

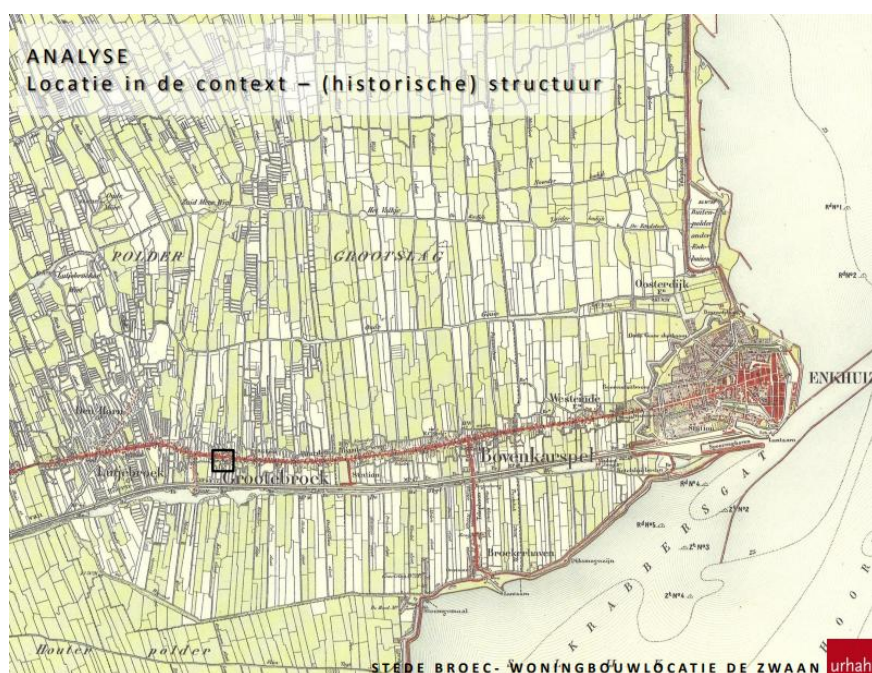
BIJLAGE 1

Kwaliteitskader ontwikkeling De Zwaan

STEDE BROEC WONINGBOUWLOCATIE DE ZWAAN

OPGAVE

kwaliteitskader woningbouwontwikkeling De Zwaan



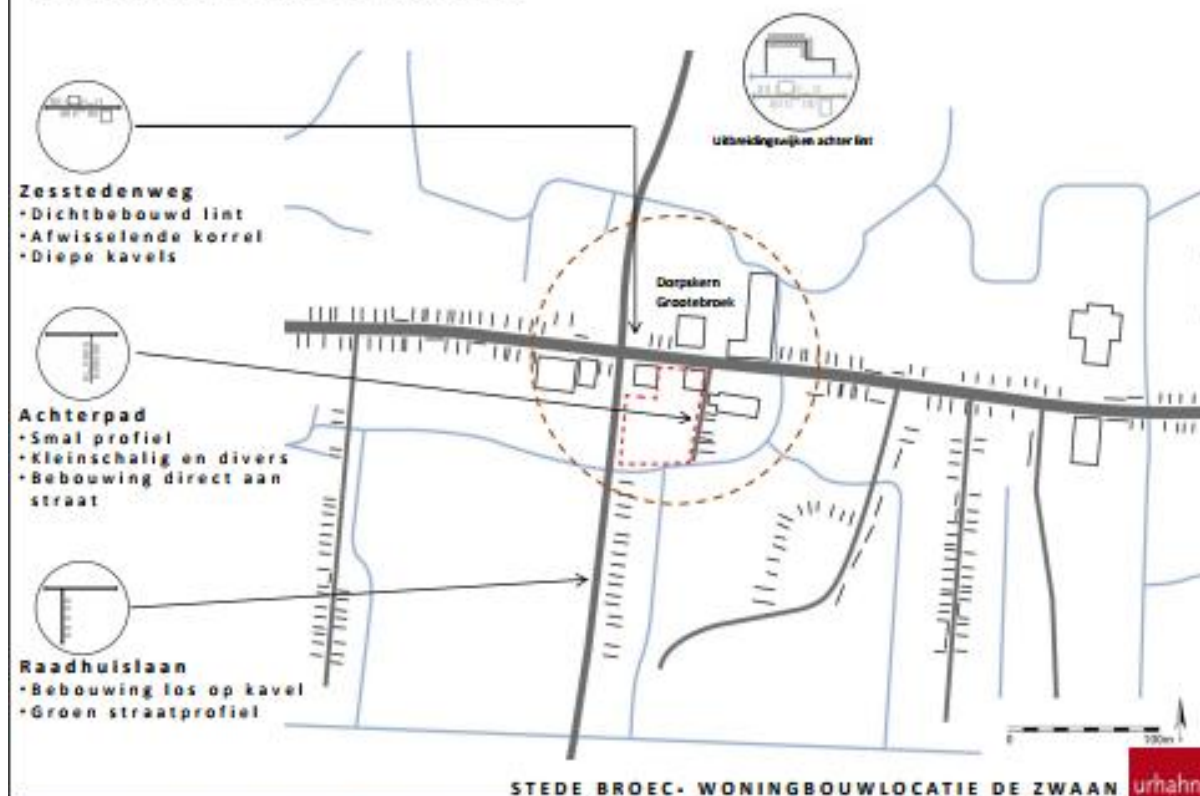
ANALYSE
Locatie in de context – (historische) structuur



