

BIJLAGE 2 BIJ REGELS

BESTEMMINGSPLAN 'WANROIJ, KORENVELD'

NL.IMRO.1982.BPWAKORENVELD-ON01

DATUM: 30 AUGUSTUS 2022

VERSIE: ONTWERP



GEBASEERD OP STEDENBOUWKUNDIGE VISIE VERSIE 30 AUGUSTUS 2022

ZOALS AANGEHAALD IN:

- ART. 7.4.1 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING
- ART. 7.4.3 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING INRICHTINGSPLAN

INHOUDSOPGAVE

1	DE GROENE GENERATIE	3
2	CONCEPT	4
3	GROENSTRUCTUUR	9
4	OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR	11
5	VERKEERSSTRUCTUUR	14
6	OPENBARE RUIMTE	16
7	PROFIELEN	17
8	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	20
9	PROGRAMMATISCHE VARIANTEN	21

VOORWOORD

De hierna opgenomen uitwerkingen uit de stedenbouwkundige visie vormen de basis voor het verder uit te werken inrichtingsplan. Op basis van de beoogde finale verkaveling en de verdere civieltechnische uitwerking van het openbaar gebied wordt dit vertaald naar dit inrichtingsplan waarbij de hier weergegeven verkaveling voorkeursvariant 2 de verhoudingen en relaties tussen de verkaveling en openbare ruimte weergeeft voor deze verdere uitwerking.

ONTWERPPRINCIPE 1

Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde



ONTWERPPRINCIPE 3

Stimuleer mensen naar buiten te gaan

LOCATIE PLANGEBIED

ONTWERPPRINCIPE 2

Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig



ONTWERPPRINCIPE 4

Maak zichtbaar en bewust

1 DE GROENE GENERATIE

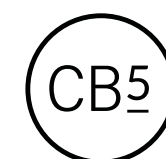
CB5 ziet een omslag in het denken over woongebieden die verder gaat dan alleen 'klimaat adaptief ontwerpen'. Het gaat veel breder over het realiseren van woonkwaliteit en het op kleine schaal aanpakken van andere problemen (klimaat, CO2/fijnstof, mobiliteit, biodiversiteit, gezonde leefomgeving) waar de maatschappij mee te maken heeft.

Als bureau heeft CB5 de ontwerpfilosofie van de 'Groene Generatie' gedefinieerd volgens vier ontwerpprincipes:

- 1 Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde:
Streven naar substantiële hoeveelheid groen in alle straten. Het groen wordt landschappelijk aangelegd met ruimte voor flora & fauna, biodiversiteit en inheemse soorten
- 2 Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig:
De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren. Het straatbeeld wordt minder gericht op de auto en meer op verblijfskwaliteit.
- 3 Stimuleer mensen naar buiten te gaan:
De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud moet gestimuleerd worden om naar buiten te gaan, dus een inclusieve openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.
- 4 Maak zichtbaar en bewust:
Door de maatregelen rond klimaat, energie, biodiversiteit zichtbaar te maken, worden bewoners zich bewust van hun leefomgeving. Doel is om bewoners bewust te maken en te stimuleren om deze lijn op eigen perceel door te zetten.

CB5 heeft deze principes onder meer succesvol toegepast in De Tuinderij (Zundert), Heem van Selis (Boxtel) en Stadstuinen Heiveldhoef (Breda).

DE GROENE GENERATIE





2 CONCEPT

- Hoofdstructuur:
 - Onderscheid in de zone langs de Molenstraat (lintstructuur) en de woonbuurt daarachter.
 - De wegenstructuur en de groene driehoek zorgen ervoor dat vanuit de woonbuurt het groen langs de beek maximaal beleefbaar is.
- Het park langs de beek:
 - Het groen in het plan wordt zoveel mogelijk geclusterd en beleefbaar gemaakt voor de bewoners.
 - De zone is een belangrijke drager voor de ontwerpfilosofie van de Groene Generatie.
 - Het herstellen van de beek voor over de gehele diepte van het eigendom, zowel binnen als buiten plangebied. De herinrichting wordt in fase 1 uitgevoerd.
 - De groene beekzone vormt de landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plangebied.
 - De bestaande bomen zoveel mogelijk inpassen en bomen toevoegen.
 - Het onverharde historische 'fabriekspad' langs de beek, qua eigendom zover als mogelijk, doortrekken tot aan de Bus. Daarmee wordt een wandelroute gecreëerd die de woonwijk verbindt met het agrarische landschap.
 - De beekzone verbindt de woonwijk met het sportpark, een belangrijk groengebied in de kern Wanroij.
 - Door zijn vorm en positie vormt de groene driehoek een scharnierpunt. Vanaf de T-splitsing



- in het plan vormt de groene driehoek een zichtlijn naar de beekzone.
- De groene driehoek met de wadi (120 m³) en spelen (droog en wadi) is gekoppeld aan de beekzone.
- De beekzone en groene driehoek lenen zich perfect voor het uitwerken van de ontwerpprincipes 1, 3 en 4 van de Groene Generatie.
- Landschappelijke inpassing zuid- en oostzijde:
 - Basis: landschappelijke haag op de kavel met enkele (kleine) bomen in de haag;
 - Zuid- en oostzijde: bestaande bomen nabij perceelsgrens op kavel behouden.
- Ontsluitingsprincipe en parkeren:
 - Principe van een hoofdentree aan de Molenstraat met een verkeerslus door het plan. Vanaf de verkeerslus is het groen goed ervaarbaar.
 - De calamiteiten ontsluiting, tevens langzaamverkeerspad, sluit aan op 't Paddenpad;
 - De parkeercoffer wordt ontsloten vanaf 't Paddenpad. Hierdoor blijft een deel van het verkeer uit de nieuwe woonbuurt.
 - Haaks- en langsparkeren in de straatprofielen met daartussen ruimte voor laag groen en bomen.
 - Het ontwerpprincipe 2 van de Groene Generatie wordt op hoofdlijnen doorgevoerd in het stedenbouwkundige plan. De principes worden verder uitgewerkt met de civieldeskundigen van de gemeente Land van Cuijk.
- De woonvelden:
 - Een gevarieerde typologie en straatwand naar de Molenstraat aansluitend op de klein korrelige lintstructuur. Deze variatie doorvertalen naar de beeldkwaliteit.
 - Een woonbuurt met een planmatige en projectmatige opzet met woningen gericht naar de straten en parkruimte.
 - Twee bestaande woningen (verhuurd) inpassen:
 - linkerwoning: kavel respecteren;
 - rechterwoning: kavelgrenzen aanpassen.
 - Toegestane typologieën per zone:
 - 1: grondgebonden woningen (aaneengebouwde, twee-onder-een-kap, geschakelde en vrijstaande woningen), gestapelde woningen en niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen;
 - 2: grondgebonden woningen (aaneengebouwde, twee-onder-een-kap, geschakelde en vrijstaande woningen);
 - 3: twee-onder-een-kap, geschakelde en vrijstaande woningen;
 - Aspecten van de ontwerpprincipes 1 en 4 van de Groene Generatie worden toegepast in het stedenbouwkundige plan (hagen op overgang privé-openbaar) of kunnen in de inrichting van het openbare gebied vorm krijgen.



