

Stedenbouwkundig programma van eisen



bereikbaarheid en verhouding parkeren en bebouwing

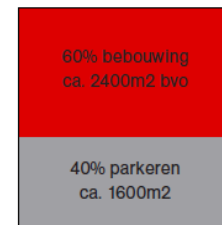
Het perceel bestemd als bedrijvenlocatie heeft zijn hoofdtoegang tot het kavel vanaf de 'oude' provinciale weg en krijgt een secundaire toegang vanaf de Atlasstraat.

Om te komen tot een juiste stedenbouwkundige verkaveling is er onderzocht wat de capaciteit van het perceel is bij 1 of 2 bouwlagen. Het perceel biedt ruimte voor voorzieningen / dienstverlenende bedrijven. Voor dit soort bedrijven geldt een parkeernorm van 3 - 3,5 parkeerplaatsen / 100 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Dit betekent dat er per 100 m2 vloeroppervlak bijna 90 m2 parkeren moet worden gerealiseerd. Bouwen in meerdere bouwlagen is daardoor beperkt en betekent meer parkeren. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van 2 gebouwen uit 1 laag en 1 gebouw nabij de rotonde met een hoogte accent van 2 lagen.

Het te realiseren doelgroepenbad heeft een grootte van circa 600 m2 bvo. Uitgaande van de parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen / 100 m2 bedraagt de parkeerbehoefte voor het doelgroepenbad 21 parkeerplaatsen.

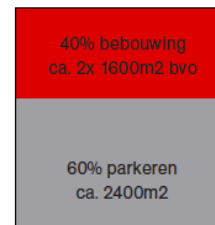
verhouding bebouwing - parkeren
(uitgaande van een bruikbaar terrein van ca. 4000m2)

bij 1 laag bebouwing



3.5 pp/100

bij 2 lagen bebouwing



3.5 pp/100



afbeelding uit plan De Zwarte Hond okt. 2012

1. Inleiding / aanleiding

In oktober 2012 is door De Zwarte Hond een stedenbouwkundig plan gemaakt van de locatie op de hoek van het Noorderlicht en de Rijksstraatweg. Uitgangspunt was een bedrijfsbestemming op deze locatie.

Als uitgangspunt voor planvorming is genomen dat de parkeercapaciteit van het perceel bepalend was voor het gebruiksoppervlak (zie afbeelding pagina hiernaast). Die rekensom leidde tot een bouwmassa van max. 2 lagen. In het plan is geen relatie gelegd met het gemeentehuis (3 bouwlagen). Ook de mogelijkheden van bebouwing op het tegenoverliggende perceel (nu basisschool) zijn niet meegenomen.

Het bijbehorende beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het vorenstaande en gaat dus uit van maximaal 2 lagen, een terughoudend kleurgebruik en een alzijdige uitstraling

Ontwikkelingen

Inmiddels is de woningmarkt ten opzichte van een klein decennium geleden behoorlijk verandert en lijkt invulling met uitsluitend een bedrijfsmatig karakter niet meer realistisch. Dat heeft geleid tot een stedenbouwkundige verkenning van de mogelijkheden. Uit deze verkenning is geconcludeerd dat een opvulling van een alzijdig woongebouw met drie lagen op deze hoeklocatie mogelijk zou moeten zijn.

Leeswijzer

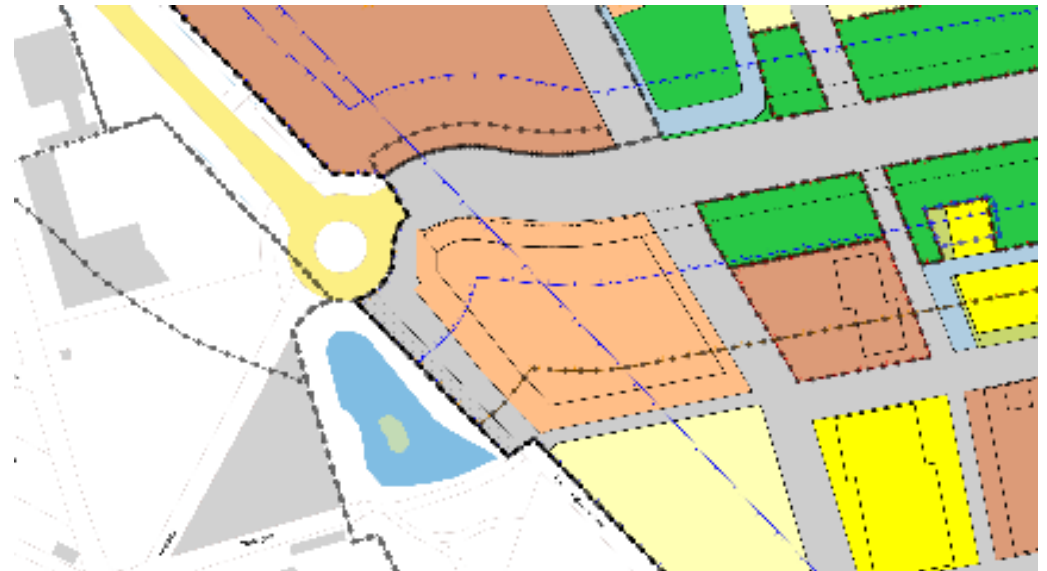
Dit stedenbouwkundig programma van eisen betreft een nadere verkenning van de plek en de omgeving.