Situatie langs de Zesstedenweg op gravure uit 1739 (Cornelis Pronk)

ANALYSE

Locatie met drie typologieën



BENUTTEN ONDERSCHIEDENDE KWALITEITEN



Beeldbepalende platanen



Historisch lint (dorp-skern)



Kleinschalig achterpad achter de kerk



Diversiteit

STEDE BROEC- WONINGBOUWLOCATIE DE ZWAAN

urhahn

UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELKADER

1. Platanen zijn beeldbepalend en karakteristiek. Waar mogelijk inpassen.
2. Ligging in voormalige dorpskern biedt kansen voor kleinschalig programma.
3. Locatie kent drie kenmerkende zijden. Dit is aanleiding voor drie verschillende bebouwingstypologieën (ABC).
4. Indien mogelijk riool behouden.
5. Archeologisch onderzoek voor herontwikkeling.



A. Zesstedenweg
Groot, vrijstaand en
direct aan de weg



B. Achterpad
Kleinschalig, intiem



C. Raadhuislaan
Onder de platanen

STEDE BROEC- WONINGBOUWLOCATIE DE ZWAAN

urhahn

ONDERZOEK SCHADUWEFFECT PLATANEN

21 maart

Met platanen (18 meter hoog)

Zonder platanen



15:00uur



Geen verschil



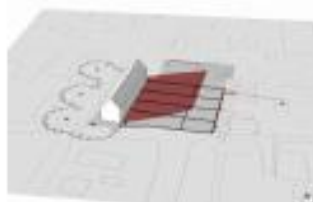
16:00uur



Geen verschil



17:00uur



Alleen verschil indien
kavels volledige diepte
hebben tot Achterpad

STEDE BROEC • WONINGBOUWLOCATIE DE ZWAAN



ONDERZOEK SCHADUWEFFECT PLATANEN

21 juni

Met platanen (18 meter hoog)

Zonder platanen



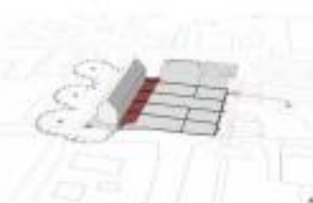
15:00uur



Geen verschil



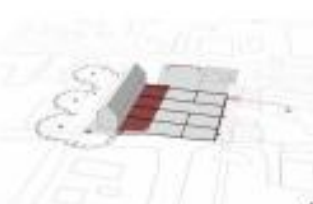
16:00uur



Geen verschil



17:00uur



Geen verschil

STEDE BROEC • WONINGBOUWLOCATIE DE ZWAAN



ONDERZOEK SCHADUWEFFECT PLATANEN

21 juni

Met platanen (18 meter hoog)



