  | 0,9 | 10%       | 0,9    | 100%     | 9,3   | 80%  | 7,4    | 100%   | 9,3  |
| Palliatieve zorg                                                      | Bezoekers groepswoningen           | 20,0      | 10,6    | 70%  | 7,4    | 50%  | 5,3   | 35%  | 3,7   | 0%   | 0,0 | 20%       | 2,1    | 70%      | 7,4   | 35%  | 3,7    | 100%   | 10,6 |
| Kapsalon                                                              | Medewerkers palliatieve zorg       | 2,0       | 1,2     | 100% | 1,2    | 100% | 1,2   | 100% | 1,2   | 100% | 1,2 | 100%      | 1,2    | 100%     | 1,2   | 100% | 1,2    | 100%   | 1,2  |
| Huisarts                                                              | Bezoekers palliatieve zorg         | 8,0       | 4,2     | 75%  | 3,2    | 75%  | 3,2   | 15%  | 0,6   | 0%   | 0,0 | 15%       | 0,6    | 90%      | 3,8   | 40%  | 1,7    | 100%   | 4,2  |
|                                                                       | Ondersteunende diensten            | 7,0       | 4,2     | 100% | 4,2    | 100% | 4,2   | 25%  | 1,1   | 0%   | 0,0 | 25%       | 1,1    | 25%      | 1,1   | 25%  | 1,1    | 25%    | 1,1  |
|                                                                       | Kapper                             | 1,0       | 0,8     | 100% | 0,8    | 75%  | 0,6   | 10%  | 0,1   | 0%   | 0,0 | 10%       | 0,1    | 100%     | 0,8   | 0%   | 0,0    | 0%     | 0,0  |
|                                                                       | Huisarts                           | 1,0       | 3,2     | 100% | 3,2    | 75%  | 2,4   | 10%  | 0,3   | 0%   | 0,0 | 10%       | 0,3    | 10%      | 0,3   | 10%  | 0,3    | 10%    | 0,3  |
|                                                                       | Vrijwilligers                      | 5,0       | 2,7     | 100% | 2,7    | 100% | 2,7   | 25%  | 0,7   | 0%   | 0,0 | 25%       | 0,7    | 25%      | 0,7   | 25%  | 0,7    | 25%    | 0,7  |
| Totaal                                                                |                                    |           | 632,3   |      | 297    |      | 302   |      | 547,3 |      | 486 |           | 484    |          | 398   |      | 517    |        | 457  |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Aanwezig in SP openbaar           | 455 |
| Aanwezig SP privé + parkeergarage | 92  |
| Benodigd conform aanwezigheid     | 547 |
| Verschil:                         | 0   |