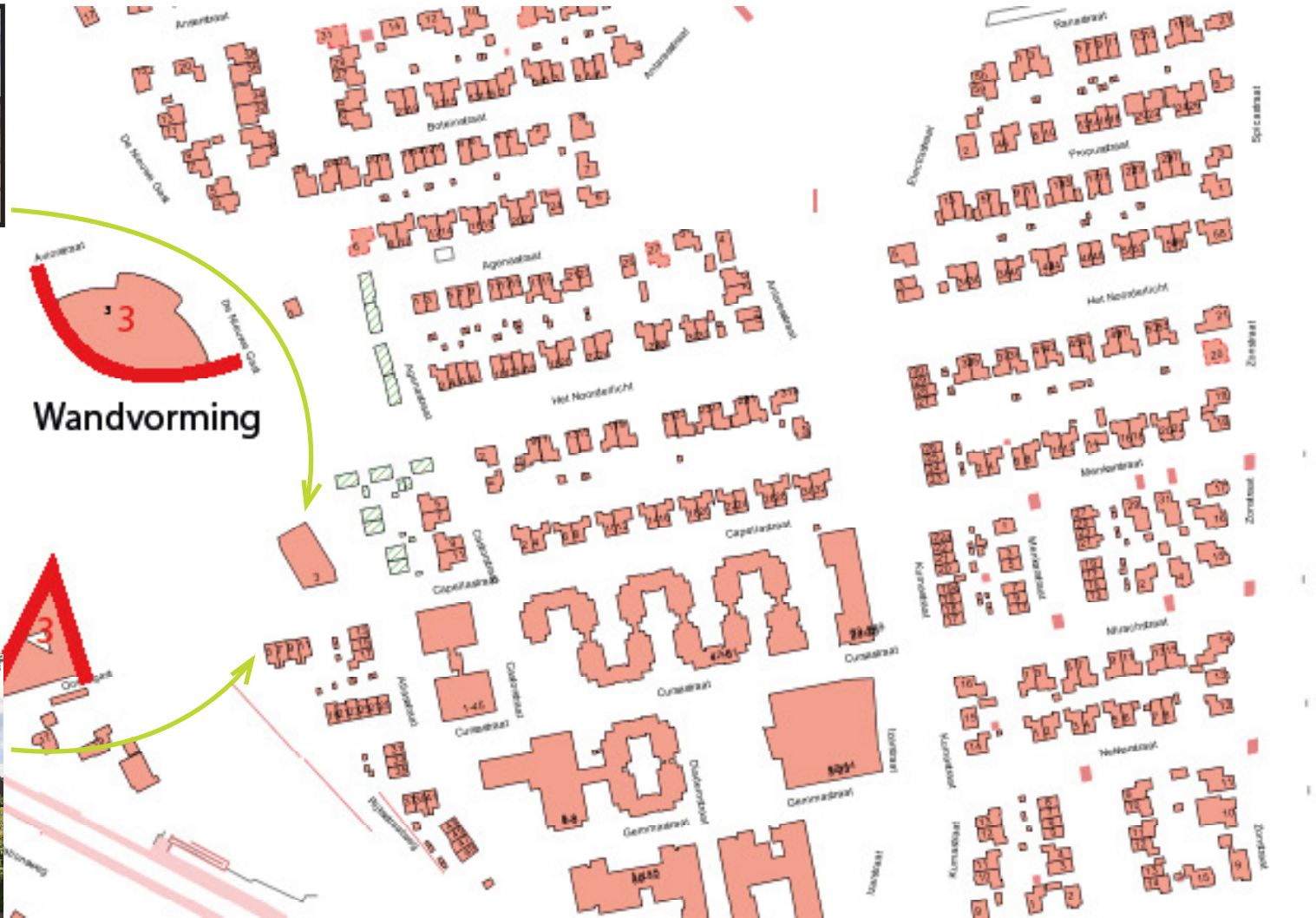
Via een inventarisatie en analyse van het gebied op de hiernavolgende pagina's volgt een stedenbouwkundig programma van eisen welke het gebruik en de maximale massa

op de locatie bepaald en richting geeft aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit op de hoeklocatie.