18:00uur

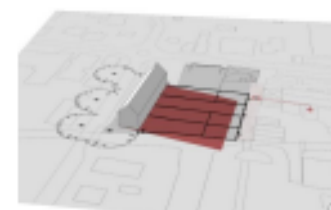
Zonder platanen



Zonder platanen meer zon
in tuin indien tuin
volledige kavel diepte
heeft



19:00uur



Nauwelijks verschil

STEDE BROEC- WONINGBOUWLOCATIE DE ZWAAN 

INVLOED PLATANEN SCHADUWEFFECT:

- Platanen beeldbepalend voor Raadhuislaan en dorpskern.
- Platanen zijn vitaal en hebben een goede toekomstverwachting.
- Rooien platanen voor schaduwwerking achtertuin alleen effectief bij diepe kavels (volledige kaveldiepte tot aan Achterpad).
- Opheffen schaduweffect in tuin alleen waarneembaar bij rooien alle 7 platanen Raadhuislaan.
- Bomen hebben in de middag effect op de lichtinval in de woning.

Conclusie: effect bomen wel of niet behouden is relatief klein. Daarmee adviseren wij bomen te behouden wegens beeldbepalend effect en de sfeer die dit op roept. In de uitwerking moet worden besloten in welk eigendom de bomen vallen en wie er onderhoud gaat plegen.

STEDE BROEC- WONINGBOUWLOCATIE DE ZWAAN 

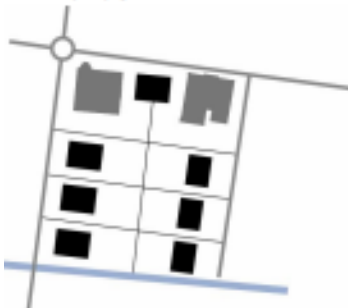
INVLOED PLATANEN SCHADUWEFFECT:

- Platanen beeldbepalend voor Raadhuislaan en dorpskern.
- Platanen zijn vitaal en hebben een goede toekomstverwachting.
- Rooien platanen voor schaduwwerking achtertuin alleen effectief bij diepe kavels (volledige kaveldiepte tot aan Achterpad).
- Opheffen schaduw effect in tuin alleen waarneembaar bij rooien alle 7 platanen Raadhuislaan.
- Bomen hebben in de middag effect op de lichtinval in de woning.

Conclusie: effect bomen wel of niet behouden is relatief klein. Daarmee adviseren wij bomen te behouden wegens beeldbepalend effect en de sfeer die dit op roept. In de uitwerking moet worden besloten in welk eigendom de bomen vallen en wie er onderhoud gaat plegen.

DRIE ONTWIKKELMODELLEN

1. Bebouwing langs de randen



- Ruime tuinen
- Rooien van beeldbepalende platanen

Uitgeefbaar gebied ca.
2180m², exclusief
Zesstedenweg 195

2. Bebouwing langs de randen inc. platanen



- Platanen als adres
- Benutten onderscheidende kwaliteiten
- Samenbrengen van drie typologieën
- Minder uitgeefbaar gebied

