

# Concept Stedenbouwkundig PvE

## De Spatterstraat, De Caascooper en De Drie Morgen

08-01-2025 (versie D)



bpd





# De Spatterstraat

### Stedenbouwkundige uitgangspunten (Model 2)

- Twee-onder-een kapwoningen met tuinen aan het water aan de zuidkant, bouwhoogte 2 lagen met kap
- Rijwoningen aansluitend aan de woningen aan de oostzijde, bouwhoogte twee lagen met kap
- Appartementen aan de westzijde van de sporthal, 3 bouwlagen (=  $\pm 9,5$  meter)
- Appartementen aan de oostzijde, 4 bouwlagen (=  $\pm 12,5$  meter)
- Sporthal op kolommen (met op BG parkeren), bouwhoogte  $\pm 12,5$  meter.
- Ontsluitingsweg in het verlengde van de Molstraat
- Entree sporthal met appartementen aan de Spatterstraat
- Afstand tussen de sporthal en de bestaande woningen aan de Spatterstraat is ruim 29 meter
- Voorplein voor de sporthal aan de Spatterstraat
- Volgens de parkeerberekening conform de CROW en conform het bestemmingsplan is er een overmaat van 6 parkeerplaatsen.

### Beoordeling voorkeursmodel

- Bebouwingswand sporthal met appartementen op grotere afstand van bestaande woningen Spatterstraat. Dit zorgt voor minder schaduwwerking en heeft een positieve invloed op de privacy van de bewoners aan de overzijde van de Spatterstraat. Overigens is deze wand voor een groot deel onderdeel van de sportaccommodatie, zodat er geen/weinig gevelopeningen aan deze zijde worden gerealiseerd.
- Een groene haag tussen straat en parkeercoffer zorgt voor minder lichthinder auto's voor bestaande woningen Spatterstraat.
- Het verkeer dat naar de parkeergelegenheid onder het grote complex gaat wordt snel afgekoppeld na de entree van de locatie. Dit verkeer rijdt nauwelijks door dit nieuwe buurtje.
- Door de omzoming met grondgebonden woningen wordt aan de zuid- en oostzijde goed aangesloten op direct aanliggende buurtjes.
- Fietsenstalling ingetekend.
- De mogelijkheid van een fiets- of loopbrug naar de westzijde wordt opgehouden.
- Calamiteitenontsluiting aanwezig in het plan, aan de westzijde van sporthal ingetekend

### De Spatterstraat (104 woningen)

- 51 huurappartementen van  $\pm 51$  m<sup>2</sup> GBO tbv een woningcorporatie
- 15 koopappartementen van  $\pm 65$  m<sup>2</sup> GBO
- 8 koophoekwoningen van  $\pm 110$  m<sup>2</sup> GBO
- 16 kooptussenwoningen van  $\pm 105$  m<sup>2</sup>
- 14 twee-onder-een kapwoningen van  $\pm 133$  m<sup>2</sup> GBO

### Parkeren (160 pp)

- 95 pp onder het gebouw
- 28 pp ten oosten van de sporthal
- 18 pp ten zuiden van de sporthal
- 8 pp op eigen terrein
- $\pm 11$  pp ten noorden van de sporthal