Bestemmingsplan:

- Bestemming is gemengd. De maximale bouwhoogte is 8 meter en voor max. 50% van het oppervlak mag een tweede laag worden toegepast.
- Aanwezige leiding / aandachtspunt: Gebouwen en/of terreinen mogen niet worden gebruikt als een object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen





Afbeelding boven: Bebouwingsstructuur

Het Noorderlicht wordt begeleid door woonbebouwing (overwegend tweekappers) in twee lagen met een kap. De kappen staan overwegend in langsrichting. Op een enkel blok is een dwarskap toegevoegd.

Op de betreffende locatie staat een kleinschalig zwembad (1 - 1,5 laag). Aan de noordzijde van de rotonde is een 3 lagige school gevestigd. Het gebouw reageert op de rotonde met een gebaar dat de hoofdrichting aan zou kunnen geven. Aan de zuidwestzijde staat het gemeentehuis (eveneens 3 lagen). Deze sluit qua vormtotaal aan bij het kantorengedrag nabij het station. Aan de noordwestzijde sluit het perceel van de kinderopvang aan op de rotonde. De bouwmasse bedraagt 2 lagen.

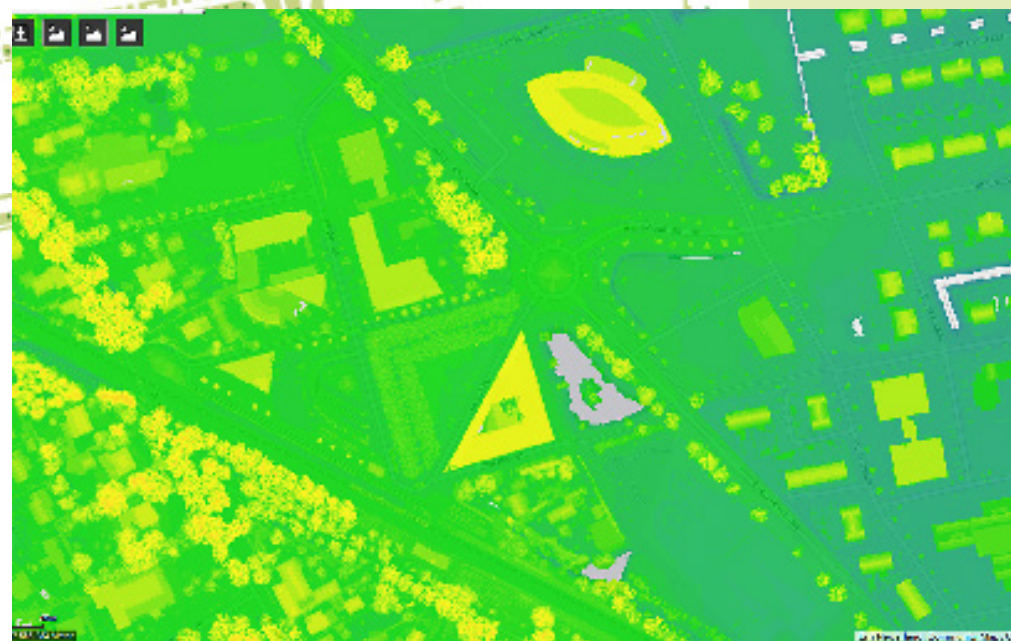
Aan de zuidzijde van de locatie, de Capellastraat, staat een woonblok in 1 laag met een kap.