3 GROENSTRUCTUUR

Algemeen

- De beekzone en de groene driehoek vormen een aaneengesloten groenzone aan de westzijde van de locatie waar het openbaar groen geconcentreerd is en dat tevens dienst doet als landschappelijke inpassing.
- Het verblijfs- en speelgroen wordt geconcentreerd in de groene driehoek.
- Er wordt middels onder meer typen- en situering beplanting aangesloten op de maatregelen die voortkomen uit het ecologisch onderzoek.
- De bestaande bomen worden zoveel als mogelijk behouden (hoofdzakelijk langs beek en aan rand plan). Voor de enkele te kappen bomen en struiken wordt een veelvoud teruggeplaatst.
- In het plangebied zijn geen bomen van de beschermwaardige bomenlijst aanwezig.

Beekzone

- De beekzone wordt als onderdeel van het project Korenveld hersteld en gaat ruimtelijk onderdeel vormen van de woonbuurt.
- Het wordt een landschappelijk en natuurlijk ingerichte zone waarin delen van de beek worden hersteld.
- De onderbegroeiing op plaatsen terug snoeien voor doorzichten en sociale veiligheid.
- De beekzone gaat over in de groene driehoek,

Groene driehoek

- De groenzone biedt ruimte voor spelen en om te ontmoeten: op het droge deel (toestellen, bankje) en in de wadi (bij droog en nat weer, denk aan klimboom, stepping stones etc.).

GROENSTRUCTUUR



Natuurlijke uitstraling groen



Principe van natuurlijk spelen



- De wadi wordt gesitueerd tegen de weg: voorkomen van parkeren in het groen.
- Ruimte voor een wadi van 120 m³ waarin water kan infiltreren of wordt gebufferd (vertraagde afvoer naar beek).
- Voor de wadi is uitgegaan van*:
 - een bodemdiepte van 0,60 meter (nader onderzoeken of dieper mogelijk is, grondwaterstand is bepalend);
 - een waterschijf van 0,40 meter;
 - talud minimaal 1:4, aan speelzijde 1:8.
- Berekening*:
 - boven bodem: 194 m² x 0,4 m = 77,6 m³;
 - boven talud: 328 m² x 0,133 m^{**} = 43,7 m³;
 - totaal = 121,3 m³;
 - ** De exacte uitwerking hiervan vindt samen met de reconstructie van de Oude Lage Raam in nauw overleg met het waterschap plaats in de realisatiefase.
 - * driehoek in talud die gevuld wordt met water = waterschijf x (waterschijf / bodemdiepte) x 0,5 = 0,4 (0,4/0,60) x 0,5 = 0,133.

Bomen

- De keuze voor de soort bomen per plantvak wordt afgestemd op de grootte van het plantvak. De meeste plantvakken zijn groter dan 12 m² en bieden ruime mogelijkheden voor bomen.
- Er wordt een gevarieerd assortiment bomen toegepast van verschillende grootte (gevarieerd en natuurlijker straatbeeld).
- Door het toepassen van meer soorten minder kans dat er door ziekte veel groen verloren gaat (dus als geheel robuuster tegen ziekten).



4 OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR

Deze hagen staan allemaal op privéterrein. Het ontwerp voorziet in twee typen groene overgang privé-openbaar:

- de overgang van het plangebied naar het landschap middels een landschappelijke haag;
- de overgangen van privé-openbaar binnen het plangebied middels de overige hagen.

Algemeen

- Toepassen van een assortiment dat past bij het type landschap (betere landschappelijke inpassing, bijdrage biodiversiteit) en de dorpse sfeer.
- Hekwerk in hagen toegestaan (afsluiten, veiligheid), niet hoger dan de voorgestane haag.
- De hagen en hekwerken grenzend aan de openbare ruimte en aan de buitenrand van het plan worden projectmatig aangelegd.
- Instandhoudingsplicht hagen op overgang privé-openbaar en de landschappelijke haag vastleggen.
- Erfafscheidingen tussen percelen zijn vrij in te vullen.

Bestaande bomen

- Enkele bestaande bomen nabij de erfgrans worden gehandhaafd. In de zuidelijk hoek staan de bomen 1,35 tot 1,69 meter (hart van de boom) uit de plangrens.' Aan de oostzijde staan de twee bomen 2,35 en 2,65 m (hart van de boom) uit plangrens.
- De bomen staan op private gronden en vormen onderdeel van de nieuw aan te planten landschappelijke haag.
- Voor de bestaande bomen wordt een instandhoudingsplicht opgenomen.

OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR



Principe van landschappelijke haag



veldesdoorn (als haag)



gewone beuk



hondsroos



haagbeuk



wilde liguster



meidoorn



Principe van landschappelijke haag met bomen in haag



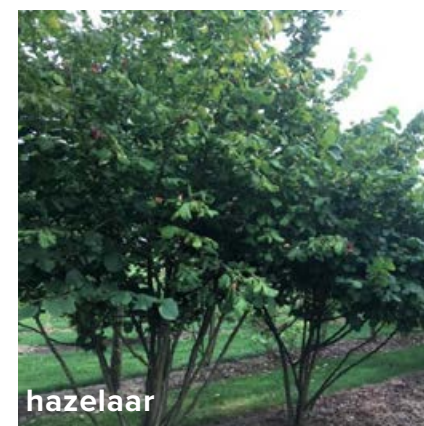
veldesdoorn (als boom)



lijsterbes

Klein blijvende bomen

Boomvormende heesters



hazelaar



krenteboompje - bloeiwijze

Landschappelijke haag

- Overgang naar landschap als landschappelijke haag (oftewel gemengde haag / boerenhaag) uitvoeren. Kenmerkend aan de haag is de menging van soorten en de natuurlijke uitstraling door de breedte en het extensieve onderhoud (eens per 2 jaar snoeien).
- De landschappelijke haag is bestemd als groen, derhalve kan hier geen bebouwing (hoofdbouw, aanbouw, berging) of eventueel achterpad direct tegen het landschap aan komen. Deze elementen bevinden zich altijd aan de planzijde van de landschappelijke haag en overwegend in uitgeefbaar gebied (privé).
- Minimale breedte 2,0 meter, minimale hoogte 2 meter.
- Afstand hart stam van struik tot perceelsgrens minimaal 0,5 meter.
- Aanplanten in driehoeksverband, 8 stuks per meter.
- Voor de haag minimaal toepassen van 3 soorten uit onderstaand assortiment:
 - gewone beuk (Fagus sylvatica);
 - haagbeuk (Carpinus betulus);
 - krenteboompje (Amelanchier lamarckii);
 - meidoorn (Crataegus monogyna);
 - hondsroos (Rosa canina);
 - wilde Liguster (Ligustrum vulgare);
 - veldesdoorn (Acer campestre);
 - kornoelje (Cornus sanguinea).
- Enkele bestaande bomen worden zoveel als redelijkerwijs mogelijk behouden. In de zuidelijk hoek staan de bomen in de landschappelijke haag en aan de oostzijde direct achter de landschappelijke haag.
- Toevoegen van een incidentele klein blijvende boom in de haag, keuze uit:
 - hazelaar (Corylus avellana);
 - vuilboom (Rhamnus frangula);

