

Raadsinformatiebrief

Aan: de leden van de raad
Van: het college
Datum: 4 juni 2024
Onderwerp: Massastudie centrum Drunen
Doel: ter kennisname/ter informatie
Aanleiding: collegebesluit
Aard informatie: openbaar
Aantal bijlagen: 1

Aanleiding

Wij hebben vandaag besloten de 'Massastudie centrum Drunen' als richtinggevend ambtelijk afwegingskader, voor kennisgeving aan te nemen.

Informatie

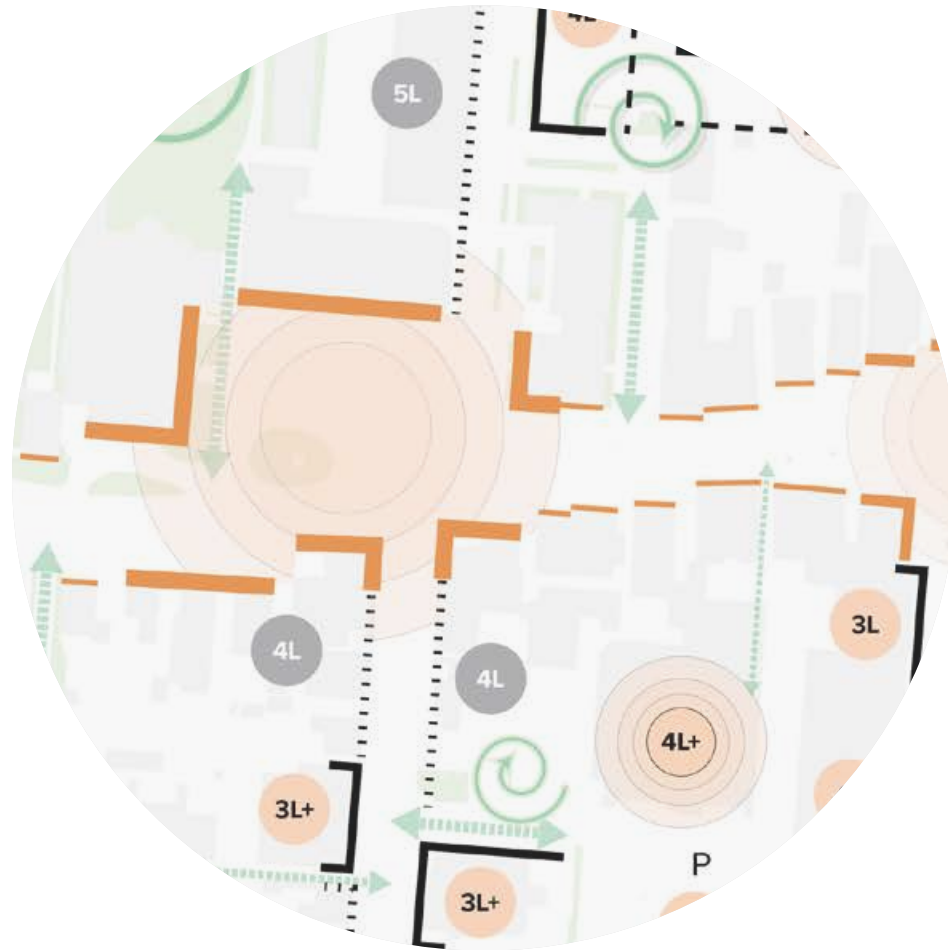
In de RIB van 20 december 2023 hebben wij aangegeven een massastudie uit te voeren om (woningbouw) ontwikkelingen op verschillende locaties in het centrum van Drunen in beeld te brengen.¹ Deze studie moet worden gezien als een faciliterend project waarbij, in samenhang, verschillende oplossingsrichtingen worden gepresenteerd. Binnen deze massastudie is een verdiepingsslag voor het gemeentehuis, de brandweerkazerne en de aanliggende parkeerplaats in Drunen uitgewerkt. De massastudie is in het eerste kwartaal opgeleverd. U treft de studie als bijlage bij deze raadsinformatiebrief aan.

De studie is primair een inspiratiedocument. Dit document toont hoe het centrum van Drunen zich op termijn kan ontwikkelen en welke keuzes daarbij gemaakt kunnen worden. Met de studie is de potentiële (woningbouw)ontwikkelcapaciteit bekend en komen ook de eigen gemeentelijke vervolggopgaven in beeld. Tevens kunnen vragen uit de ontwikkelingshoek beter beantwoord worden. De studie fungeert daarmee als werkdocument met oplossingsrichtingen en heeft geen juridische status.

Op 20 juni is er een thema avond waar u wordt bijgepraat over de huisvesting van de gemeente, waaronder de locatie Drunen. Dat is in de bredere context van de massastudie centrum Drunen, waarvan u dan tegelijkertijd een toelichting op hoofdlijnen ontvangt.

Bijlage(n): Massastudie centrum Drunen

¹<https://heusden.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/b7981026-283e-4300-b645-e2072c62edd6>



MASSASTUDIE CENTRUM DRUNEN

INSPIRATIEDOCUMENT 03-04-2024

COLOFON

Massastudie centrum Drunen
Inspiratiedocument

Oosterhout
IND-489492-2b boekje massastudie centrum drunen



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



Gemeente Heusden

Julianastraat 34
Postbus 41
5250 AA Vlijmen
(073) 513 17 89

info@heusden.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INTRODUCTIE	4
2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE CONTEXT	6
3. VERDICHTINGSSTRATEGIE	12
4. ROOILIJNEN KAART	16
5. CAPACITEITSTUDIE HOOFDLOCATIES	21
6. VERDIEPING GEMEENTEHUIS EN BRANDWEERKAZERNE	34
BIJLAGE: VERDIEPING LOCATIE BIBLIOTHEEK EN ANTON PIECKPLEIN	43



1. INTRODUCTIE

1.1 INLEIDING

De gemeente Heusden heeft CB5 gevraagd om een massastudie uit te voeren voor een verdichting met woonbebouwing op verschillende locaties in het centrum van Drunen. Enerzijds geeft de studie inzicht in een algemene verdichtingsstrategie voor het gehele centrum en hoe nieuwe initiatieven beoordeeld en gestuurd kunnen worden. Anderzijds geeft de studie vorm aan een aantal grootschalige ontwikkellocaties, al dan niet in eigendom van de gemeente.

1.2 AANLEIDING

De gemeente wil bouwen aan de geschiedenis van morgen en is voornemens om stevig in te zetten op inbreidingen met een woningbouwprogramma in het centrum van Drunen. De basis hiervan is de gemeentelijke omgevingsvisie uit 2023 en het coalitieprogramma. Belangrijke thema's voor toekomstige ontwikkelingen zijn hierbij natuurinclusief, groen, energie en maximaal klimaatadaptief.

De gemeente heeft de volgende aandachtspunten geformuleerd:

- Inzichtelijk maken van verschillende knelpunten (waaronder verkeer);
- Faciliterend project waarin in samenhang verschillende oplossingsrichtingen worden gevonden voor water en groen, verkeer en parkeren, een leefbaar en vitaal centrum, en woningbouw (combinatie van stedenbouwkundige visie en aandacht voor de openbare ruimte);
- Verdiepingsslag voor een zestal locaties waaronder het gemeentehuis / brandweerkazerne, de bibliotheek en het Anton Pieckplein en omgeving.

1.3 STUDIEGEBIED

De massastudie centrum Drunen heeft geen vastomlijnd plangebied. In hoofdstuk twee, ruimtelijke en functionele context, wordt er wel in stappen een soort van studiegebied gedefinieerd. In 2.8 worden de contouren van het studiegebied in beeld gebracht. Tot het studiegebied behoren:

- De Langstraat: het Raadhuisplein en de Grotestraat, er zit geen duidelijk afgebakend begin en einde op de Grotestaat.
- De noord-zuid as: vanaf het Raadhuisplein, de Stationsstraat en de Torenstraat, er zit geen duidelijk afgebakend einde aan beide straten.
- De verdikking rondom het centrum met de Joost van den Vondellaan, de Hugo de Grootstraat, de Schoolstraat, de Achterstraat, het Anton Pieckplein.

De woonwijken rondom de linten en het centrum horen niet bij het studiegebied.

1.4 DISCLAIMER

Op basis van de beschikbare informatie en kennis zijn in deze massastudie thema's zoals verkeer, parkeren, groen, klimaat adaptatie en inpassing in omgeving zo goed mogelijk meegenomen.

De voorliggende massastudie geeft een kader voor de diverse gebiedsontwikkelingen in het centrum van Drunen. Binnen deze geschetste kaders zijn meerdere varianten mogelijk. De kaders geven de maximale bouwvolumes aan.

Voor alle locaties zijn er aandachtspunten en knelpunten bij de geschetste bouwmassa's zoals de opgave rondom hemelwater en vuilwater, klimaat adaptatie, inpassing van bestaand en nieuw groen, oplossingen rondom verkeer en parkeren, nutsvoorzieningen en inpassing in de directe omgeving. De maximaal geschetste bouwvolumes zullen daardoor niet altijd deze maximale omvang kunnen krijgen.

1.5 LEESWIJZER

Het inspiratiedocument bestaat uit vijf delen:

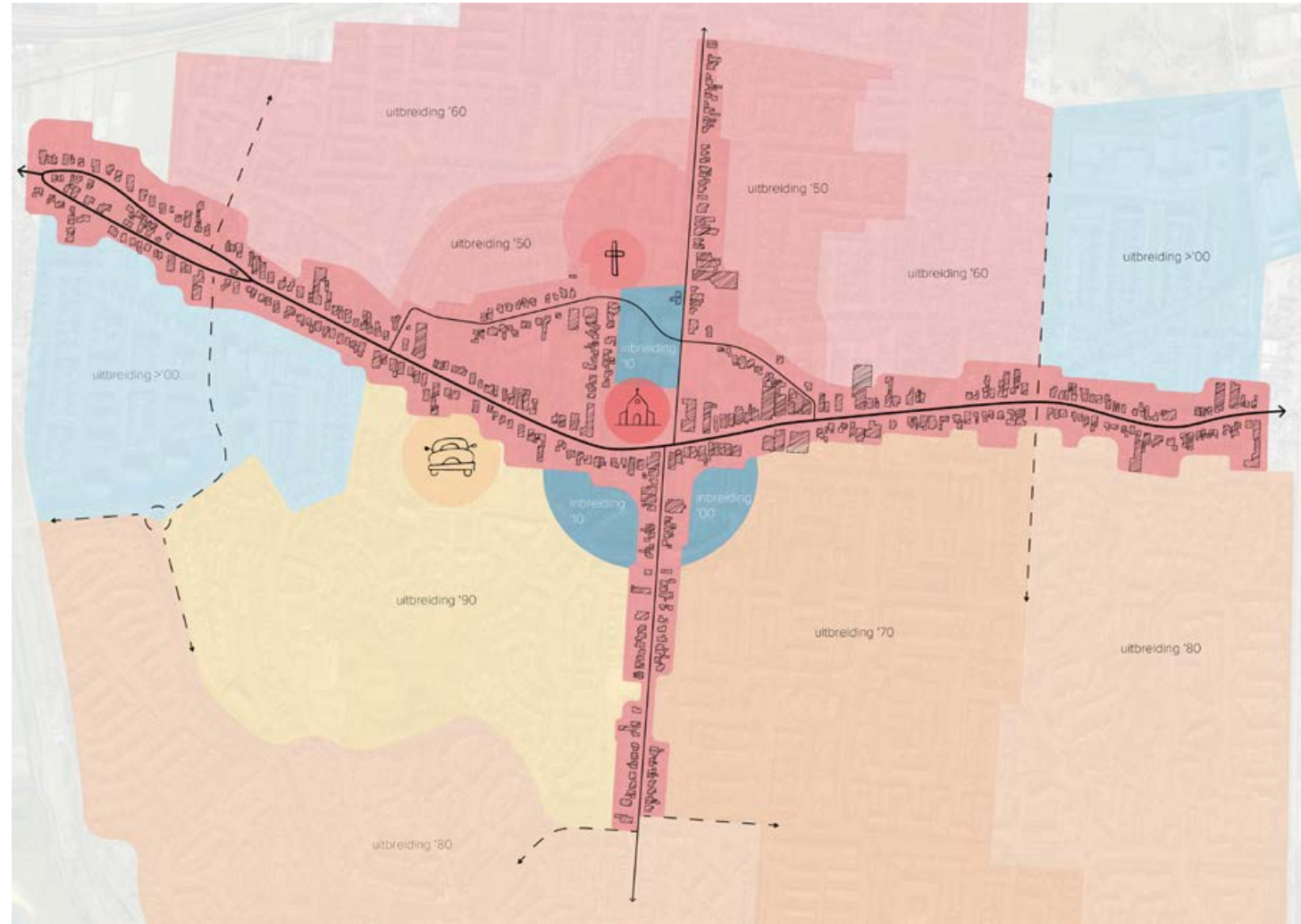
- Hoofdstuk 2 bestaat uit het in beeld brengen van de ruimtelijke en functionele context. Daarin worden diverse randvoorwaarden en uitgangspunten naar voren gebracht die resulteren in een afbakening van het studiegebied.
- In hoofdstuk 3 wordt de verdichtingsstrategie in een zestal stappen toegelicht. De belangrijke keuzes voor het centrum als geheel worden in beeld gebracht.
- Deze strategie wordt in hoofdstuk 4 vertaald naar een rooilijnenkaart. Het hoofdstuk sluit af met een afwegingsmethodiek.
- In hoofdstuk 5 wordt de kansenkaart uitgewerkt naar een capaciteitsstudie voor de zes hoofdlocaties.
- De studie sluit in hoofdstuk 6 af met een verdiepingsslag van de locatie van het gemeentehuis en de brandweerkazerne.

In het kader van woningbouwimpuls aanvraag is vervolgens nog een verdiepingsslag uitgevoerd voor twee locaties.



2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE CONTEXT

2.1 HISTORISCHE GROEI



- Analyse op basis topotijdreis.nl.
- Typische opbouw van de Langstraat: Eerste groei aan de Grotestraat en rondom Raadhuisplein.
- De eerste uitbreidingen zijn de uitlopers van de Stationsstraat, Schoolstraat, Achterstraat en Torenstraat.
- De vroege uitbreidingswijken zijn gesitueerd ten noorden van Langstraat, de latere uitbreidingswijken ten zuiden van Langstraat.
- Aan het eind van de 20^e eeuw heeft direct rondom het centrum een transformatie en verdichting plaatsgevonden.
- De huidige ontwikkelopgaves (transformatie) bevinden zich in het centrum en in de rafelranden van het centrum.
- Het 'centrum' is het historische hart (Raadhuisplein), uitlopers van de Grotestraat, Torenstraat, Stationsstraat, Joost van den Vondellaan en Hugo de Grootstraat.

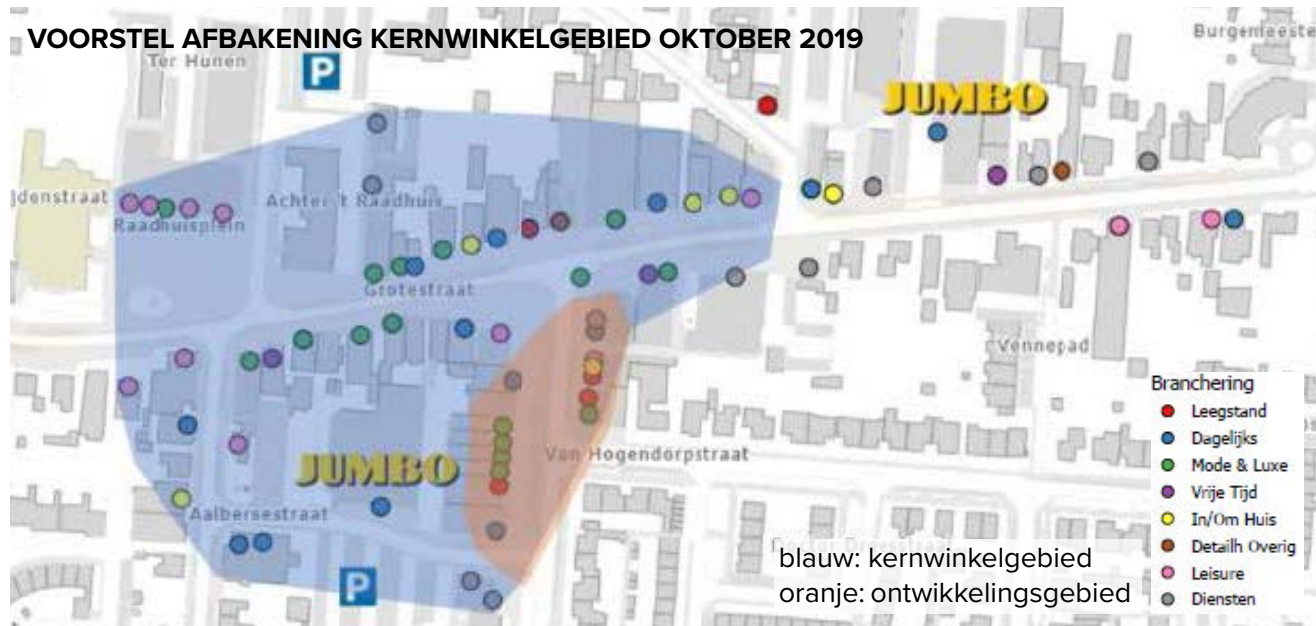
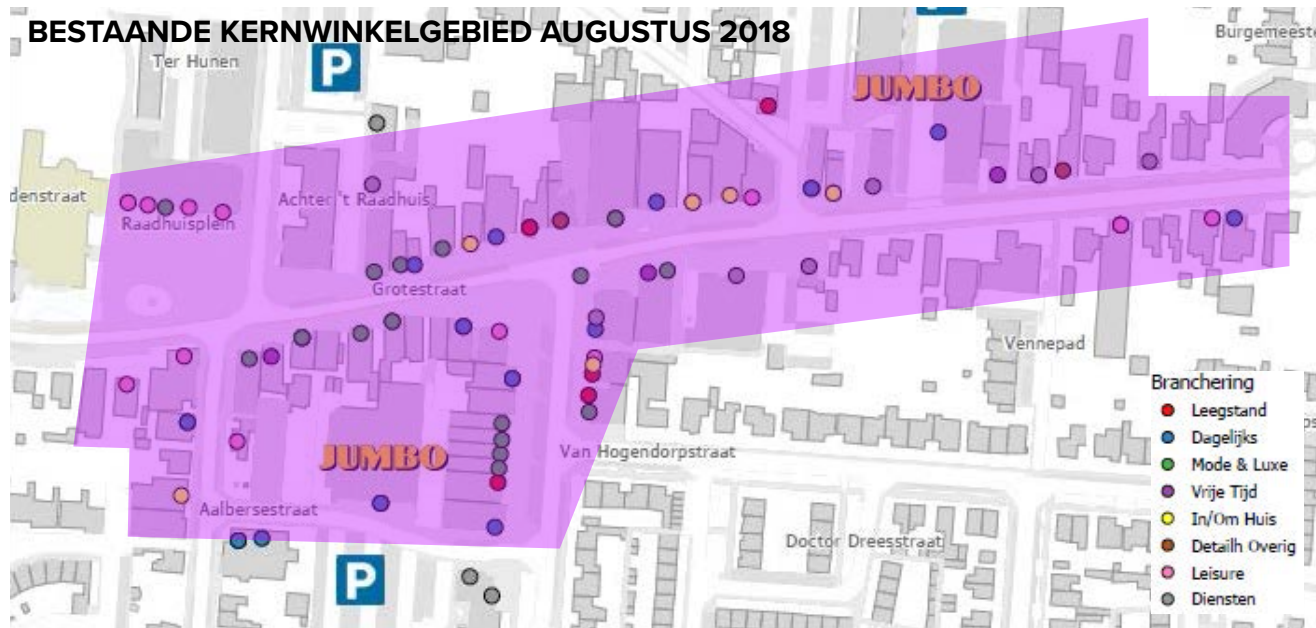
2.2 WELSTANDSNOTA



- | | |
|---|-----------------------------|
| ■ H1a: historische dorpsgebieden (hoog) | ■ W5: het nieuwe bouwen |
| ■ H1b: historische dorpsgebieden (middelhoog) | ■ W6: forumbeweging |
| ■ T4a: bijzondere bebouwing (hoog) | ■ W7: thematische bebouwing |
| ■ T4b: bijzondere bebouwing (middelhoog) | ■ W9: individuele bebouwing |
| ■ W4: traditionele blokverkaveling | ■ B1: bedrijfsbebouwing |

- Welstandsnota opgesteld door CroonenBuro5 (2019, CB5).
- H1a: Historische lint van de Grotestraat en Raadhuisplein met typerende verkaveling, fijne schaal en maat.
- Verschillende tijdsbeelden langs noord-zuid as (Stationsstraat, Torenstraat, Joost van den Vondellaan, Hugo de Grootstraat) met een meer grootschaliger karakter.
- De begrenzingen is gebaseerd op kadastrale percelen.

2.3 CENTRUMACTIEPLAN



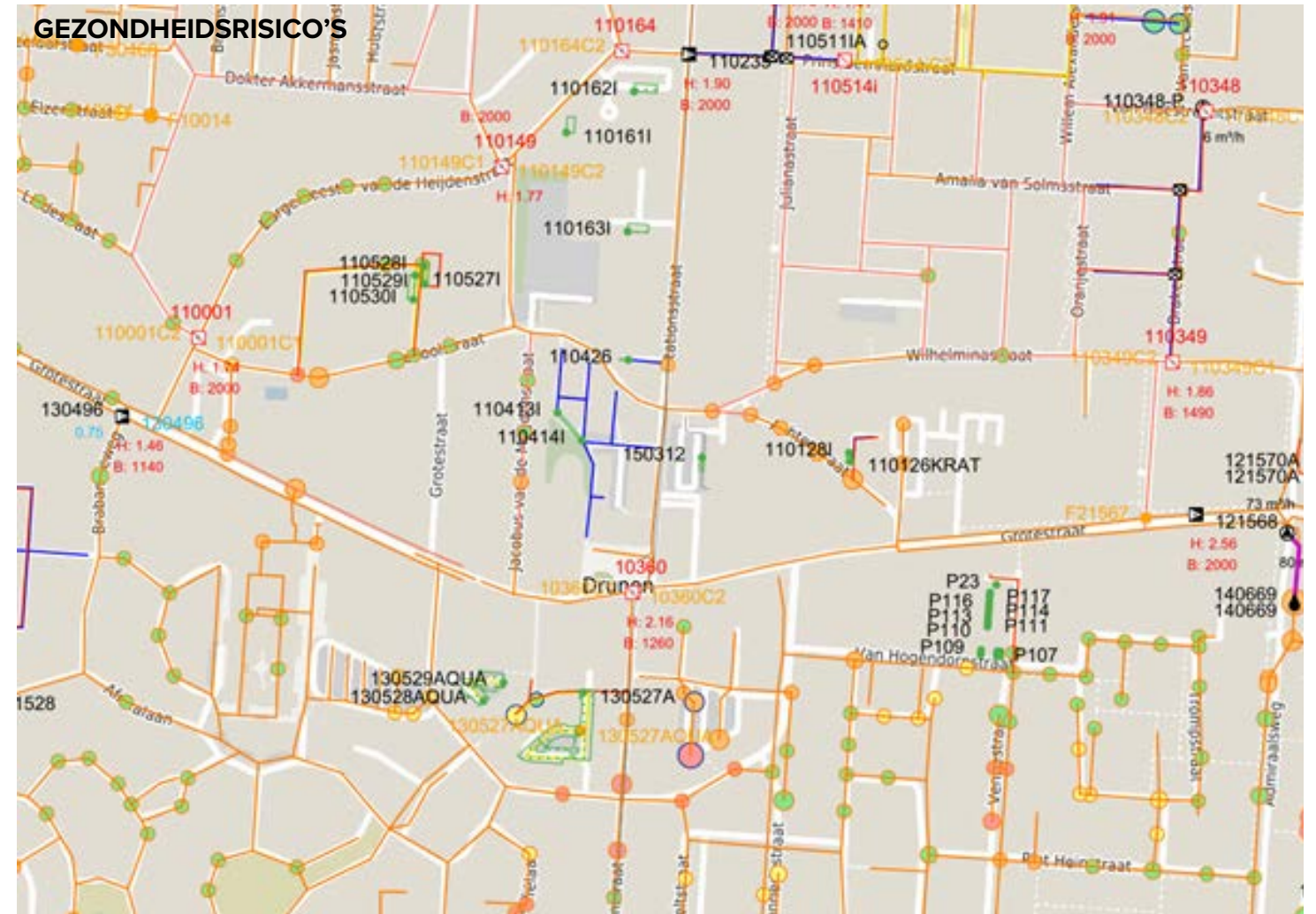
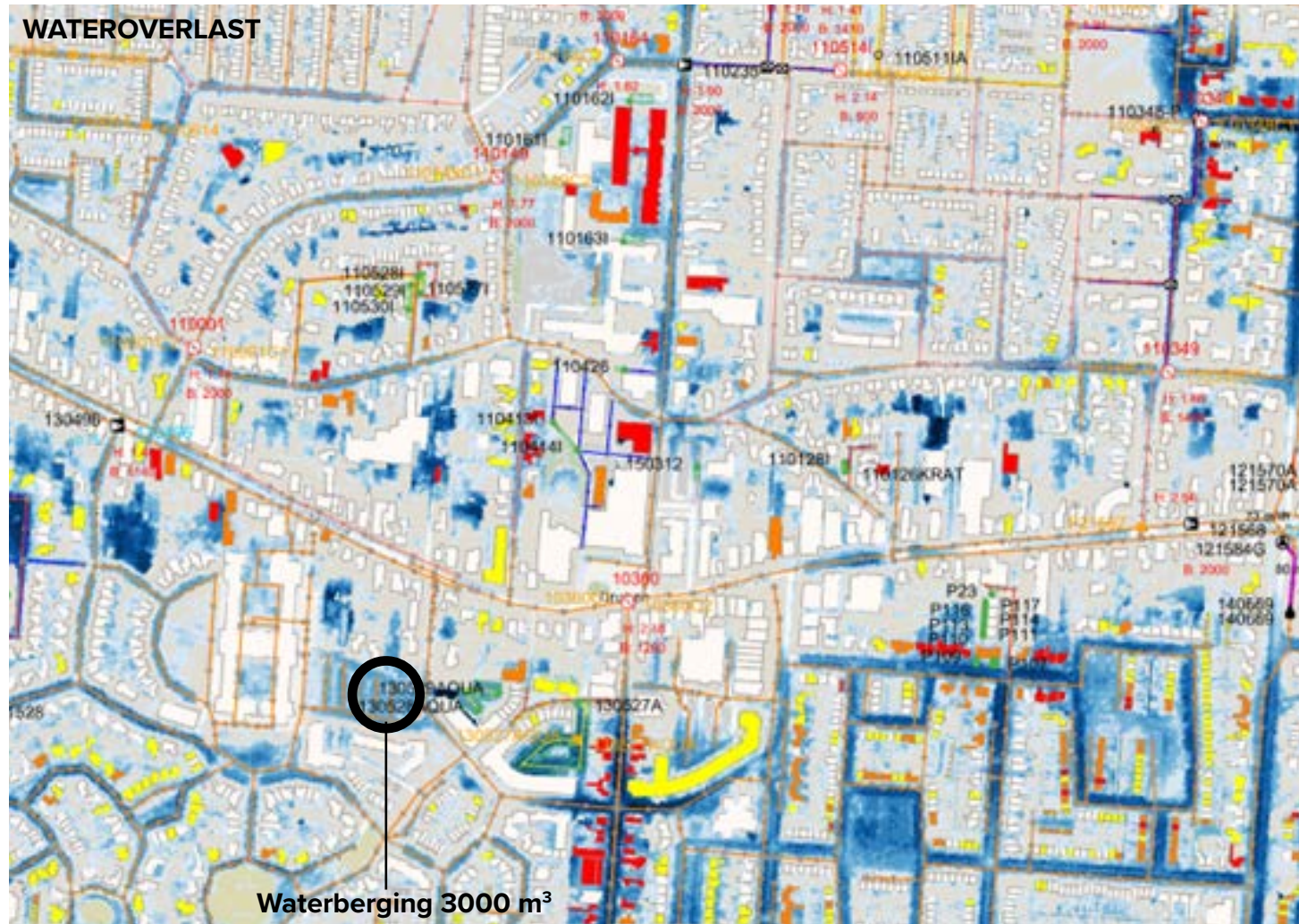
- De gemeente heeft samen met de ondernemers een centrumactieplan opgesteld.
- De ruimtelijk relevante actiepunten zijn:
 - Compact centrum: hart versterken en randen transformeren;
 - Aanpak supermarktstructuur;
 - Drunen-Duindorp beleefbaar maken in het centrum.
- Drunen gaat op termijn naar een compacter kernwinkelgebied en een ontwikkelingsgebied.
- Het dorpswinkelcentrum is in transitie naar een dorpswooncentrum (beleving).