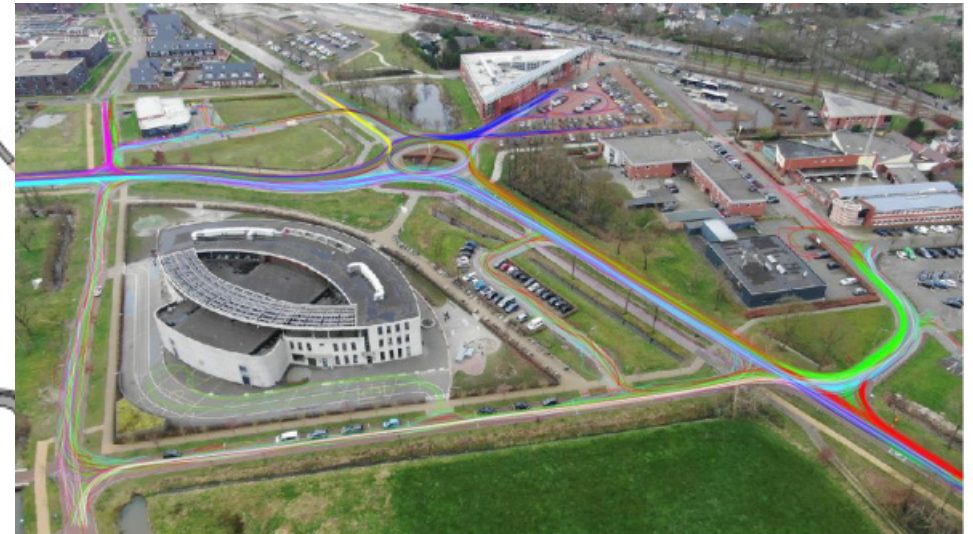
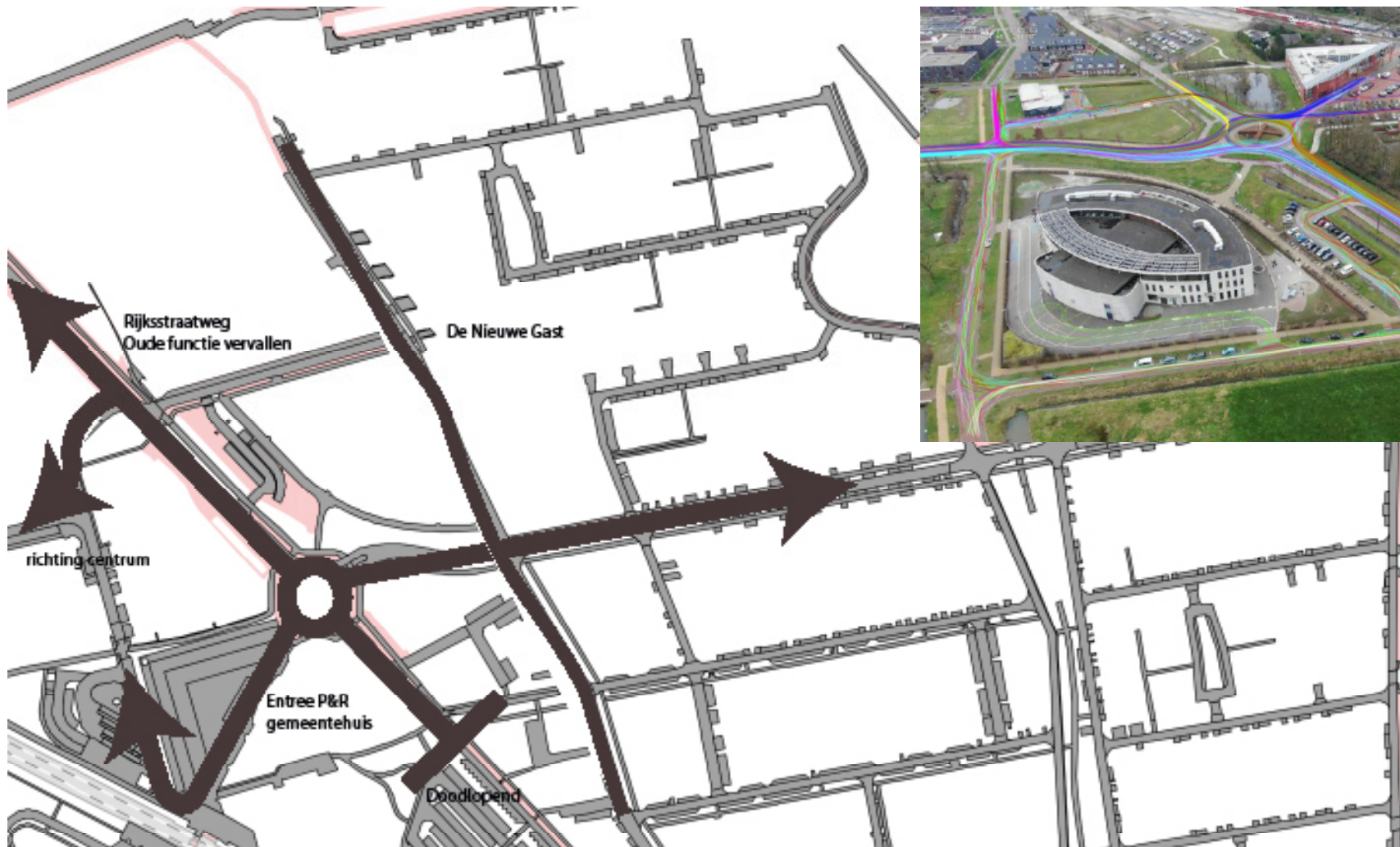


Afb. boven Groenstructuur, afb. rechts Hoogtekaart

Hoogtekaart.