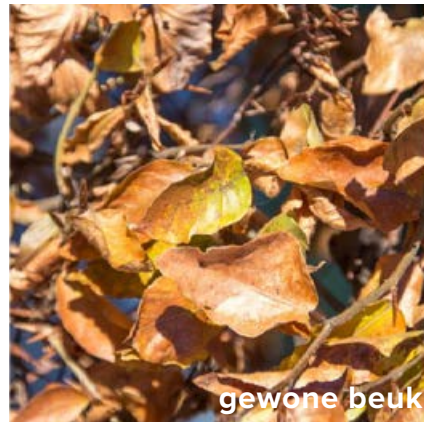
OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR



Overige hagen



veldesdoorn (als haag)



gewone beuk



liguster



haagbeuk



wilde liguster



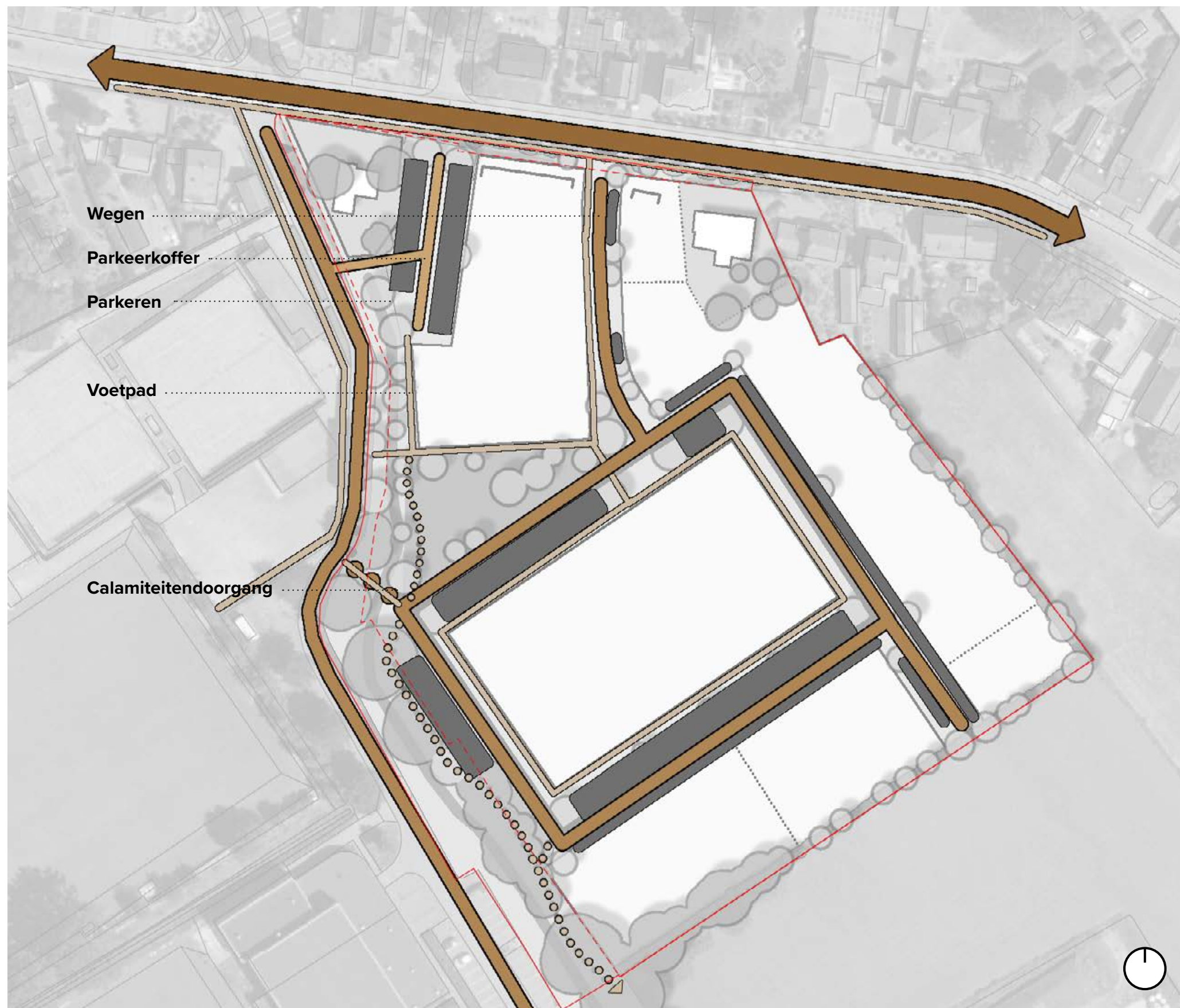
hulst

- veldesdoorn (*Acer campestre*, als boomvorm);
- lijsterbes (*Sorbus aucuparia*, als boomvorm).
- sommige soorten uit de lijst voor de haag kunnen uitgroeien tot bomen (boomvormende heesters).

Overige hagen

- De overgang van de woonkavels (privé) naar het openbaar gebied in de wijk.
- Onderscheid in lage en hoge hagen: in de kaart zijn de posities indicatief ingedeeld.
- Hoge hagen:
 - hoogte: ca. 2 meter;
 - positie: verplicht bij achterpercelen tot aan achtergevel, maximaal verlengen tot aan voorgevel.
- Lage hagen:
 - hoogte: tussen de 0,60 en 1,20 meter;
 - positie: de overige overgangen privé-openbaar;
- Voor de hagen kunnen de volgende soorten worden toegepast:
 - gewone beuk of haagbeuk (*Carpinus betulus*);
 - veldesdoorn (*Acer campestre*);
 - liguster soorten;
 - hulst soorten;
 - voorkeur voor het toepassen van meerdere soorten in de wijk (robuuster tegen ziekten).
- Hagen, voor zover geen onderdeel van de landschappelijke inpassing, niet verplicht bij:
 - achterpaden (schuttingen toegestaan);
 - wanneer hoofdgebouw, aanbouwen, bergingen (de projectmatig geplaatste) op de erfgrens staan;
 - poorten en opritten.

OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR



5 VERKEERSTRUCTUUR

Wegen

- Aansluiten op de Molenstraat met de hoofdentree van de wijk en de parkeerkoffer.
- Entree vanaf de Molenstraat met een verkeerslus door het plan (breedte rijbaan 4,8 meter, twee-rijrichtingen).
- Calamiteitenaansluiting op 't Paddenpad: toepassen knikpaaltje, breedte 3,25 meter, rekening houden met draaicirkels (dimensionering op brandweerauto), uitvoeren in verharding (functie voetganger/fietser).

Padenstructuur

- Voetpad langs entreeweg en verkeerslus (enkelzijdig, 2,0 meter) en langs noordzijde park en naar noordelijke parkeerkoffer.
- Route langs beek:
 - bestaande voetpad 't Paddenpad;
 - pad vanaf parkeerkoffer tot zuidrand plangebied;
 - op meerdere plekken mogelijkheid om door te steken naar 't Paddenpad;
 - sommige delen zijn verhard (vanuit opzet woonbuurt), de overige delen als struipad langs de beek (uitvoeren als halfverharding of gemaaide grasstrook).
- Fietser bevindt zich op de rijbaan.

Parkeren

- Geen parkeren toevoegen aan de Molenstraat.
- Toepassen parkeerkoffer voor het noordwestelijke bouwblok, indien nodig een extra parkeerkoffer op een andere plaats.
- Een mix van haaks- en langsparkeren in de straten.
- Bomen inpassen in de parkeerstructuur.
- Geen open verhardingen toepassen.

Parkeernormen

- Het gebied wordt in deelgebieden opgedeeld per straatruimte. Per deelgebied kan er een klein tekort zijn, echter de totale parkeerbalans is sluitend. Hierdoor liggen de parkeerplaatsen altijd in de directe omgeving van de woningen waarvoor ze zijn.
- Het uitgangspunt is minimaal 1,8 parkeerplaats per woning voor het gehele plan conform de overeenkomst en het vigerende beleid van de voormalige gemeente St. Anthonis.
- Telling parkeren op eigen terrein conform regels CROW-publicatie 317:

• enkele oprit	0,8 pp
• lange oprit	1,0 pp
• enkele oprit met garage	1,0 pp
• lange oprit met garage	1,3 pp
• dubbelbrede oprit	1,7 pp
• dubbelbrede oprit met garage	1,8 pp

- In de uitwerking van het ontwerp wordt aanvullend op de geldende norm van 1,8 parkeerplaats per woning nagestreefd zover als mogelijk te anticiperen op de parkeerkentallen zoals gebruik in de CROW-publicatie 317. Daarbij wordt uitgegaan van de gemiddelde bandbreedte voor rest bebouwde kom en weinig/matig stedelijk:

• vrijstaande woning	2,3 pp/wo
• twee-onder-een kapper (geschakeld)	2,2 pp/wo
• rijwoning	2,0 pp/wo
• appartement (uitgegaan van een mix goedkoop en midden)	1,8 pp/wo
• appartement goedkoop	1,6 pp/wo
• appartement middenduur	1,9 pp/wo
• zorgappartement	0,6 pp/wo
- CROW gaat uit van typologieën. Er is geen norm voor een seniorenwoning, afhankelijk van de uitvoering wordt deze geteld als twee-onder-een kapper (geschakeld) of rijwoning.

6 OPENBARE RUIMTE

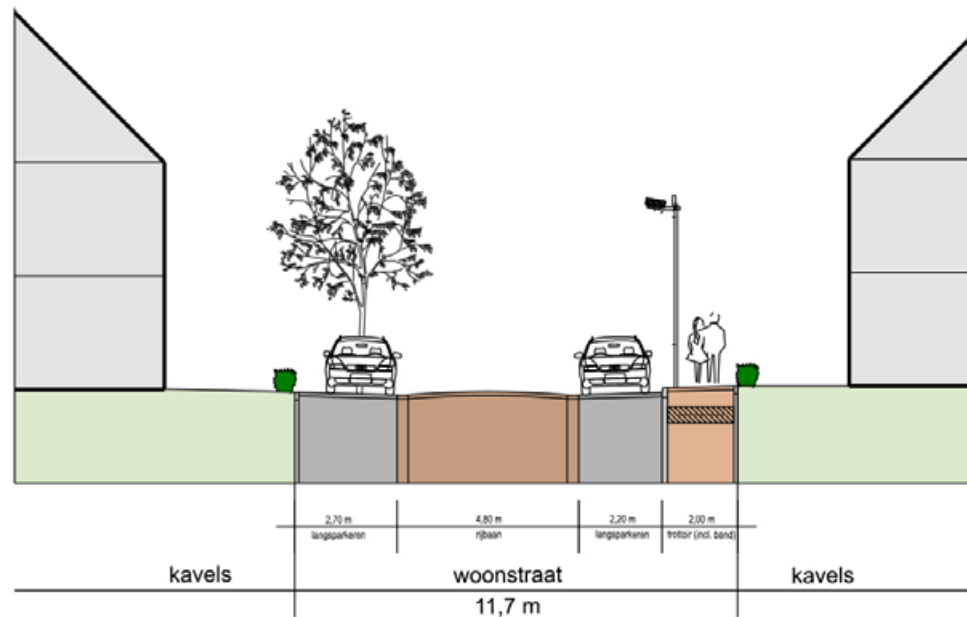
De profielen zijn schetsen en worden verder uitgewerkt met de civielkundigen van de gemeente Land van Cuijk.