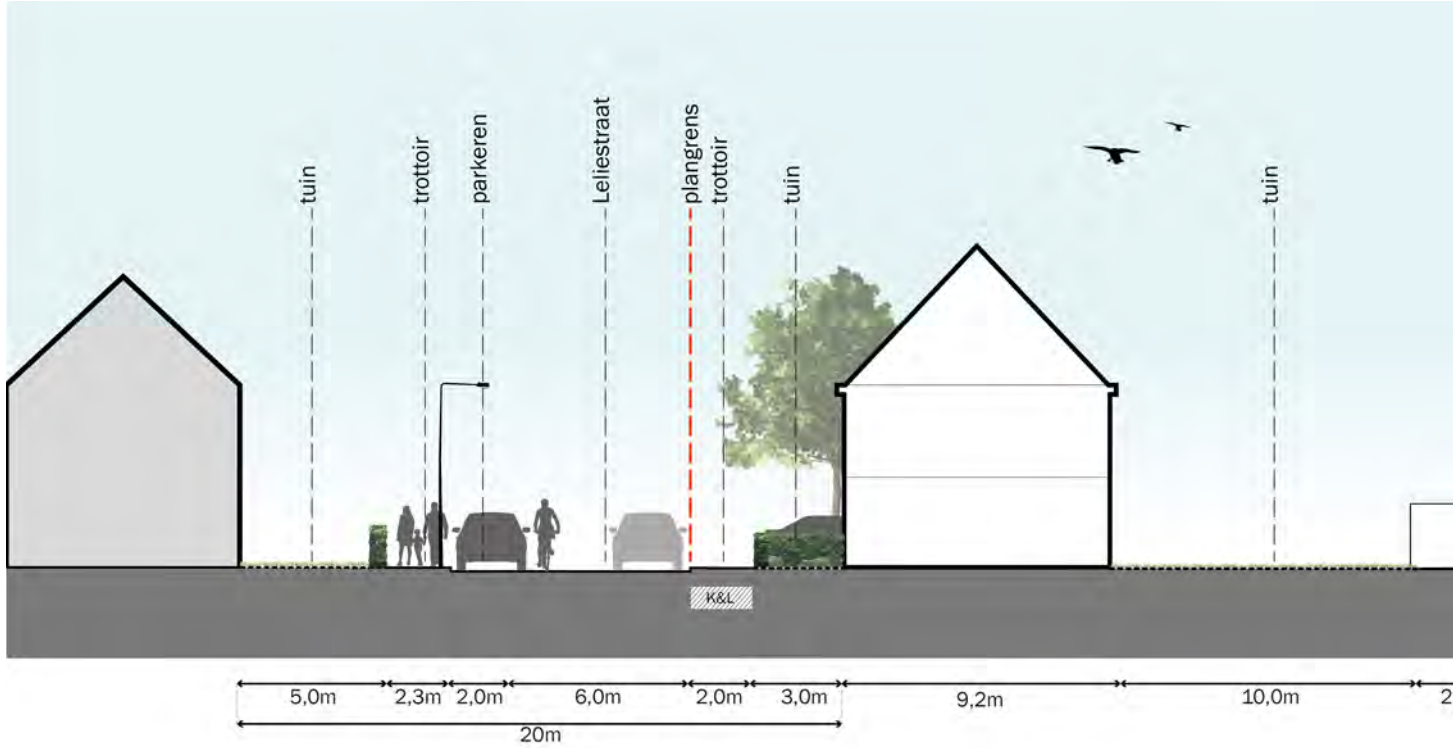
Profielen



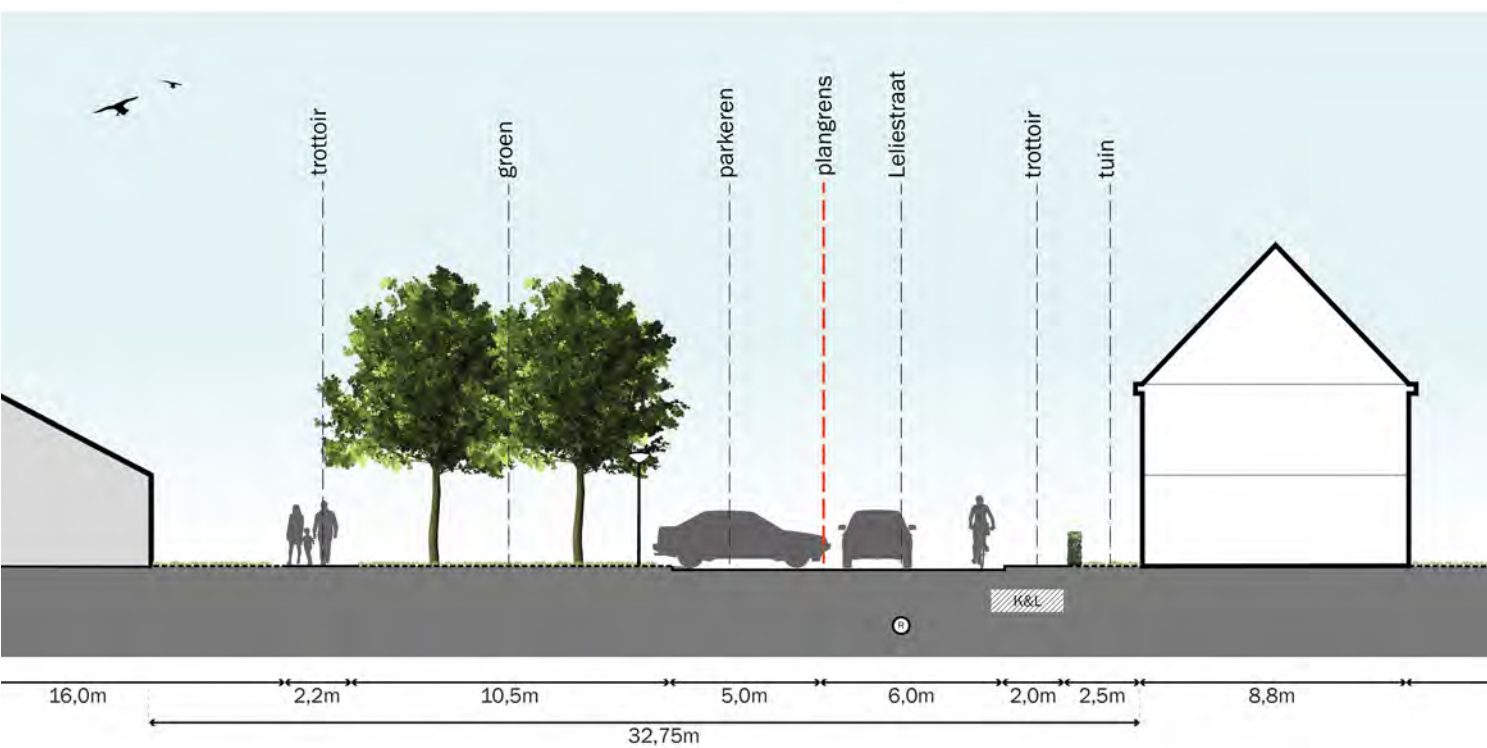
1. Leliestraat - Buurtpark - Appartementengebouw