# De Spatterstraat –

## Stedenbouwkundige uitgangspunten



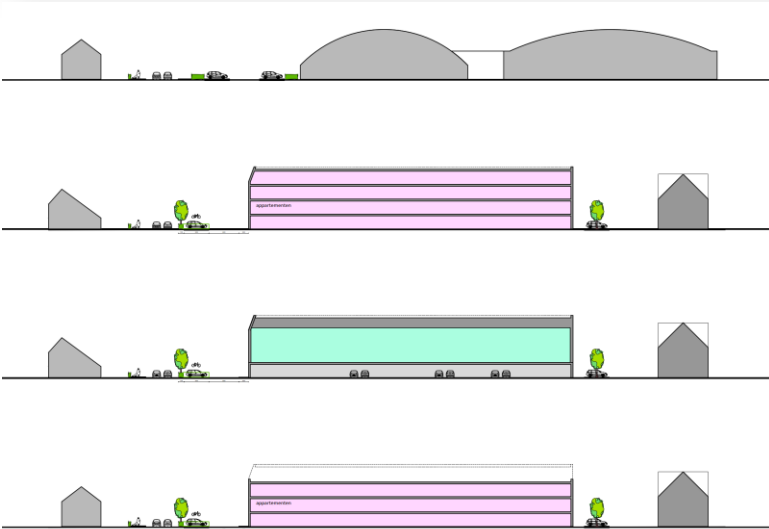
Impressie

Impressie met zicht vanaf het speelpleintje naar de appartementen/sporthal



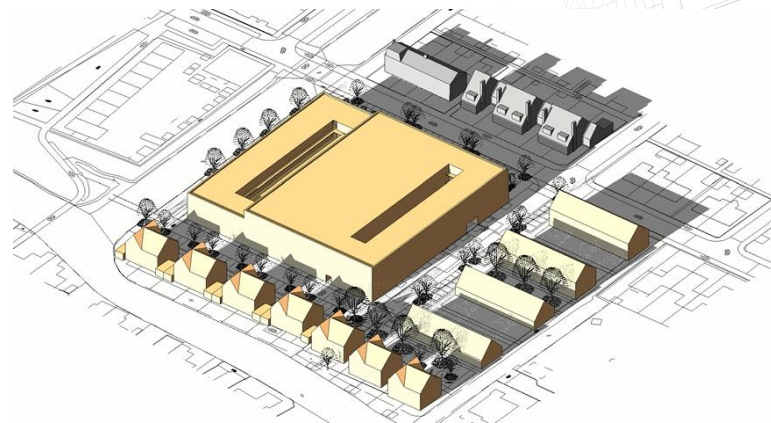
Impressie

Impressie vanaf de Spatterstraat. Na besprekingen met de bewoners tegenover de Sporthal, is deze zuidelijker verschoven tot een afstand van 29 meter. Ook zijn de gevels van de sporthal en de appartementen gedeeltelijk schuin.



Profielen

Na overleg met de omwonenden tegenover de Sporthal is de afstand tussen de voorgevels verhoogd naar 29 meter. Tevens is het bovenste deel van de gevel afgeschuind t.b.v. minder schaduwwerking.



Schaduw

Voor de bewoners zijn uitgebreide schaduwfilmpjes gemaakt van de bestaande situatie en de nieuwe situatie op verschillende tijden en data

# De Spatterstraat –

## Onderzochte stedenbouwkundige alternatieven



Model 3

Sporthal en appartementen kwartslag gedraaid. Balkons van appartementen op het noorden. Afstand naar burens is 25 meter. Geen duidelijk voorplein voor sporthal. Sporthal ligt niet aan de Spatterstraat.



Model 4

Sporthal en appartementen naar zuiden geschoven. Achterkanten van woningen gericht naar voorgevel sporthal. Lange doodlopende straat. Onbereikbaarheid voor hulpdiensten. Achterkanten van woningen zijn deels niet bereikbaar met gevolgen voor de bergingen. Tweekappers met daarachter een grote volume met sporthal is niet gewenst.



Model 5

Sporthal en appartementen naar zuidoosthoek verplaatst. Appartementen met balkons te dicht op de woningen en tuinen. Afstand naar burens Spatterstraat is 20 meter. Lange doodlopende straat. Onbereikbaarheid voor hulpdiensten.



Model 6

Sporthal en appartementen naar zuidwesthoek verplaatst. 36 goedkope appartementen minder. Afstand naar burens Spatterstraat is 19 meter. Appartementen met balkons op het noorden. Doodlopende straat bij de tweekappers. Sporthal te ver richting het zuiden en te kort op de achtertuinen van de woningen aan de andere kant van de sloot.



# De Caascooper

# De Caascooper — Stedenbouwkundige uitgangspunten

## Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 41 appartementen tussen 70 en 97 m<sup>2</sup> gbo.
- Op begane grond parkeren, bergingen en twee appartementen aan de oostzijde aan het water
- 4 verdiepingen met appartementen
- 16 parkeerplaatsen op de begane grond
- 39 parkeerplaatsen op het maaiveld
- 2 parkeerplaatsen aan de Caascooper
- Overige bestaande parkeerplaatsen aan de Caascooper blijven in stand.
- Volgens de parkeerberekening conform de CROW en conform het bestemmingsplan is er een tekort van 1,3 parkeerplaatsen. Dit is in de nadere uitwerking oplosbaar binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten

## Beoordeling voorkeursmodel

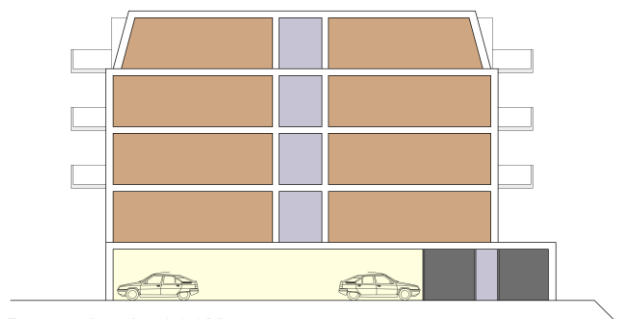
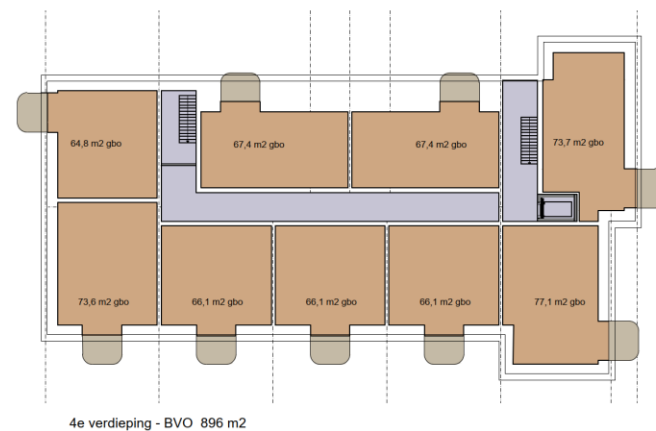
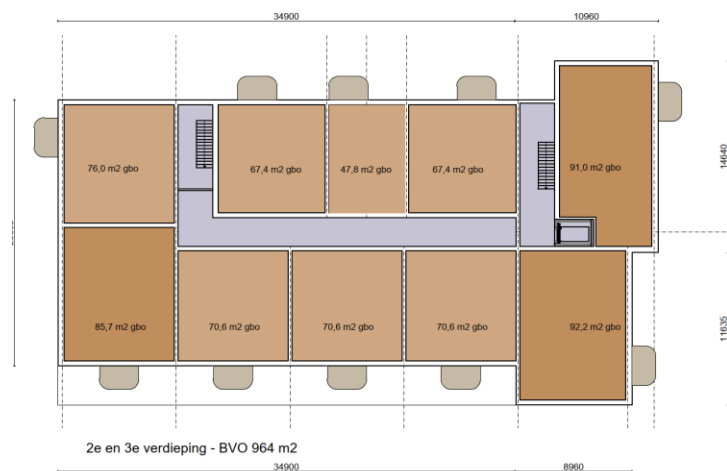
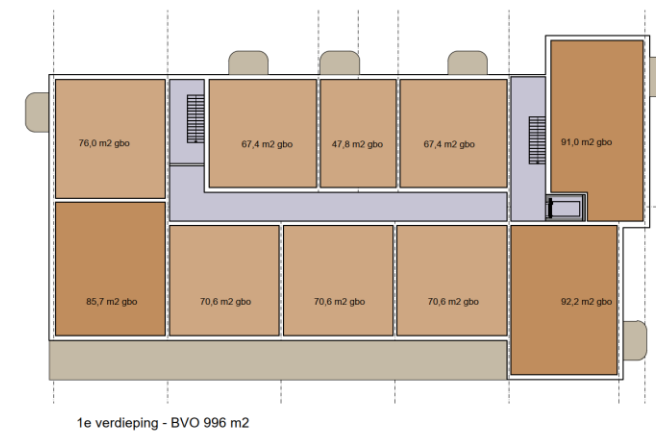
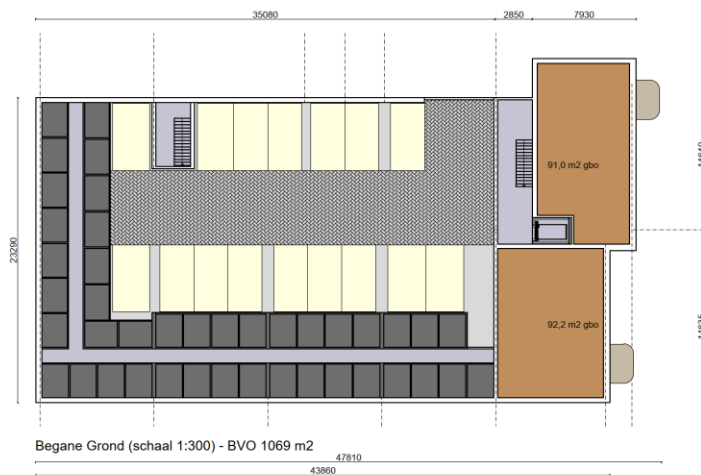
- Gebouw in vier lagen met kap (op een parkeerlaag) ruimtelijk acceptabel en sluit beter aan op aangrenzende gebouwen.
- Ook op begane grond enkele appartementen op de kop, zodat een gedeeltelijk transparante plint ontstaat (een gesloten plint over hele lengte is niet wenselijk).
- Parkeren op maaiveld en begane grond onder het gebouw.
- De parkeerplaatsen op maaiveld worden groen ingericht.
- Groene doorlopende oever rond gebouw maakt de aansluiting met naastgelegen woongebouw aan de westzijde en zorgt voor een zachtere overgang naar het water.
- Aandachtspunt: ruimte voor afvalcontainers.
- Bij de participatiebijeenkomst is een ook model getoond met 43 appartementen. Deze is ook goed beoordeeld door genodigden.