Basis profiel

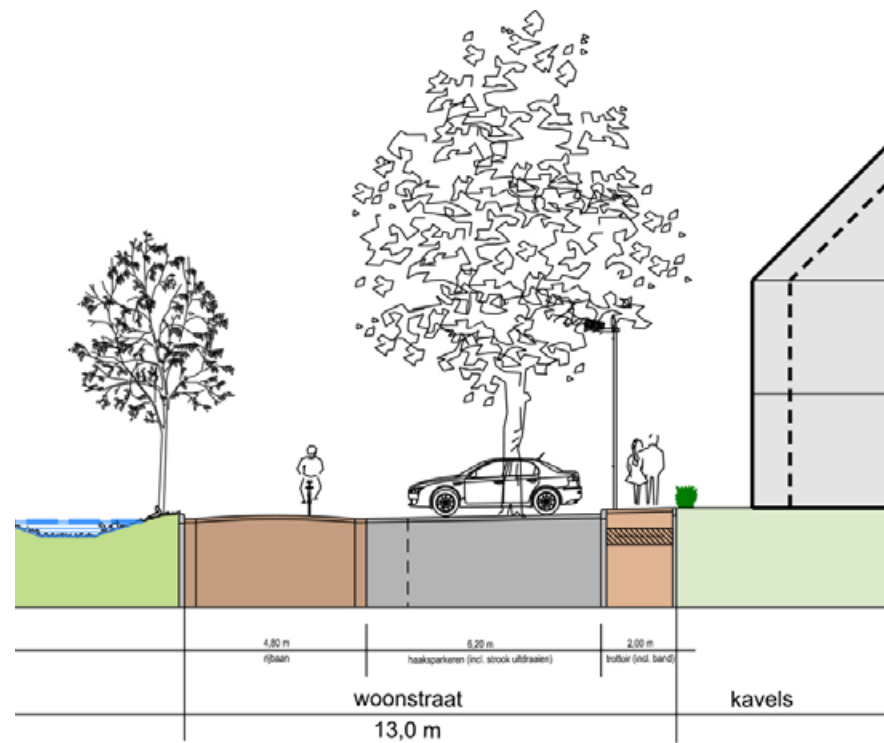
- Tonronde rijweg met goten van 4,8 meter.
- Minimaal aan één zijde straat en voor rijwoningen een trottoir van 2,0 meter.
- Langsparkeren met breedte van 2,2 meter indien trottoir, is er geen trottoir nodig dan langsparkeren met uitstapstrook van 2,7 meter. Lengte van 6,0 meter, indien gecombineerd met oprit dan lengte van 5,5 meter mogelijk.
- Haaksparkeren met lengte 5 meter en breedte van 2,5 meter. Tussen parkeren en weg een uitrijdstrook van 1,2 meter. De breedte van parkeren, uitrijdstrook en rijweg is 11 meter.
- Werken met een geleedprofiel met een hoge trottoirband. Hierdoor ontstaat er op de straat de mogelijkheid om een extra 15 mm wateropvang toe te passen als reserve naar de toekomst (wens vanuit Land van Cuijk).
- Bomen in parkeerstrook situeren, mits dit geen leidingstrook is.
- Streven naar materialisering conform LIAR (wordt momenteel nog opgesteld voor hele Land van Cuijk).

Klimaat adaptief ontwerp

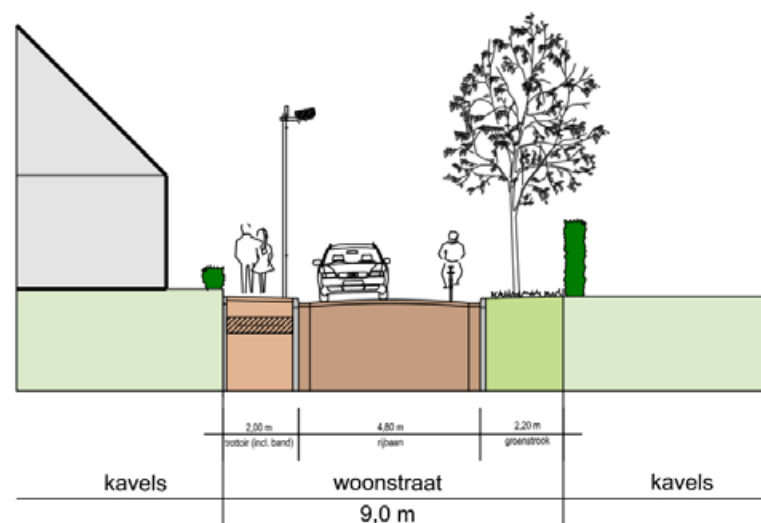
- Uitgaan van klimaat adaptief ontwerpen openbare ruimte in nader overleg met de gemeente.
- Schaduw van bomen zoveel mogelijk over de trottoirs en een schaduwplek in de groene driehoek.



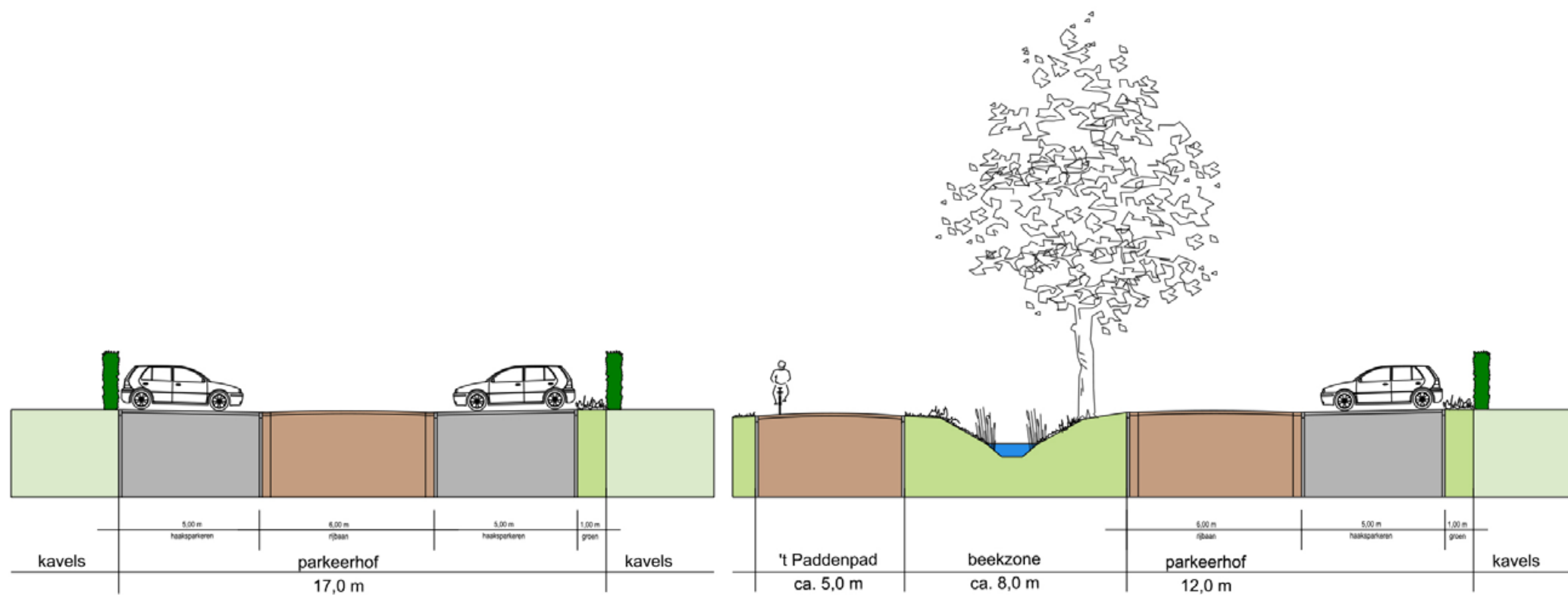
Basisprofiel 1 - langsparkeren



Basisprofiel 2 - haaksparkeren



Profiel AA: Entree bij grondgebonden woningen



Profiel B1B1: Noordelijke parkeerkoffer

Profiel B2B2: Noordelijke parkeerkoffer bij beek

7 PROFIELEN

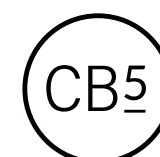
Op de hierna volgende pagina's zijn zes profielen schetsmatig uitgewerkt welke tonen hoe de verschillen in hiërarchie van de wegen in de woonwijk zich tot elkaar verhouden.