2.4 HERKENNINGSPUNTEN



- Het historische centrum is gemarkeerd met enkele herkenbare elementen en grote gebouwen zoals de kerk, het raadhuis / gemeentehuis, de Voorste Venne (voormalige Autotron) en het kerkhof en zorgcentrum.
- De huidige supermarkten bevinden zich aan rand van het huidige centrum en buiten de afbakening van het compact centrum uit het centrumactieplan.
- Langs de linten zijn diverse grootschalige bouwmassa's herkenbaar aanwezig.

2.5 WATEROPGAVE



- Opgave rondom hemelwaterwater samengevat in twee kaarten:
 - Wateroverlast: De kaart waar wateroverlast bij hevige neerslag ontstaat, inclusief de risicopanden die water in het pand krijgen.
 - Gezondheidsrisico's: De kaart waar gezondheidsrisico's ontstaan bij water op straat.
- Op de parkeerterreinen rondom het centrum, in deze massastudie de uitbreidingslocaties, zijn in de huidige situatie problemen met hemelwater bij hevige buien, met ook gezondheidsrisico's als gevolg.
- Het oplossen van watercompensatie gebaseerd op een 60 mm bui is onvoldoende, er moeten ook nog vanuit de huidige problematiek watercompensatie gezocht worden.
- Een van de maatregelen voor het centrum is een waterberging van 3000 m³ onder of in de omgeving van het Anton Pieckplein (aangeduid op kaart).

- Voor de vuilwaterafvoer in en rondom het centrum geldt dat de rioolcapaciteit tegen de maximale capaciteit aan loopt. Bij het toevoegen van extra woningen gaat op een bepaald moment het punt bereikt worden dat er niet meer huisaansluitingen mogelijk zijn.
- Per locatie geldt als aandachtspunt de oplossingen rondom hemelwater en vuilwater.

2.6 BESTAANDE SITUATIE



- Bestaande situatie: centrum en linten.

2.7 HOOFDLOCATIES VERDICHTING



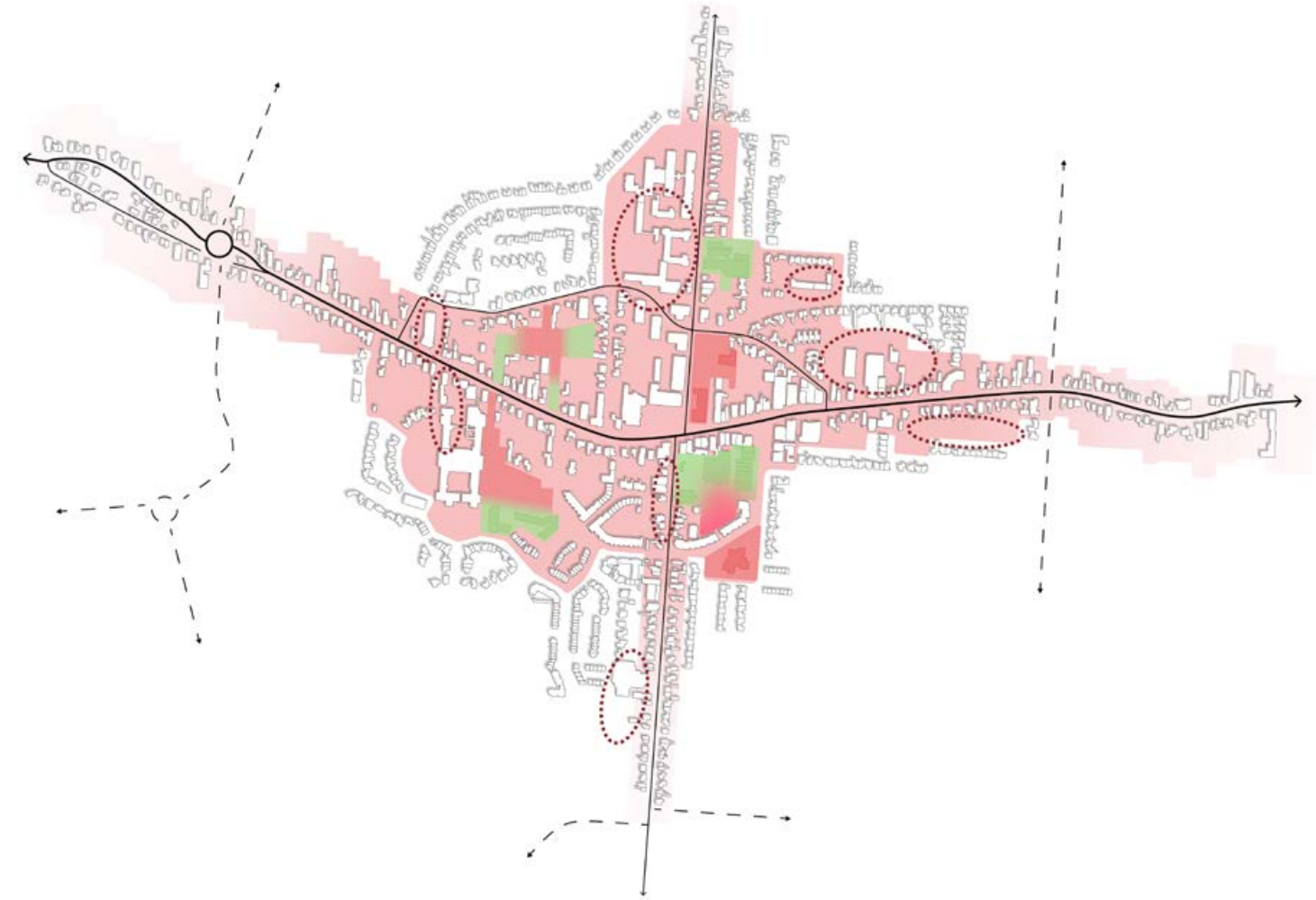
- Aangeduid zijn de voornaamste locaties voor grootschalige ontwikkelingen in het centrum.
- De gemeente staat aan het roer voor locaties met eigen grondposities (rood).
- De gemeente is samen met (private) partijen aan zet om locaties te ontwikkelen waar gemeenschappelijke grondposities zijn (rood-groen).
- De gemeente gaat sturing geven aan locaties waar andere partijen de gronden bezitten (groen).
- Per locatie wordt een indicatie van bouwmassa, capaciteit en sfeer opgesteld in 'Capaciteitstudie hoofdlocaties' (hoofdstuk 5).

2.8 OVERIGE VERDICHTINGSLOCATIES

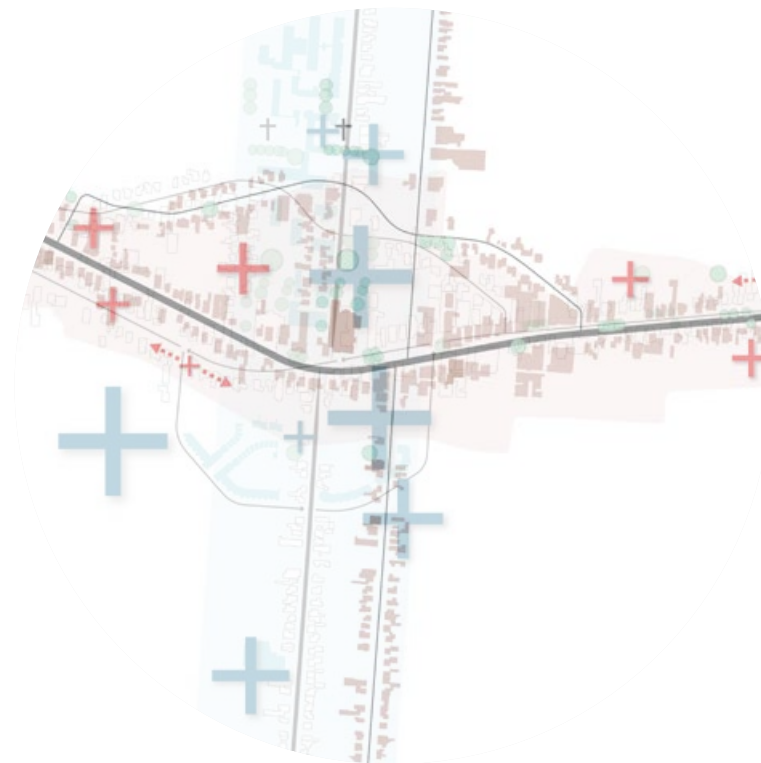


- In en rondom het centrum zijn er meerdere potentiële verdichtingslocaties:
 - Vervangingslocaties: locatie waar op termijn vervangende nieuwbouw is te verwachten;
 - Minder fraaie plekken waar een kwaliteitsslag wenselijk is;
 - Ruimte in achterkanten van linten;
 - En overige kleinschalige initiatieven.

2.9 STUDIEGEBIED



- Het Langstraatlint, de noord-zuid as, de grootschalige en potentiële ontwikkellocaties vormen samen de contour van het studiegebied voor de opgave om het centrum van Drunen te verdichten. De linten in de vier windrichtingen hebben geen duidelijk aan te wijzen beëindiging van het centrum, het gevoel van centrum dooft langzaam uit.
- Deze laatste stap van de ruimtelijke en functionele context definieert ook de begrenzing van het studiegebied (zie hoofdstuk 1 bij studiegebied),
- In en rondom het centrum is in principe overall verdichting op kleine schaal mogelijk zoals individuele kavels en kleinschalige transformaties. Het gaat om bouwplannen die met de kennis van nu nog niet te voorspellen zijn.



3. VERDICHTINGSSTRATEGIE

3.1 HISTORISCHE LANGSTRAAT



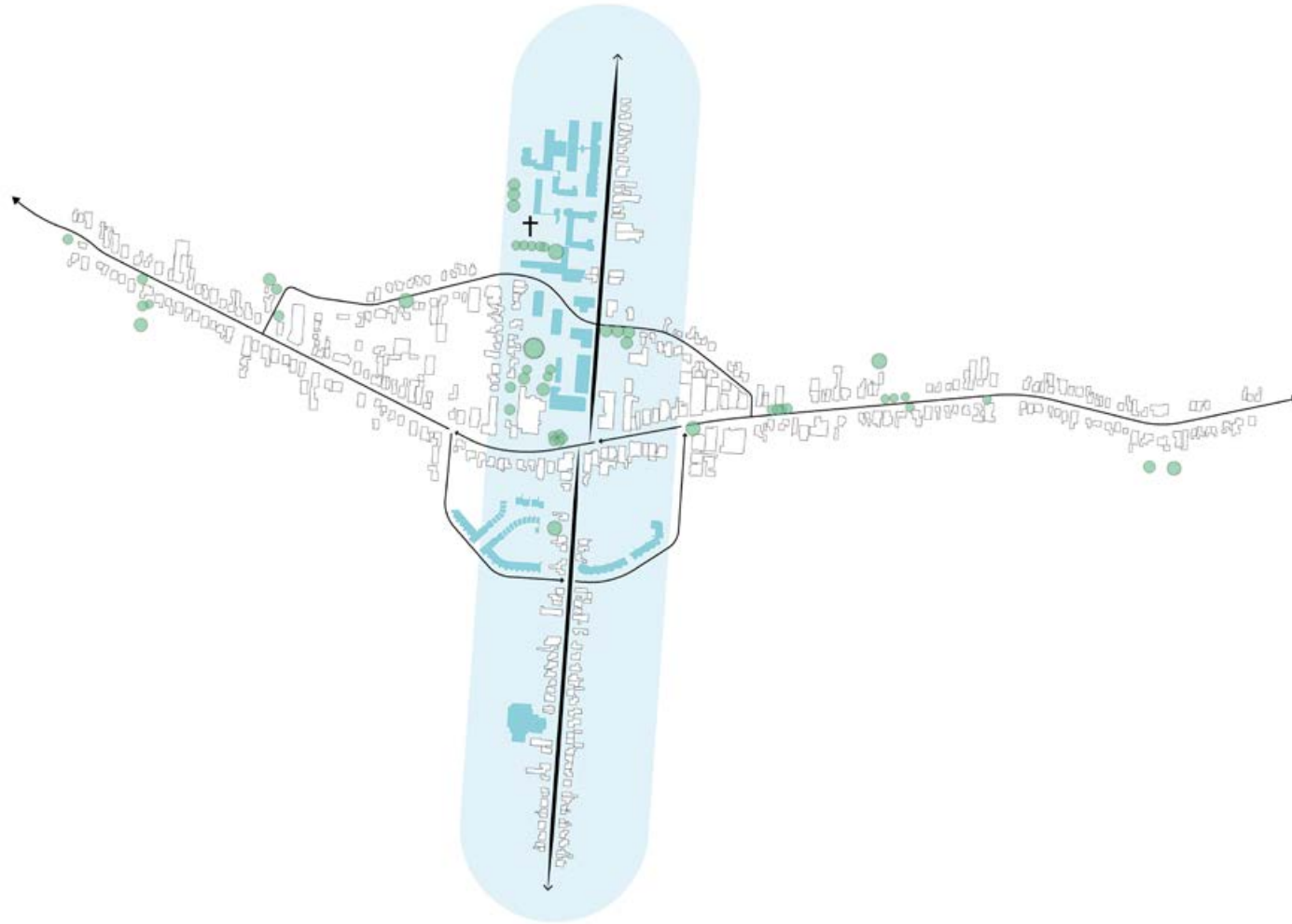
- De basis van de verdichtsopgave is het benoemen van de kernwaarde van het centrum van Drunen.
- De kernwaarde voor het centrum van Drunen is de historische sfeer, de dorpse schaal en de specifieke verschijningsvorm van de Langstraat.
- De kernwaarde zit in de ensemblewerking van het geheel en de individuele kwaliteit van enkele panden.
- Monumenten versterken historische waarden van de straat en zijn donkerbruin aangegeven.

3.2 STRATEGIE: VERDICHTEN LANGSTRAAT



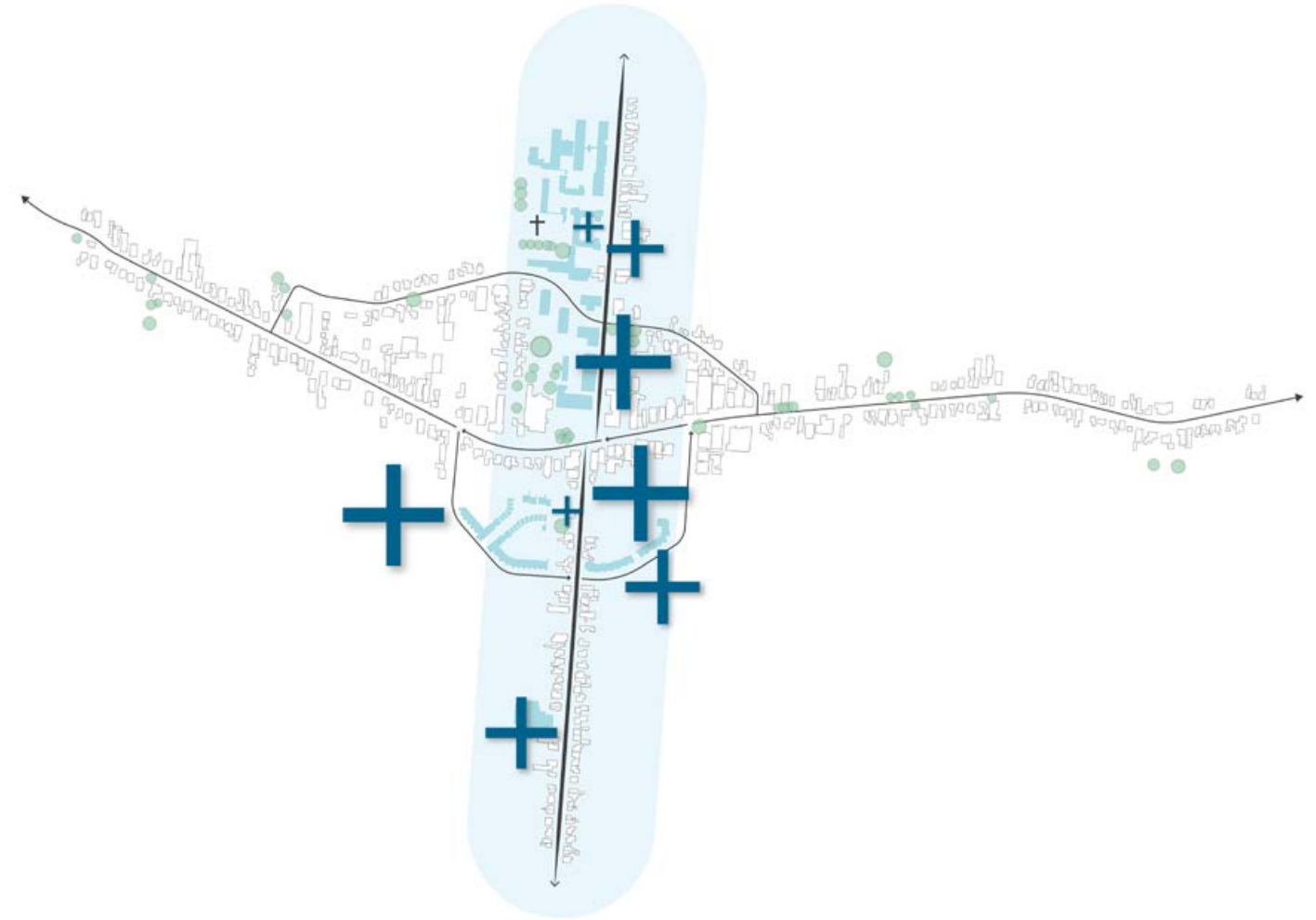
- De strategie voor de Langstraat is het verdichten binnen de kernwaarden van de Langstraat.
- Belangrijke kernwaarden zijn:
 - historisch karakter panden (verschijningsvorm);
 - kleinschalige panden met enkele grotere panden;
 - oriëntatie (kenmerkende verstaffeling);
 - fijne korrel: kleine percelen en pandsgewijs karakter.
- Verdichten door:
 - fijne korrel tijdsbeeld doorzetten: 2 lagen + kap (zowel appartementen als eengezinswoningen);
 - op specifieke plekken meer bouwlagen toestaan: nader te bepalen;
 - bundeling van diepe achtertuinen/kavels ten behoeve van ontwikkelcapaciteit.

3.3 STEDELIJKE NOORD-ZUID AS



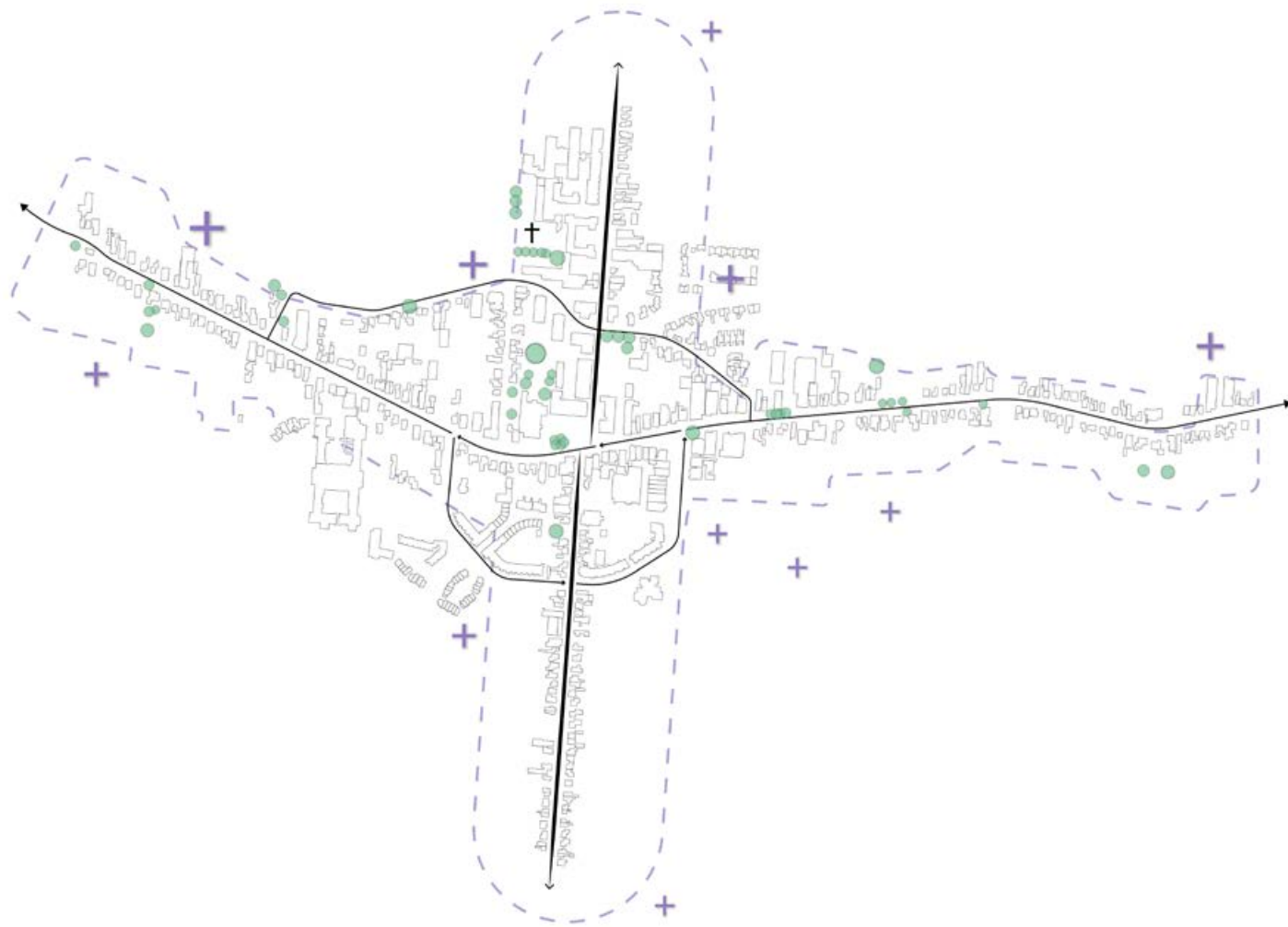
- De noord-zuid as kent een andere ontwikkeling dan de Langstraat en heeft andere opgaven.
 - De laatste halve eeuw hebben hier grootschalige en meer stedelijke verdichtingen plaatsgevonden.
 - Het is de zone waar de nieuwe grote verdichtingslocaties gesitueerd zijn.
- Het gebied heeft een gevarieerd tijdsbeeld met een duidelijke schaa sprong in schaal en bouwmassa. Het gebied krijgt daardoor ook een meer stedelijke sfeer.