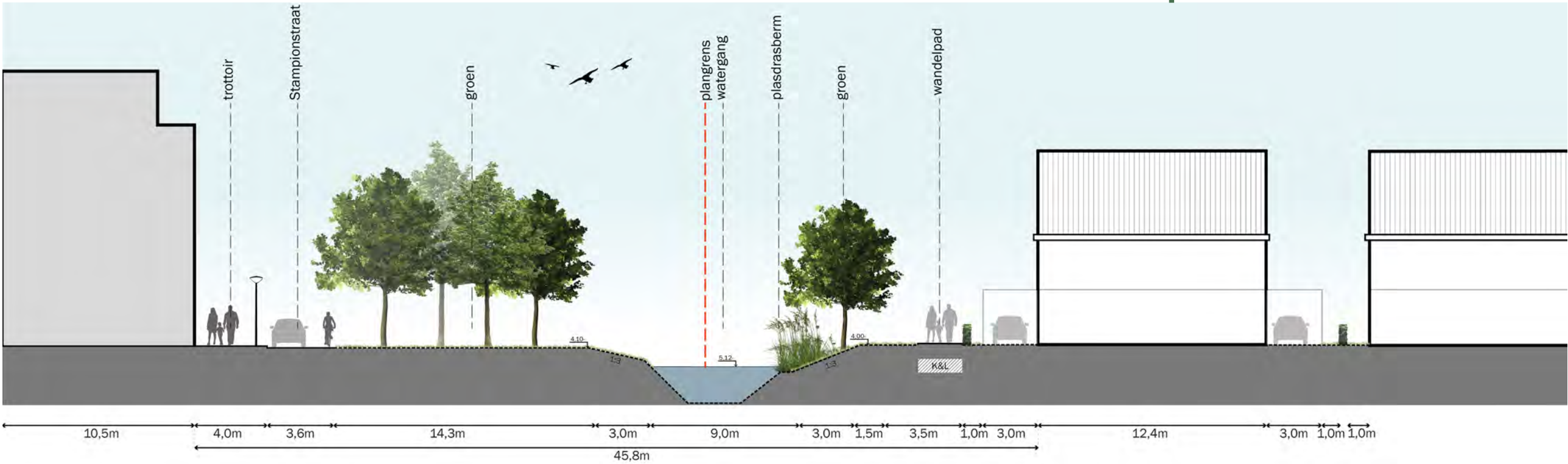
2. Leliestraat



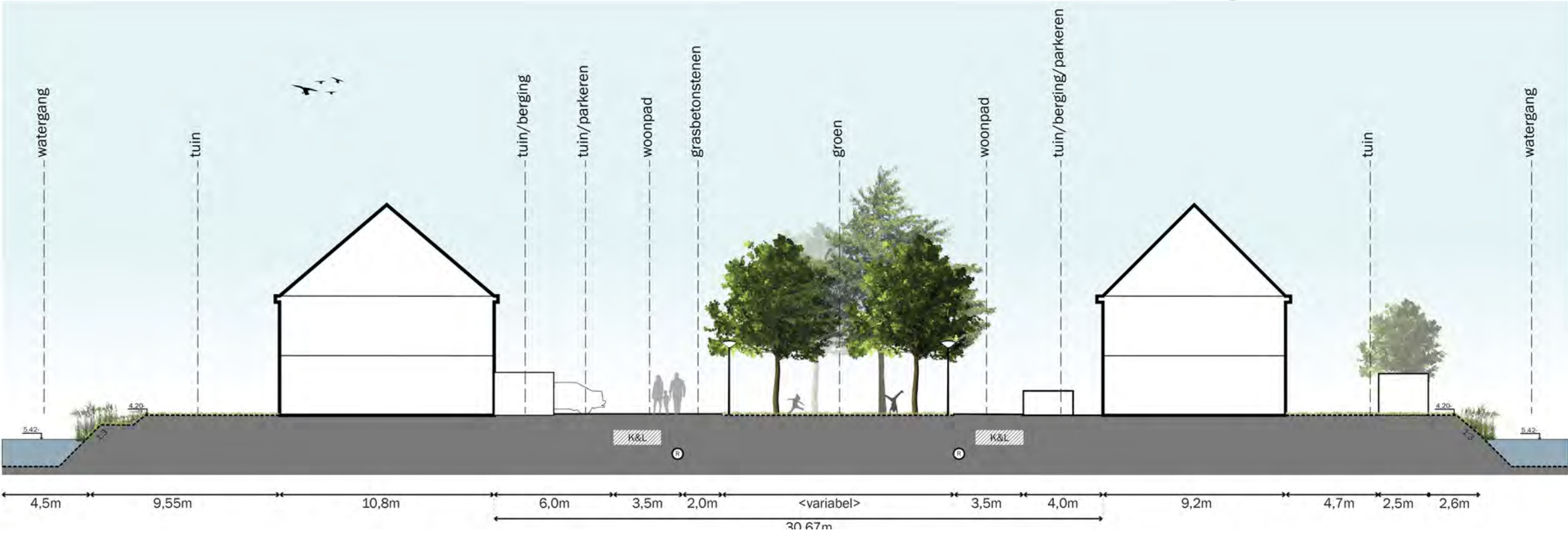
3. Schoolstraat



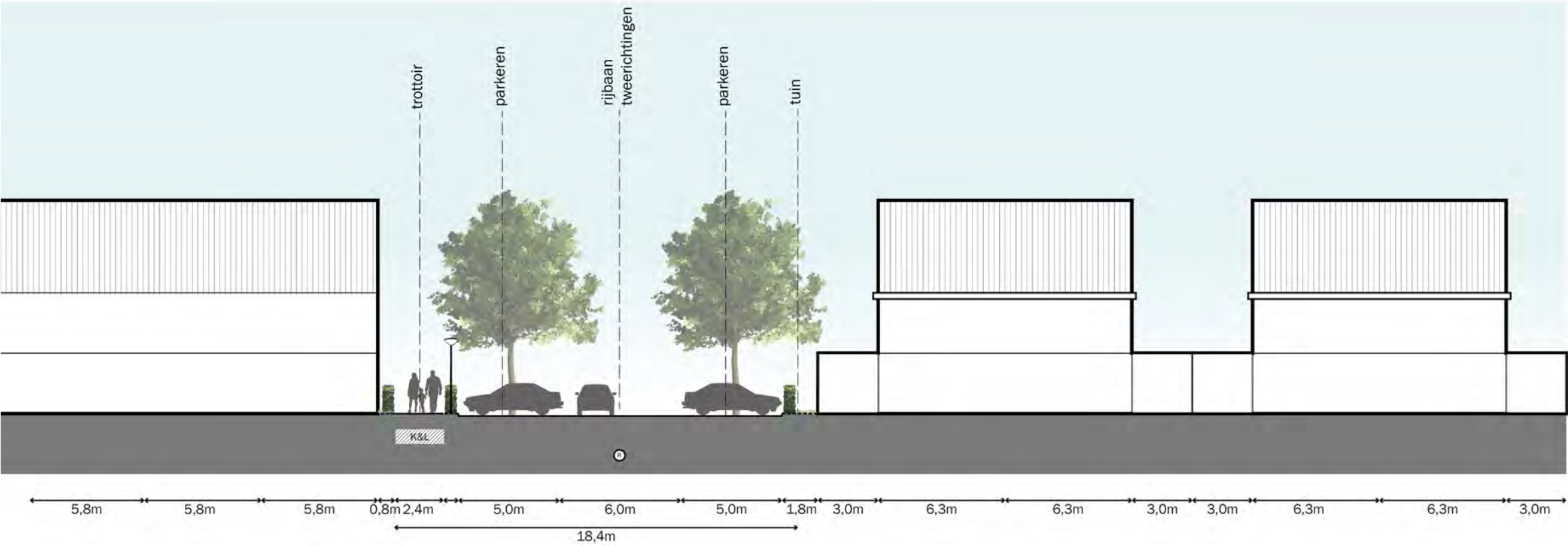