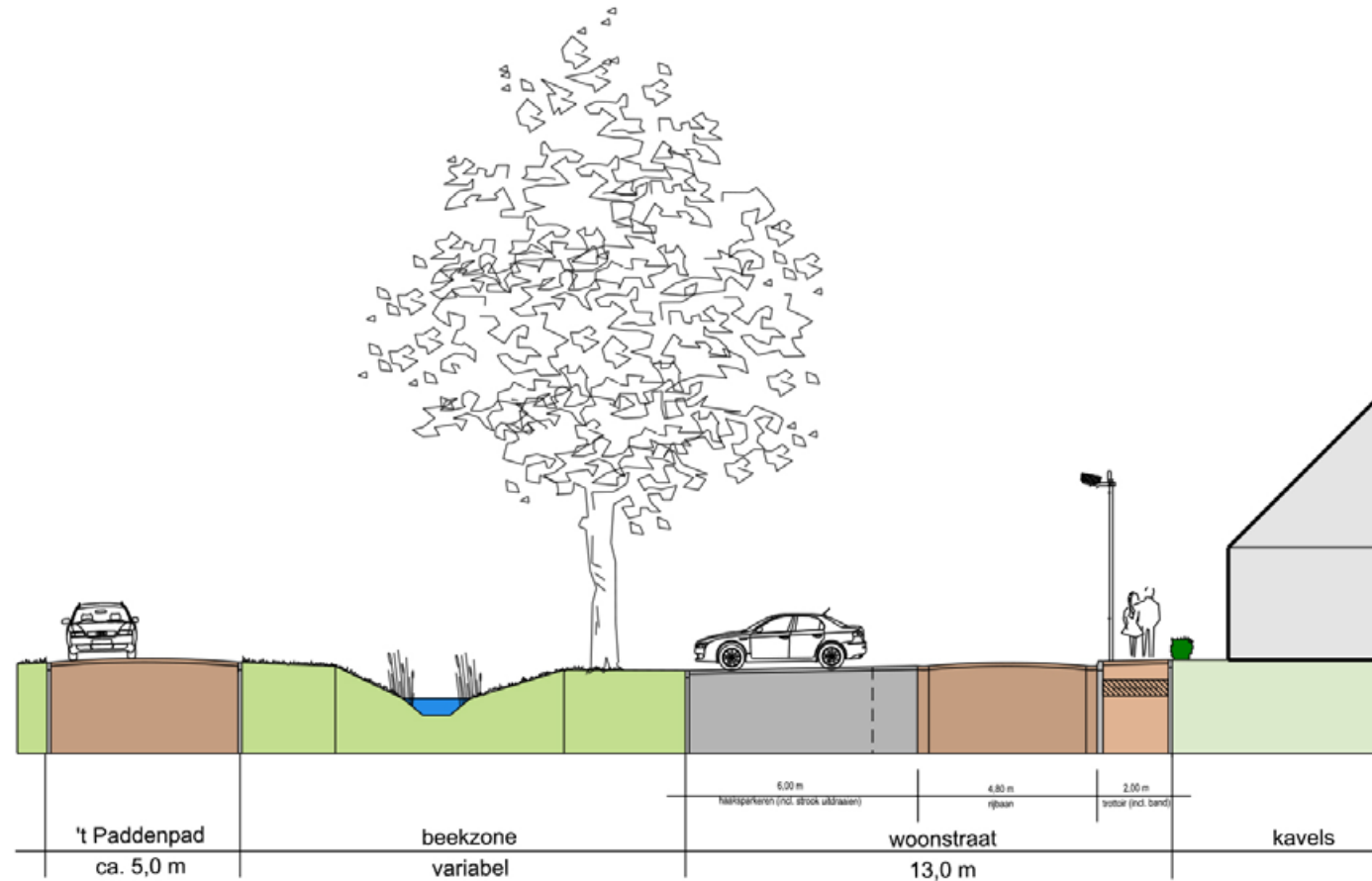
Werken met een geleedprofiel met een hoge trottoirband. Hierdoor ontstaat er op de straat de mogelijkheid om een extra 15 mm wateropvang toe te passen als reserve naar de toekomst (eis vanuit Land van Cuijk).

De profielen worden civieltechnisch nog verder uitgewerkt. Daarin wordt onder andere de afwatering en klimaat adaptief ontwerpen meegenomen.