3.4 STRATEGIE: VERDICHTEN IN BOUWMASSA



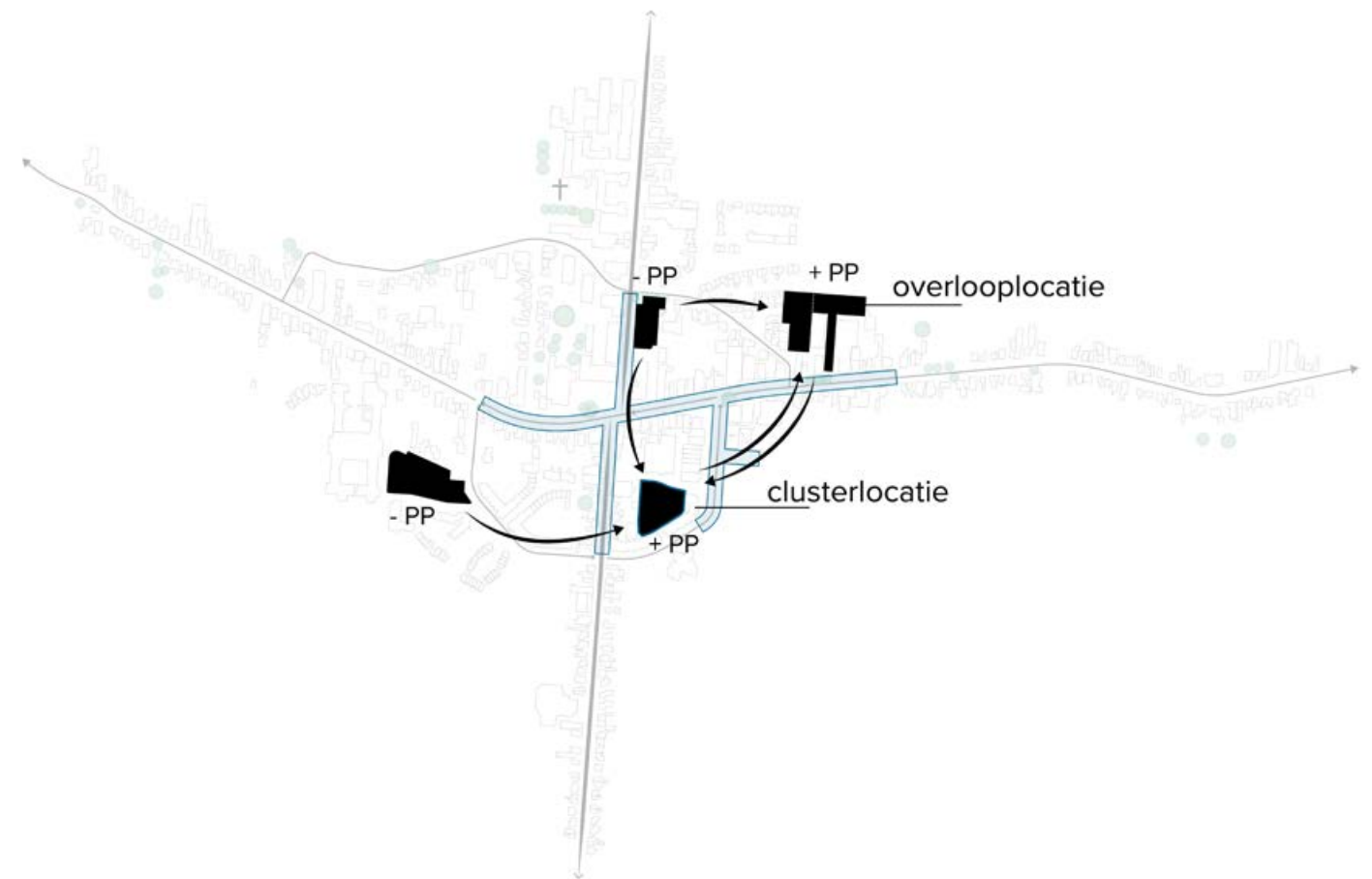
- De strategie is het meer grootschalig en stedelijk verdichten langs de noord-zuid as.
- Verdichten door:
 - grotere stedelijke bouwblokken, eventueel met gebouwde parkeervoorziening;
 - een stevige bouwmassa (dus hoger dan bebouwing aan de Langstraat) en op plekken meer hoogte dan er nu is;
 - een stedelijke invulling met hedendaagse uitstraling (dus niet historiserend);
 - de opgaves breder op te pakken dan alleen de initiële locatie (ontwerpopgave).
- Aan de noord-zuid as liggen de grootschalige potentiële ontwikkellocaties zoals:
 - de locatie van het gemeentehuis, brandweer en het parkeerterrein;
 - het parkeerplaats Voorste Venne en omgeving;
 - de Jumbolocatie met parkeerplaats.

3.5 OVERIGE LOCATIES MAATWERK

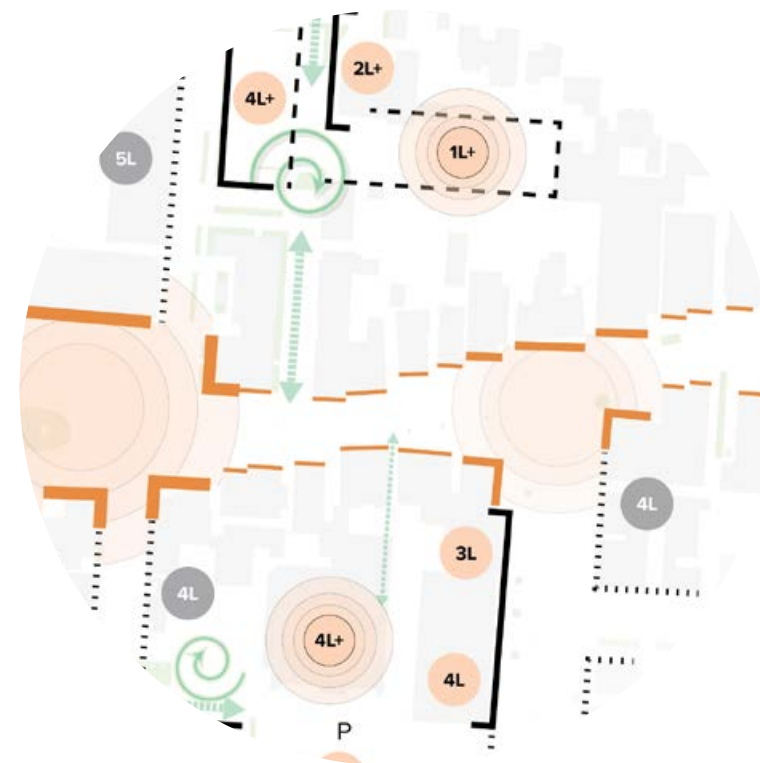


- Voor de nog onbekende en kleinschalige opgaven buiten de Langstraat en noord-zuid as geldt maatwerk en algemene regels voor ontwikkelingen.

3.6 STRATEGIE PARKEREN



- Het belang van parkeren in het centrum is groot, er is geen goede bereikbaarheid met OV.
- De huidige parkeercapaciteit is het uitgangspunt. Uit parkeeronderzoek blijkt dat op de parkeerterreinen bijna altijd een overschot aan parkeerruimte is.
- De strategie is:
 - Ruimte vrijspelen op de parkeerplaatsen achter het gemeentehuis en de Voorste Venne voor grootschalige ontwikkelingen.
 - De locatie Jumbo is de voorkeurslocatie om bezoekersparkeren voor het centrum (gunstige centrale ligging) te gaan clusteren in een gebouwde parkeervoorziening.
 - De locatie langs de Achterstraat is een overlooplocatie voor parkeren van aangrenzende gebieden.
- Nieuwe woonopgave zorgt voor extra parkeerdruk. De nieuwe parkeerbehoefte oplossen door specifiek programma (lagere parkeernormen), parkeermeting/-onderzoek, toepassen dubbelgebruik, toepassen principes van STOMP en/of toepassen van andere mobiliteitsvormen.



4. ROOILIJNEN KAART










4.1 ROOILIJNKAART

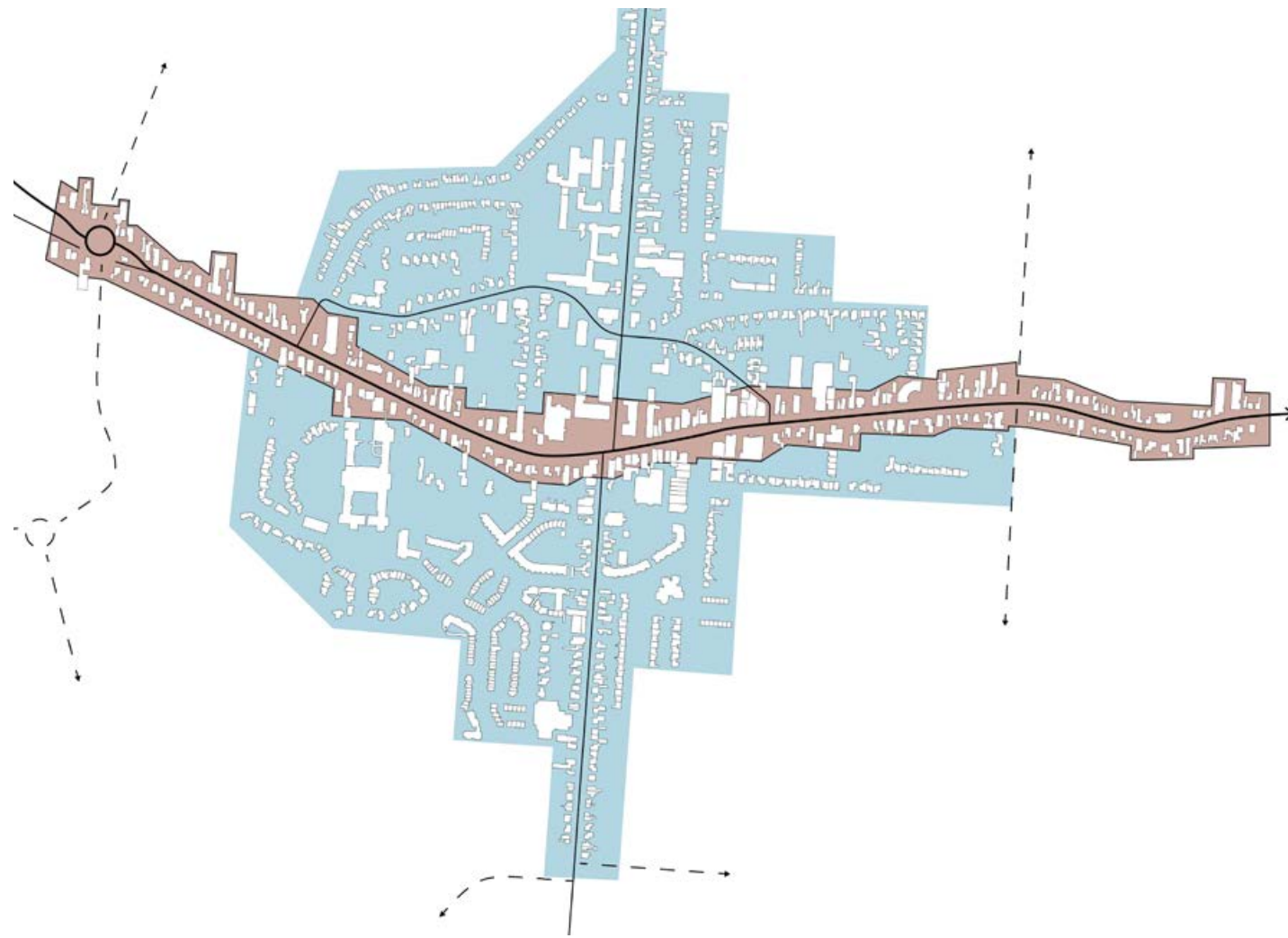


Legenda

- Rooilijn en oriëntatie Langstraat
- 2L+ Maximale bouwhoogte context
- 2L+ Maximale bouwhoogte
- + Maximale bouwhoogte met afbouwen naar omgeving
- Vaste rooilijn (verplicht)
- Secundaire rooilijn (flexibel)
- Contextuele rooilijn
- Groene LV verbinding
- ⌀ Groene pocket
- P** Parkeren

4.2 BESCHRIJVING LEGENDA

 Roolijn en oriëntatie Langstraat	Voor de Langstraat (Grotestraat en Raadhuisplein) dient de bestaande gestaffelde rooilijn aangehouden te worden. De rooilijnen definieert de stedenbouwkundige ruimte van het lint en het plein. De rooilijn geeft tevens de hoofdoriëntatie van de gebouwen aan. Er zijn drie diktes aangeduid. Deze geven het verschil aan tussen het primaire plein (dikste lijn), de verbreding in de Langstraat (gemiddelde dikke lijn) en de standaard Langstraat (dunste lijn).	 Vaste rooilijn (verplicht)	De vaste rooilijn geeft aan waar de verplichte rooilijn en daarmee ook de hoofdoriëntatie van het gebouw / de gebouwen dient te liggen. 'Vast' wil niet zeggen exact op die locatie, afwijkingen in afstand tot perceelsgrens, weg of aangrenzende rooilijnen zijn mogelijk met een motivatie.
 Maximale bouwhoogte context	De maximale bouwhoogte voor het gebouw in bouwlagen. Met een P wordt aangeduid wanneer zich in de plint commerciële voorzieningen bevinden. Met een toegevoegde + wordt een programmatische kap bedoeld (kap met daar een woonlaag in). De grijze kleur benadrukt de bouwhoogte binnen de context / omgeving en de oranje kleur de eventuele nieuwe bouwhoogte van de transformatie locatie.	 Secundaire rooilijn (flexibel)	De secundaire rooilijn bakent de hoofdvorm van het bouwblok verder af. Deze rooilijn markeert de secundaire oriëntatie van het gebouw / de gebouwen en mag in positie variëren.
 Maximale bouwhoogte		 Contextuele rooilijn	Het betreft rooilijnen van de belangrijkste bouwblokken van de noord-zuid as.
 Maximale bouwhoogte met afbouwen naar omgeving	Voor gebouwen op binnenterrein is het naast de maximale bouwhoogte ook van belang of de gebouwen naar de randen van de locatie (achterburen) afbouwen naar een passende hoogte ten opzichte van de belendende percelen.	 Groene LV verbinding	Vanuit de belangrijkste stedenbouwkundige ruimtes, gedefinieerd door de rooilijnen, worden er groene langzaamverkeersverbindingen gelegd naar de achtergelegen gebieden.
		 Groene pocket	Onderdeel van klimaat adaptatie is het vergroenen van het centrum. De bestaande groene locaties dienen behouden en versterkt te worden. Voor zowel de kleinschalige en grootschalige ontwikkelingen dient groen aangelegd te worden in het openbaar gebied. Voor de grootschalige ontwikkelingen betreft het groenpockets met een bredere betekenis voor de omgeving zoals een route of verblijfsplek.

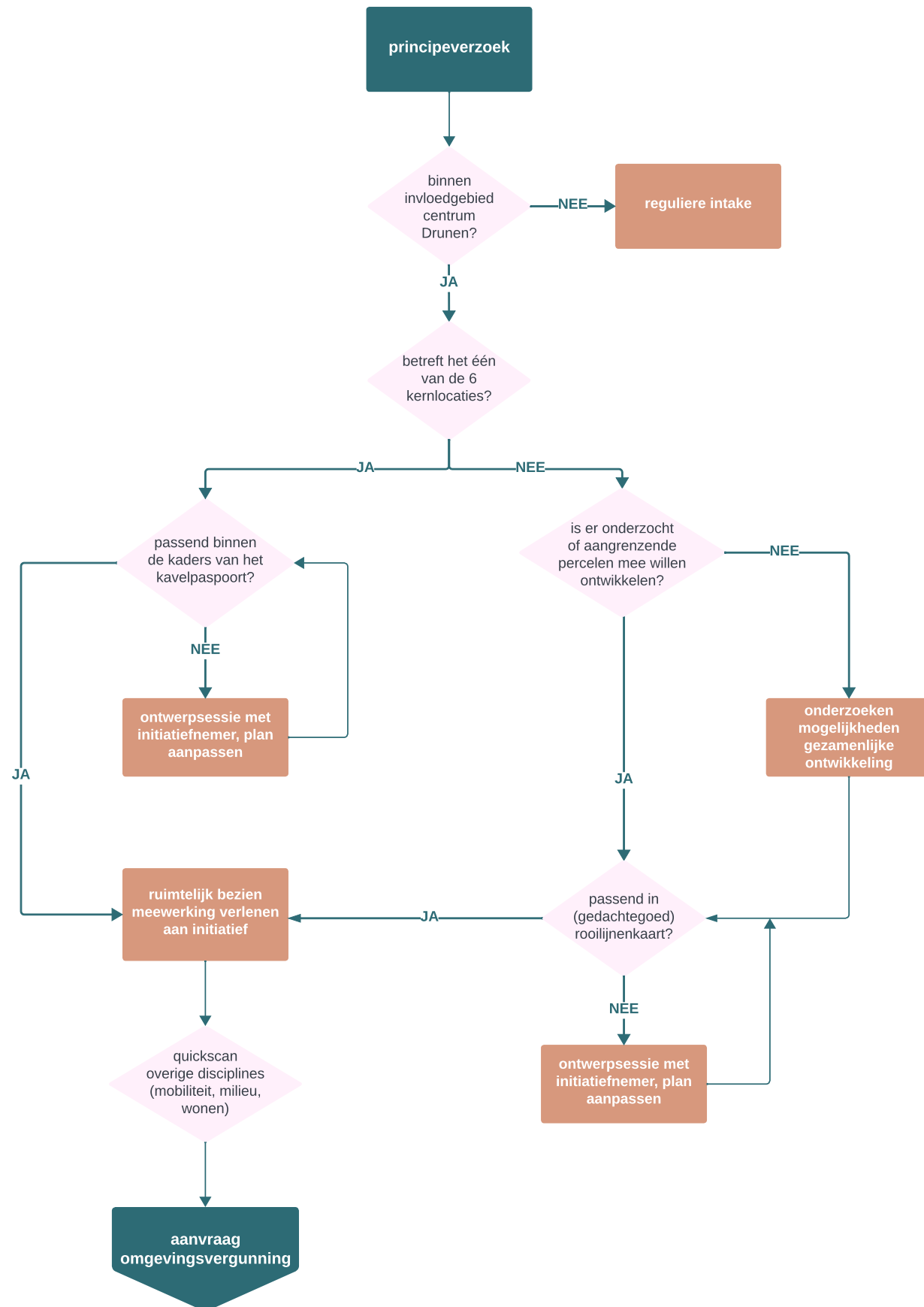


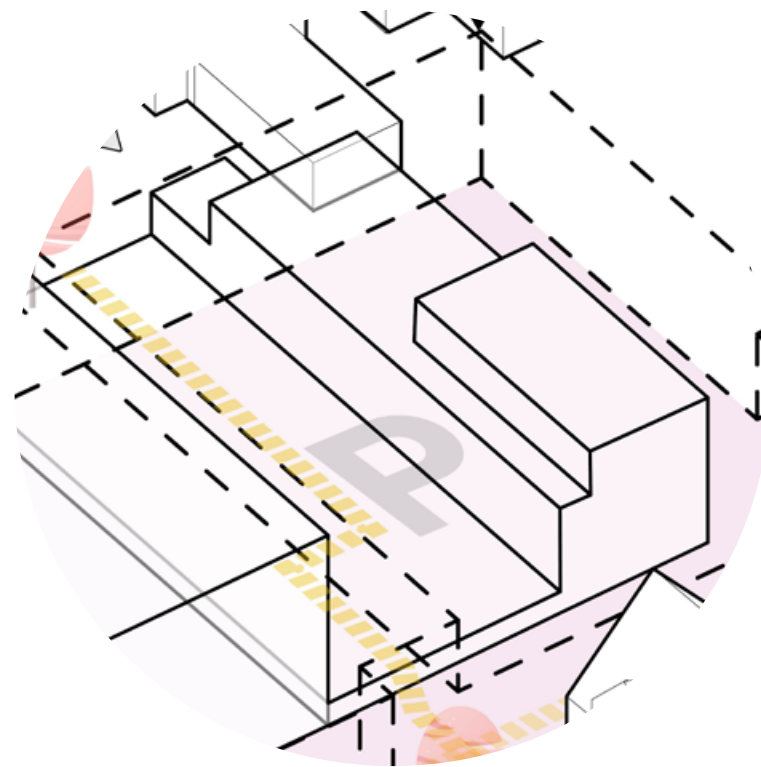
4.3 BEELDKWALITEIT

- Voor toetsing van bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geldt de welstandsnota als afwegingskader. De welstandsnota is erg gericht op de bestaande kadastrale kavels. Bij een verdichtingsopgave worden terreinen samengevoegd en wordt over deze kadastrale kavels heen gekeken.
- Het deelgebied 'historische dorpsgebieden (hoog)' (H1a) is nu begrensd op de achterzijde van het perceel, vanuit deze studie is het meer zinvol om deze grens op de bestaande achtergevel te leggen. Het doel hiervan is:
 - Het in stand houden van de kenmerkende bebouwing van de Langstraat (historische en dorps karakter, verstaffeling gevels, breedte percelen, bouwhoogte, kappenlandschap, maat en schaal).
 - Mogelijk maken van grootschalige ontwikkelingen op en achter de achtergevels op binnenterreinen, of als onderdeel van een grotere locatie.
- In de transformatiegebieden is er ruimte voor bebouwing met een hogere bouwhoogte, grotere maat en schaal, meer stedelijk karakter en eigentijdse uitstraling.
- Concreet betekent het bovenstaande:
 - Transformaties in en direct zichtbaar vanaf de Langstraat moeten passen binnen het ensemble 'historische dorpsgebieden (hoog)'.
 - Onderdeel van de ontwerpogave is het creëren van een zorgvuldige overgang. Deze dient dan ook met beelden goed onderbouwd te worden.
- Praktijkvoorbeeld - Grotestraat 161A t/m 171:
 - Twee tegen elkaar gesitueerde ontwikkelingen met een verdichting als gevolg.
 - Passend binnen Grotestraat:
 - Verstaffeling gevel, vorm van parcellering in gevel / opbouw;
 - Losse gebouwen die samen een ensemble vormen;
 - Twee lagen met een kapvorm;
 - Variatie in kapvorm en daklandschap;
 - Eigentijdse vormgeving, maar wel passend binnen omgeving;
 - Parkeren grotendeels op achterterrein;
 - Groen voorterrein (meer naar het centrum kan het ook zonder groen voorterrein).