Dit model benut het meest de contextuele kwaliteit

Uitgeefbaar gebied ca.
1800m², exclusief
Zesstedenweg 195

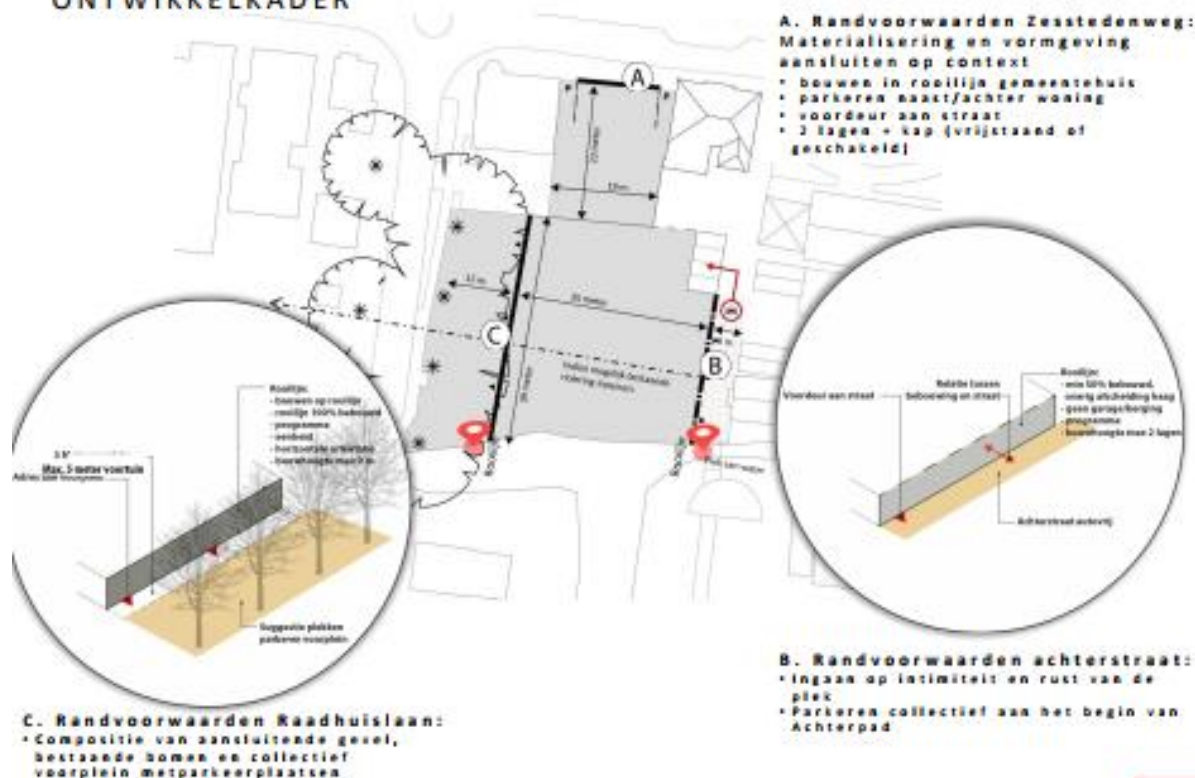
3. Middenstraat



- Platanen behouden mogelijk in achtertuin
- collectieve straat gericht op water
- Geen voordeur aan Raadhuislaan en Achterpad
- Inefficiënt ruimtegebruik (geen gebruik van bestaande infrastructuur)

Uitgeefbaar gebied ca.
1700m², exclusief
Zesstedenweg 195

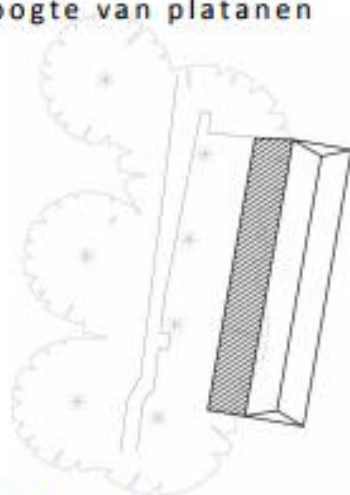
ONTWIKKELKADER



STEDE BROEC • WONINGBOUWLOCATIE DE ZWAAN

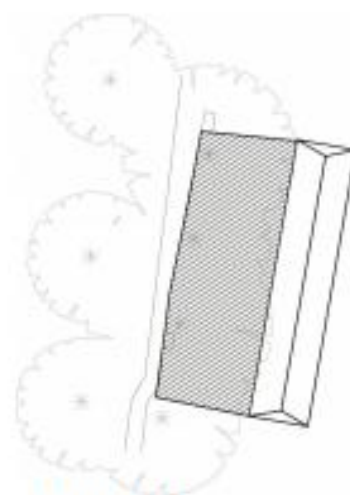


VARIANT UITGEEFBAAR TERREIN ter hoogte van platanen



Variant 1

- Privé voortuin van 5 meter
- Vol tarief grondprijs
- Bomen op openbaar gebied
- Onderhoud voorplein door gemeente