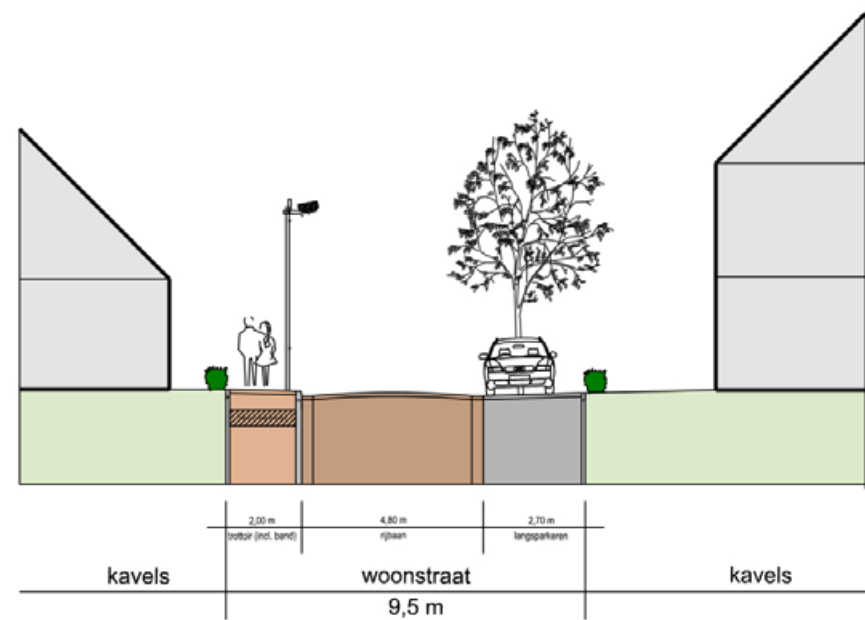


PROFIELEN



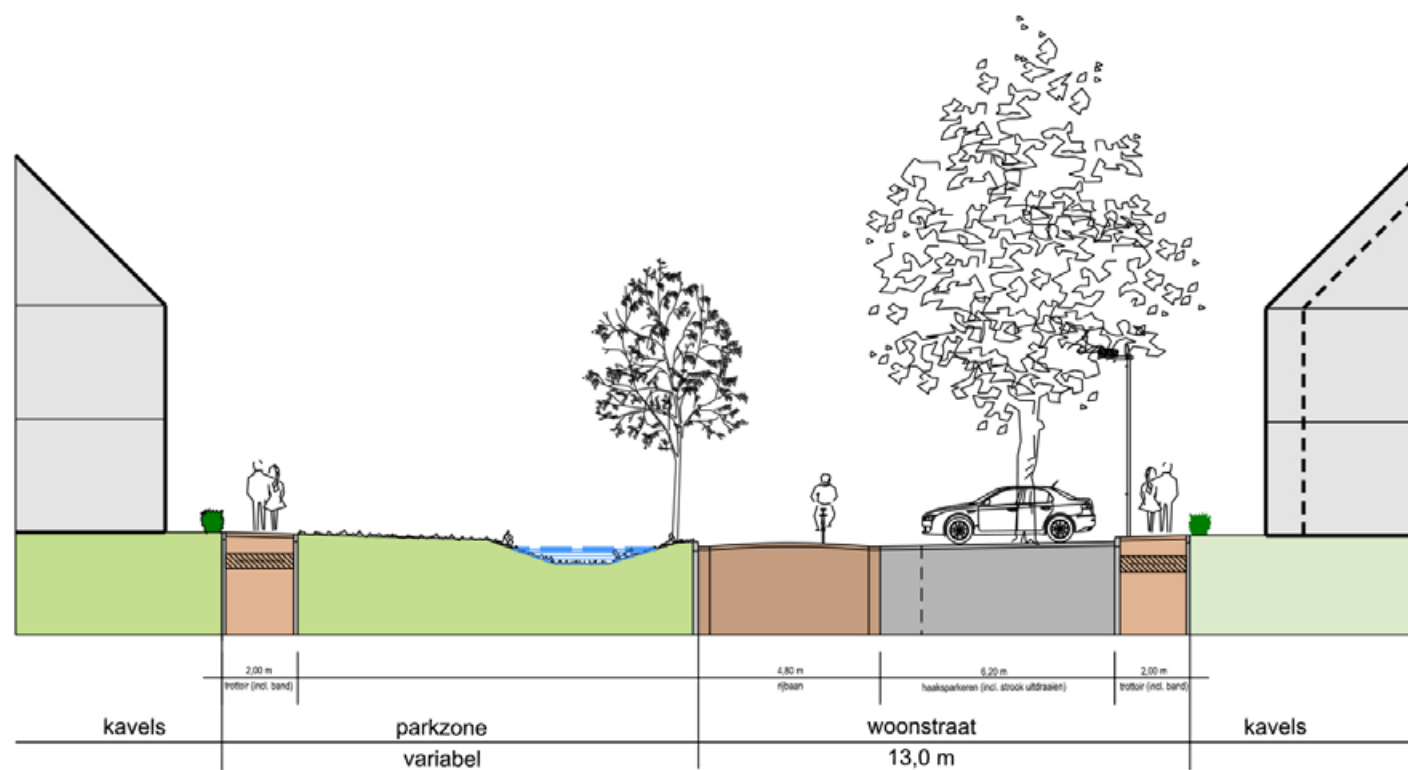


Profiel CC: Straat aan beekzone

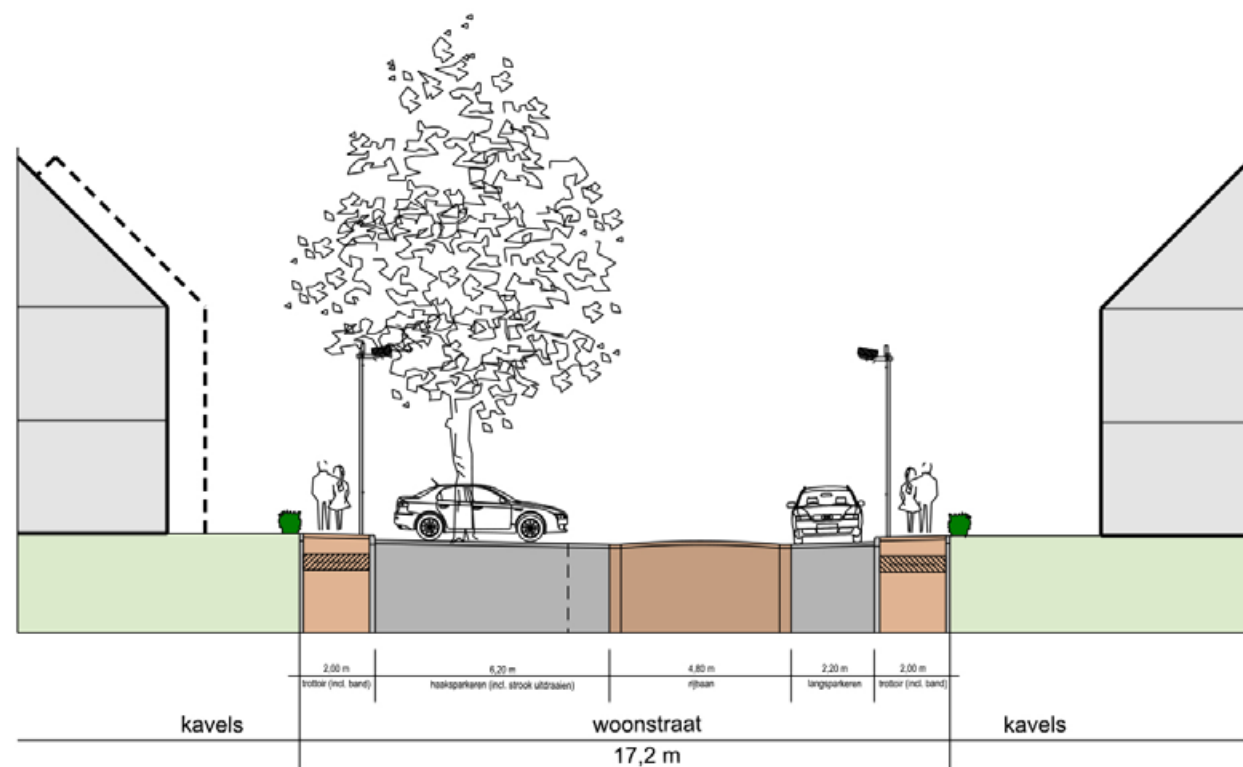


Profiel DD: Oostelijke woonstraat





Profiel EE: Woonstraat aan groene driehoek



Profiel FF: Zuidelijke woonstraat



PROFIELEN





8 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Randvoorwaarden ontwikkeling

- Flexibiliteit, vraaggestuurd en faseerbaar.
- Maximaal 92 woningen conform overeenkomst waarvan:
 - 2 bestaande woningen;
 - 80 nieuwe wooneenheden (grondgebonden of appartementen);
 - 10 (onzelfstandige) zorgwoningen.