# De Caascooper — Stedenbouwkundige uitgangspunten

## Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 41 appartementen tussen 70 en 97 m<sup>2</sup> gbo.
- Op begane grond parkeren, bergingen en twee appartementen aan de oostzijde aan het water
- 4 verdiepingen met appartementen
- 16 parkeerplaatsen op de begane grond
- 39 parkeerplaatsen op het maaiveld
- 2 parkeerplaatsen aan de Caascooper



Doorsnede schaal 1:100  
De Caascooper 42 appartementen





# De Drie Morgen



### Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 24 rijwoningen van  $\pm 108-112$  m<sup>2</sup> gbo.
- Twee bouwlagen + kap
- 39 parkeerplaatsen t.b.v. bewoners.
- Herinrichting parkeerplaatsen voor Groen Geel tot 44 parkeerplaatsen.
- Speelplein aan de Paardenakker.
- Een wadi in het midden van het plan.
- Structuur verkaveling sluit aan bij woningbouwplan ernaast.
- Volgens de parkeerberekening conform de CROW en conform het bestemmingsplan is er een overmaat van 5 parkeerplaatsen voor de woningen.
- Uitgangspunt is houtbouw woningen

### Beoordeling voorkeursmodel

- Speelplek/groen op huidige plek behouden en vormt daarmee tevens buffer naar woningen aan de overzijde. Tevens zorgt de locatie van de speelplek dat dit (gevoelsmatig) voor de hele buurt is (wanneer de speelplekken tussen de blokken ligt lijkt dit minder openbaar).
- Stedenbouwkundige opzet in de basis akkoord, dit sluit aan op de bebouwingsstructuur van de woonwijk ten noorden. Door rug aan rug te verkavelen ontstaan er voorkanten naar de openbare ruimte.
- Wel nog aandacht bij verdere uitwerking voor o.a.: koppen bouwblokken aan de openbare ruimte, overgangen privé naar openbaar in het bijzonder de aansluiting van trottoir op watergang (wadi?), ruimte voor afvalcontainers en geen doorlopende achterpaden rijwoningen.
- Aantal parkeerplaatsen in het gebied blijft aandachtspunt, maar lijkt oplosbaar in de directe omgeving (grond gemeente).



# De Drie Morgen — Onderzochte stedenbouwkundige alternatieven



Model 1

15 rijwoningen en 23 appartementen. 53 parkeerplaatsen. Herinrichting parkeerplaatsen Groen Geel. Speelplaats tussen rijwoningen. Appartementen 3 bouwlagen hoog, mogelijk 4<sup>e</sup> laag. Appartementengebouw staat te dicht op de straat, speelplek wordt verplaatst waarmee groene buffer naar woningen aan de overzijde verdwijnt en afstand wordt verkleind.



Model 2

15 rijwoningen en 23 appartementen. 44 parkeerplaatsen. Herinrichting parkeerplaatsen Groen Geel. Speelplaats tussen rijwoningen. Appartementen 3 bouwlagen hoog, mogelijk 4<sup>e</sup> laag. Stedenbouwkundige massa van de appartementen staat te dicht op de straat, dit stuit op bezwaar van de omwonenden. Speelplek verplaatst naar het westen. Te veel programma, te weinig parkeren.



Model 3

8 rijwoningen en 36 appartementen. 47 parkeerplaatsen. Herinrichting parkeerplaatsen Groen Geel. Speelplaats naast rijwoningen. Appartementen 3 bouwlagen hoog, mogelijk 4<sup>e</sup> laag. In de aangrenzende woonwijk zijn achterkanten naar de straat gericht. Dit is bij de entree van deze wijk niet wenselijk. Teveel programma, te weinig parkeerplaatsen.



Impressie

Impressie vanaf het water kijkend naar Model 1



Model 5

18 rijwoningen en 14 appartementen. 45 parkeerplaatsen. Herinrichting parkeerplaatsen Groen Geel naar 44 parkeerplaatsen.  
Speelplaats aan Paardenakker. Appartementen 3 bouwlagen hoog, mogelijk 4<sup>e</sup> laag.  
De bebouwingsstructuur is acceptabel maar de waterstructuur sluit niet aan op de omgeving. Positief is behoud van groen/spelen op bestaande locatie.  
Vanuit de omgeving is er bezwaar tegen de massa van het appartementengebouw.



Model 6

12 rijwoningen en 21 appartementen. 54 parkeerplaatsen. Herinrichting parkeerplaatsen Groen Geel naar 44 parkeerplaatsen.  
Speelplaats aan Paardenakker. Appartementen 3 bouwlagen hoog, mogelijk 4<sup>e</sup> laag.  
Positief is behoud van groen/spelen op bestaande locatie.  
Vanuit de omgeving is er bezwaar tegen de massa van het appartementengebouw.