4.4 AFWEGINGSMETHODIEK

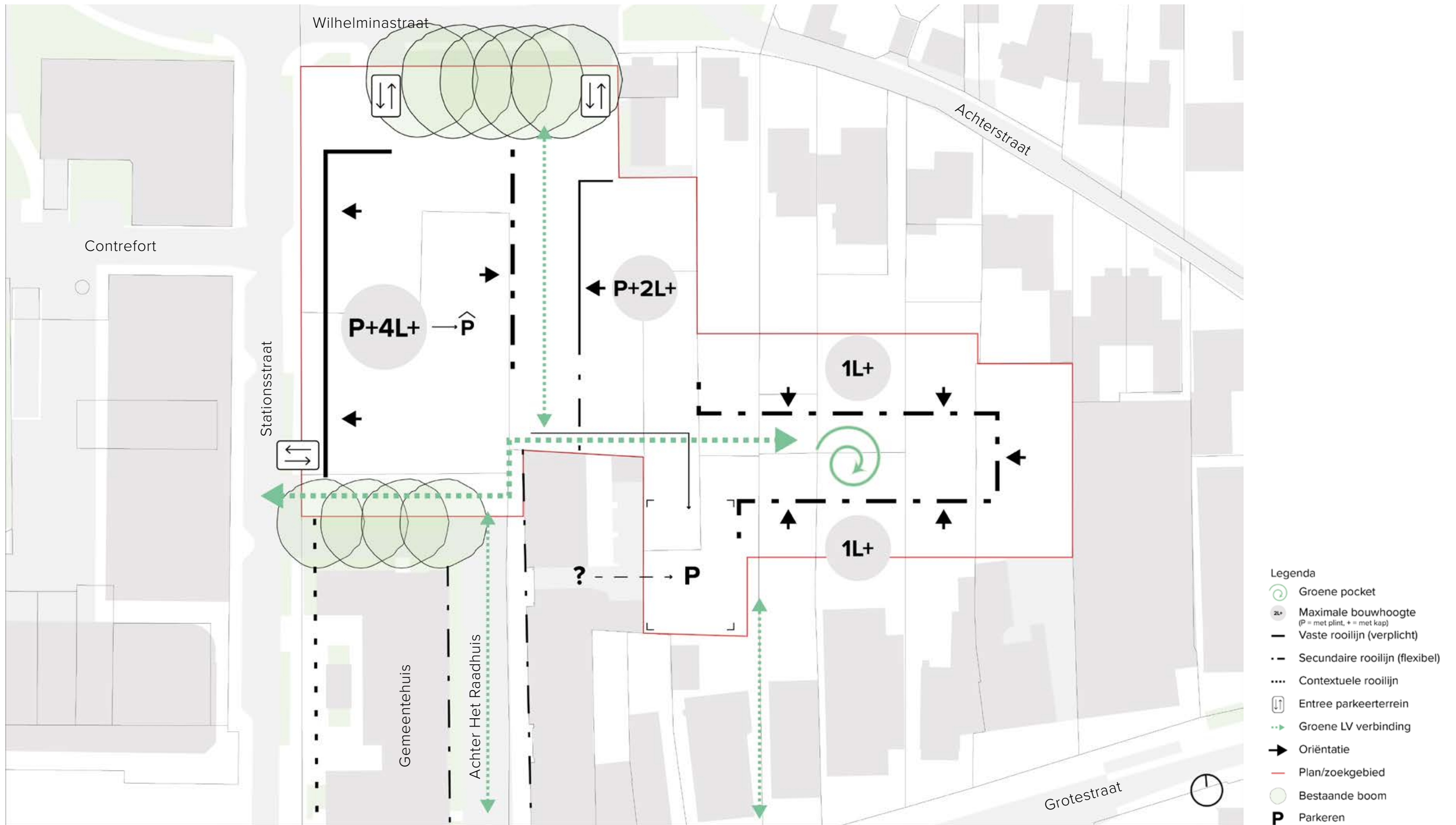
- De voorliggende massastudie heeft als doel om woningbouw toe te voegen aan het centrum van Drunen vanuit de behoefte aan woningbouw, maar ook om er een aantrekkelijk en levendig wooncentrum van te maken.
- Het is geen concreet afwegingskader in de vorm van een omgevingsplan (in verleden bestemmingsplan) waar een plan op getoetst wordt.
- Het doel is:
 - Ruimte bieden aan initiatieven: dus geen ja of nee, maar kansrijke initiatieven begeleiden en sturen naar een passend eindplan.
 - Ontwikkende partijen bouwvolume aan te bieden om ze te triggeren om locaties op te pakken, locaties te verbreden en/of samenwerking met andere partijen te zoeken. Dan werkt de rooilijnenkaart meer als een 'motivatiekaart'.
 - De studie en rooilijnenkaart geeft ontwikkelende partijen handvatten en richting voor hun onderbouwing qua hoogte, ontsluiting en parkeren.
 - Inzicht te krijgen in wat de gemeente kan doen met eigen gronden.
- Voor alle locaties zijn er aandachtspunten en knelpunten bij de geschetste bouwmassa's zoals de opgave rondom hemelwater en vuilwater, klimaat adaptatie, inpassing van bestaand en nieuw groen, oplossingen rondom verkeer en parkeren, nutsvoorzieningen en inpassing in de directe omgeving. Deze aandachtspunten en knelpunten moeten onderzocht worden, om te bepalen of ze oplosbaar zijn of dat ze blijvende beperkingen vormen ten aanzien van de gedachte bouwmassa
- Voor de begeleidende ambtenaar betekent het:
 - Probeer kleine individuele plannen te voorkomen, probeer in grotere locaties te denken.
 - Wat kan de ontwikkelaar meer brengen (kwaliteit, probleem oplossen) dan alleen veel woningen?
 - Het bouwen mag niet ten koste gaan van algemene kwaliteit, veiligheid of normatieve zaken rondom ruimtelijke ordening, civiele techniek of klimaat adaptatie.
 - Een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan in het proces helpen om te komen tot een goed ontwerp.
- De rooilijnenkaart moet niet alleen gezien worden als wat er maximaal op dat perceel gebouwd mag worden. Maximale capaciteiten worden gehaald door:
 - Ook andere kwalitatieve zaken op te pakken zodat de leefkwaliteit in het centrum versterkt wordt.
 - Kavels te combineren tot een plan met meer capaciteit en kwaliteit.
 - Op de kaart aangeduide grenzen zijn geen harde grenzen, voor goede initiatieven is er altijd ruimte.



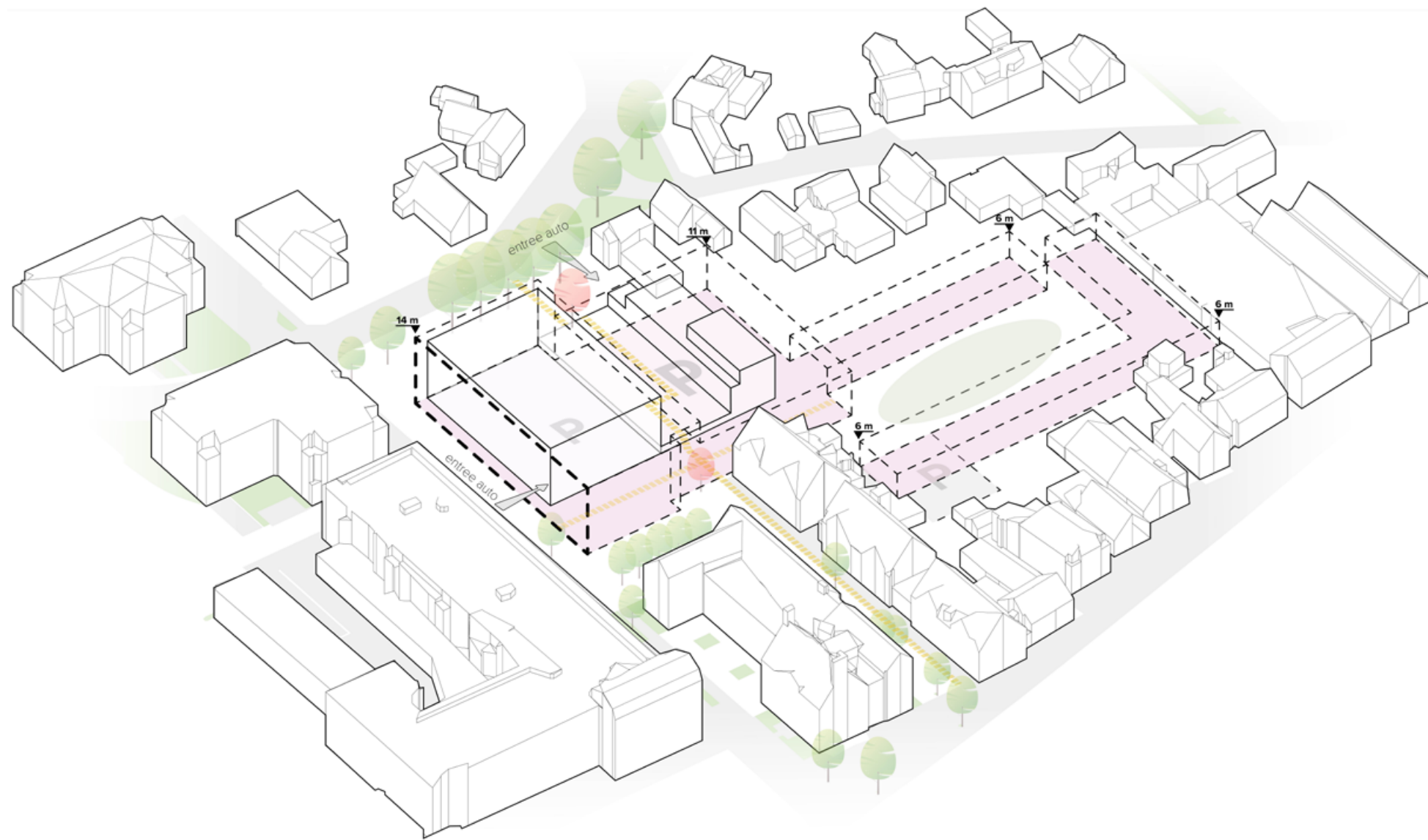


5. CAPACITEITSTUDIE HOOFDLOCATIES

5.1 LOCATIE GEMEENTEHUIS EN BRANDWEERKAZERNE



Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp



Legenda

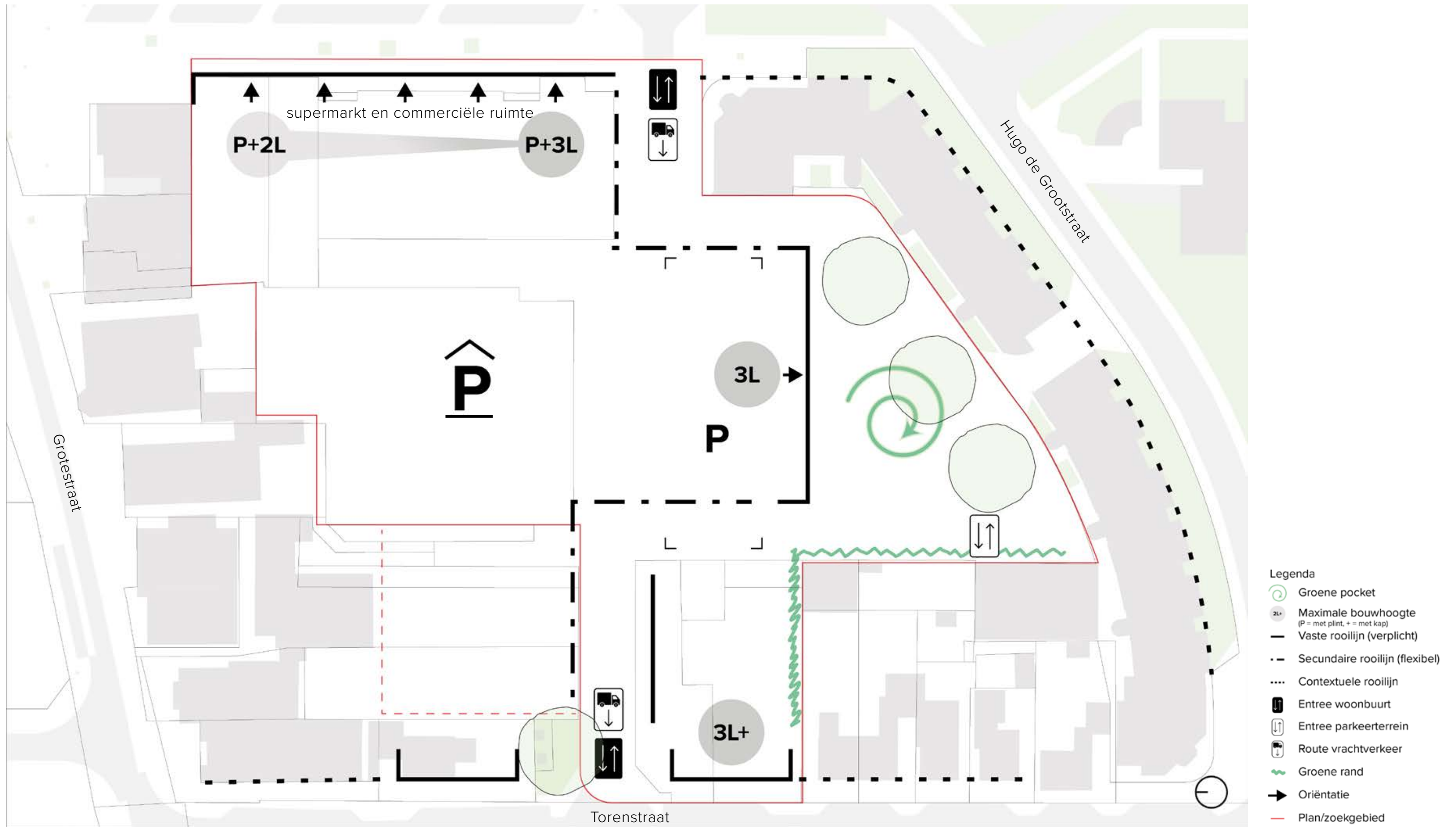
- Bouwvlak
- Dominante rooilijn
- Rooilijn met hoogte
- Entree gebouw
- Entree auto
- Parkeren
- LV-route
- Bestaande bomen

Uitgangspunten Locatie gemeentehuis en brandweerkazerne:

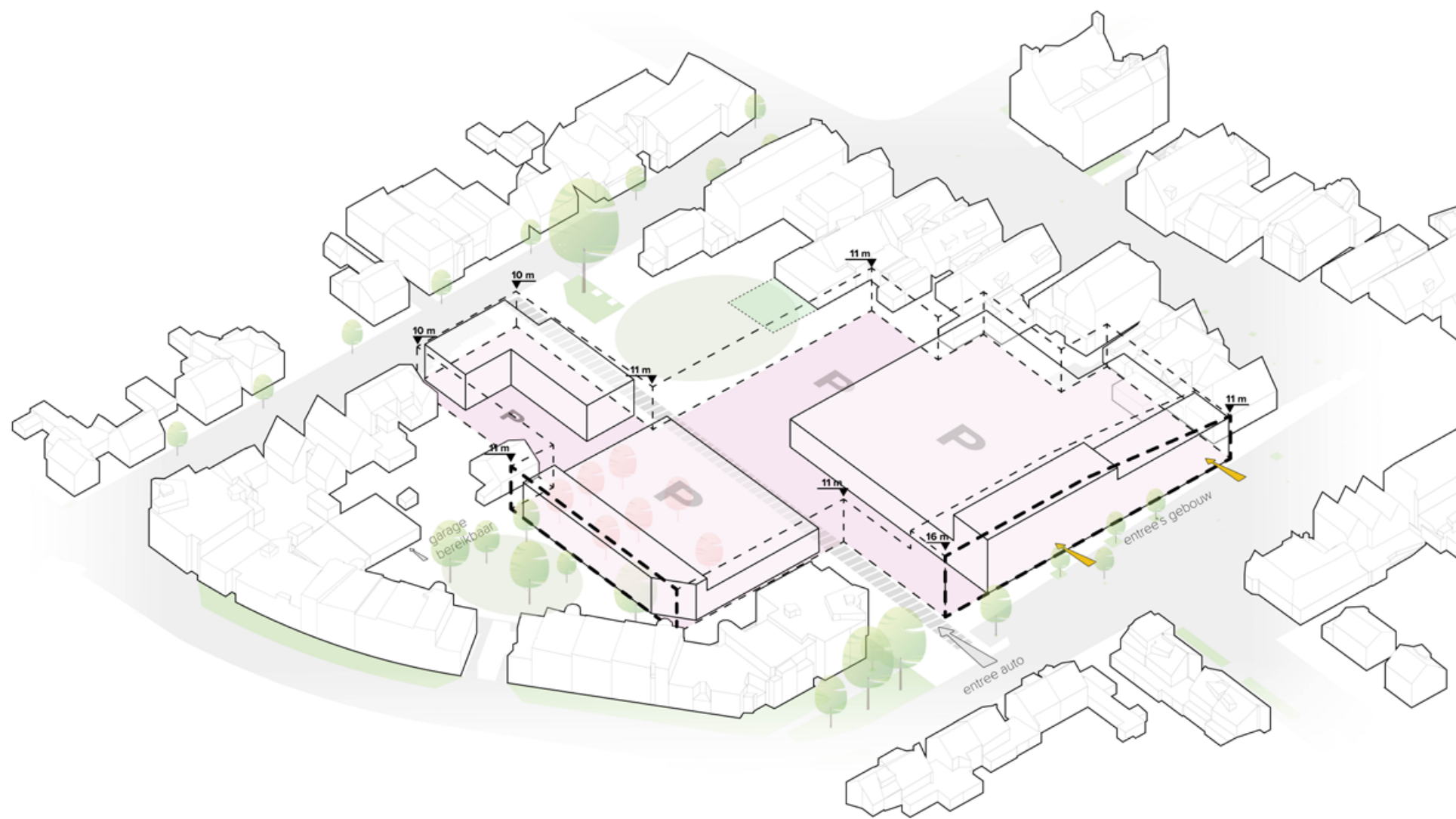
- Als gevolg van het verdwijnen van de kantoorfunctie van het gemeentehuis vervalt een deel van het parkeren op het parkeerterrein.
- De bomen in Achter 't Raadhuis en aan de Wilhelminastraat behouden. Als gevolg van het project mag een enkele boom gerooid worden, ter compensatie moet er wel groen worden toegevoegd.
- Doorzetten van een stevige bouwmassa langs de Stationsstraat in de vorm van een appartementenblok.
- De steeg Achter 't Raadhuis, de verbinding tussen de Grotestraat en de locatie, doorzetten zodat een secundaire ruimte ontstaat. De bebouwing aan de oostzijde van de steeg bestaat uit stadswoningen of een kleinschalig appartementenblok vergelijkbaar als Achter 't Raadhuis.
- De stegen zorgen voor een fijne dooradering van het gebied voor langzaam verkeer. De stegen dienen een groene uitstraling te krijgen. Auto's mogen op plekken wel het gebied, maar het mogen geen doorgaande route worden.
- Het binnengebied in het bouwblok is een potentiële uitbreidingsplek voor grondgebonden kavels in de typologie van een woonhof. In de hof is ruimte voor een groene pocket.
- Het parkeren middels een parkeergarage heeft de voorkeur. Bij maaiveldparkeren zal het gebouwde programma kleiner worden. Op het parkeerterrein moeten ook een deel van de parkeerplaatsen voor de woningen in het gemeentehuis opgelost worden.
- De entrees van het parkeren liggen aan de Stationsstraat en/of de Wilhelminastraat.
- Inpassen van de nutsvoorziening achter Wilhelminastraat 11.
- De bebouwingsindicatie laat een gecombineerde vorm met parkeerdek zien.
- Aandachtspunt voor de oplossingen rondom hemelwater en vuilwater.

Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp

5.2 LOCATIE JUMBO



Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp



- Legenda**
- Bouwvlak
 - Dominante rooilijn
 - Rooilijn met hoogte
 - Entree gebouw
 - Entree auto
 - Parkeren
 - Mogelijke terras zone
 - Bestaande bomen

Uitgangspunten locatie Jumbo:

- Het is de voorkeurslocatie voor een nieuwe parkeervoorziening met een functie voor het centrum. In de parkeervoorziening dient ruimte te zijn voor parkeren dat op deze en andere locaties komt te vervallen en het parkeren voor de projecten op deze locatie.
- Aan de Hugo de Grootstraat duidelijk winkelfront creëren met de entree van de supermarkt en enkele dagwinkels.
- Ruimte voor 2 tot 3 lagen wonen boven de winkelplint.
- Ontwikkelen van een groen woonhof in de zuidelijke punt van de huidige parkeerplaats bij de Jumbo. Het appartementenblok aan de Hugo de Grootstraat en het nieuwe blok (enkelzijdig georiënteerde woningen gericht op de woonhof) omkaderen de groene woonhof.
- De herontwikkeling van de supermarkt met dagwinkels en de groene woonhof zijn een samenhangend project door de parkeeropgave.
- Het bouwblok hoek Torenstraat en Aalbersestraat kan meegenomen worden in de ontwikkeling of als losse ontwikkeling plaatsvinden.
- Het parkeren kan op verschillende plekken opgelost worden: op de supermarkt, achter de supermarkt en als parkeergebouw en mag uit meerdere lagen bestaan.
- De Aalbersestraat blijft een doorsteek met twee rijrichtingen voor verkeer. De straat dient ter ontsluiting van de parkeervoorzieningen en voor de logistiek van de supermarkt (inrijden via Hugo de Grootstraat, uitrijden in Torenstraat, rekening houden met opstelplek vrachtwagen en draaicirkels, veiligheid staat voorop).
- Ontwikkeling sterk afhankelijk van meerdere stakeholders waaronder de gemeente (parkeerterrein).
- Aandachtspunt voor de oplossingen rondom hemelwater en vuilwater.

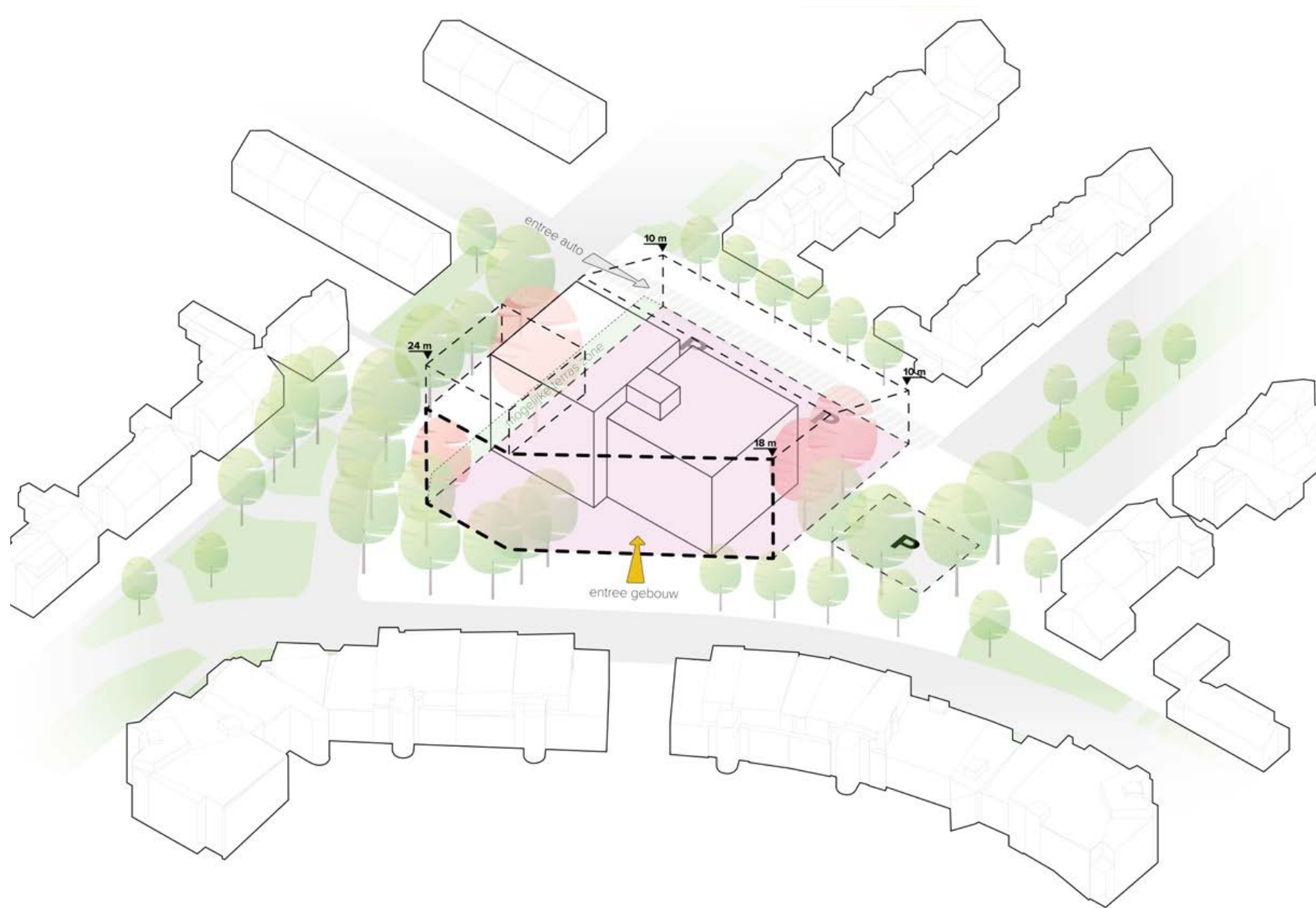
Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp

5.3 LOCATIE BIBLIOTHEEK



- Legenda
- Groene pocket
 - Maximale bouwhoogte (P = met plint / + = met kap)
 - Vaste rooilijn (verplicht)
 - Secundaire rooilijn (flexibel)
 - Contextuele rooilijn
 - Entree parkeerterrein
 - Hanteren groene structuur
 - Groene LV verbinding
 - Oriëntatie
 - Plan/zoekgebied
 - Bestaande boom
 - Parkeren

Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp



Legenda

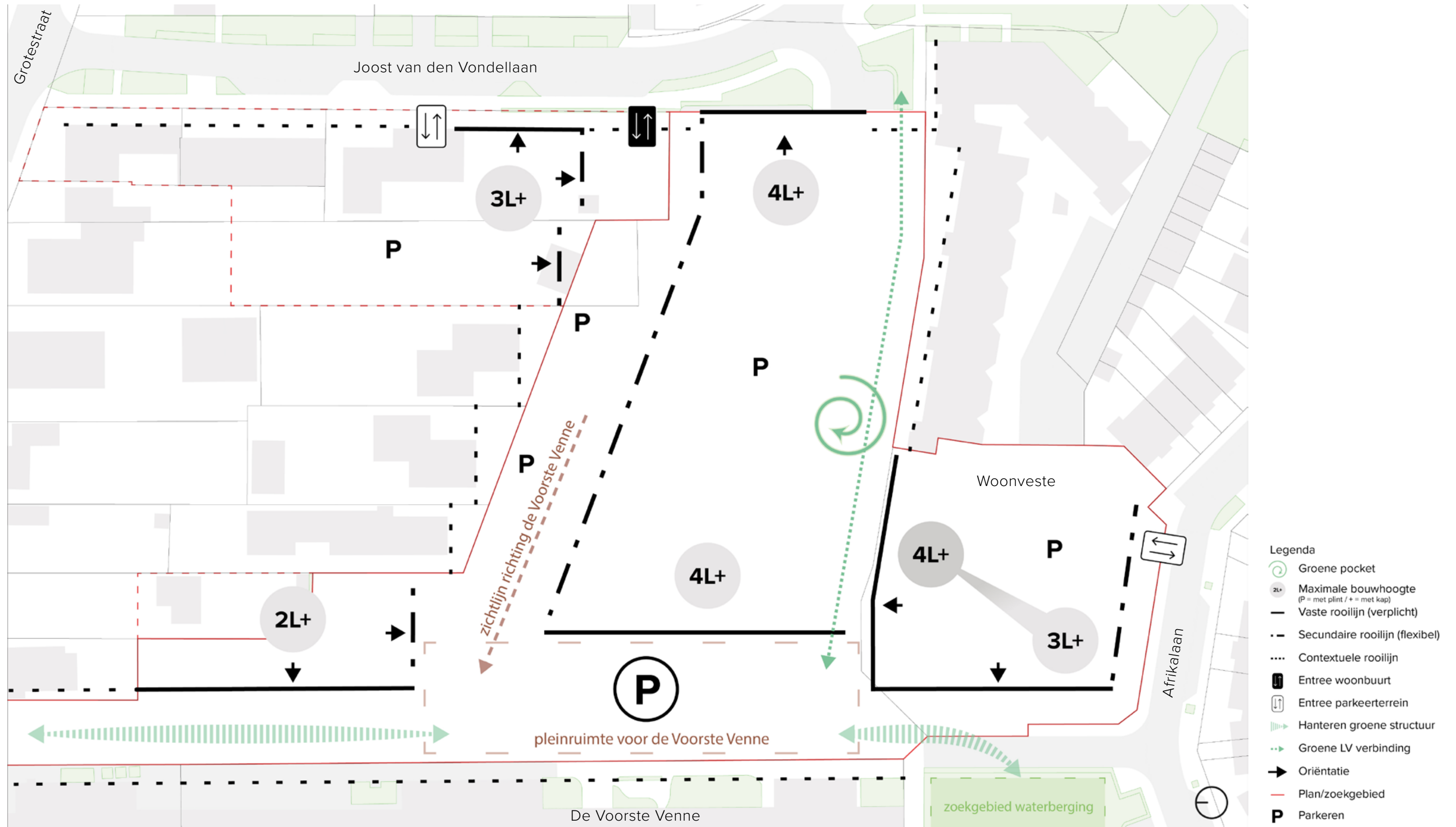
- Bouwvlak
- Dominante rooilijn
- Rooilijn met hoogte
- Entree gebouw
- Entree auto
- Parkeren
- Mogelijke terras zone
- Bestaande bomen

Uitgangspunten locatie bibliotheek:

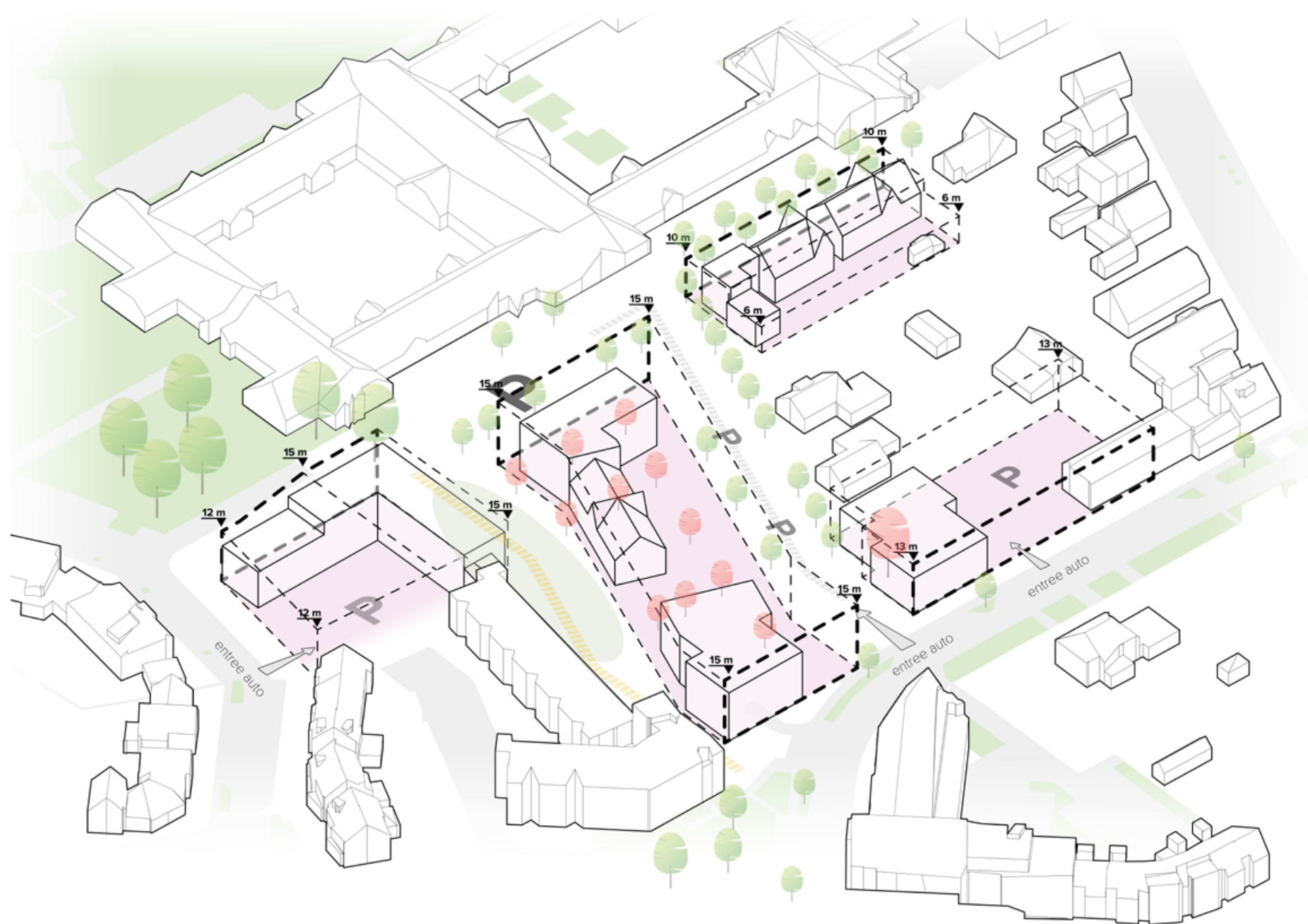
- De positie aan de Hugo de Grootstraat (in zichtlijn) en het opgaande groen (behouden, dus beperkt bouwvlak) rechtvaardigt op deze positie een hoger gebouw.
- Van belang voor het bouwvolume zijn het doorzetten van de stedenbouwkundig contour van het bouwblok aan de zuidzijde, het hoogteaccent in de noordelijke punt en het afbouwen richting het zuiden.
- De bomen dienen zoveel mogelijk behouden te worden. Aan de zuidzijde dienen bomen toegevoegd te worden om inkijk naar tuinen van de grondgebonden woningen te voorkomen. Het is een gebouw omkaderd door bomen.
- De hoofdoriëntatie van het gebouw is gericht op de Hugo de Grootstraat, daar dient de hoofdentree te komen (postadres) en secundaire entree aan de zuidzijde in verband met het parkeren is mogelijk.
- Het parkeren situeren aan de Rooseveltstraat tussen de herontwikkelingslocatie en bestaande woningen en de bestaande parkeerplaats tussen de bomen.
- Voor de parkeeropgave geldt dat de parkeerbehoefte van de huidige bibliotheek gesaldeerd kan worden.
- De locatie is een testcase voor hoogbouw binnen de gemeente Drunen.
- Aandachtspunt voor de oplossingen rondom hemelwater en vuilwater.

Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp

5.4 LOCATIE ANTON PIECKPLEIN



Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp



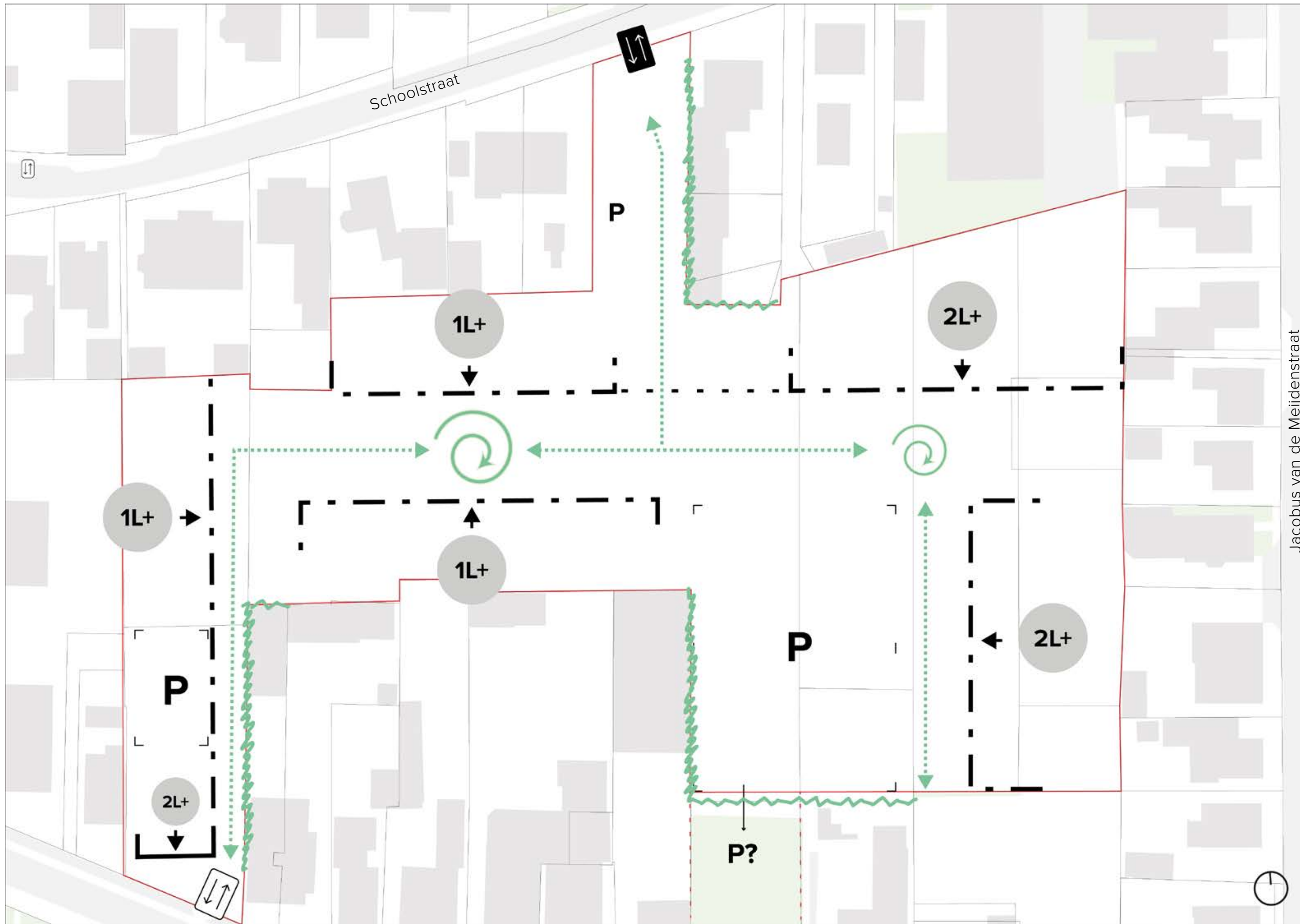
- Legenda**
- Bouwvlak
 - Dominante rooilijn
 - Rooilijn met hoogte
 - Entree gebouw
 - Entree auto
 - Parkeren
 - LV-route
 - Bestaande bomen

Uitgangspunten locatie Anton Pieckplein:

- De beperkt gebruikte parkeerplaats (alleen enkele piekmomenten bij evenementen) benutten voor woningbouw in het centrum. Een deel van het parkeren dat verdwijnt zal zijn weg vinden naar andere parkeerterreinen in het centrum.
- De locatie bestaat uit een aantal deelontwikkelingen: het bouwblok op het plein, het afronden van het noordelijke bouwblok (2 bouwblokken) en de herontwikkeling van de locatie van Woonveste. De deelontwikkelingen vormen samen een nieuw geheel, maar zijn beperkt afhankelijk van elkaar.
- Het hart van de ontwikkeling is het bouwblok op het Anton Pieckplein, deze is te realiseren op alleen gemeentelijke grond.
- De herontwikkeling van de locatie Woonveste is op grond van Woonveste te ontwikkelen.
- Primair is het afronden van stedelijke as langs de Joost van Den Vondellaan en het maken van een pleinruimte (mooi parkeerterrein) voor de Voorste Venne. Secundair is het afronden van de bouwblokkenstructuur.
- Het bouwblok op het Anton Pieckplein wordt aan de zuidzijde geflankeerd door een groene wandelas (groene pocket) en aan de noordzijde door een parkeerterrein.
- De aanleg van een groene langzaamverkeersverbinding tussen de Grotestraat en Afrikalaan voor de Voorste Venne langs. Het is gedeeltelijk een autoluwe straat, maar er mag geen verbinding ontstaan tussen het Anton Pieckplein en Grotestraat of Afrikalaan.
- Toevoegen van een (ondergrondse) waterberging van 3000 m³ onder of nabij de Voorste Venne: Deze ruimte kan gesitueerd worden onder het parkeerterrein / openbare ruimte, een alternatieve locatie is het park aan de westzijde van de Voorste Venne.
- Aandachtspunt voor de oplossingen rondom hemelwater en vuilwater.

Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp

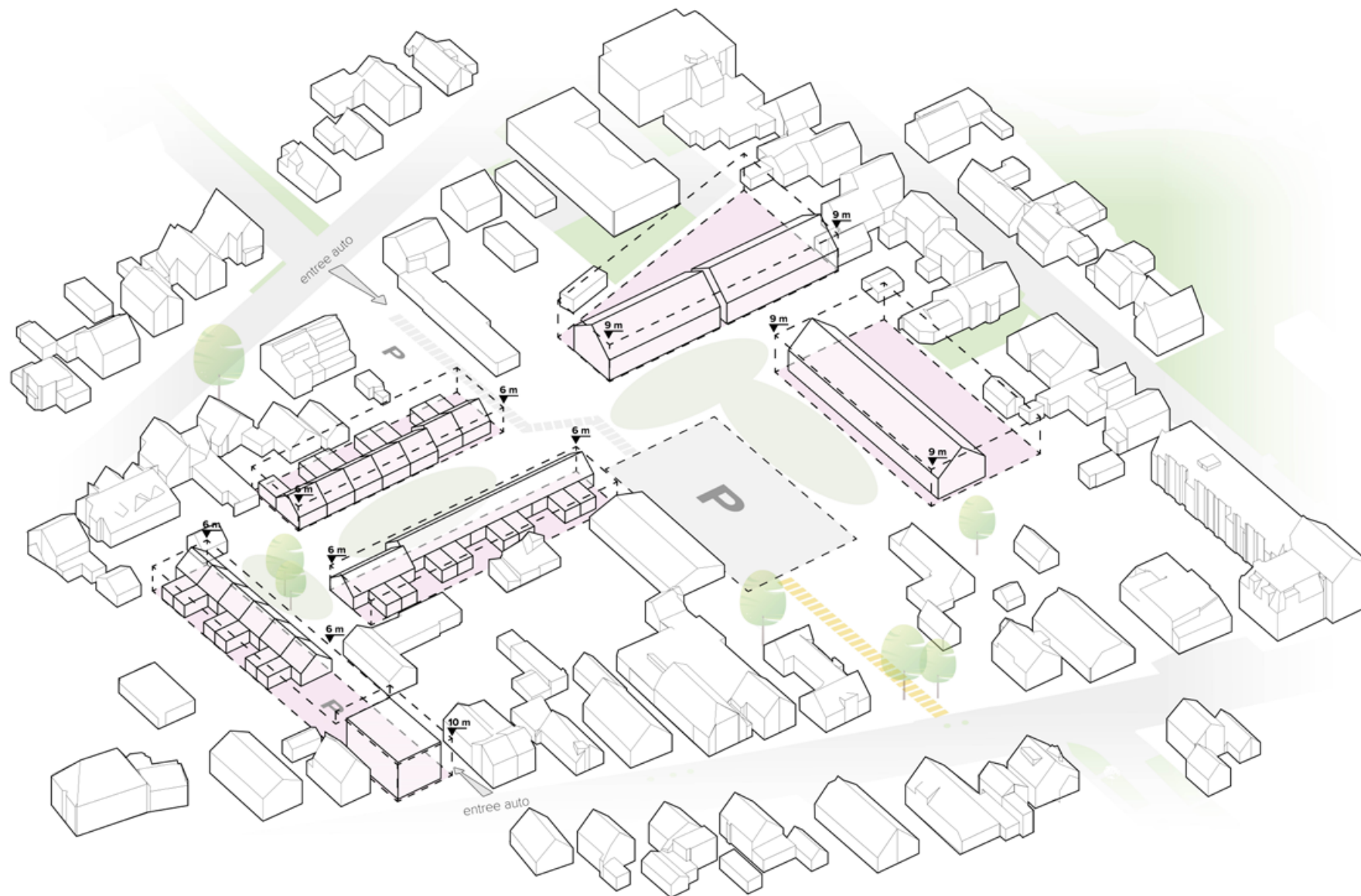
5.5 LOCATIE SCHOOLSTRAAT



Legenda

- Groene pocket
- Maximale bouwhoogte (P = met plint, + = met kap)
- Vaste rooilijn (verplicht)
- Secundaire rooilijn (flexibel)
- Contextuele rooilijn
- Entree woonbuurt
- Entree parkeerterrein
- Groene LV verbinding
- Groene rand
- Oriëntatie
- Plan/zoekgebied
- Parkeren

Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp



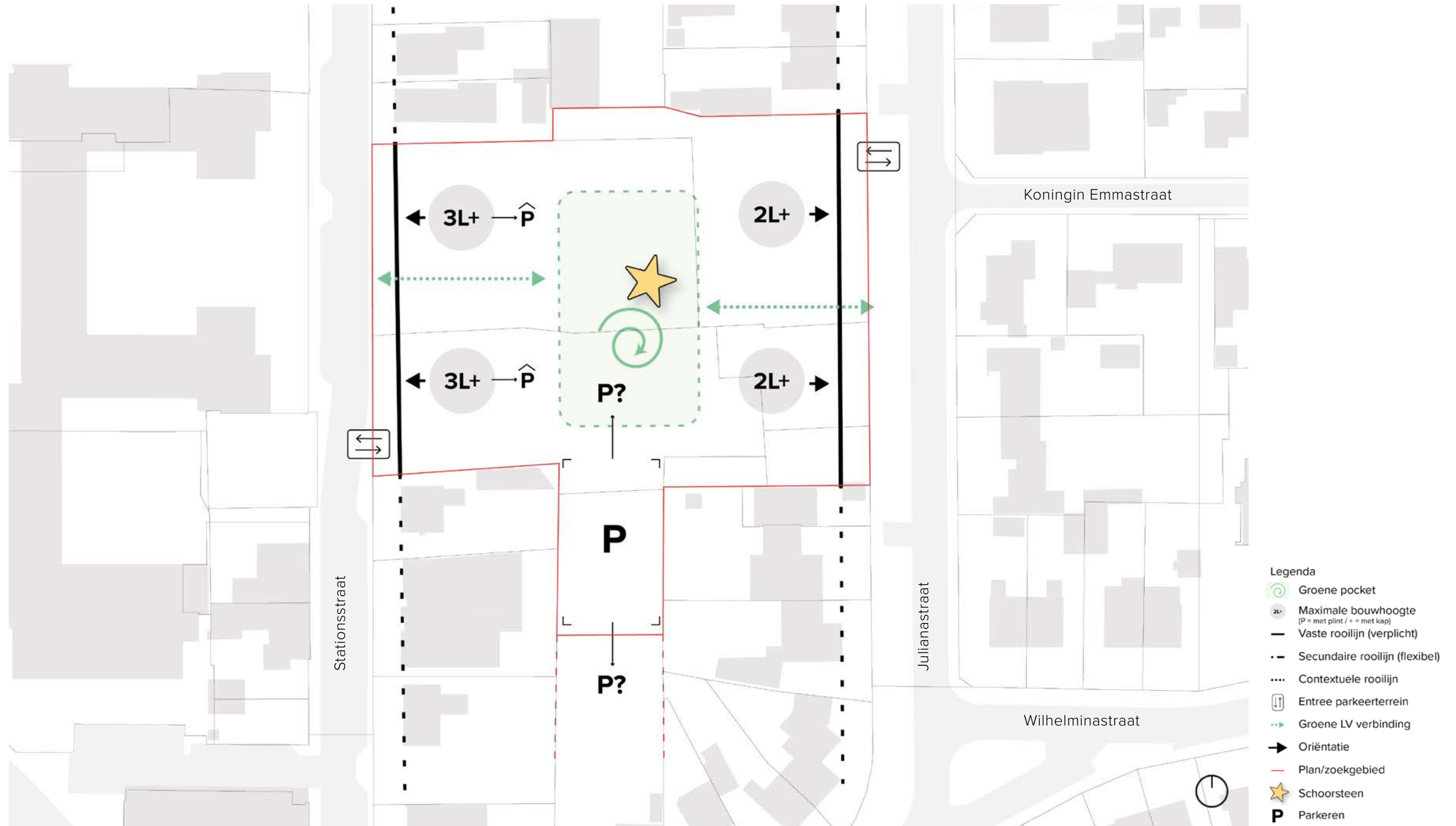
- Legenda**
- Bouwvlak
 - Dominante rooilijn
 - Rooilijn met hoogte
 - Entree gebouw
 - Entree auto
 - Parkeren
 - LV-route
 - Bestaande bomen

Uitgangspunt locatie Schoolstraat:

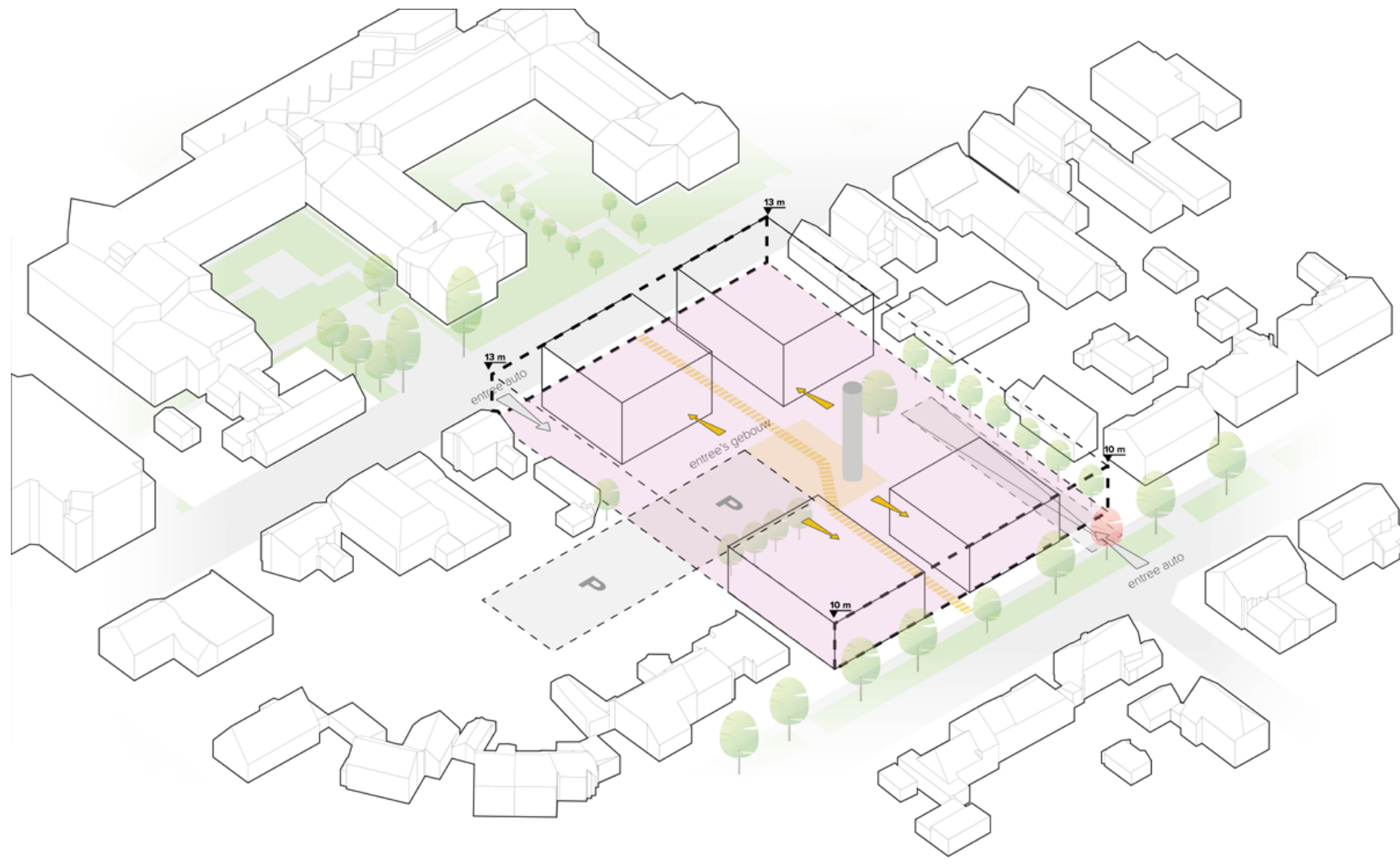
- Het binnenterrein bestaat uit meerdere onbebouwde terreinen (gesloopte bedrijfslocatie), enkele diepe tuinen en beperkt bebouwde percelen.
- Deze locatie is een goed voorbeeld van wat bereikt kan worden door het samenvoegen van initiatieven en het toevoegen van percelen.
- Het concept van de locatie is een groene woonhof met verbindingen naar de Grotestraat en de Schoolstraat. Er ontstaat een eigen woonmilieu in deze binnenwereld van het bouwblok.
- De woonhof is een groene pocket in het centrum, de langzaamverkeersverbindingen dienen een groene uitstraling te krijgen. Deze verbindingen kunnen ook gebruikt worden voor de ontsluiting naar de parkeerplaatsen. Een autodoorsteek dient voorkomen te worden.
- Door de positie van de hof ten opzichte van de buurpercelen (privacy) wordt een beperkte hoogte toegestaan met een afbouw richting de perceelsgrenzen.
- Door de beperkte ruimte in het westelijke deel van de groene woonhof is een typologie van patio-woningen (ruime beganegrond met kleine opbouw) het best passend. Aan de oostzijde is er meer ruimte om goede achtertuinen te maken bij de nieuwe bebouwing, daardoor is hier hogere bebouwing mogelijk.
- Aandachtspunt voor de oplossingen rondom hemelwater en vuilwater.

Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp

5.6 LOCATIE GARAGE



Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp



Legenda

- Bouwvlak
- Dominante rooilijn
- Rooilijn met hoogte
- Entree gebouw
- Entree auto
- Parkeren
- Gemeenschappelijke ruimte
- LV-route
- Bestaande bomen

Getoonde illustratie toont een indicatieve uitwerking en is geen ontwerp

Uitgangspunten locatie garage:

- Het betreft twee bedrijfspannen aan de Stationsstraat. Ze zijn onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen, maar een gezamenlijke ontwikkeling levert meer kwaliteit en biedt meer bouw-mogelijkheden en is dus wenselijk.
- Een gezamenlijk ontwikkeling betekent minimaal een geza-menlijke planvorming. De uitontwikkeling en bouw kan wel afzonderlijk worden uitgevoerd mits ruimtelijk en functioneel mogelijk.
- In het binnengebied een openbaar binnengebied creëren rondom de schoorsteen (behouden en indien nodig maatregelen treffen voor behoud). De schoorsteen geeft het gebied karakter en verwijst naar het industriële verleden van de locatie. Deze openbare ruimte verbinden met de Stationsstraat en de Julianastraat.
- Voor parkeren zijn er twee scenario's mogelijk: parkeren op maaiveld of een gebouwde parkeervoorziening (halfverdiepte of verdiepte parkeergarage).
- Mogelijkheid tot een woonzorgprogramma dat gekoppeld is aan het woonzorgcomplex aan de overkant van de straat. Een woonzorgprogramma vergt minder parkeren.
- Aandachtspunt voor de oplossingen rondom hemelwater en vuilwater.



6. VERDIEPING LOCATIE GEMEENTEHUIS EN BRANDWEERKAZERNE

6.1 UITGANGSPUNTEN

Algemeen:

- Bouwen in de rooilijn aan Stationsstraat en afstand houden tot te herontwikkelen gemeentehuis.
- Doorzetten groene erf 'Achter het Raadhuis' tot aan Wilhelminastraat.
- De doorgroeipotentie voor de groene woonhof (zie kavelpaspoort/rooilijnenkaart) op de diepe kavels van de Grotestraat en Achterstraat openhouden.

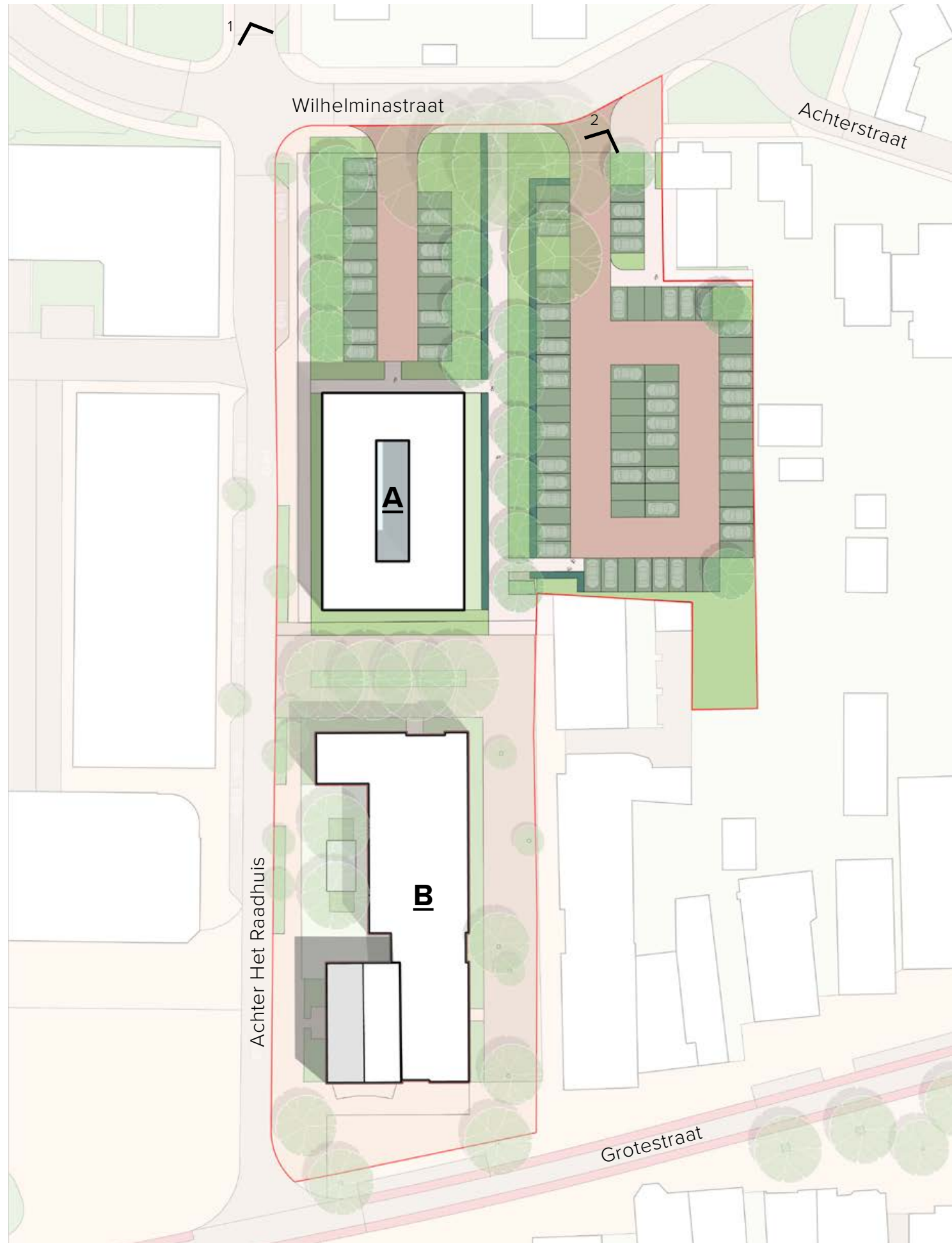
Proefverkaveling A - "voorzichtig":

- Woonprogramma:
 - Appartementen - middendure huur/koop (gemeentehuis);
 - Appartementen - middendure huur/koop (nieuwbouw);
- Parkeren op maaiveld;
- Aantal parkeerplaatsen openbare ruimte gelijk houden aan huidige situatie, dit parkeeraantal is tevens gelijk aan parkeervraag volgens parkeernota:
 - Deels salderen huidig gebruik gemeentekantoor;
 - Deels dubbelgebruik parkeerdrum centrum.

Proefverkaveling B - "ambitieuw":

- Woonprogramma:
 - Appartementen - middendure huur/koop (gemeentehuis);
 - Appartementen - duur huur/koop (nieuwbouw);
 - 'Stadswoningen' – duur koop (nieuwbouw);
- Parkeren (1-op-1) in half-verdiepte kelder (inclusief parkeren appartementen gemeentehuis);
- De restvraag parkeren oplossen in openbare ruimte:
 - Deels salderen huidig gebruik gemeentekantoor;
 - Overlopen parkeerdrum centrum naar parkeerterrein Achterstraat.

6.2 PROEFVERKAVELING A - VOORZICHTIG



Parkeren

Kolom1	Kolom2	Kolom3	Kolom4	Kolom5	Kolom6	Kolom7	Kolom8	Kolom9	Kolom10	Kolom11	Kolom12
Woonprogramma									Parkeerbalans		
segment		type	gem. grootte/woning	# in plan	m2 GO*	% per segment			<i>p.norm tot.</i>	<i>subtotaal</i>	
midden	A	appartement	72 m2 BVO	36	2.074	60,0%			1,6	57,6	
	B	appartement (gemeentehuis)	65 m2 GO	24	1.560	40,0%			1,6	38,4	
		totalen		60	3.634	100,0%			96	pp tot	

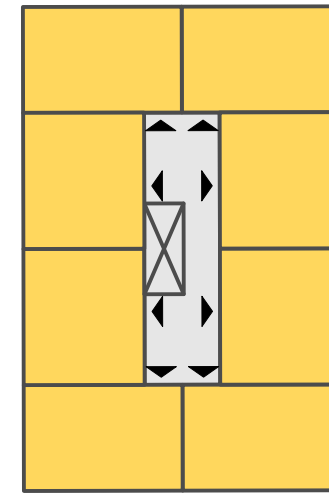
* GO is berekend als 80% van (sub)totaal BVO



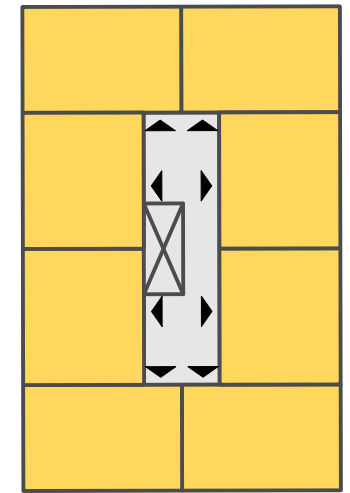
Lagenopbouw



begane grond

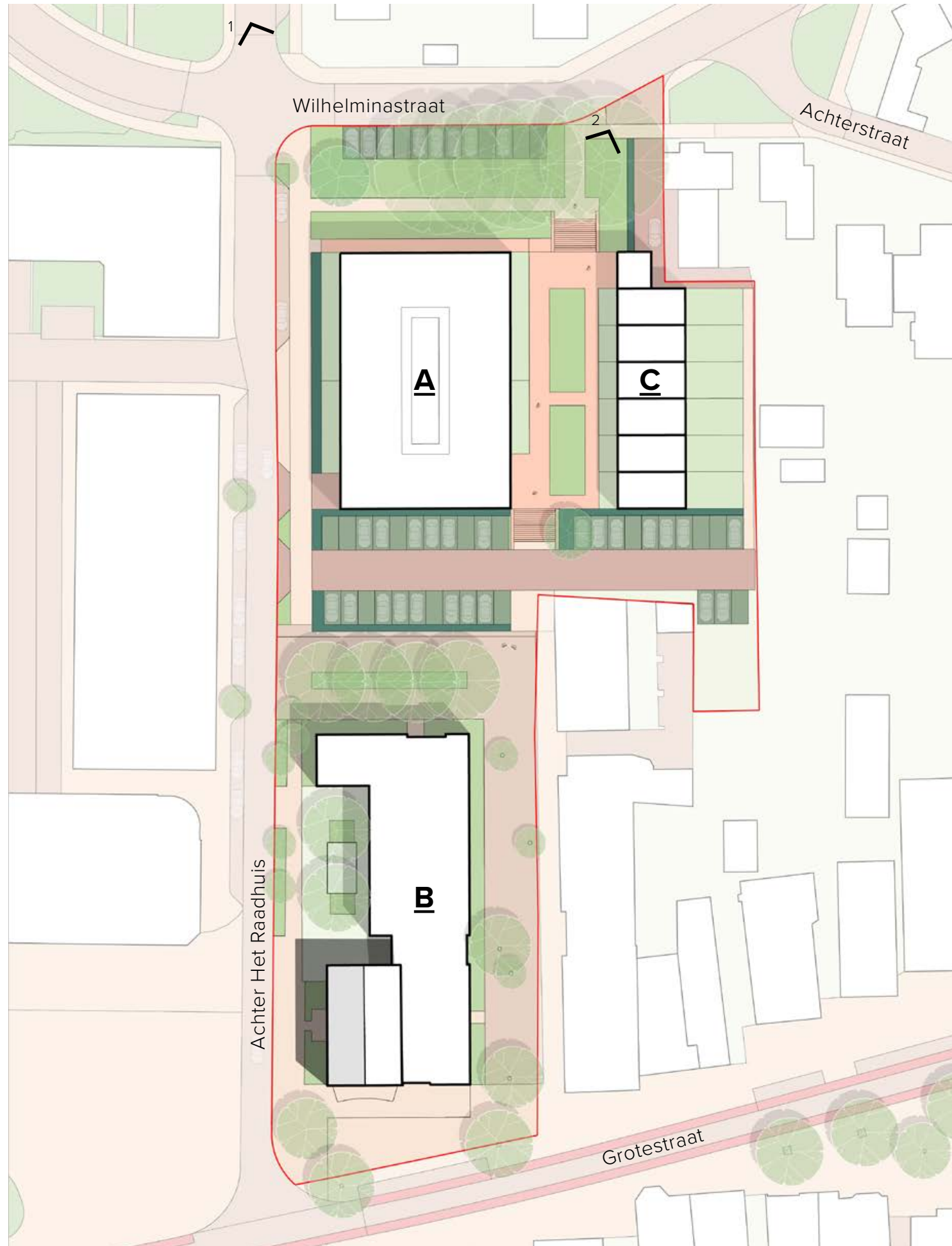


1e + 2e verdieping



3e + 4e verdieping

6.3 PROEFVERKAVELING B - AMBITIEUS



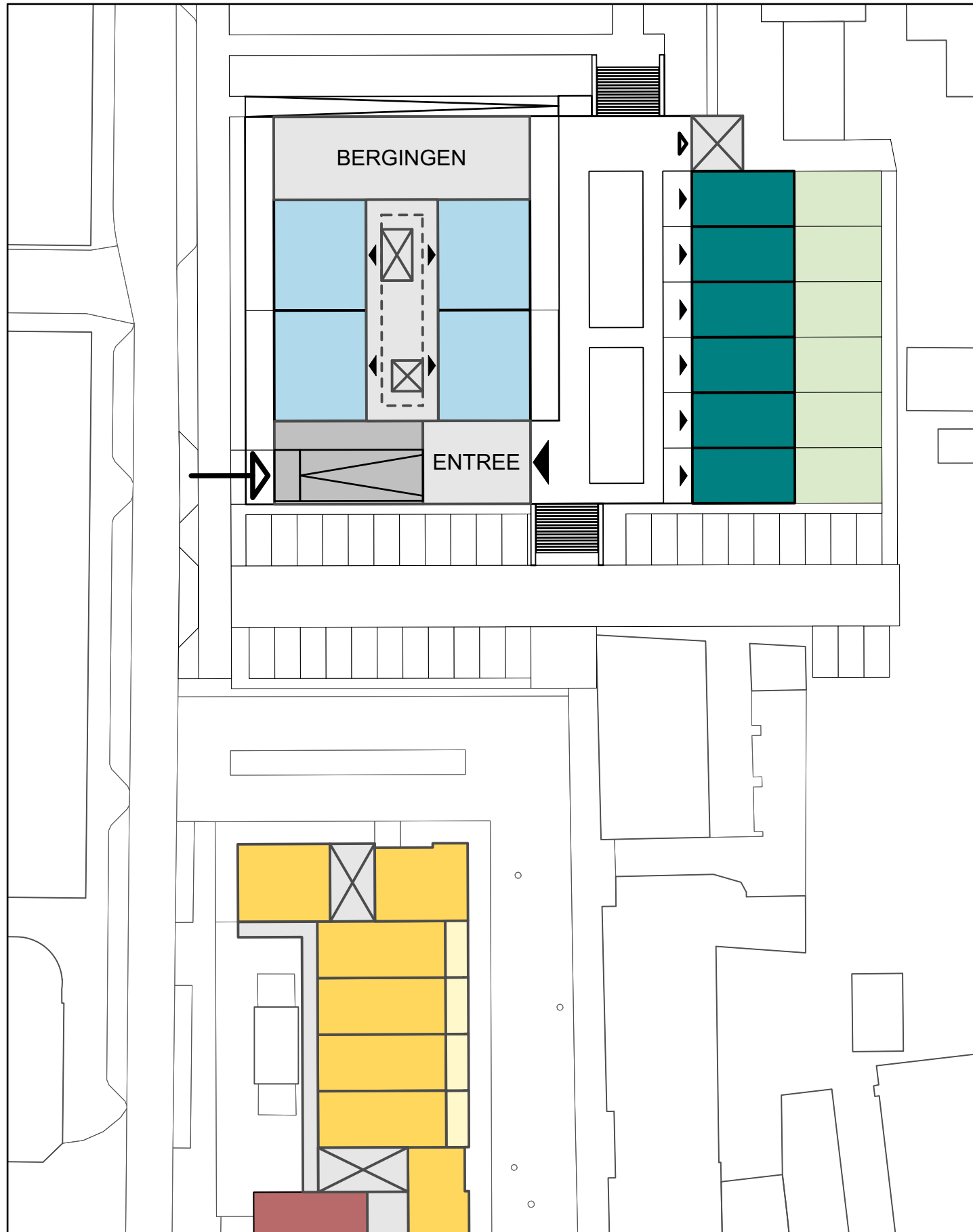
Parkeren

Kolom1	Kolom2	Kolom3	Kolom4	Kolom5	Kolom6	Kolom7	Kolom8	Kolom9	Kolom10	Kolom11	Kolom12	Kolom13	Kolom14	Kolom15	Kolom16	Kolom17	Kolom18
Woonprogramma									Parkeerbalans								
segment		type	gem. grootte/woning	# in plan	m2 GO*	% per segment			<i>p.norm tot.</i>	<i>subtotaal</i>		<i>p. in o.r.</i>	<i>subtotaal</i>		<i>p. in kelder</i>	<i>subtotaal</i>	
betaalbaar	B	appartement (gemeentehuis)	65	m2 GO	24	1.560	36,4%		1,6	38,4		0,6	14,4		1	24	
duur	C	stadswoning	135	m2 BVO	6	648	9,1%		1,6	9,6		0,6	3,6		1	6	
	A	appartement	99	m2 BVO	36	2.851	54,5%		1,8	64,8		0,8	28,8		1	36	
totalen					66	5.059	100,0%			113 pp tot			47 pp o.r.			66 pp kelder	

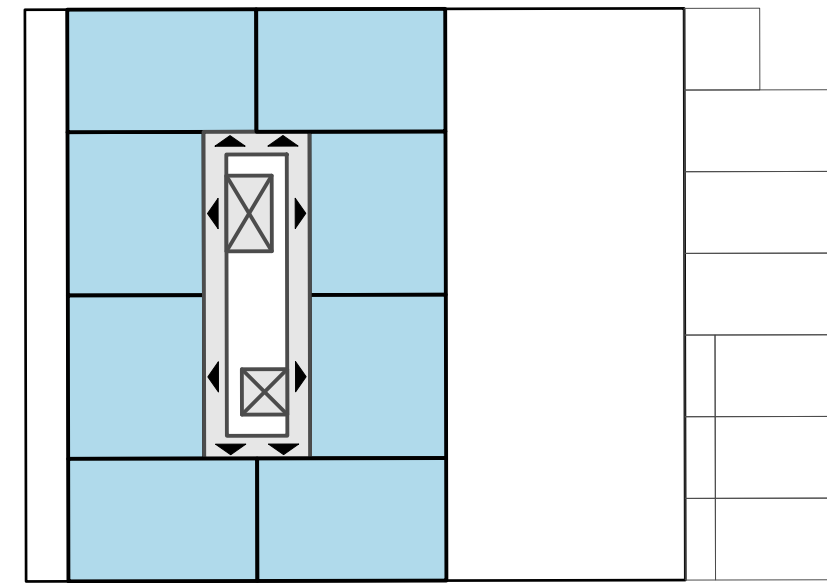
* GO is berekend als 80% van (sub)totaal BVO



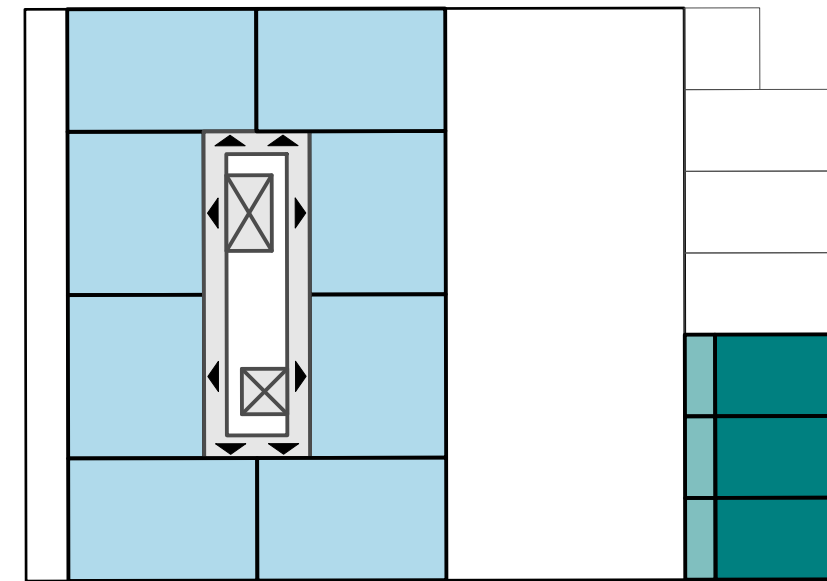
Lagenopbouw



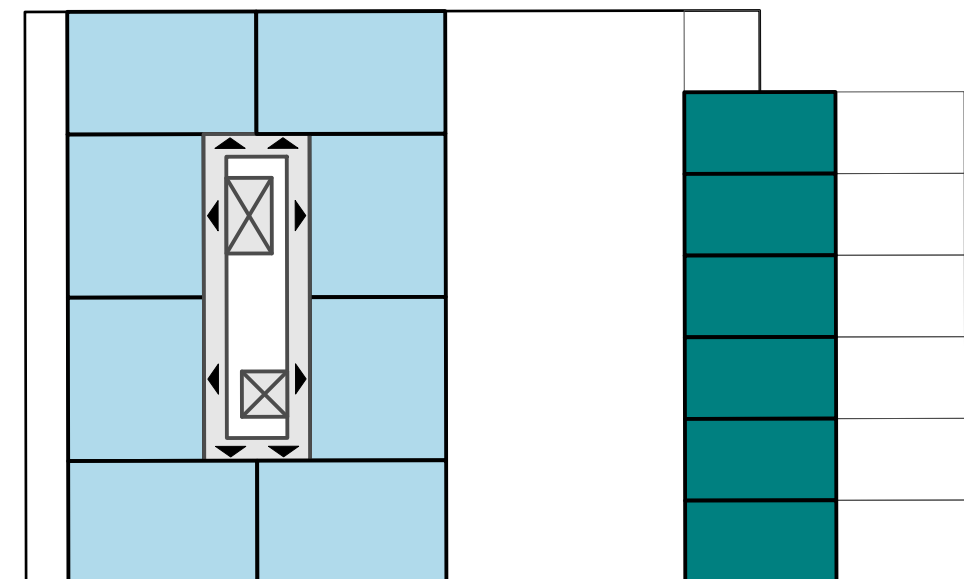
begane grond



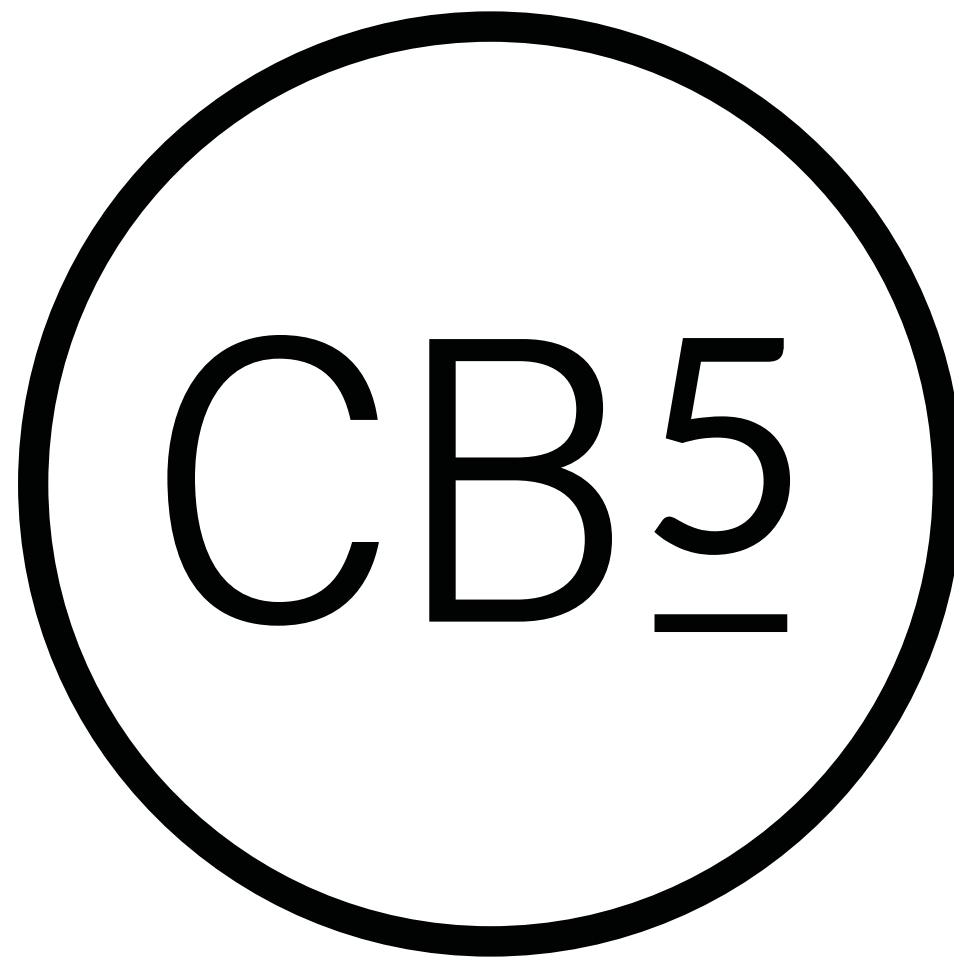
3e + 4e verdieping



2e verdieping



1e verdieping



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

BIJLAGE

VERDIEPING LOCATIE BIBLIOTHEEK EN ANTON PIECKPLEIN

INLEIDING

In het kader van de Massastudie Centrum Drunen (concept) is CB5 gevraagd een verdiegingsstudie uit te voeren voor twee extra ontwikkellocaties in het centrum van Drunen:

1. De voormalige bibliotheek;
2. Het Anton Pieckplein en omgeving (onder andere de locatie van Woonveste).

De proefverkavelingen in voorliggende presentatie laten de draagkracht zien van de verschillende locaties. Voor elke variant zijn beknopt de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten benoemd. De proefverkavelingen zijn nadrukkelijk geen ontwerp, maar eerder een telmodel binnen de kaders uit de Massastudie centrum Drunen.