Stedenbouwkundige visie

- Eenduidig en flexibel concept: de wegenstructuur wordt vastgelegd, nog variatie in bouwvelden mogelijk.
- Bestaande groenqualiteiten van beekzone benutten en uitbreiden met groene driehoek en straatgroen.
- Doorgroeimogelijkheden naar zuiden niet uitsluiten.
- Efficiënte verkaveling en daarmee zuinig ruimtegebruik op de locatie.
- Klimaatadaptief ontwerpen.

— Plangebied

- - - Eigendom



VOORKEURSMODEL



9 PROGRAMMATISCHE VARIANTEN

- Om aan te tonen dat verschillende programma's op locatie passen conform de afgesproken aantallen in de overeenkomst zijn zes programmatische varianten gemaakt gedurende het ontwerpproces (april-mei 2022):
 - Variant 1: Grondgebonden woningen;
 - Variant 2: Grondgebonden woningen met meer twee-onder-een kapwoningen;
 - Variant 3: Grondgebonden woningen met meer seniorenwoningen;
 - Variant 4: Grondgebonden woningen met meer rijwoningen;
 - Variant 5: Maximaal regulier woonprogramma (grondgebonden woningen en appartementen) conform overeenkomst;
 - Variant 6: Maximaal regulier woon- en zorgprogramma (grondgebonden woningen en appartementen) conform overeenkomst.
- De zes varianten op de volgende bladzijden zijn na mei 2022 niet meer aangepast.
- Doel is om de gewenste flexibiliteit van de locatie aan te tonen om op de toekomstige woningvraag te anticiperen.
- Stedenbouwkundige plan (5.1):
 - De meest kansrijke, variant 2, is vervolgens verder uitgewerkt.
 - Daarin zijn diverse wijzigingen doorgevoerd om tot een beter model te komen.
 - Bij een toekomstige programmatische wijziging wordt altijd verder gegaan op het stedenbouwkundige plan met deze wijzigingen, niet op een van de zes oude varianten.

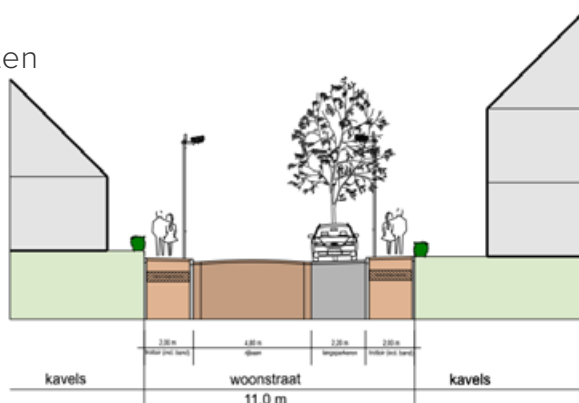


Variant 1: Grondgebonden woningen

Programma:

- 2 bestaande woningen
- 2 vrijstaande woningen
- 12 twee-onder-een kapwoningen
- 15 seniorenwoningen
- 42 rijwoningen
- 0 appartementen
- 0 zorgappartementen

73 woningen

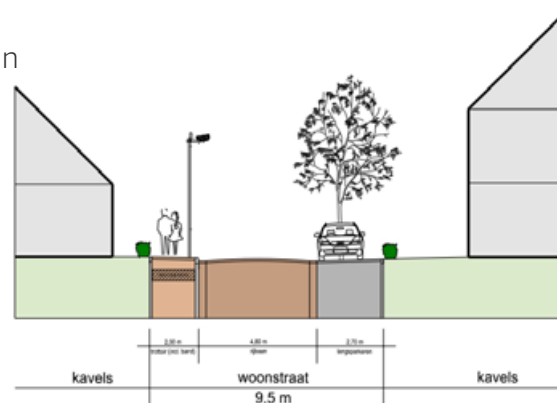


Variant 2: Grondgebonden woningen met meer twee-onder-een kapwoningen

Programma:

- 2 bestaande woningen
- 2 vrijstaande woningen
- 16 twee-onder-een kapwoningen
- 15 seniorenwoningen
- 37 rijwoningen
- 0 appartementen
- 0 zorgappartementen

72 woningen

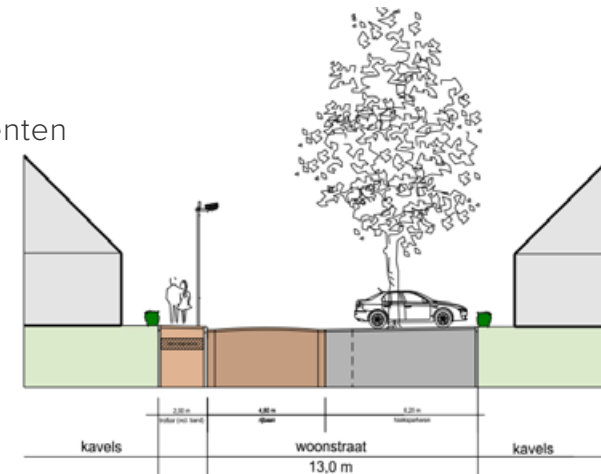


Variant 3: Grondgebonden woningen met meer seniorenwoningen

Programma (gemiddelde kavelgrootte):

- 2 bestaande woningen
- 2 vrijstaande woningen
- 8 twee-onder-een kapwoningen
- 30 seniorenwoningen
- 29 rijwoningen
- 0 appartementen
- 0 zorgappartementen

71 woningen



PROGRAMMATISCHE VARIANTEN



Variant 4: Grondgebonden woningen met meer rijwoningen;

Programma:

2	bestaande woningen
2	vrijstaande woningen
8	twee-onder-een kapwoningen
15	seniorenwoningen
46	rijwoningen
0	appartementen
0	zorgappartementen

73 woningen



**Variant 5: Maximaal regulier woonprogramma
(grondgebonden woningen en appartementen) conform
overeenkomst**

Programma:

2	bestaande woningen
2	vrijstaande woningen
8	twee-onder-een kapwoningen
12	seniorenwoningen
42	rijwoningen
16	appartementen
0	zorgappartementen

82 woningen



**Variant 6: Maximaal regulier woon- en zorgprogramma
(grondgebonden woningen en appartementen) conform
overeenkomst**

Programma:

2	bestaande woningen
2	vrijstaande woningen
8	twee-onder-een kapwoningen
12	seniorenwoningen
42	rijwoningen
23	appartementen
10	zorgappartementen

92 woningen

PROGRAMMATISCHE VARIANTEN