4. Stampioenstraat - Schoolstraat



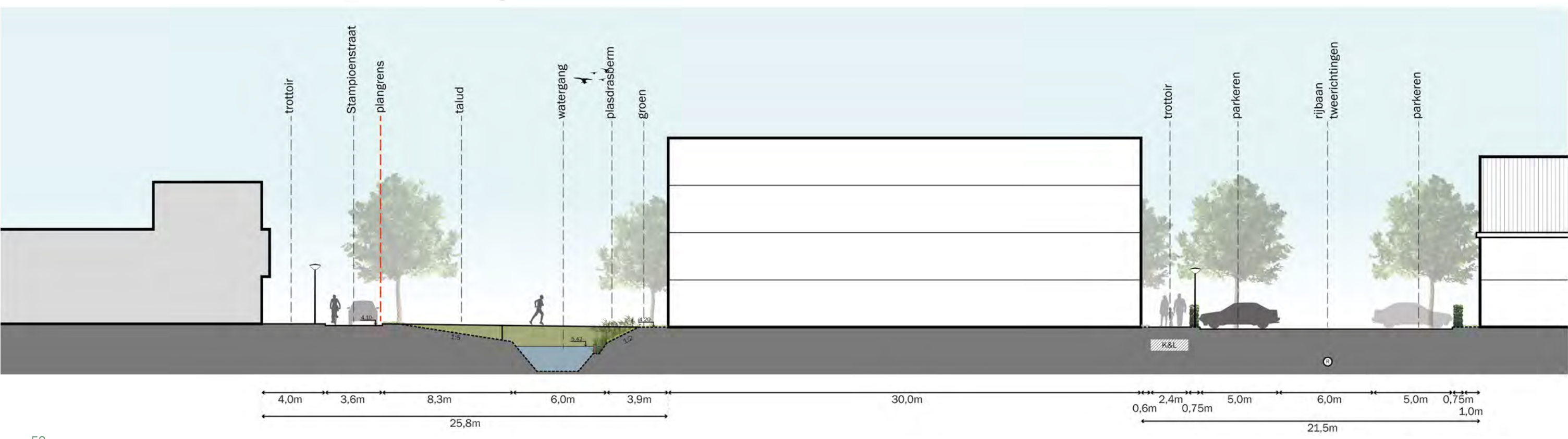
5. Woonveld groene tussenruimte