LOCATIE 1: BIBLIOTHEEK UITGANGSPUNTEN

Algemeen:

- Een compact appartementencomplex met ruimte voor een hoogteaccent aan de Hugo de Grootstraat en afbouw in hoogte richting de zuidzijde. De contour blijft binnen de doorgetrokken rooilijn van het woonblok aan de zuidzijde.
- Behoud van de groene ruimte rondom de locatie, inclusief de bestaande bomen.
- Woonprogramma:
 - Appartementen – sociale huur.

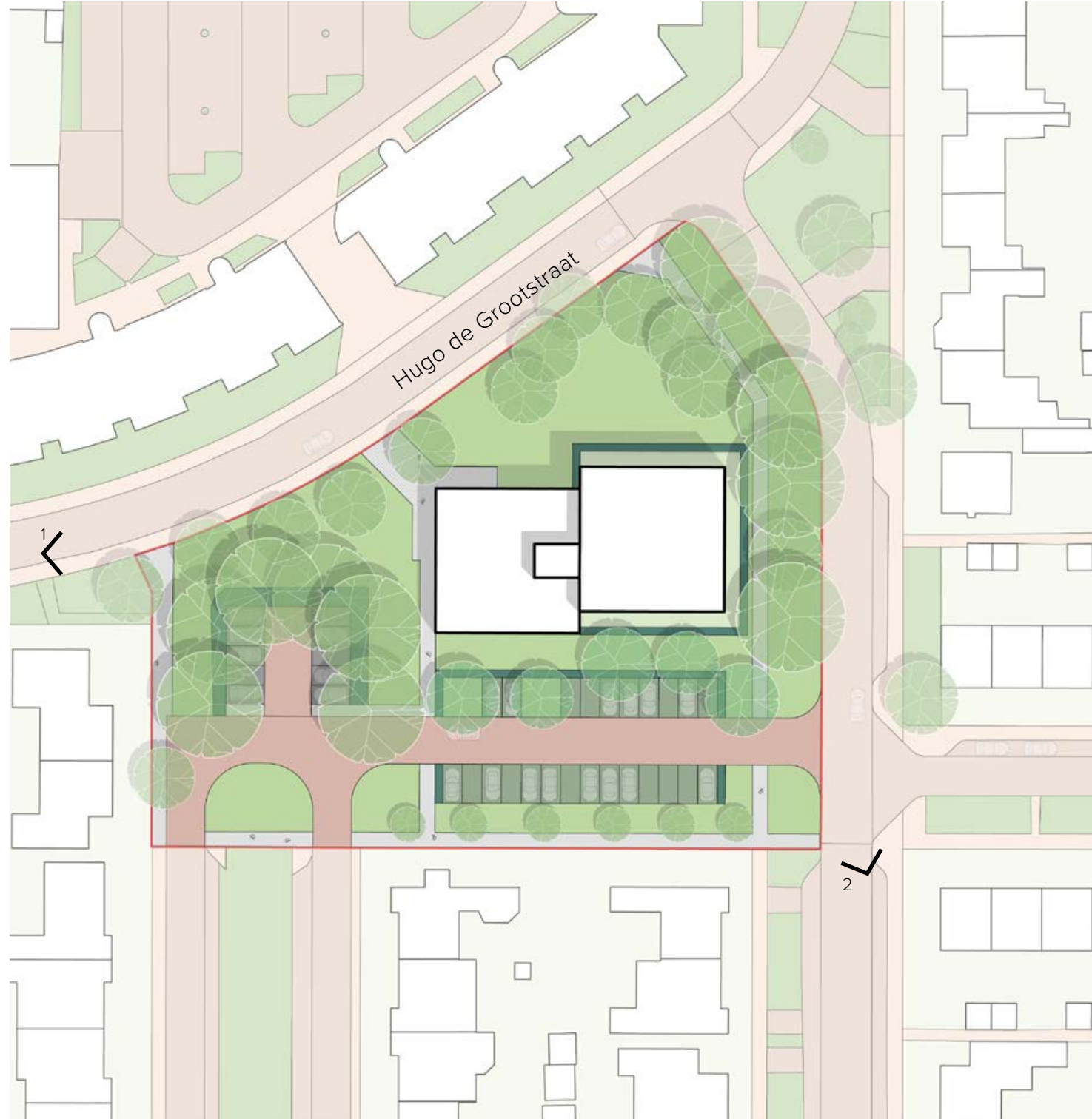
Proefverkaveling A:

- Beperkte omvang programma in gebouw met bouwhoogte van 3 en 4 lagen.
- Parkeren op maaiveld:
 - Parkeervraag bibliotheekfunctie salderen;
 - Huidige parkeernorm hanteren;
 - Voldoende parkeren intekenen voor sluitende parkeerbalans.

Proefverkaveling B:

- Maximale omvang programma in gebouw met bouwhoogte van 5 en 6 bouwlagen lagen;
- Parkeren op maaiveld:
 - Parkeervraag bibliotheekfunctie salderen;
 - Vergeleken met proefverkaveling A meer parkeren ingetekend door maximale omvang programma;
 - Huidige parkeernorm hanteren;
 - Maximaal aantal parkeerplaatsen intekenen, geen sluitende parkeerbalans, alternatieve oplossingen parkeren.

LOCATIE 1: BIBLIOTHEEK
PROEFVERKAVELING A - 3 & 4 LAGEN HOOG



LOCATIE 1: BIBLIOTHEEK
PROEFVERKAVELING A - 3 & 4 LAGEN HOOG

Kolom1	Kolom2	Kolom3	Kolom4	Kolom5	Kolom6	Kolom7	Kolom8	Kolom9	Kolom10	Kolom11	Kolom12
Woonprogramma									Parkeerbalans		
segment		type			# in plan	m2 GO*	% per segment		<i>p.norm tot.</i>	<i>subtotaal</i>	
sociaal	A	appartement	77	m2 BVO	24	1.478	100,0%		1,6	38,4	
									<i>Salderen **</i>	-13	
		totalen			24	1.478	100,0%			25 pp tot	

* GO is berekend als 80% van (sub)totaal BVO

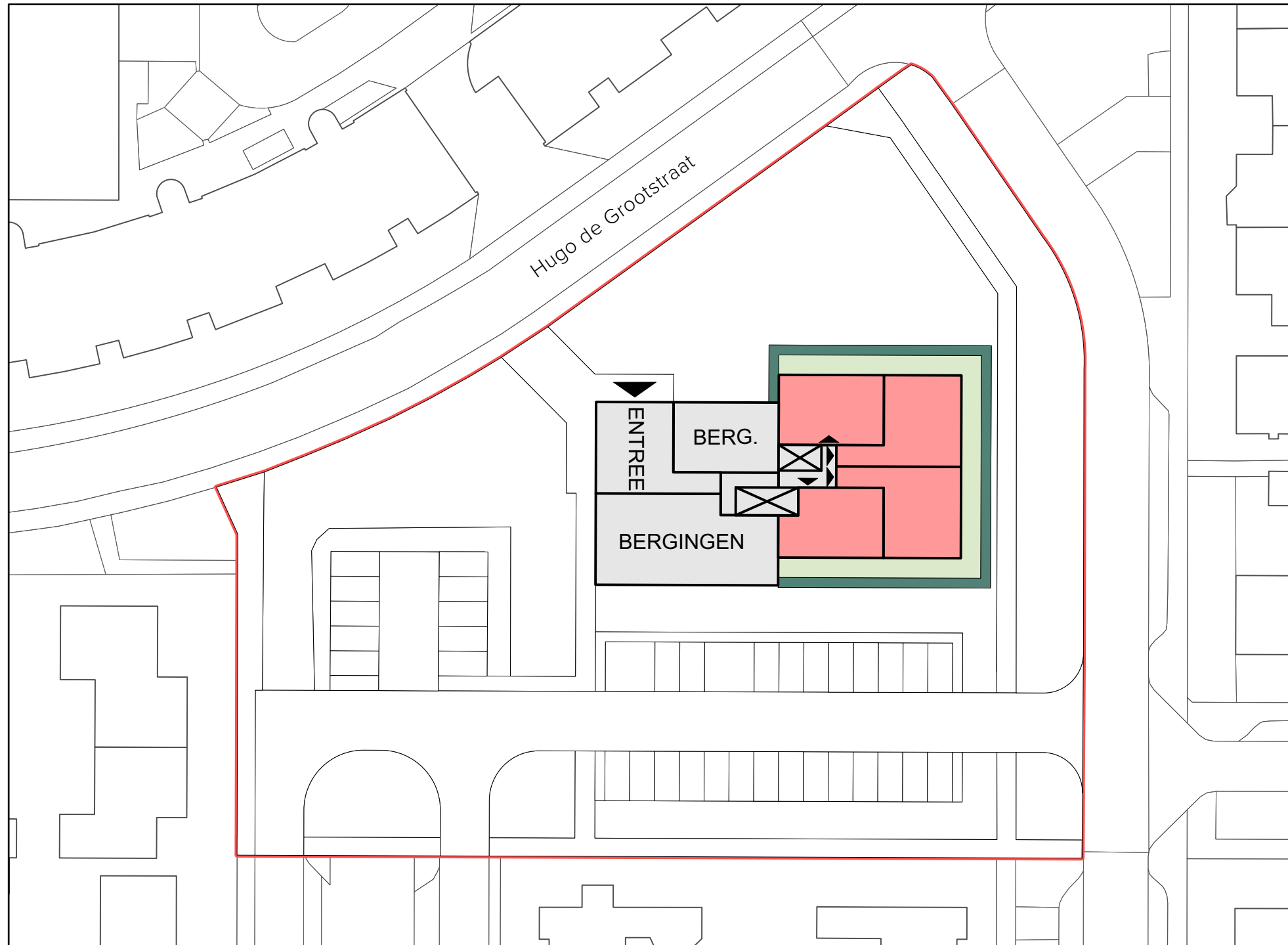
** parkeerdruk bibliotheek salderen: (1.300m2 BVO x 1,1 pp/100 m2 BVO)x90% dubbelgebruik = 13pp

Conclusie parkeren:

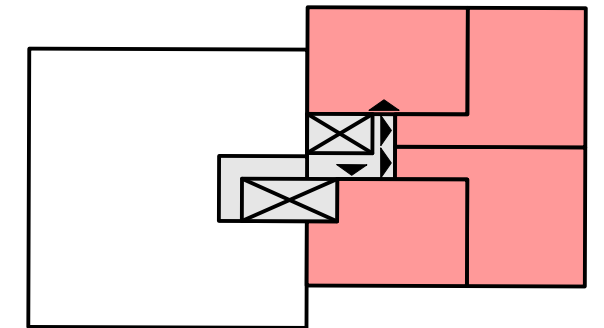
- Parkeerbalans = -1 parkeerplaats;
- In detailuitwerking oplossen.



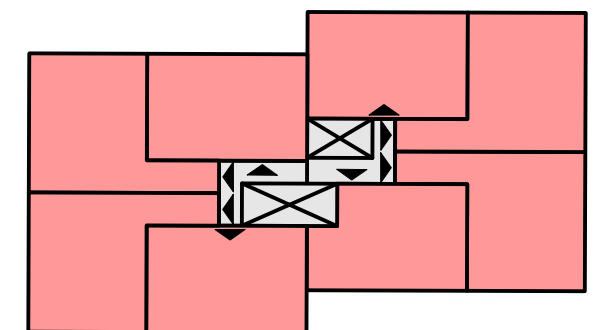
LOCATIE 1: BIBLIOTHEEK
PROEFVERKAVELING A - 3 & 4 LAGEN HOOG



begane grond

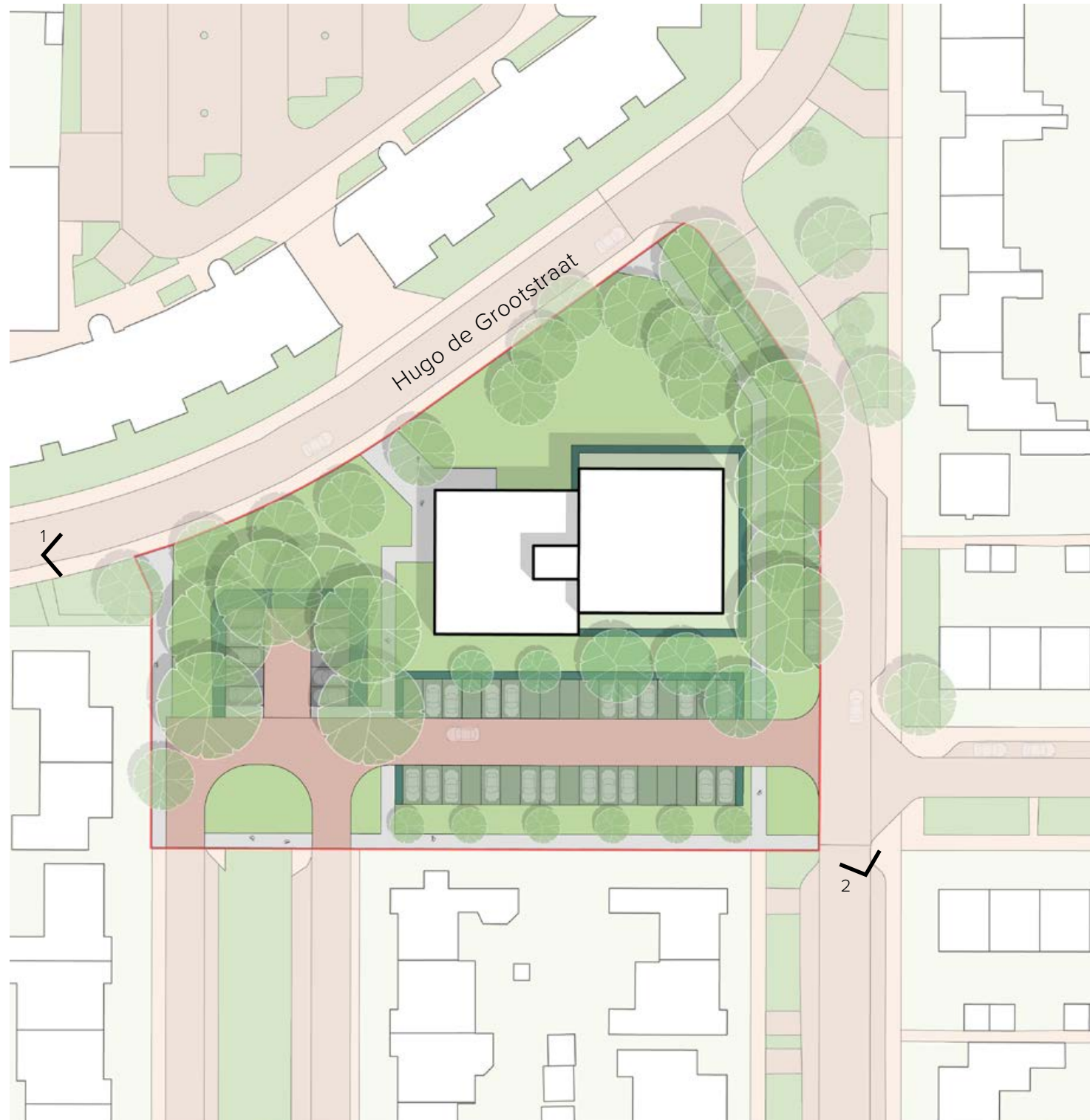


3e verdieping



1e + 2e verdieping

LOCATIE 1: BIBLIOTHEEK
PROEFVERKAVELING B - 5 & 6 LAGEN HOOG



LOCATIE 1: BIBLIOTHEEK
PROEFVERKAVELING B - 5 & 6 LAGEN HOOG

Kolom1	Kolom2	Kolom3	Kolom4	Kolom5	Kolom6	Kolom7	Kolom8	Kolom9	Kolom10	Kolom11	Kolom12
Woonprogramma									Parkeerbalans		
segment		type			# in plan	m2 GO*	% per segment		<i>p.norm tot.</i>	<i>subtotaal</i>	
sociaal	A	appartement	77 m2 BVO		40	2.464	100,0%		1,6	64	
									<i>Salderen **</i>	-13	
		totalen			40	2.464	100,0%			51 pp tot	

* GO is berekend als 80% van (sub)totaal BVO

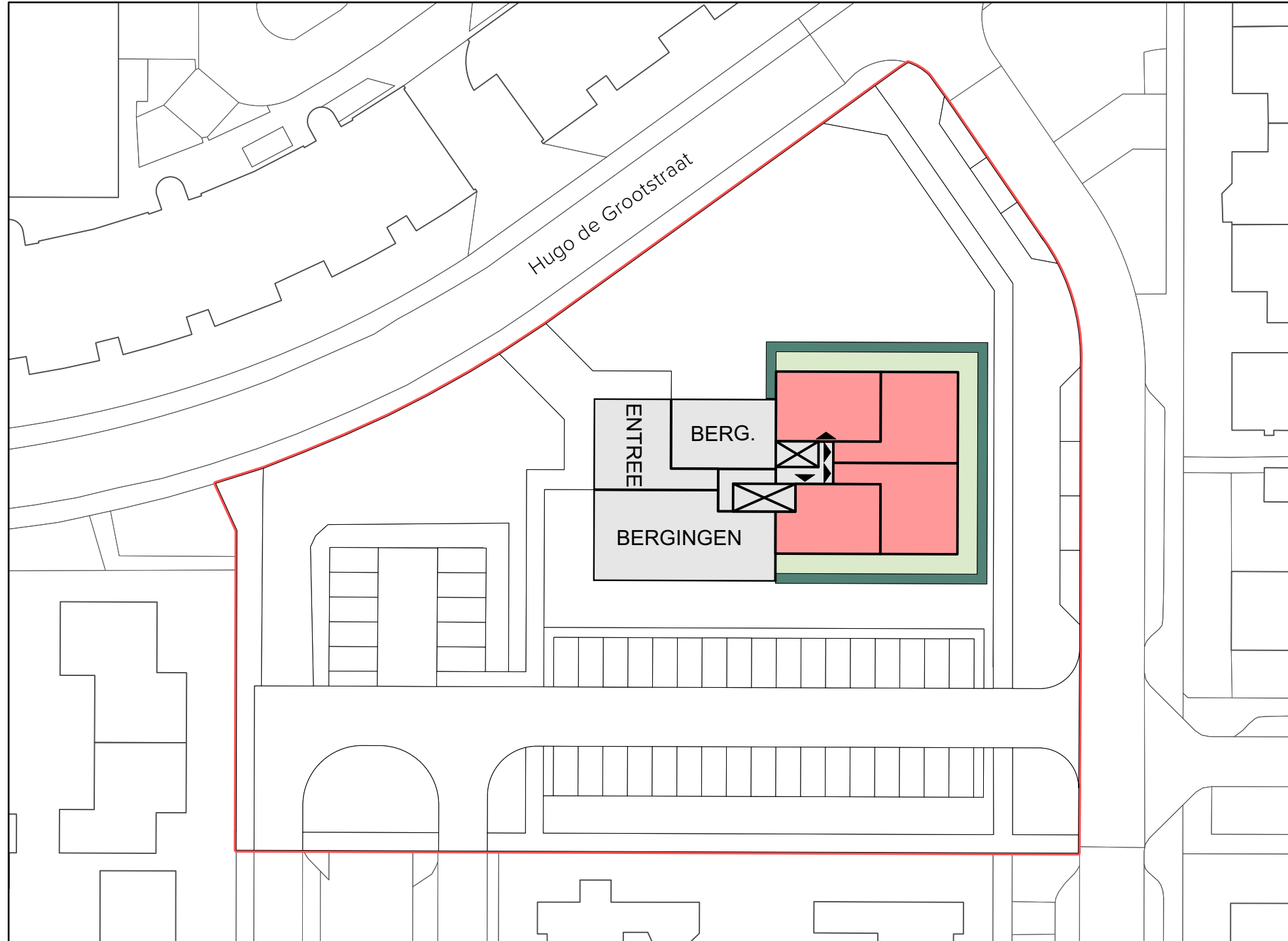
** parkeerdruk bibliotheek salderen: $(1.300\text{m}^2 \text{ BVO} \times 1,1 \text{ pp}/100 \text{ m}^2 \text{ BVO}) \times 90\% \text{ dubbelgebruik} = 13\text{pp}$

Conclusie parkeren:

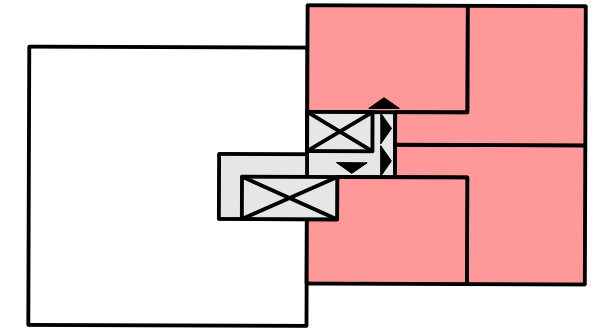
- Parkeerbalans = -11 parkeerplaats;
- Oplossingen voor parkeertekort nader onderzoeken:
 - Parkeerdrukmeting omgeving locatie;
 - Lagere parkeernorm onderbouwen door woningbouwvereniging op basis van doelgroep / gebruikers;
 - Alternatieve programmering met een lagere parkeerbehoefte, bijvoorbeeld zorgwoningen;
 - Mogelijkheden gemeentelijk beleid: overloopparkeren naar parkeerterrein Jumbo of parkeernorm aanpassen.