Het perceel ligt tegen de rand van de glaciale rug hetgeen de behoorlijke hoogteverschillen verklaart. Het perceel ligt ongeveer 1 meter lager ten opzichte van de rotonde. Het peil van de rijwoningen ten zuiden van het perceel ligt nog eens 1 meter lager.





Afbeelding boven: Verkeerstructuur

Het Noorderlicht betreft de Entree van de Oostergast en vormt, vanuit de ringweg, de toegangsweg naar de P&R locatie en van daar uit richting de verdere woonwijken en het centrum. De Rijksstraatweg heeft door de ringweg haar oorspronkelijke functie verloren en is aan de zuidzijde van de rotonde de toegang tot de parkeerplaats behorend bij de P&R.

Voorts is deze weg doodlopend gemaakt.

Luchtfoto rechtsboven: verkeersonderzoek:

In het voorjaar van 2020 heeft er een verkeersonderzoek plaatsgevonden rond de school. De afbeelding geeft de verkeerstromen bij de rotonde aan. Uit het onderzoek blijkt dat de meest gebruikte route vanaf het Noorderlicht, via de Rijksstraatweg en Hooiweg richting de Gast loopt.

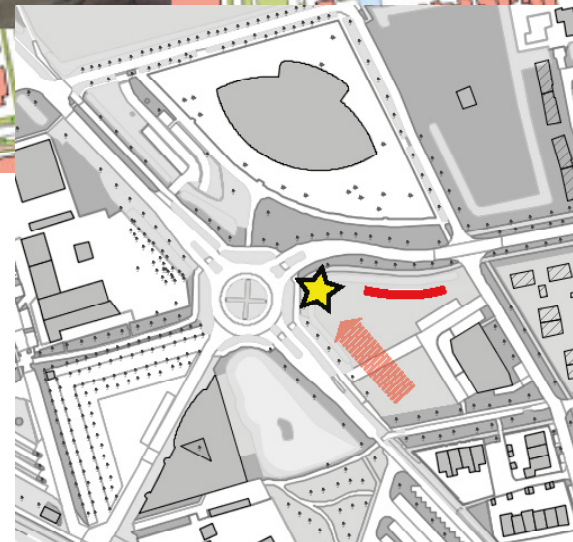


Afbeelding boven; analyse

De entreeweg wordt door de laanbomen en bebouwing helder begeleidt maar eindigt in een moeilijk definieerbare ruimte rond de rotonde, waar gebouwen qua vorm en kleurstelling nauwelijks een relatie aangaan met elkaar. De hoogte is een aanknopingspunt voor een invulling van de massa op het laatste kwart.

Afbeelding rechts:

Een accent op die massa zou een richtpunt kunnen worden en betekenis geven aan die plek.



De overgang naar de beperkte massa's van het zwembad en het blok ten zuiden van de locatie vraagt op die plek om een beperking van de massa.



afbeelding boven : Stedenbouwkundig programma van eisen

Stedenbouwkundig programma van eisen

Gebruik

- Woonbebouwing met hoofdoriëntatie op rotonde*

Bouwmassa

- 3 woonlagen op een verdiepte parkeerlaag, meebewegend met het Noorderlicht
- Aansluitend op de rotonde accent toepassen
- Massa afbouwen aan zuidzijde

Oriëntatie

- Alzijdig , hoofdoriëntatie op de rotonde en het Noorderlicht.

Parkeren groen en water

- Ontsluiting en parkeeroplossing bezien in combinatie met het op het perceel aanwezige zwembad. De geldende parkeernorm is uitgangspunt.
- Randwater verbreden en aansluiten op gebouw
- Hoogwaardige groene aankleding.

Beeldkwaliteit / identiteit

- Het stedenbouwkundig uitgangspunt is het markeren van de locatie. De beeldkwaliteit ondersteunt dat doel met respect voor de identiteit van de omgeving.

* Afwijkend gebruik is deels mogelijk voor zover dat met het wonen verenigbaar is en niet ten koste gaat van de alzijdigheid en oriëntatie.