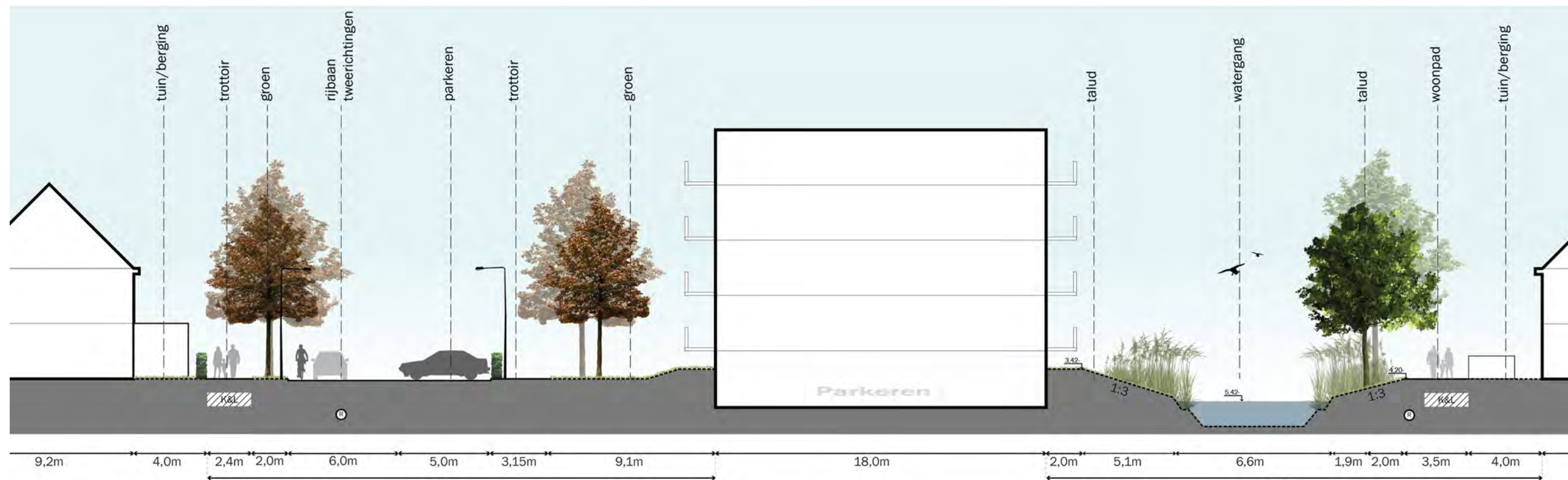
6. Noordelijke woonstraat



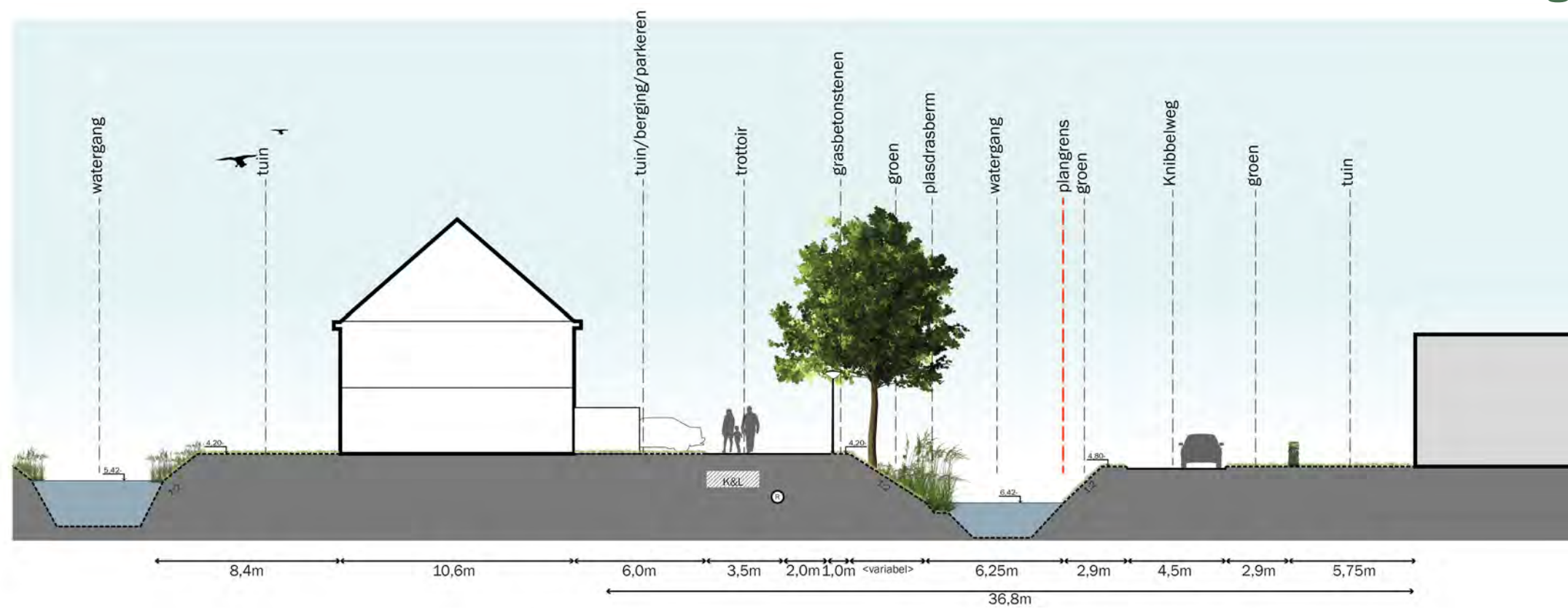
7. Stampioenstraat - appartementengebouw