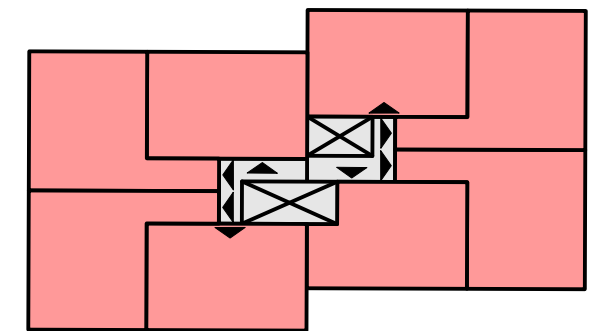
LOCATIE 1: BIBLIOTHEEK
PROEFVERKAVELING B - 5 & 6 LAGEN HOOG



begane grond



5e verdieping



1e t/m 4e verdieping

LOCATIE 2: ANTON PIECKPLEIN UITGANGSPUNTEN

Proefverkaveling A - locatie woonveste + Joost van den Vondellaan:

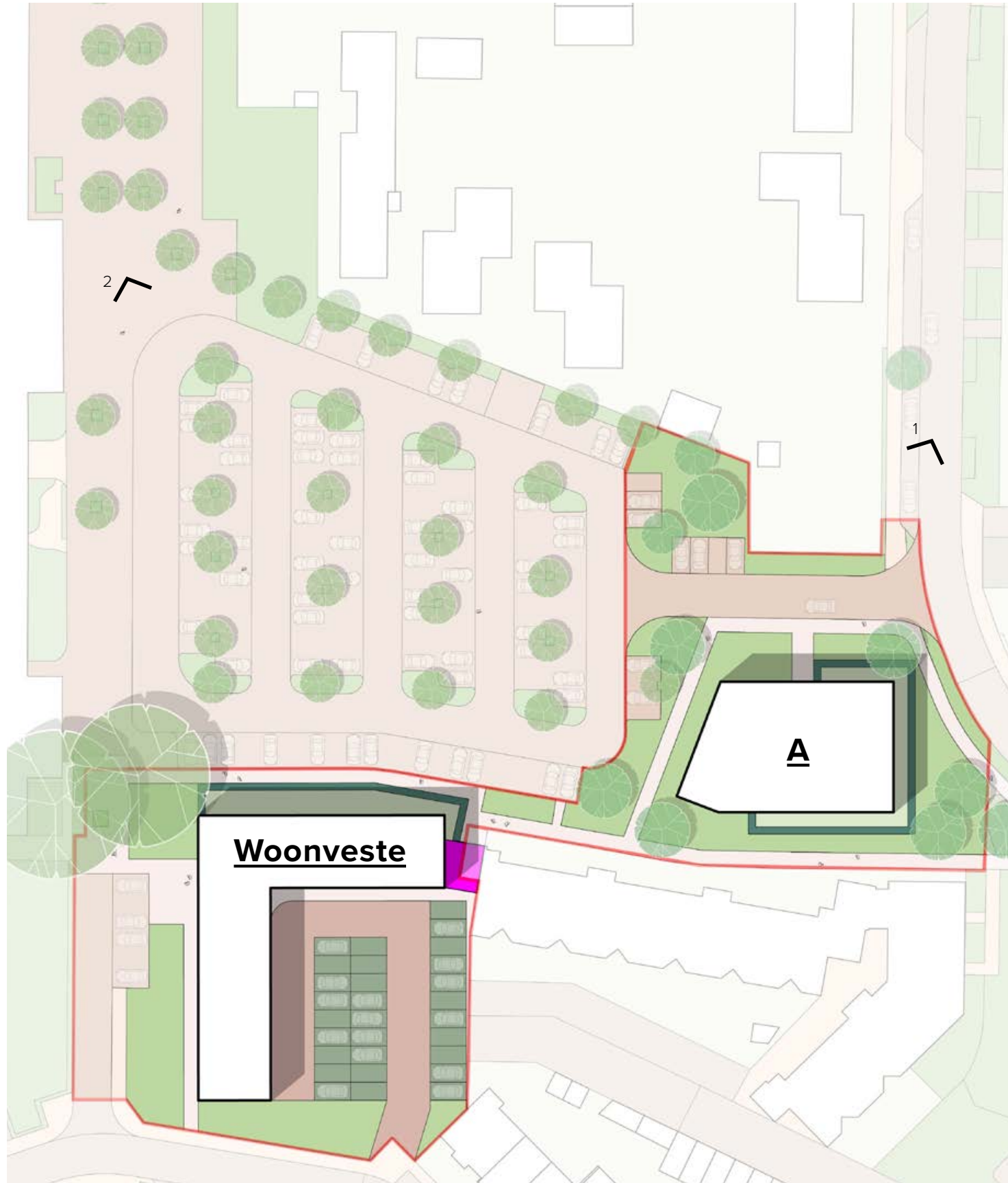
- Bouwblok binnen bestaande kadastrale grenzen Woonveste:
 - Oriëntatie op Anton Pieckplein;
 - Groen aan Afrikalaan en achterzijde Voorste Venne;
- Appartementengebouw op oostzijde Anton Pieckplein:
 - Oriëntatie op Joost van den Vondellaan
- Woonprogramma beide locaties:
 - Appartementen – sociale huur;
- Parkeren:
 - Parkeren Woonveste-blok (grotendeels) oplossen op eigen terrein;
 - Parkeren appartementen Joost van den Vondellaan op Anton Pieckplein.

Proefverkaveling B - inclusief gehele Anton Pieckplein en bouwblok noorzijde (aanvullende uitgangspunten):

- Reduceren van omvang parkeerterrein ten gunste van woningbouw.
- Kwalitatieve groene langzaamverkeersverbindingen tussen Joost van den Vondellaan en de Voorste Venne (zuidzijde nieuwe bouwblok op plein) en tussen Afrikalaan en Grotestraat.
- Woonprogramma:
 - Appartementen - mix middendure huur en sociale huur;
 - Grondgebonden 'stadswoningen';
- Parkeren:
 - Parkeerdruk 50% Voorste Venne salderen;
 - Parkeervraag Voorste Venne deels overvloeien naar extra te maken capaciteit Jumbo-locatie;
 - Resterende vraag openbare ruimte parkeren Voorste Venne ca. 50pp;
 - Parkeervraag woningen volgens bestaande norm, op maaiveld (deels op privéterrein, deels in openbare ruimte);
- Betrekken van de private percelen voor afronding noordelijke bouwblok:
 - Joost van den Vondellaan 2/2a;
 - Grotestraat 89;
 - Grotestraat 81.

LOCATIE 2: ANTON PIECKPLEIN

PROEFVERKAVELING A - LOCATIE WOONVESTE + JOOST VAN DEN VONDELLAAN



LOCATIE 2: ANTON PIECKPLEIN

PROEFVERKAVELING A - LOCATIE WOONVESTE + JOOST VAN DEN VONDELLAAN

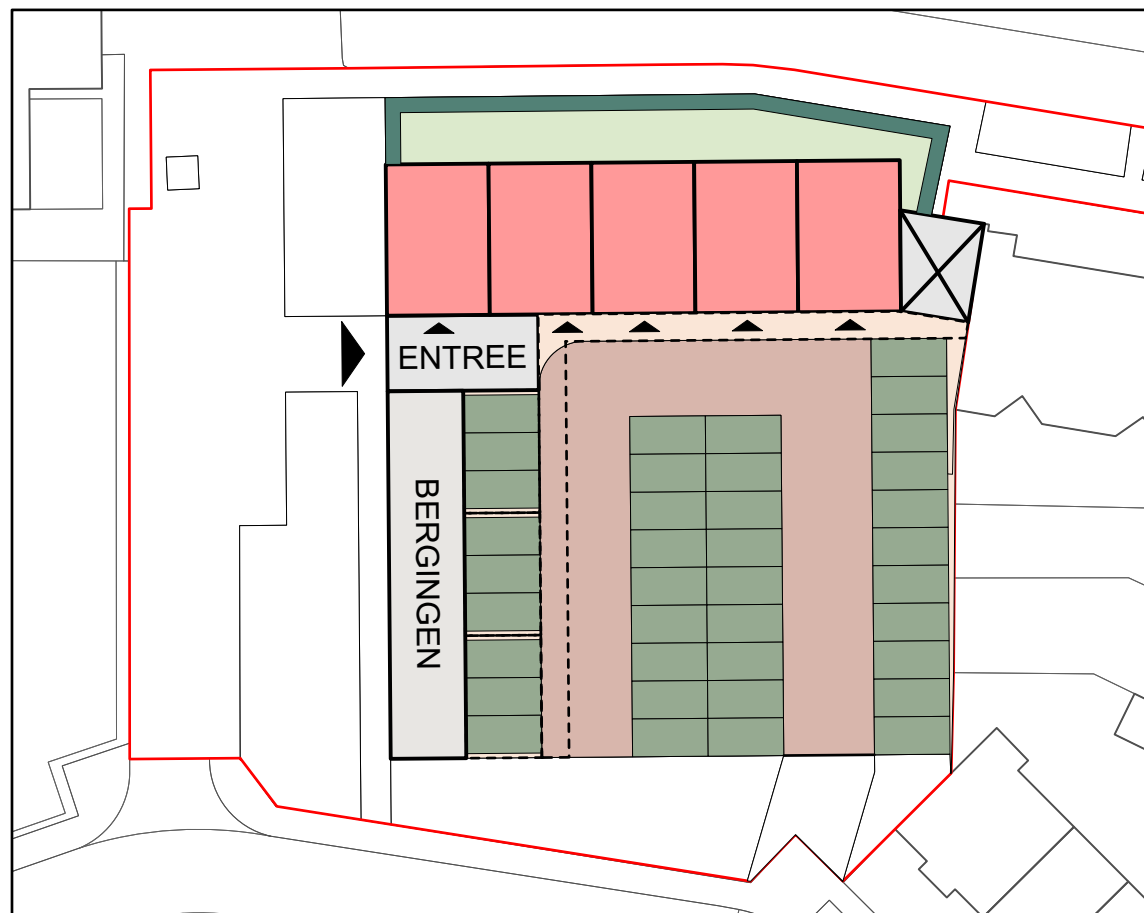
Kolom1	Kolom2	Kolom3	Kolom4	Kolom5	Kolom6	Kolom7	Kolom8	Kolom9	Kolom10	Kolom11	Kolom12	Kolom13	Kolom14	Kolom15	Kolom16	Kolom17	Kolom18
Woonprogramma									Parkeerbalans								
<i>segment</i>		<i>type</i>			<i># in plan</i>	<i>m2 GO*</i>	<i>% per segment</i>		<i>p.norm tot.</i>	<i>subtotaal</i>		<i>#pp bij woning</i>			<i>#pp parkeerterrein Voorste Venne</i>		
social	Woonveste	appartement	71	m2 BVO	28	1.590	58,3%		1,6	44,8		1,3	36,4		0,3	8,4	
	A	appartement	75	m2 BVO	20	1.200	41,7%		1,6	32		0	0		1,6	32	
		totalen			48	2.790	100,0%			77 pp tot			36 pp tot			40 pp tot	

* GO is berekend als 80% van (sub)totaal BVO

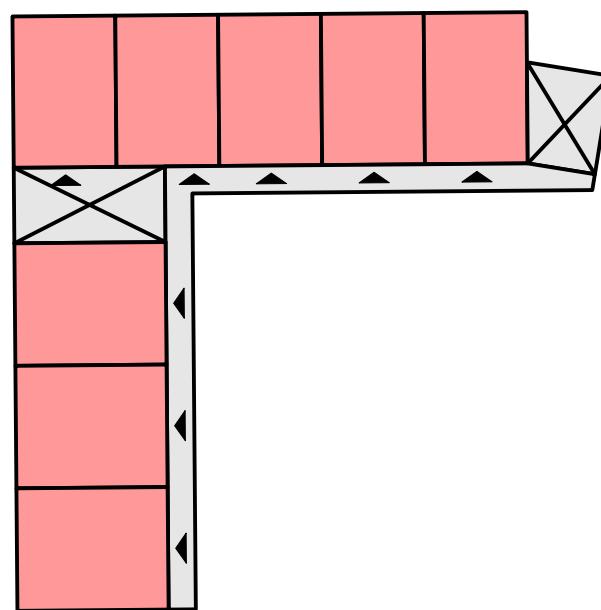


LOCATIE 2: ANTON PIECKPLEIN

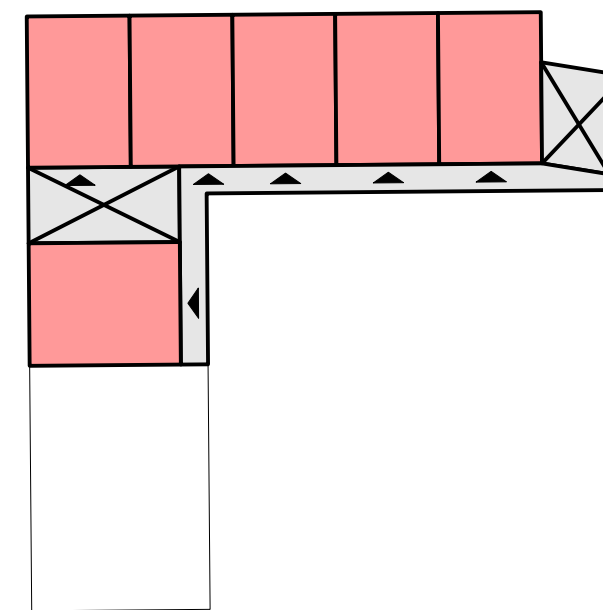
PROEFVERKAVELING A - LOCATIE WOONVESTE + JOOST VAN DEN VONDELLAAN



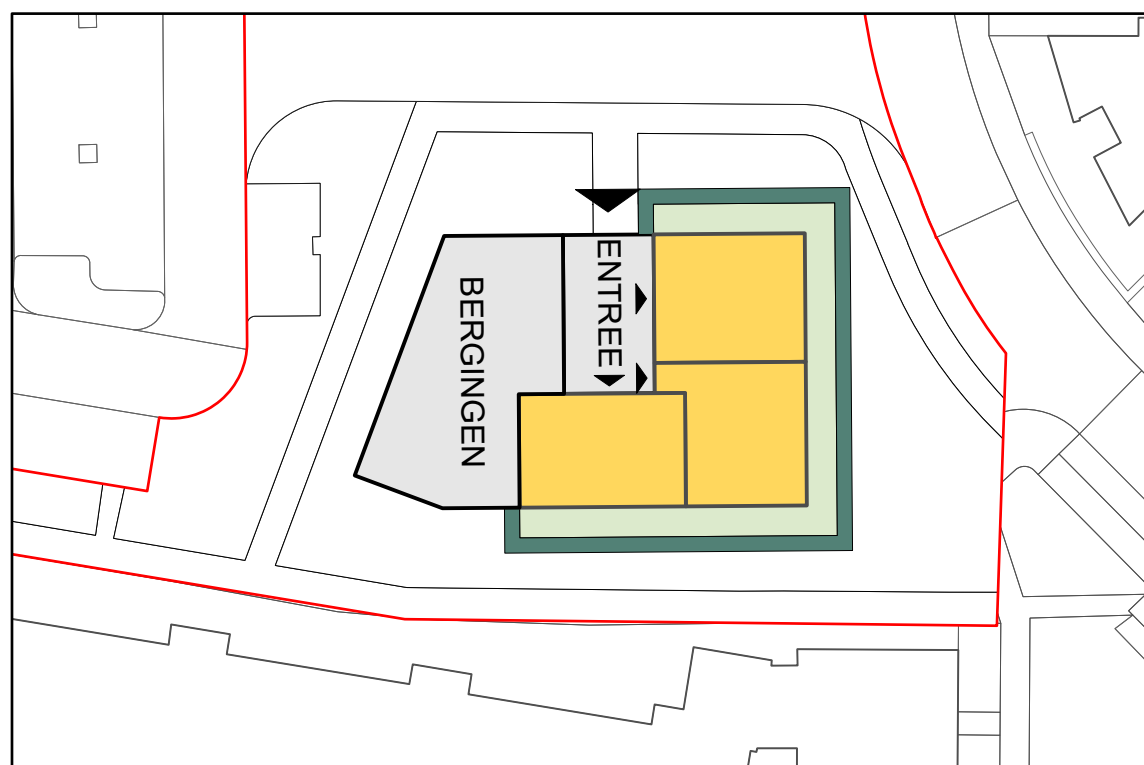
begane grond



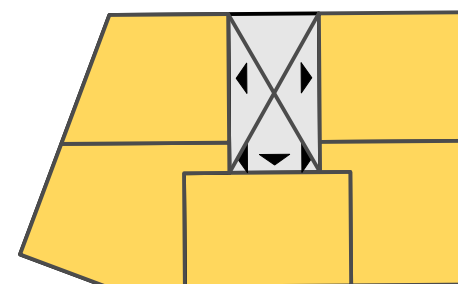
1e + 2e verdieping



3e verdieping

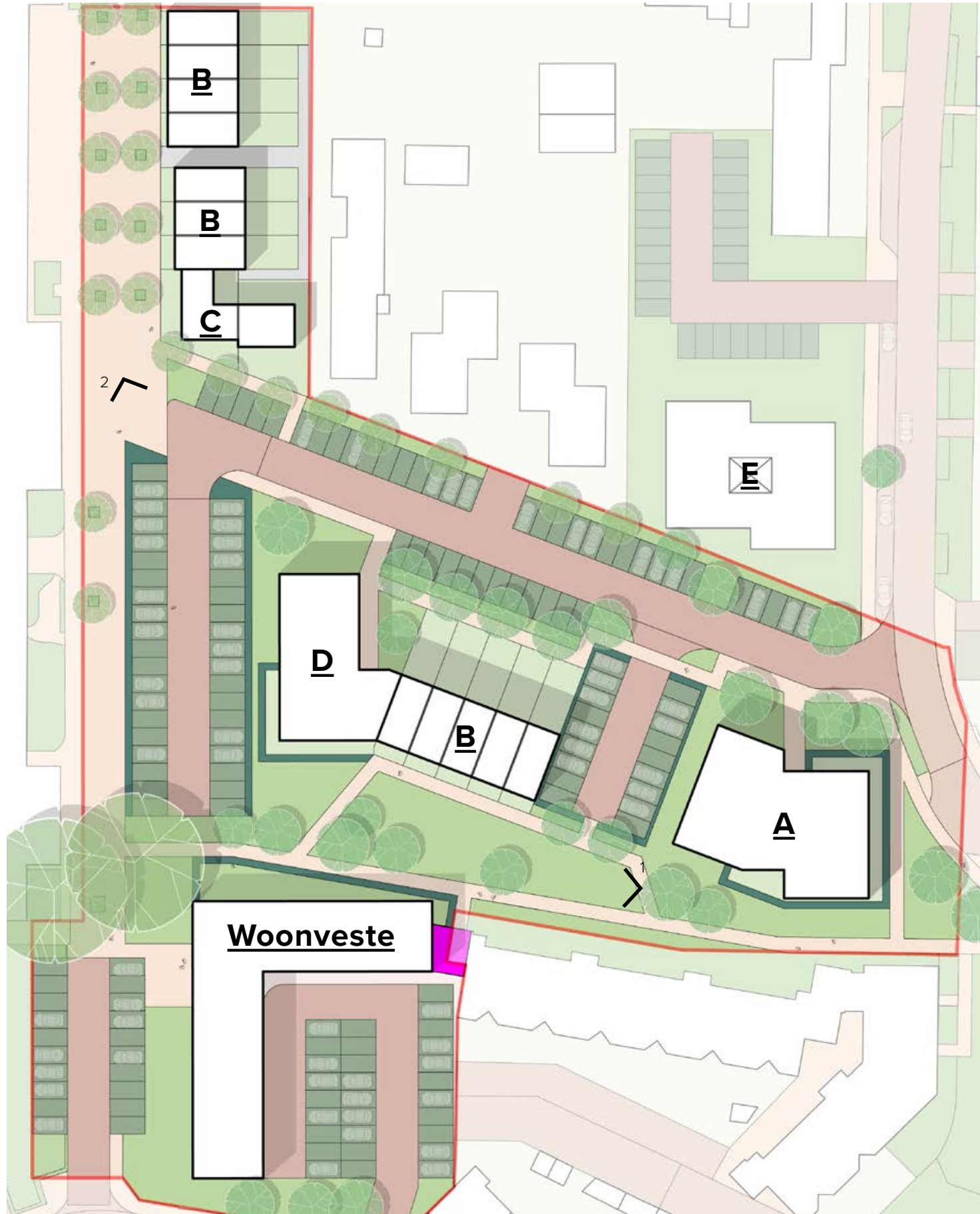


begane grond



1e + 2e + 3e verdieping

LOCATIE 2: ANTON PIECKPLEIN
PROEFVERKAVELING B - INCLUSIEF ANTON PIECKPLEIN



**LOCATIE 2: ANTON PIECKPLEIN
PROEFVERKAVELING B - INCLUSIEF ANTON PIECKPLEIN**

Kolom1	Kolom2	Kolom3	Kolom4	Kolom5	Kolom6	Kolom7	Kolom8	Kolom9	Kolom10	Kolom11	Kolom12	Kolom13	Kolom14	Kolom15	Kolom16	Kolom17	Kolom18
Woonprogramma									Parkeerbalans								
<i>segment</i>		<i>type</i>			<i># in plan</i>	<i>m2 GO*</i>	<i>% per segment</i>		<i>p.norm tot.</i>	<i>subtotaal</i>		<i>#pp bij woning</i>			<i>#pp parkeerterrein Voorste Venne</i>		
sociaal	Woonveste	appartement	71 m2 BVO		28	1.590	31,5%		1,6	44,8		1,3	36,4		0,3	8,4	
	A	appartement	75 m2 BVO		20	1.200	22,5%		1,6	32		0	0		1,6	32	
midden	B	rij	120 m2 BVO		12	1.152	13,5%		1,8	21,6		0	0		1,8	21,6	
	D	appartement	75 m2 BVO		14	840	15,7%		1,6	22,4		0	0		1,6	22,4	
	E	appartement	75 m2 BVO		13	780	14,6%		1,6	20,8		0	0		1,6	20,8	
duur	C	hoekwoning	137 m2 BVO		2	219	2,2%		1,8	3,6		0	0		1,8	3,6	
									Voorste Venne**		50				50		
totalen					89	5.782	100,0%			195 pp tot		36 pp tot		159 pp tot			

* GO is berekend als 80% van (sub)totaal BVO

** Theoretische parkeervraag Voorste Venne in openbare ruimte - na reductie parkeerdrukmeting en verschuiven parkeerplaatsen naar Jumbo-locatie

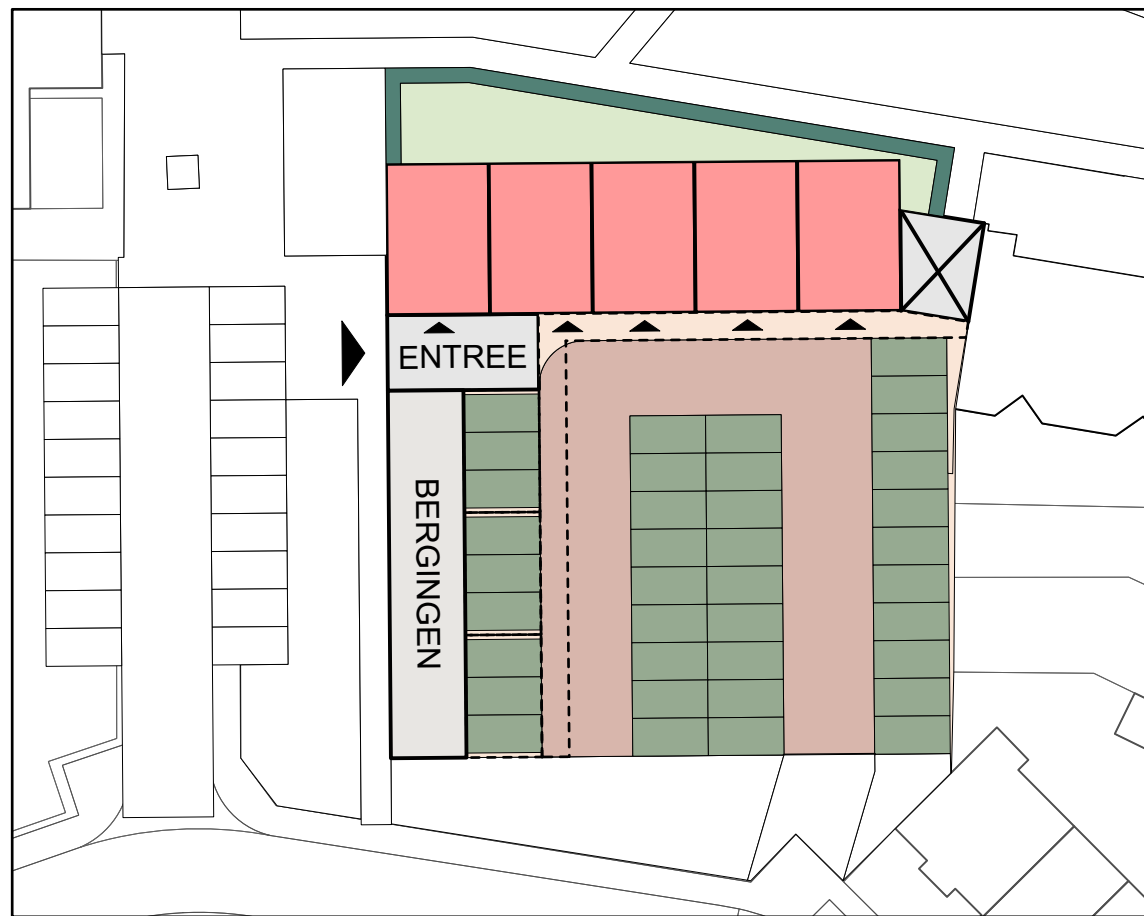
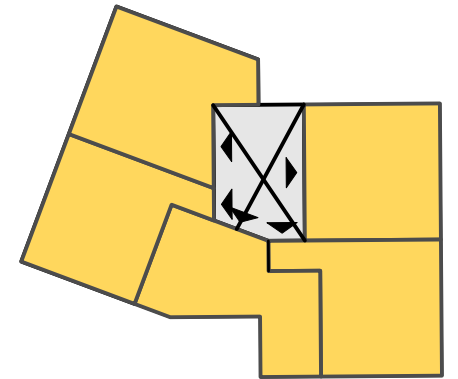
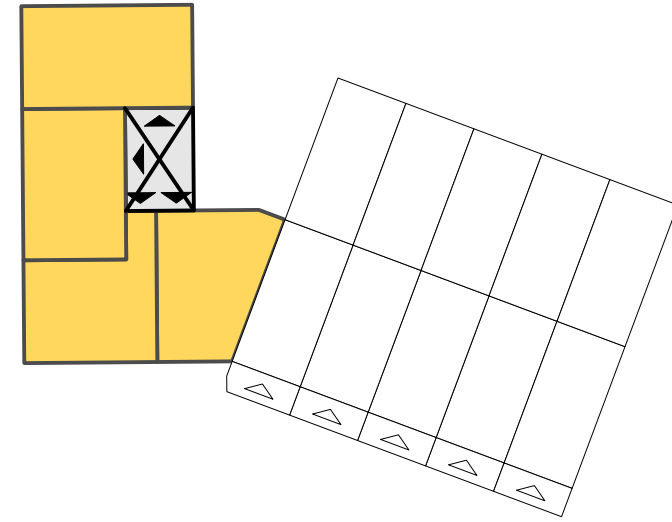


LOCATIE 2: ANTON PIECKPLEIN
PROEFVERKAVELING B - INCLUSIEF ANTON PIECKPLEIN



begane grond

1e + 2e + 3e verdieping



begane grond

1e + 2e verdieping

3e verdieping