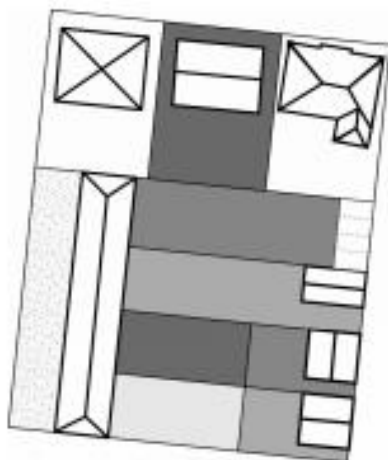


Variant 2

- Collectief voorplein van 15 meter
- Bomen op eigen terrein
- Gereduceerd tarief grondprijs
- Onderhoud voorplein door vereniging van eigenaren
- Onderhoud bomen nader te bepalen

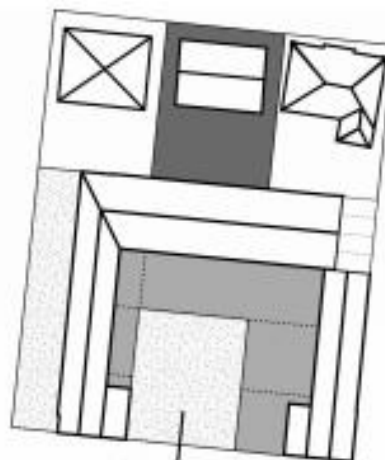
ONTWIKKELKANSEN

Flexibiliteit binnen ontwikkelkader



Flexibele kavels

- 1 gebouw aan Raadhuislaan, 1 gebouw aan Zesstedenweg en diversiteit aan bebouwing aan achterpad
- Variabele kaveldiepte denkbaar



Gebouwcomplex

- Eén gebouwcomplex
- Koop of huur

STEDE BROEC • WONINGBOUWLOCATIE DE ZWAAN 

VOORBEELD UITWERKING Flexibele kavels



KWALITEITEN

- Beeldbepalende bomen als adres
- Woning Raadhuislaan 9meter breed en aaneengesloten
- Kavel diepte variabel
- Achterhuis voor kangoeroewoning, atelier of kantoor
- Ruime tuinen
- Diversiteit en kleinschaligheid achterpad
- Eventuele herprogrammering van Zesstedenweg 195 autonoom
- Openbare plek aan het water



STEDE BROEC • WONINGBOUWLOCATIE DE ZWAAN 

VOORBEELD UITWERKING Gebouwcomplex



KWALITEITEN

- Aaneengesloten bebouwing
- Binnenhof aan water
- Gemeenschap bij oude dorpskern
- Buitenruimte onder platanen
- Kavel langs Zesstedenweg autonoom te ontwikkelen



TYOLOGIEËN



RAADHUISLAAN

- Eén gebouw
- 4-6 woningen
- Eventueel kleine voortuin
- Collectief plein onder platanen
- Parkeren zoveel mogelijk delen met oude raadhuis



ACHTERPAD

- 1 à 2 lagen hoog
- Los of geschakeld
- Voordeur direct aan Achterpad
- Overgangzone (potten, planten, bankje, etc.)
- Parkeren aan begin Achterpad



ZESSTEDENWEG

- Direct aan straat
- 2 lagen met kap
- Eén woning of geschakeld
- Vrijstaand om parkeerplek beschikbaar te houden