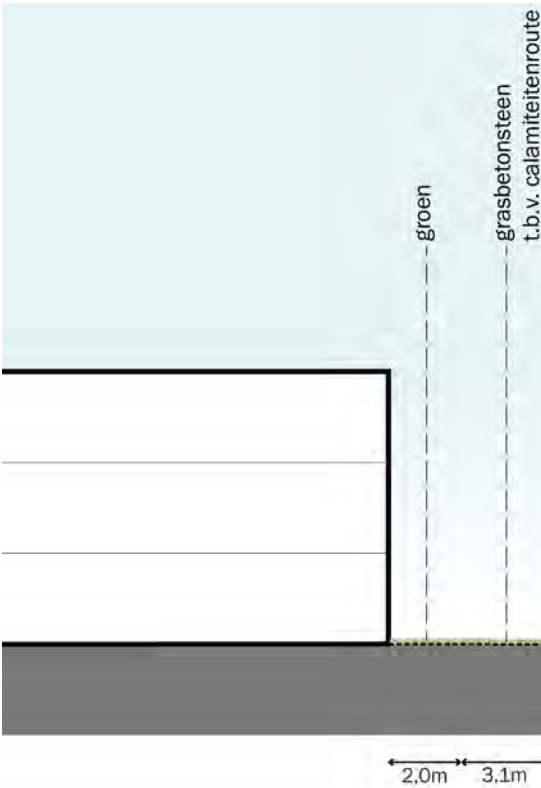
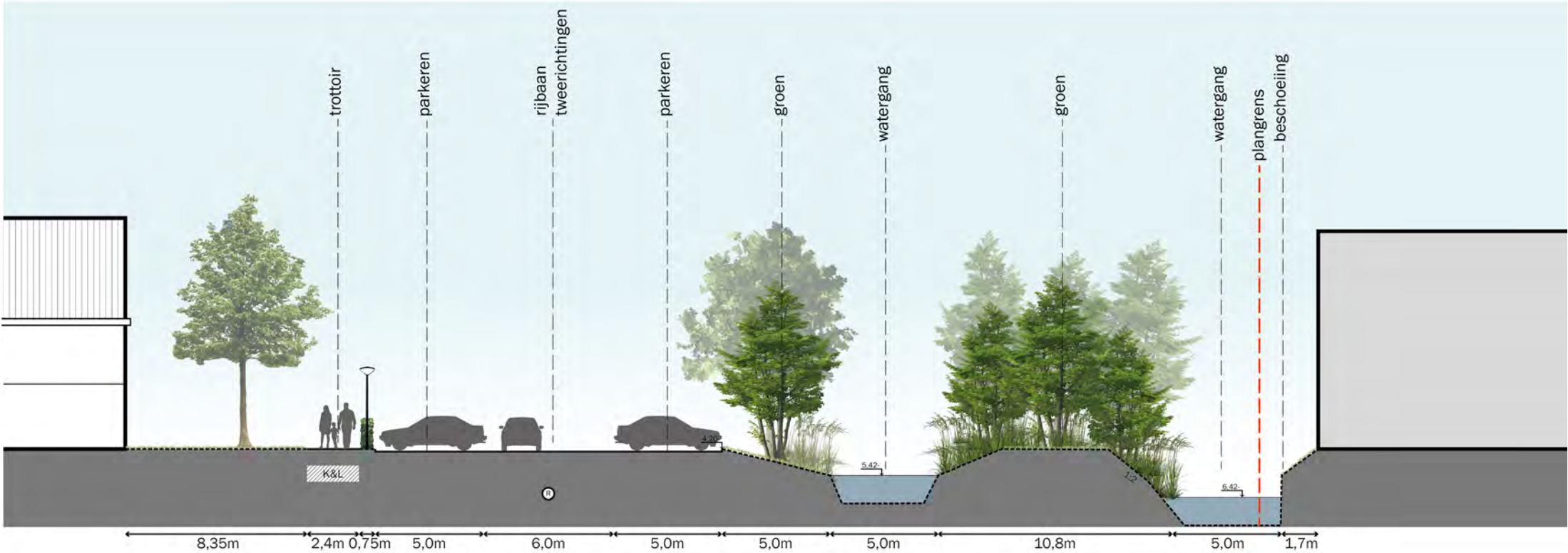
## 8. Noordelijke entreeweg - appartementengebouw



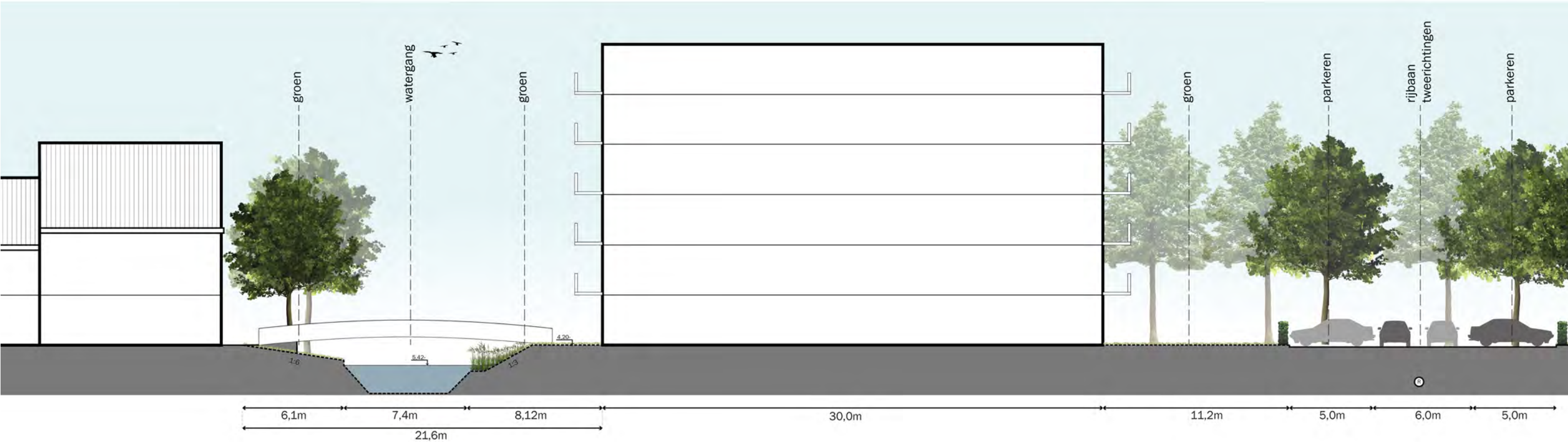
## 9. Knibbelweg



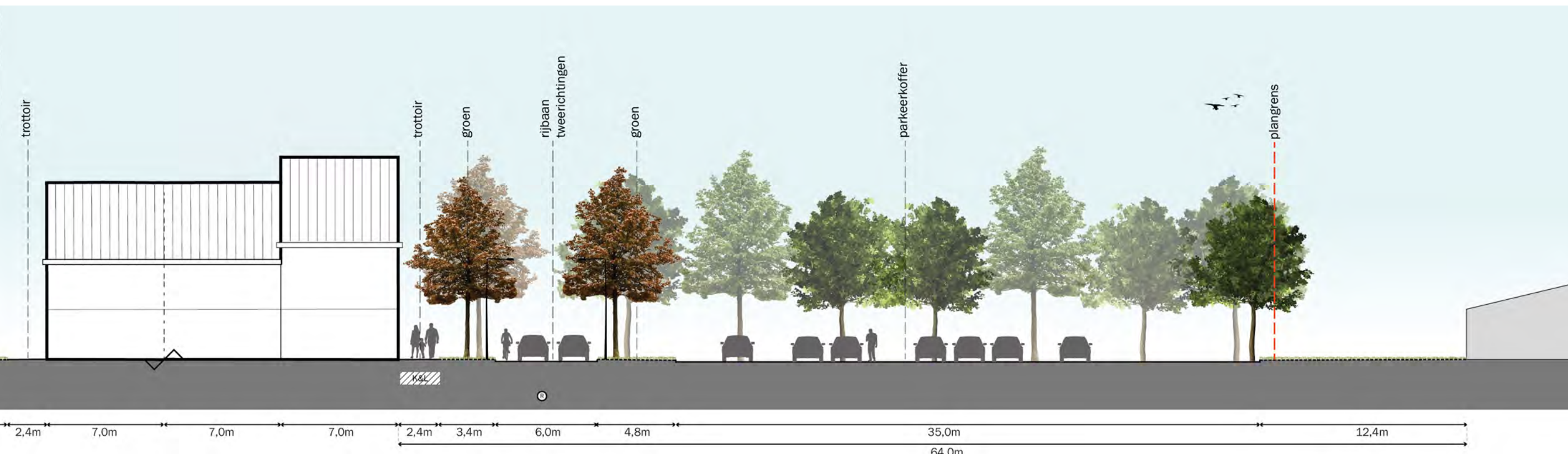
10. Parkeercluster - bedrijventerrein



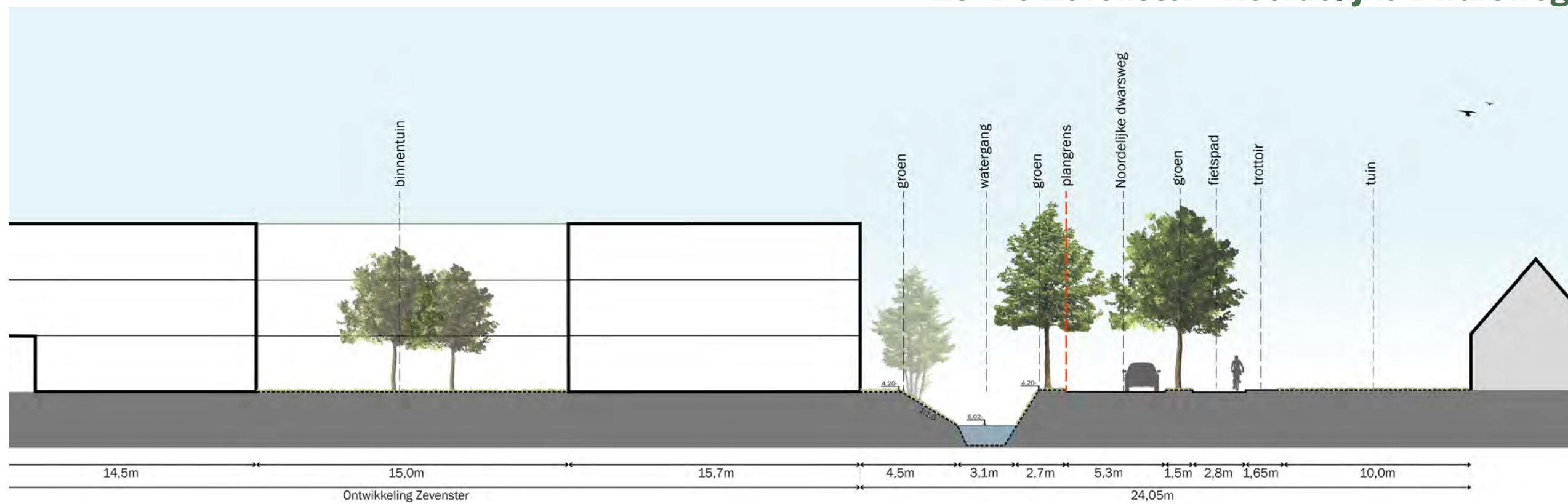
11. Centrale watergang - appartementengebouw



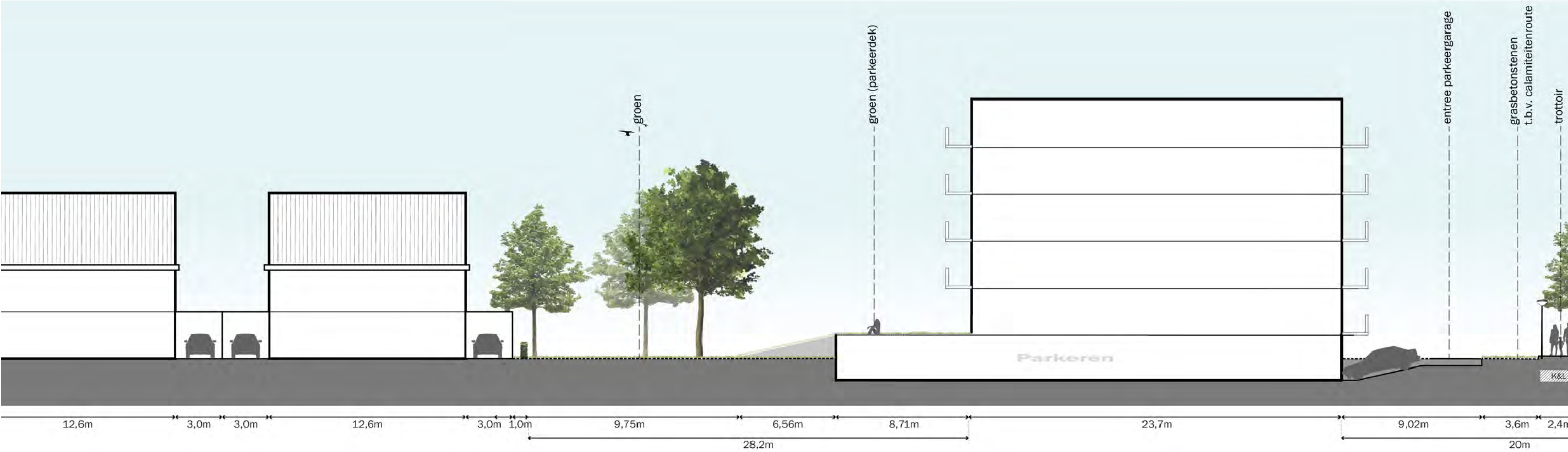
## 12. Zuidelijke entreeweg - parkeercluster

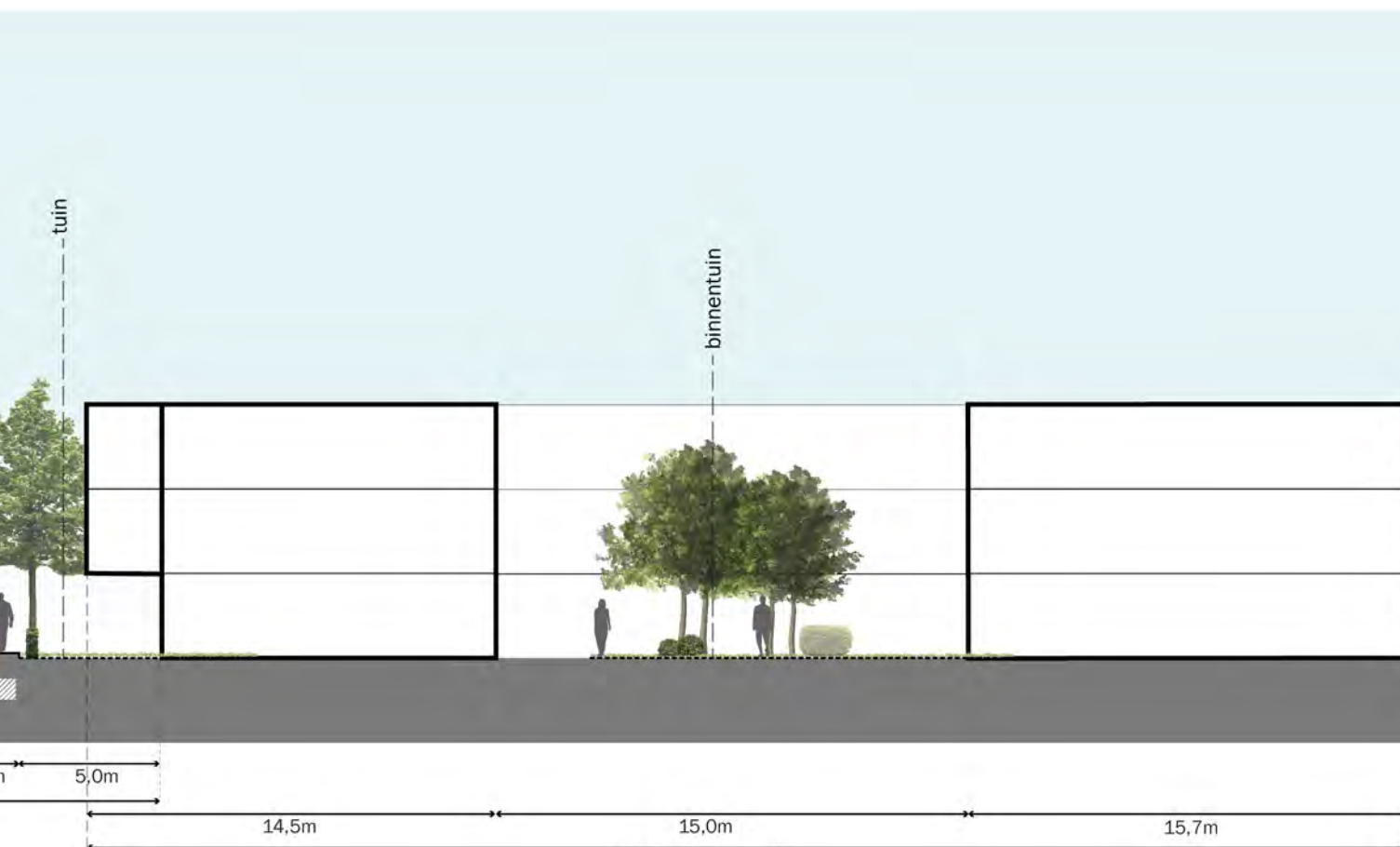


## 13. De Zevenster - Noordelijke Dwarsweg



# 14. Centrale watergang - De Zevenster







**burosro.nl**

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement