



Bovenberkel II

Lansingerland

11 SEPTEMBER 2017



HET PLANGEBIED EN HAAR OPGAVE

CULTUURHISTORIE

De omgeving van het plangebied is een oorspronkelijk nat en drassig veenmoerasgebied, dat in de Middeleeuwen via een lang bebouwingslint werd bewoond. Dit lange ontginningslint is nu nog steeds aanwezig in de Rodenrijseweg en de Noordeindseweg. Langs dit lint zijn de verschillende kernen ontstaan, waaronder Berkel en Rodenrijs. Door de turfwinning, en vanaf de 18e eeuw de droogmakerijen om de vruchtbare gronden te gebruiken als agrarisch gebied, is het karakteristieke beeld ontstaan van de hoger gelegen ontginningslinten met oorspronkelijke woonbebouwing en het daarachter gelegen lage agrarisch gebied met een herkenbaar slotenpatroon.

In de tweede helft van de 20e eeuw veranderde het agrarische karakter van de losse kernen en verstedelijkt het gebied steeds meer door de aanleg van nieuwe woon- en werkgebieden. Deze ontwikkeling neemt een vlucht na de aanwijzing van de noordzijde van Rotterdam tot Vinexlocatie in de jaren negentig van de vorige eeuw. De kernen langs het lint groeien door een vervelvoudiging van het aantal woningen en bewoners uit tot één vrijwel aaneengesloten stedelijk gebied.

Het plangebied Boven Berkel II ligt aan de noordzijde van Berkel Rodenrijs, op de overgang van het stedelijk gebied naar het landschap. Het oorspronkelijk kassengebied dat de harde overgang tussen stad en agrarisch gebied vormde, heeft inmiddels plaatsgemaakt voor een landschappelijk recreatieve ontwikkeling van de Groenzoom. Dit recreatieve natuurgebied ligt ten westen van het dubbele lint. De ligging van de twee ontginningslinten van de Noordersingel en de Noordeindseweg zo dicht naast elkaar is bijzonder en markeert dat de overgang tussen het hoger gelegen landschap aan de oostzijde van Noordeindseweg en de lager gelegen wereld ten westen daarvan: de ontginning vanaf de Noordersingel.

RUIMTE VOOR RUIMTE ONTWIKKELING

Met de transformatie van het kassengebied ten westen van de Noordersingel naar natuurrecreatiegebied is een compensatie opgebouwd voor het bouwen van een aantal woningen langs het lint van de Noordersingel. In het zuidelijk deel van het lint is dit inmiddels mogelijk gemaakt met de kleinschalige ontwikkeling van een aantal vrijstaande kavels in het karaktervolle landschap, die de richting van de ontginningsstructuur volgt en versterkt. De resterende 42 bouwrechten kunnen worden gerealiseerd in het aansluitende deel van de Noordersingel, tot daar waar de Noordersingel eindigt en overgaat in de landschappelijke buffer onder Zoetermeer. Om de overgang tussen stad en landschap zoveel mogelijk te versterken, is gekozen voor een strategie, waarbij de openheid van het lint naar het noorden steeds meer toeneemt, net als de maat en schaal van het landschap.

KARAKTERISTIEK VAN DE NOORDERSINGEL

De ontwikkeling van de Noordersingel volgt die van de Noordeindseweg, maar ontstaat pas in de vroege twintigste eeuw. Het significante hoogteverschil tussen beide linten wordt geslecht in de smalle zone tussen de beide linten, achter de herkenbare watergang langs de Noordeindseweg. De identiteit van de Noordersingel is - anders dan de naam doet vermoeden - sober en ingetogen. Het is een smal lint met aan weerszijden een afwateringssloot. Met name aan het begin van de Noordersingel zijn de groene bermen ingeplant met mooie volwassen bomenrijen. Dit past goed bij de kleine intieme maat en schaal van het lint. Naarmate de openheid, maar ook verrommeling van het lint toeneemt, verdwijnen de bomenrijen, waarmee enerzijds de openheid in het lint zichtbaar wordt, maar ook de rommeligheid en minder fraaie incidenten qua bebouwing aan het lint.

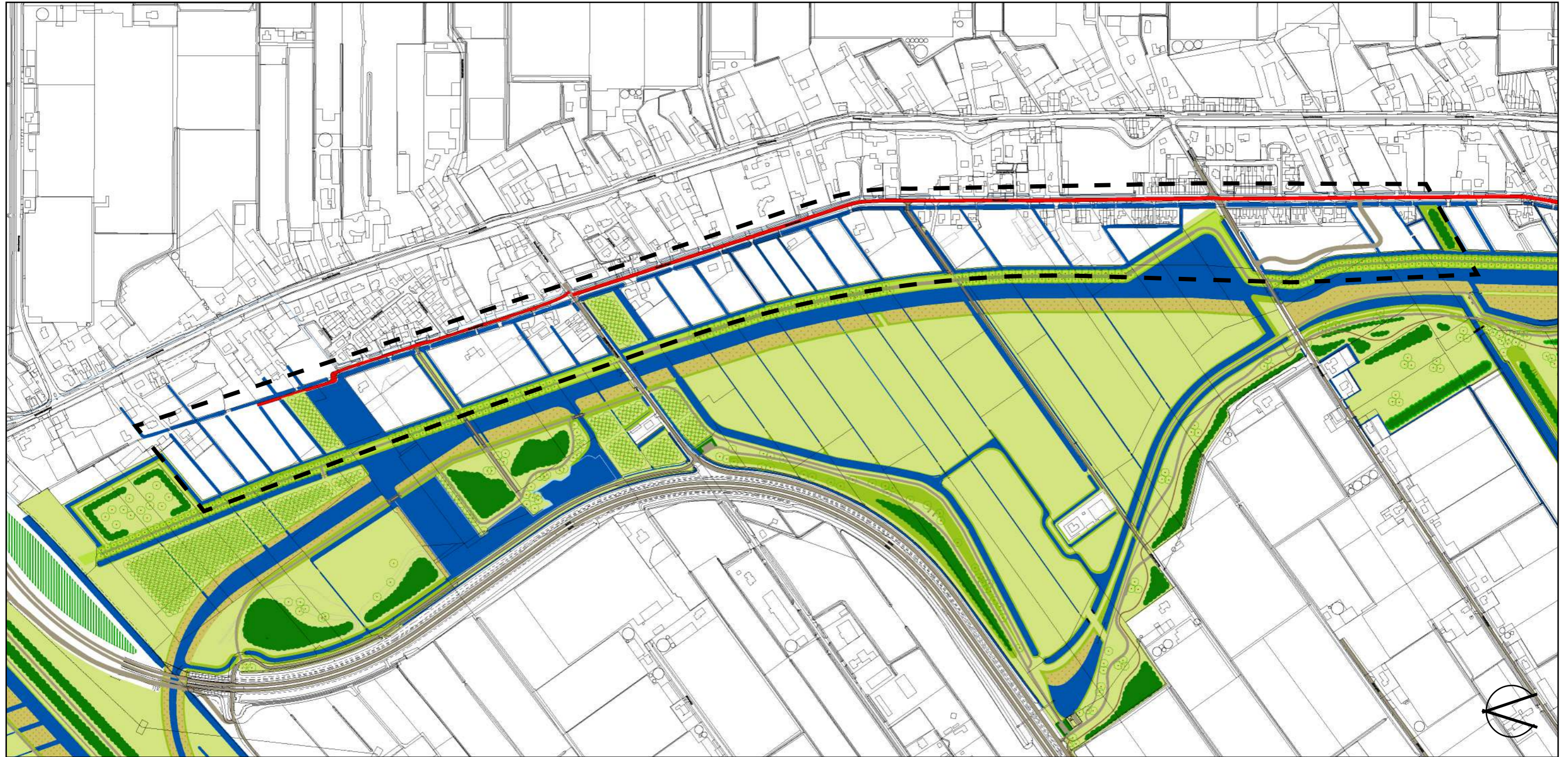
Er is een belangrijk onderscheid tussen de twee zijden van het lint. De oostzijde kent een grote variëteit aan functies, voor- en achterkanten en is de afgelopen decennia vermengd met projectmatige verkavelingen, die qua beeld en verkaveling niet altijd even goed passen bij het beeld van het kleinschalig lint. Enkele plekken zijn nog onbebouwd gebleven en laten het daarachter gelegen hogere lint van de Noordeindseweg zien. Die plekken zijn voor de toekomst veilig gesteld door het instellen van een aantal niet-bebouwingszones, haaks op het lint van de Noordeindseweg tot aan de Noordersingel.

De westzijde van het lint langs de Noordersingel (het plangebied) bestaat uit een kleinschalige, oorspronkelijk bedrijfsmatige woonbebouwing, afgewisseld met een paar aangesloten lage rijen arbeiderswoningen, waarachter de grootschalige bedrijvigheid aan kassen en loodsen is weggehaald. Daarmee is er een groot onderscheid tussen de directe kleinschalige eerstelijnsbebouwing aan het lint, en de grootschaligheid van het daarachter liggend slagenlandschap. De diepte van de relatie met het achterland wordt grotendeels beperkt met de nieuw en verhoogd aangelegde fietsroute, die in de toekomst met bomen wordt aangezet. Daarmee is de opgave voor de ruimte voor ruimte ontwikkeling in ieder geval duidelijk ingekaderd.

Op een aantal plekken langs het lint is de diepte van het landschap van de Groenzoom sterk aanwezig. Op deze plekken, waaronder de Middelweg, steken lijnen door tot aan het lint en wordt de richting van het landschap zichtbaar. Dit zijn ook de locaties langs het lint, waar in het landschapsplan van de Groenzoom de ontsluiting voor recreatief verkeer met toegangen en landschappelijk accenten wordt aangezet. De open knoop bij de waterpartij aan de Middelweg, maar ook de voortzetting van een zichtbare gesloten groenstructuur, laten je nu en in de toekomst de grote maat en schaal van het recreatieve natuurlandschap ervaren.



GROENZOOM EN LINT - HET LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK



LANDSCHAP IS LEIDEND | GROEN- EN SLAGENSTRUCTUUR

VERSTERKEN VAN DE AANWEZIGE KWALITEITEN IN HET LANDSCHAP

Met de aanleg van de Groenzoom is en wordt een groen landschap aangelegd op de overgang van het kleinschalig lint langs de Noordersingel en de schaal van de overgebleven kassencomplexen en de randweg N470. De grens tussen kavels en landschap wordt gevormd met een dijklichaam, waarop een fietspad is aangelegd met bomenrijen.

Langs de Noordersingel zijn een viertal momenten, waarop het landschap van de Groenzoom over de maat en schaal van de dijk wordt getild:

- 1) ten zuiden van het plangebied, tussen Boven Berkel I en II ligt een doorgaand groen dijklichaam met bomen, die herkenbaar in richting en maat doorloopt tot aan het lint.
- 2) ter hoogte van de Middelweg, doorsnijdt de Middelweg de Groenzoom en sluit aan op de Noordersingel. Op deze locatie knikt de dijk mee naar het lint, waardoor een brede waterpartij ontstaat.
- 3) ter hoogte van de afslag N470 naar het lokale wegennetwerk bij de Pastoor Verburghweg, buigen zowel de parallelweg als de begeleidende brede bomenstructuur af naar de Noordersingel.
- 4) aan het einde van de Noordersingel, maakt het water zich nog een keer los van de parallelstructuur langs het lint. Op de overgang van lint en landschap wordt de grote maat en schaal van de Groenzoom benadrukt met een brede waterpartij op de overgang naar een groene enclave tussen de Noordersingel en de N470.

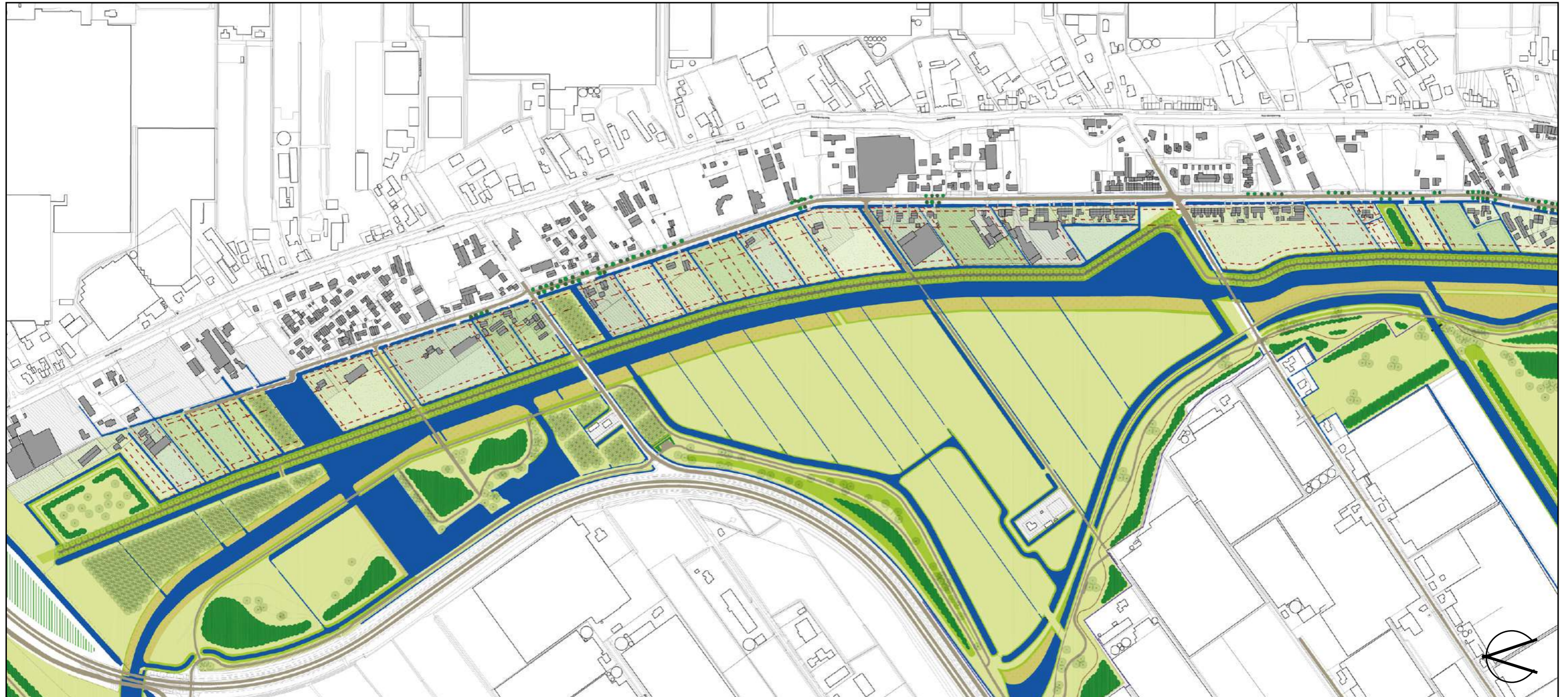
De verbindingen tussen Groenzoom en het lint van de Noordersingel overlappen deels met de niet-bebouwingszones vanaf de Noordeindseweg. De verbindingen tussen de Groenzoom en de Noordersingel nemen de richting van het bestaande slagenlandschap van de lage Polder Berkel over.

Op de kleinere schaal, tussen de Groenzoom en het lint van de Noordersingel, speelt de afwisseling van openheid en dichte structuren langs het lint een karakteristieke rol in de beleving en identiteit van het lint. Nieuwe (fiets-) verbindingen tussen het lint en de Groenzoom hebben dezelfde richting als het kavelpatroon. Waar mogelijk worden bestaande sloten verbreed en nieuwe sloten in dezelfde richting als het landschap aangelegd. Door de watercompensatie voor toegevoegd verhard oppervlak als gevolg van de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling door middel van het verbreden van de bestaande kavelsloten dwingend voor te schrijven, versterkt de ruimtelijke ontwikkeling de beleving van de richting en verhoogt de waterkwaliteit in het gebied. Dit geldt ook voor de ontsluiting. Door gebruik te maken van de bestaande of nieuwe aansluitingen vanaf het lint of de verbindingen naar het achterland wordt wederom het bestaande beeld van het lint versterkt.

De gemeente kan zelf in het openbaar gebied mee sturen aan de versterking van het landschap en de beleving van en vanaf het lint. Door strategisch op kruisingen van structuren, de doorgaande bomenrijen langs het fietspad aan de Groenzoom te onderbreken, worden de dwarsverbanden duidelijk zichtbaar en beleefbaar. Daarnaast kan op onderdelen langs de rijbaan van de Noordersingel in de groene berm bomenlijnen worden toegevoegd aan de bestaande bomenlijnen, waardoor met name de kwaliteit op het middendeel van de Noordersingel aan kwaliteit en identiteit kan winnen. Een aanvullende optie kan zijn om langs het lint te werken met een aantal landschappelijk tussen de verkaveling in te passen parkeerkoffers de toenemende druk van parkeren op het lint te verminderen.



NOORDERSINGEL - DE UITGANGSSITUATIE



LANDSCHAP IS LEIDEND | DE INPASSING VAN RUIMTE VOOR RUIMTEKAVELS

DICHTHEDEN EN BOUWVORMEN

Vanaf de stadsrand van Berkel Rodenrijs neemt de dichtheid van woonbebouwing af. Incidenteel is dat door de vooroorlogse bouw van arbeiderswoningen of projectmatig bouwen na de tweede wereldoorlog op sommige plekken anders. Om de leesbaarheid van stad naar landschap weer te versterken, is gekozen bij de verdeling van de Ruimte voor Ruimte (RvR) bouwrechten over het lint, de dichtheid naar het noorden steeds verder terug te brengen. Dat betekent dat het aantal bouwvormen per kavel naar het noorden steeds verder afneemt.

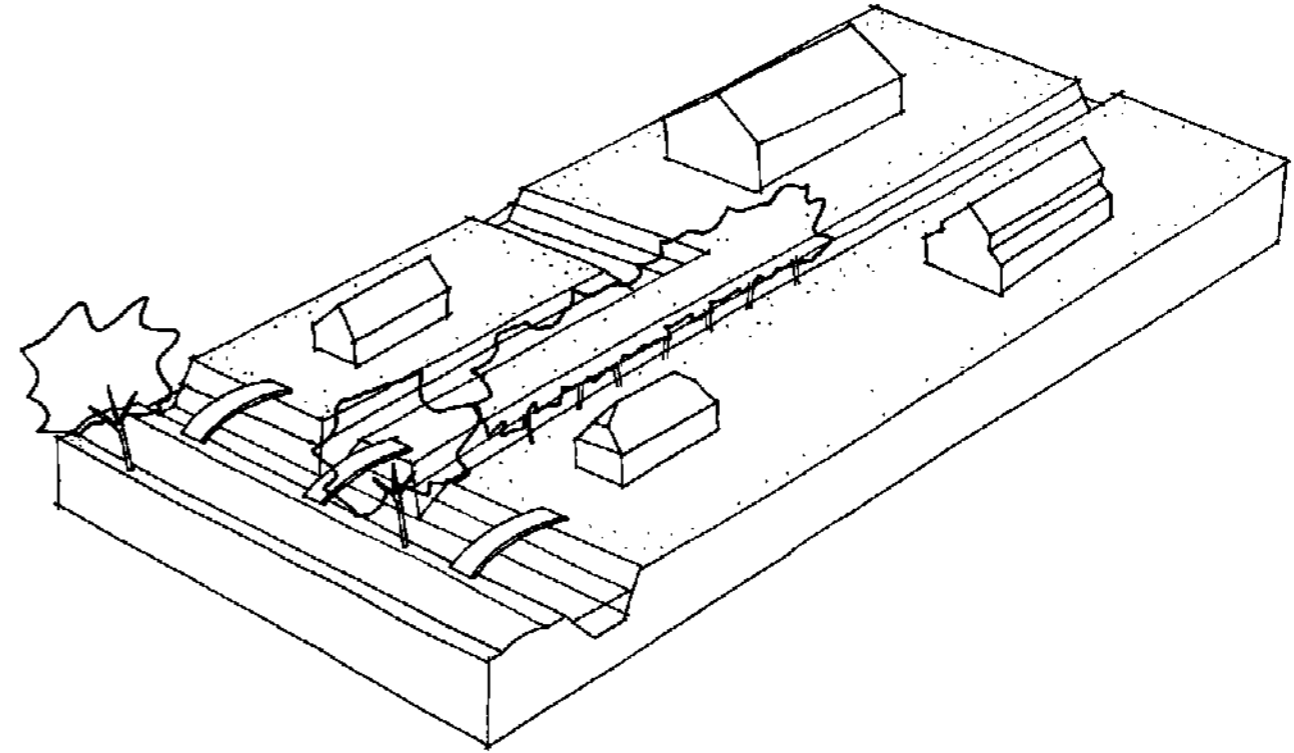
De oorspronkelijke agrarische verkaveling kenmerkte zich door een kleine bedrijfswoning van een laag met een kap aan het lint, met daarachter de grotere kassen of loodsen. Dit karakteristieke bebouwingsbeeld langs het lint is gebruikt als input voor de verdeling van de bouwrechten. Door te werken met een eerste lijns- en tweede lijnsbebouwing met onderling verschillende maat en schaal, wordt maximaal het oorspronkelijk beeld van het bouwen in een agrarisch landschap teruggebracht in de woonzone langs het lint.

DE EERSTELIJNSBEBOUWING

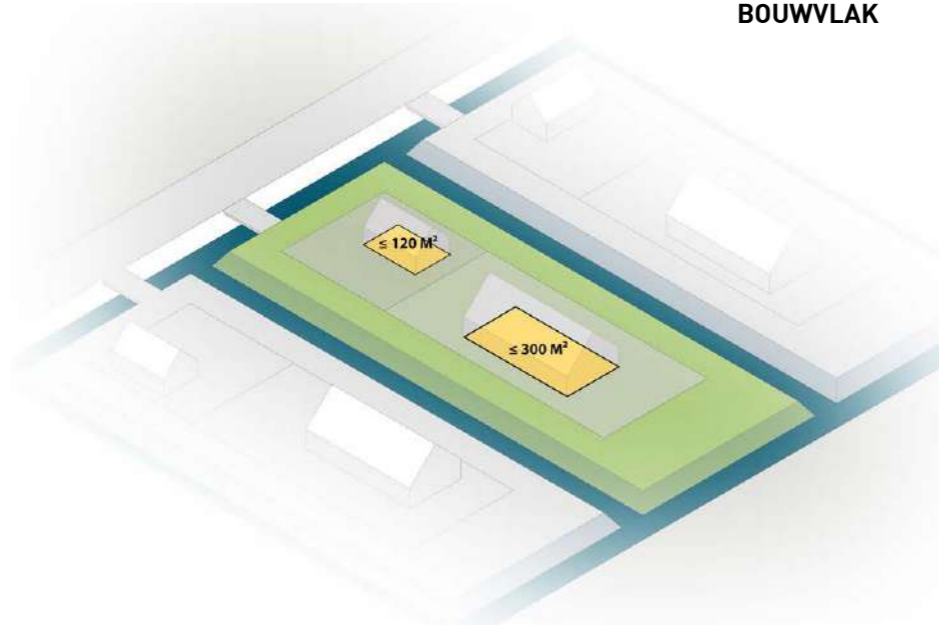
De eerste lijnsbebouwing kenmerkt zich door een kleine maat en schaal, die zich naadloos voegt in de maat en schaal van het groene lint. Het zijn veelal vrijstaande woningen, voormalige bedrijfswoningen, met een kleine voetprint en een lage goot- en nokhoogte. Ze volgen de traditionele bouwvorm van rechthoekig grondoppervlak met één laag en een (variant op het) zadeldak. De materialisatie is traditioneel gemêleerd metselwerk met een dakbedekking van gebakken dakpannen en incidenteel een rieten dak. Het kleurgebruik is terughoudend, dorps en landelijk. De woning staat vrij op de kavel maar kent een duidelijke richting, parallel of haaks op het lint, met een eigen (duiker-) brug ontsloten vanaf het lint. De voortuin is groen en draagt zo bij aan het groene karakter van het lint.

DE TWEDELIJNSBEBOUWING

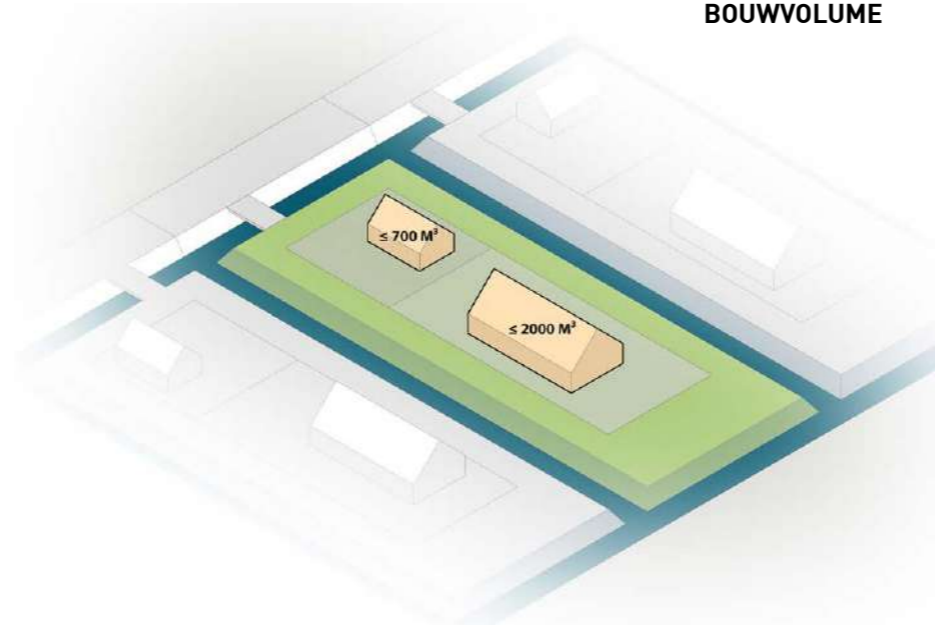
Achter de bedrijfswoningen, op het achtererf in de tweede lijn, stonden of staan nog de loodsen en kassen, die nog tijdelijk in gebruik zijn. Met de toepassing van de RvR-regeling zullen deze verdwijnen en mogelijk plaats maken voor woningen. Karakteristiek aan een agrarisch lint in het landschap is echter de schaalsprong tussen de bedrijfswoningen en de gebouwen die daar achter staan. Daarom is de maat en schaal van de bouwvormen in de tweede lijn groter gekozen. Het volume is tot een factor 4 groter. Ook hier bestaat het uit de traditionele bouwvorm van rechthoekig grondoppervlak met één laag en een (variant op het) zadeldak. Vanwege de grootte van het volume volgt de richting van de bouwvorm de richting van het landschap. Voldoende afstand tot de zijdelingse erfgrens is van belang om de doorzichten bij de kavelsloten over de volle diepte van de kavels te kunnen behouden. De ontsluiting van de tweedelijnsbebouwing verloopt via het gedeeld erf aan de zijde van het lint, of via een bestaande zijweg. Het materiaal en kleurverloop van de bebouwing vertoont directe verwantschap met de voormalige loodsen en kassen: ingetogen, terughouden kleurgebruik, waarbij glas, metaal en hout als geveltoepassingen ook goed mogelijk zijn.



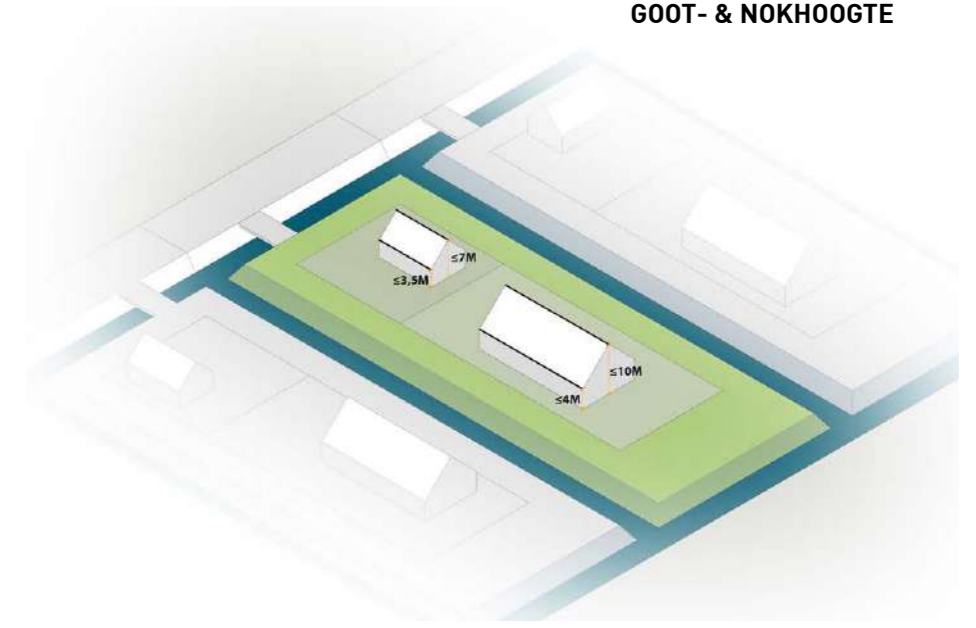
BOUWVLAK



BOUWVOLUME



GOOT- & NOKHOOGTE



LENGTEPROFIEL

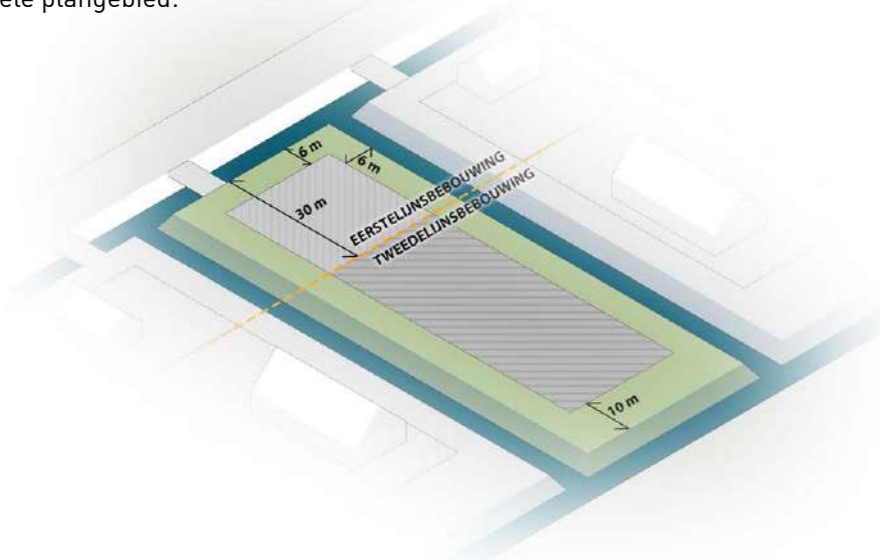


DWARSPROFIEL

REGELS

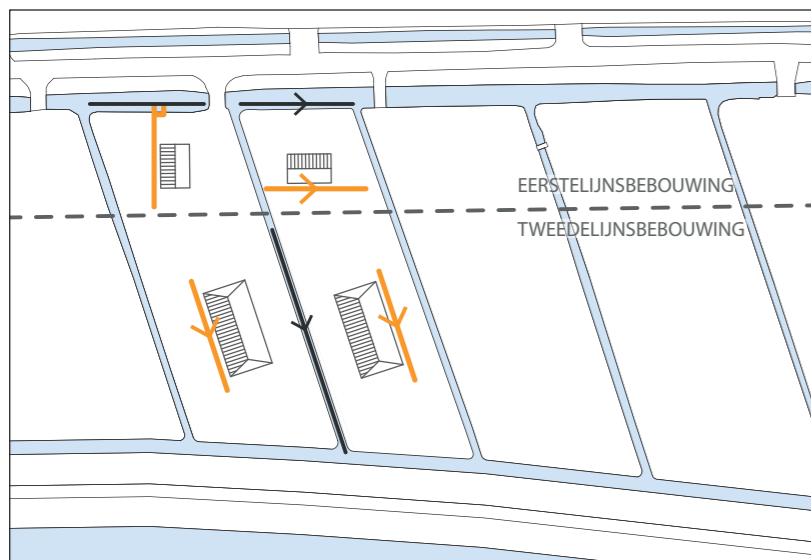
KAVELRICHTLIJNEN

Om de ruimtebenutting en indeling op de kavels langs het lint te kunnen begeleiden en in te passen in het landschapsbeeld van de bestaande en toekomstige Noordersingel zijn de volgende richtlijnen meegegeven voor het gehele plangebied:



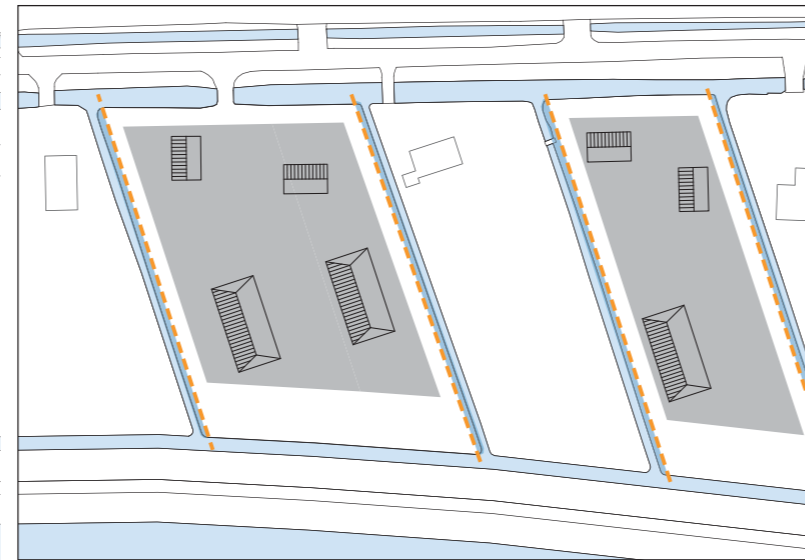
- vanuit de bestaande waterlijnen gelden de volgende afstanden tot aan de bebouwing:
 - o 6 meter vanaf de waterlijn langs het lint
 - o 6 meter vanaf de zijdelingse perceelssloten
 - o 10 meter vanaf de waterlijn achter de kavels, langs de fietsdijk
- alle kavels bestaan uit een verdeling in eerste en tweedelijnsbebouwing, waarbij de eerste zone van 30 meter vanaf het lint wordt gedefinieerd als eerstelijnsbebouwing.

ORIËNTATIE BEBOUWING



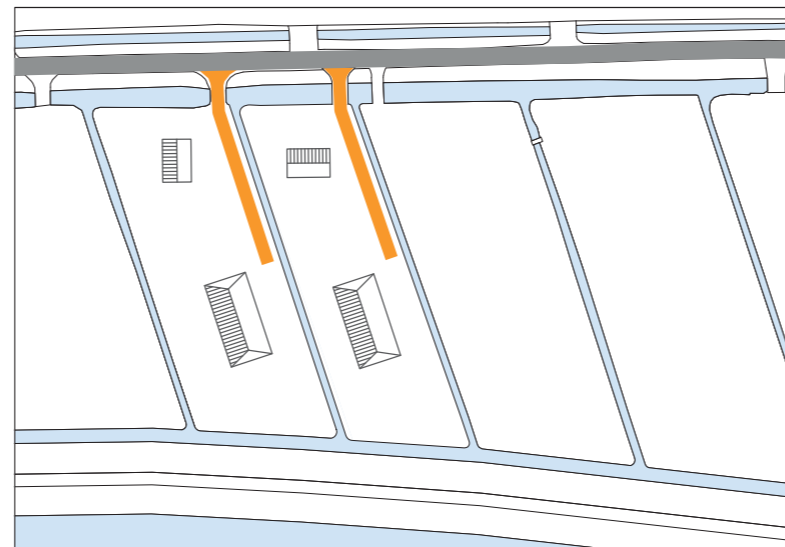
- de eerstelijnsbebouwing staat haaks op of parallel aan de richting van het lint/landschap
- de tweedelijnsbebouwing alleen parallel aan het landschap.

WATERCOMPENSATIE



- de wijze van watercompensatie (voor het toegevoegd verhard oppervlak als gevolg van de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling) wordt dwingend voorgeschreven om de landschappelijke inpassing te bewerkstelligen. Waar mogelijk worden bestaande sloten verbreed en nieuwe sloten in dezelfde richting als het landschap aangelegd. Hierdoor versterkt de ruimtelijke ontwikkeling de beleving van de richting en wordt de waterkwaliteit in het gebied verhoogd.

ONTSLUITING

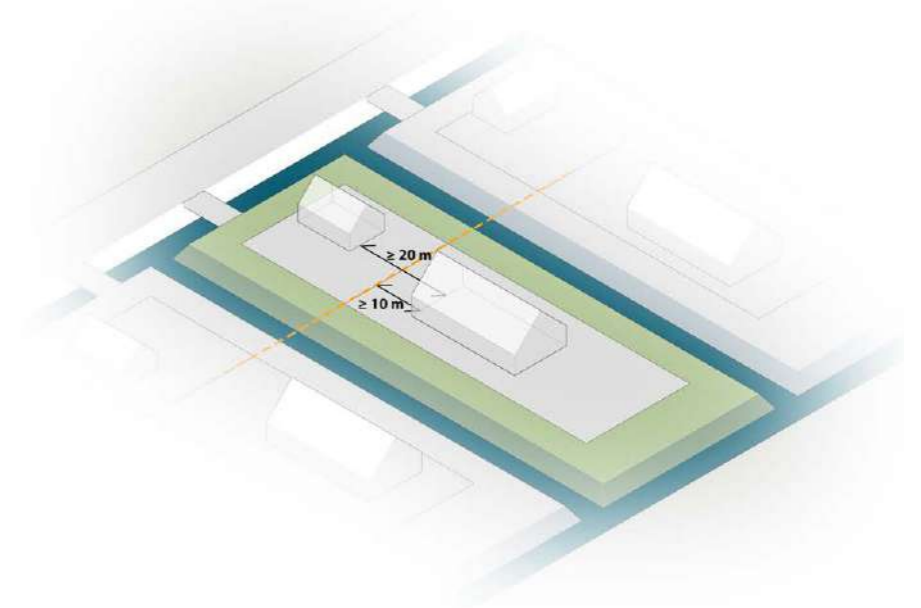


- de ontsluiting van de woonkavels op de slagen aan het lint, verlopen via een (gezamenlijke) toegang vanaf het lint, of via de bestaande wegen- en padenstructuur via het lint naar de Groenzoom.*

* voor de mogelijkheid tot ontsluiting van meerdere kavels achter een aangesloten lintbebouwing kan ontheffing worden aangevraagd voor een eigen interne ontsluitingsstructuur. Dit geldt alleen voor het plandeel tussen Boven Berkel I en de Middelweg.

BEHOUD VAN BESTAANDE KWALITEIT EN RECHTEN

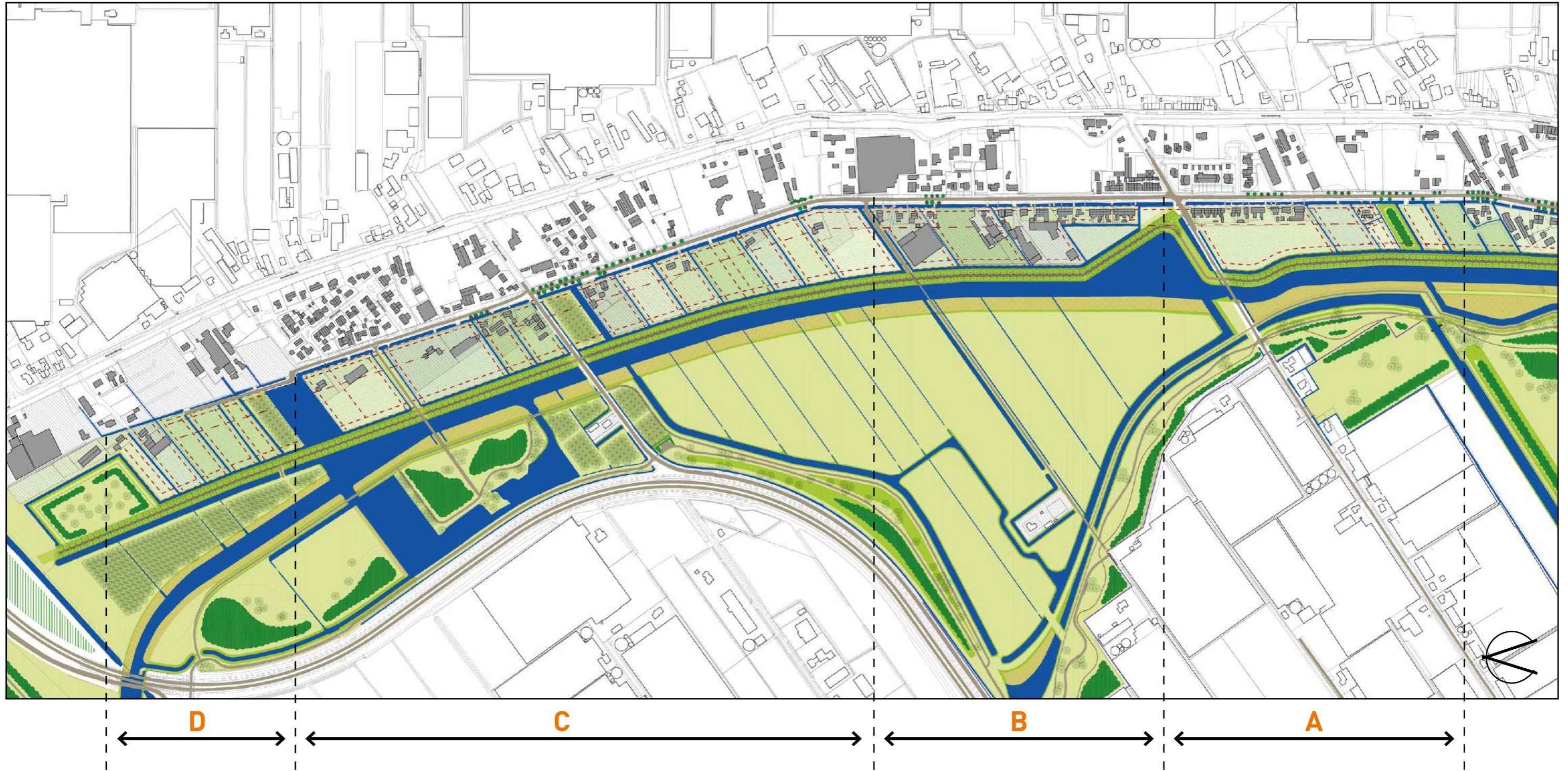
Met de bovenstaande regels is een kavelpaspoort gecreeerd, dat de open landschappelijke identiteit en kwaliteit van de bestaande leefomgeving van het lint waarborgt. Om de kwaliteit van de bestaande woningen langs het lint net zo goed te beschermen, zijn er richtlijnen opgenomen om enerzijds het minimale vrije zicht en de ruimte rond de bestaande kavels te verzekeren, als ook de bestaande woning de ruimte te bieden om uit te breiden.



- de afstand van tweedelijnsbebouwing tot aan de achtergrens van de bestaande kavel bedraagt tenminste 10 meter
- de afstand van tweedelijnsbebouwing tot aan de achtergevel van de bestaande woning (hoofdgebouw) bedraagt tenminste 20 meter
- ten behoeve van een beter gebruik van de bestaande woning kan vrijstelling worden verleend tot een uitbreiding van het grondvlak van het huidige hoofdgebouw met maximaal 40%. Deze uitbreiding wordt alleen toegestaan naar achteren, dus niet door een verschuiving van de gebouwcontour naar de zijkant of voorkant. Ook blijven bestaande goot- en nokhoogten gehandhaafd.

In het geval van sloop en nieuwbouw langs het lint, gelden dezelfde bouwregels als hiernaast beschreven voor de eerstelijnsbebouwing.

BEBOUWINGSINTENSITEIT: HET LINT VAN STAD NAAR LANDSCHAP, VAN DICHT NAAR OPEN



INTENSITEIT VAN DE BEBOUWING I VAN GESLOTEN NAAR OPEN LINT

ALGEMEEN: DE DICHTHEID PER KAVEL

Om de openheid van stad naar land te doen toenemen, is het plangebied van zuid naar noord in een viertal deelgebieden verdeeld, waarbij per deelgebied de volgende regels ten aanzien van het aantal bouwvormen dat per kavel tussen twee watergangen is toegestaan:

Deelgebied A: eerstelijns maximaal 2 (bestaand en nieuw tezamen)
 tweedelijns maximaal 5 (bestaand en nieuw tezamen)
 totaal maximaal 7

Deelgebied B: eerstelijns maximaal 2 (nieuw, naast bestaand)
 tweedelijns maximaal 2 (bestaand en nieuw tezamen)
 totaal maximaal 4

(vanwege de bestaande aangrenzende bedrijvigheid en milieucontouren kan slechts beperkt worden gebouwd)

Deelgebied C: eerstelijns maximaal 2 (bestaand en nieuw tezamen)
 tweedelijns maximaal 2 (bestaand en nieuw tezamen)
 totaal maximaal 3

Deelgebied D: eerstelijns maximaal 2 (bestaand en nieuw tezamen)
 tweedelijns maximaal 2 (bestaand en nieuw tezamen)
 totaal maximaal 3

Het is mogelijk ten behoeve van het opdelen van een breed kavel een watergang toe te voegen. De minimale breedte van een kavel tussen twee watergangen bedraagt tenminste 30 meter.

DEELGEBIED A, B EN C

EERSTELIJSBEBOUWING

bouwwlak grondvlak is maximaal 120 m²
 lengte is tenminste anderhalf keer breedte (bv. 8 x 12m)

bouwwolume bruto volume is maximaal 700 m³
 goothoogte is maximaal 4 meter
 nokhoogte is maximaal 7 meter
 zadeldak of afgeleide

richting grondvlak haaks op het lint of parallel aan de kavelrichting

TWEEDELIJSBEBOUWING

bouwwlak grondvlak is maximaal 300 m²
 lengte is tenminste anderhalf keer breedte (bv. 12 x 18m)

bouwwolume bruto volume is maximaal 2.000 m³
 goothoogte is maximaal 4 meter
 nokhoogte is maximaal 10 meter
 zadeldak of afgeleide
 het bouwvolume kan bestaan uit meerdere woningen,
 gevat binnen één bouwvelop

richting grondvlak parallel aan de kavelrichting

DEELGEBIED D

Vanwege de bijzondere ligging van deelgebied **D**, als een enclave in het groen, geldt voor dit deelgebied afwijkende bouwregels:

EERSTELIJSBEBOUWING

bouwwlak grondvlak is maximaal 300 m²
 lengte is tenminste anderhalf keer breedte (bv. 12 x 18m)

bouwwolume bruto volume is maximaal 2.000 m³
 goothoogte is maximaal 4 meter
 nokhoogte is maximaal 10 meter
 zadeldak of afgeleide
 het bouwvolume kan bestaan uit meerdere woningen,
 gevat binnen één bouwvelop

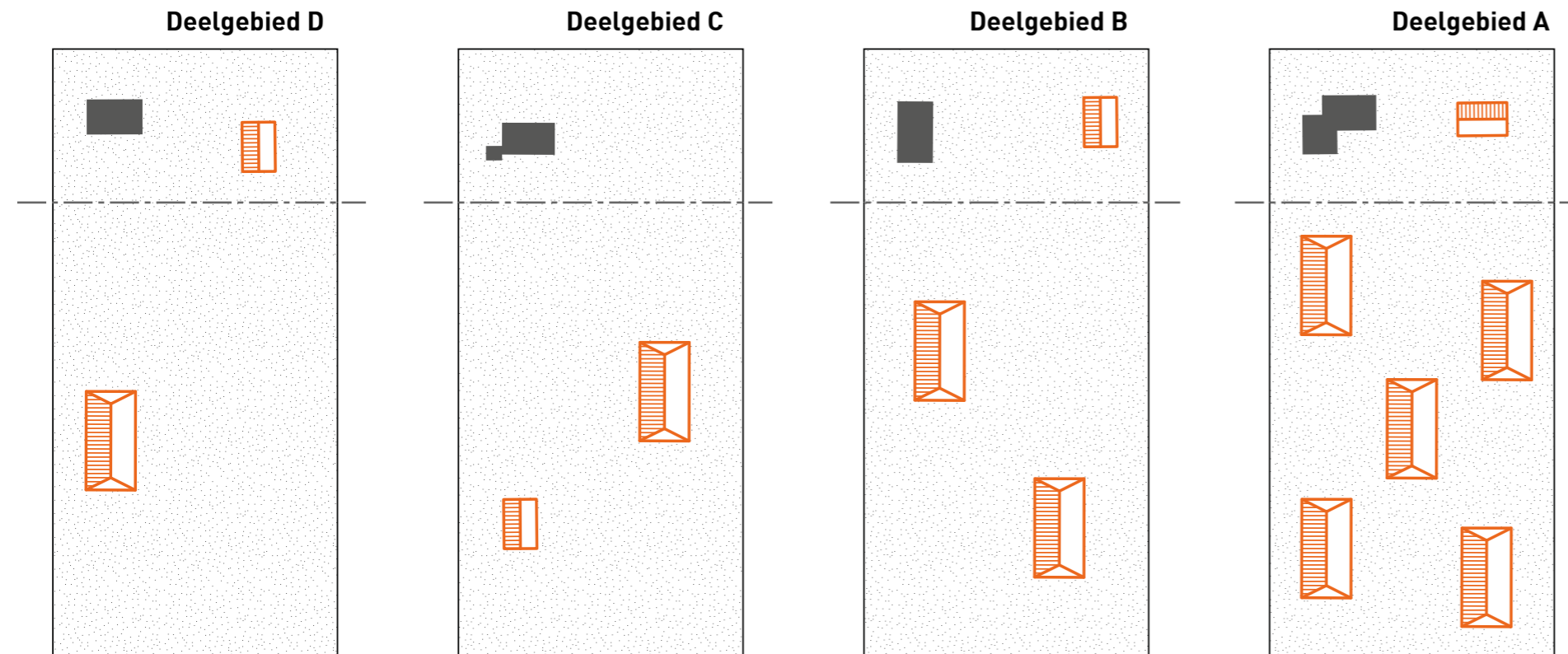
richting grondvlak haaks op/parallel aan de kavelrichting

TWEEDELIJSBEBOUWING

bouwwlak grondvlak is maximaal 1.200 m²
 lengte is tenminste anderhalf keer breedte (bv. 24 x 36m)

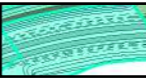
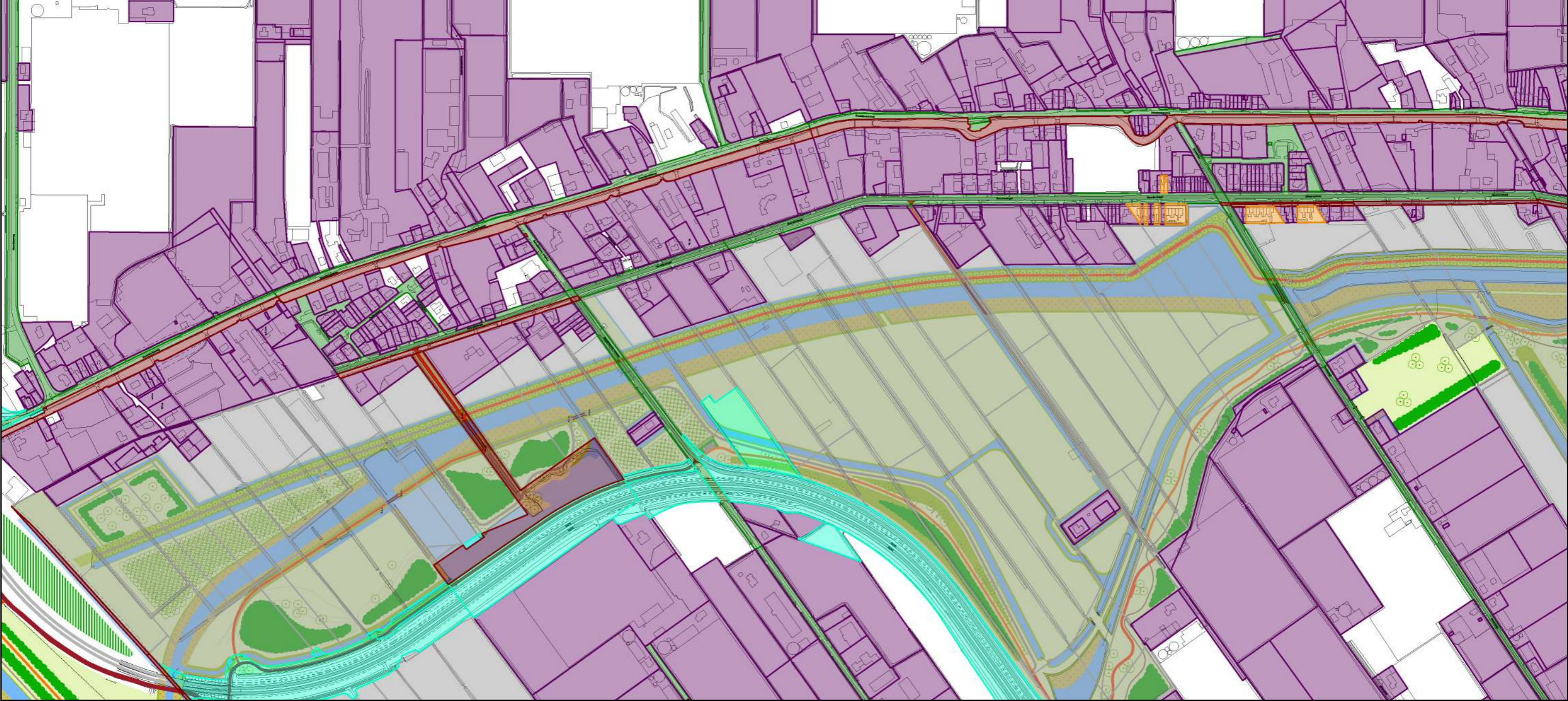
bouwwolume bruto volume is maximaal 10.000 m³
 goothoogte is maximaal 4 meter
 nokhoogte is maximaal 13 meter
 zadeldak of afgeleide
 het bouwvolume kan bestaan uit meerdere woningen,
 gevat binnen één bouwvelop

richting grondvlak parallel aan de kavelrichting

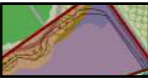


BEBOUWINGSINTENSITEIT PER DEELGEBIED

EIGENDOMMEN



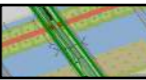
Provincie Zuid-Holland



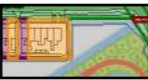
Hoogheemraadschap Delfland



Bureau beheer landbouwgronden



Gemeente



Stichting 3B-wonen



Particulier

ONTWIKKELINGSSTRATEGIE EN VOORBEELDCENARIOS

ONTWIKKELING OP BASIS VAN INITIATIEF

De zone langs lint, tussen het nieuw aangelegd natuurrecreatiegebied de Groenzoom en de Noordersingel, is aangewezen als ruimte voor ruimte gebied, waar de financiële compensatie van de realisatie van de Groenzoom mag worden gerealiseerd. De afgelopen jaren is een start gemaakt met het realiseren van een deel van de ruimte voor ruimte regeling in het zuidelijke deel van de Noordersingel. Voor het tweede deel van het lint resteren nog 42 bouwrechten. Hiervoor is een inpassingsvisie met beeldkwaliteit en kavelpaspoorten opgesteld.

De inpassingsvisie laat zien dat er voldoende ruimte in de zone langs de Noordersingel aanwezig is om de ruimte voor ruimte rechten op een verantwoorde en landschappelijk ingerichte wijze te implementeren. Langs het lint liggen kavels met een verschillend eigendom; een aantal kavels zijn particulier en weer anderen van de gemeente. Soms zijn kavels uit de visie gedeeld eigendom van beide partijen. De gemeente heeft aangegeven de ontwikkeling van de inpassingsvisie in eerste instantie te willen faciliteren en legt het initiatief bij de private partijen. Pas in een latere fase zal de gemeente, wanneer nodig bij sturen dan wel het initiatief overnemen, wanneer de private partijen aan zet zijn geweest, om eventuele resterende bouwrechten te verzilveren.

Om inzicht te geven in de verschillende mogelijkheden van inpassing van de woonrechten, is een drietal mogelijke scenario's in beeld gebracht, waarbij een veertigtal woonrechten vanuit drie verschillende invalshoeken is ingepast.

SCENARIO 1

In dit scenario wordt uitgegaan van het eigen initiatief van de private en particuliere partijen. Door de verkleuring van de omgeving van landelijke werkgelegenheid naar natuurrecreatie en landschappelijk wonen, is de transitie van de westzijde van de Noordersingel in gang gezet. Binnen het plangebied is in het verleden de bestaande bedrijvigheid gesloopt en de Groenzoom aangelegd. Op één van de percelen zijn nog bedrijven actief. Op andere kavels wordt in de overgangssituatie alleen nog 'hobbymatig' van overgebleven opstallen gebruik gemaakt.

In dit scenario biedt de gemeente de particulieren de gelegenheid om gebruik te maken van de bouwrechten, die voortkomen uit de aanleg van de Groenzoom. Zij kunnen daarmee het eerste gebruik maken van de mogelijkheid om op hun gronden de transitie naar landelijk woongebied te effectueren. Dit geldt ook voor nog aanwezige actieve bedrijvigheid: er is geen mogelijkheid voor een aanvullende ruimte voor ruimteregeling, maar de gemeente biedt graag de mogelijkheid de woonrechten vanuit de Groenzoom in te zetten voor een transformatie naar de laatste bedrijvigheid naar wonen.

Particuliere kavels kunnen hun eigen overmaat aan kavel inzetten voor woningbouw of, middels herverkaveling, of ruilverkaveling met de gemeentegronden, gebruik kunnen maken van de aankoop van woonrechten. De gemeente maakt gebruik van de resterende bouwrechten door verspreid langs de Noordersingel haar grondeigendommen in te zetten in de verschillende deelgebieden. In dit scenario kan dat zonder dat gemeentelijke gronden achter bestaande woningen hoeven te worden ingezet. Het geheel leidt tot een gevarieerd, maar ontspannen inpassing van de ruimte voor ruimte rechten, verdeeld over de gehele Noordersingel, waarbij maar ten dele kavels worden bebouwd en daartussen bestaande kavels ook open blijven.

SCENARIO 2

In scenario 2 blijft de interesse vanuit de bestaande bedrijvigheid uit. In dat geval blijft de bestaande bedrijvigheid behouden en daarmee ook de milieucontouren vanuit die bedrijvigheid op de omgeving. Hierdoor is op de aangrenzende kavels geen woningbouw mogelijk. Het initiatief van de private markt komt met name doordat bestaande particuliere kavels middel herordening van de eigen kavel, en/of door gebruik te maken van een ruilverkaveling met de gemeente, waardoor gronden in de eerste lijn en tweede lijn onder één eigenaar komen, gebruik gemaakt van de voorhanden woonrechten. Dit leidt tot meer een geconcentreerde inpassing van de woonrechten op een aantal kavels, waarbij meer gebruik wordt gemaakt van de maximale bebouwingsmogelijkheid per kavel. De gemeente verzilverd op een vergelijkbare manier de resterende woonrechten op haar eigen kavels.

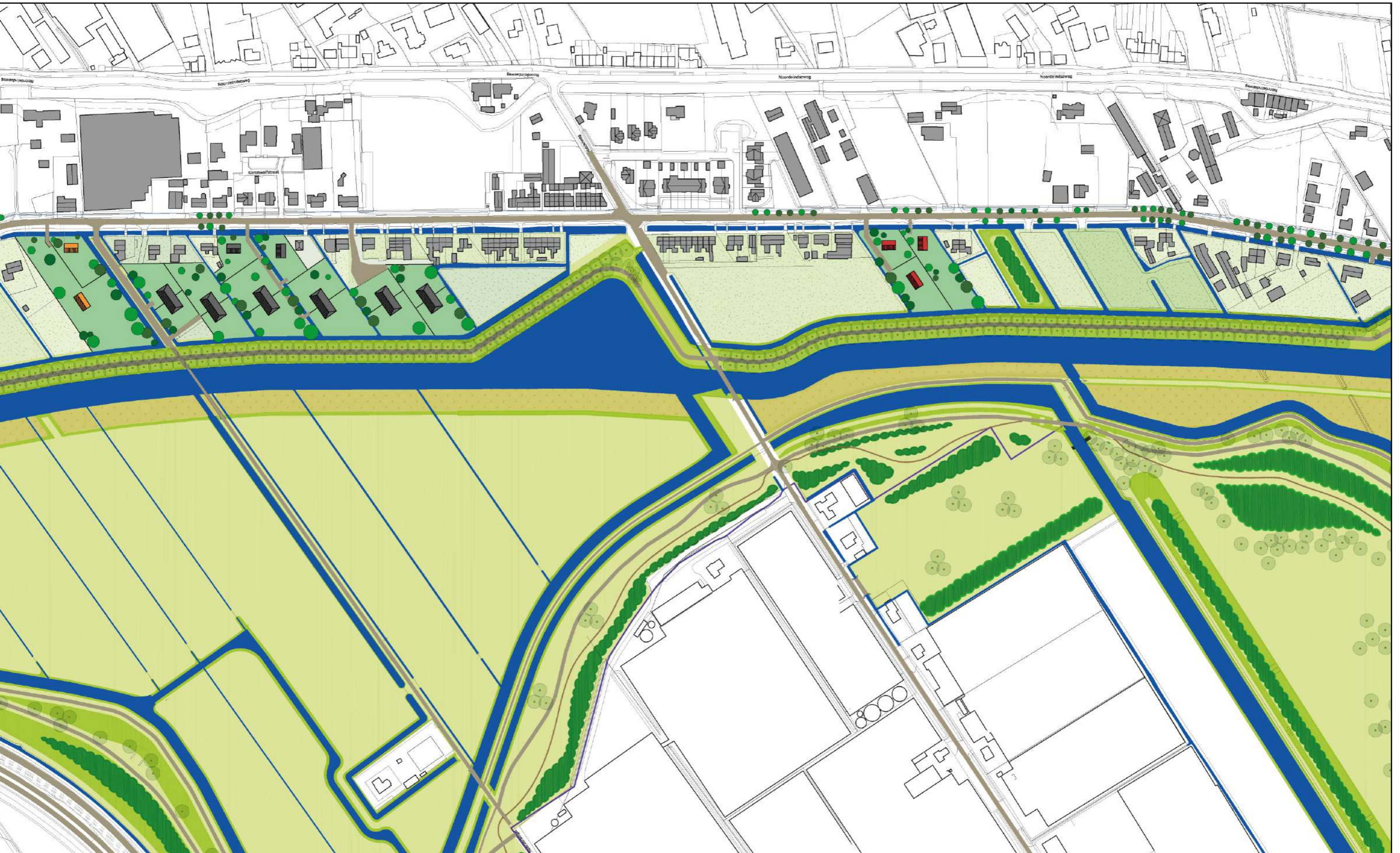
SCENARIO 3

Scenario 3 laat het mogelijke ontwikkelingsbeeld zijn, wanneer het eigen initiatief vanuit de omgeving tot een organische ontwikkeling uit blijft. In opdracht van de gemeente wordt een stedenbouwkundige gevraagd om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing van de woonrechten, waarbij hoofdzakelijk de gemeentelijke eigendommen worden ingezet. In de ruimtelijke verdeling van de woonrechten wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de wens tot verdunning richting het noorden. Ook worden de verschillende structuren, die vanuit de Groenzoom aanhaken op de Noordersingel, steeds aangezet met en begeleidend rijtje woningen langs de weg of fietspad. In overleg met enkele particulieren wordt een grondruil overeengekomen, zodat de gronden achter bestaande woningen particulier worden en de gemeente of anderen de gronden ernaast ontwikkelt.

Geen van de scenario's is gebaseerd op een ontwikkeling, die van te voren is gepland. Aan de hand van de interesse de komende jaren, vanuit eigenaren en markt, zal de uiteindelijke koers en strategie worden bepaald.

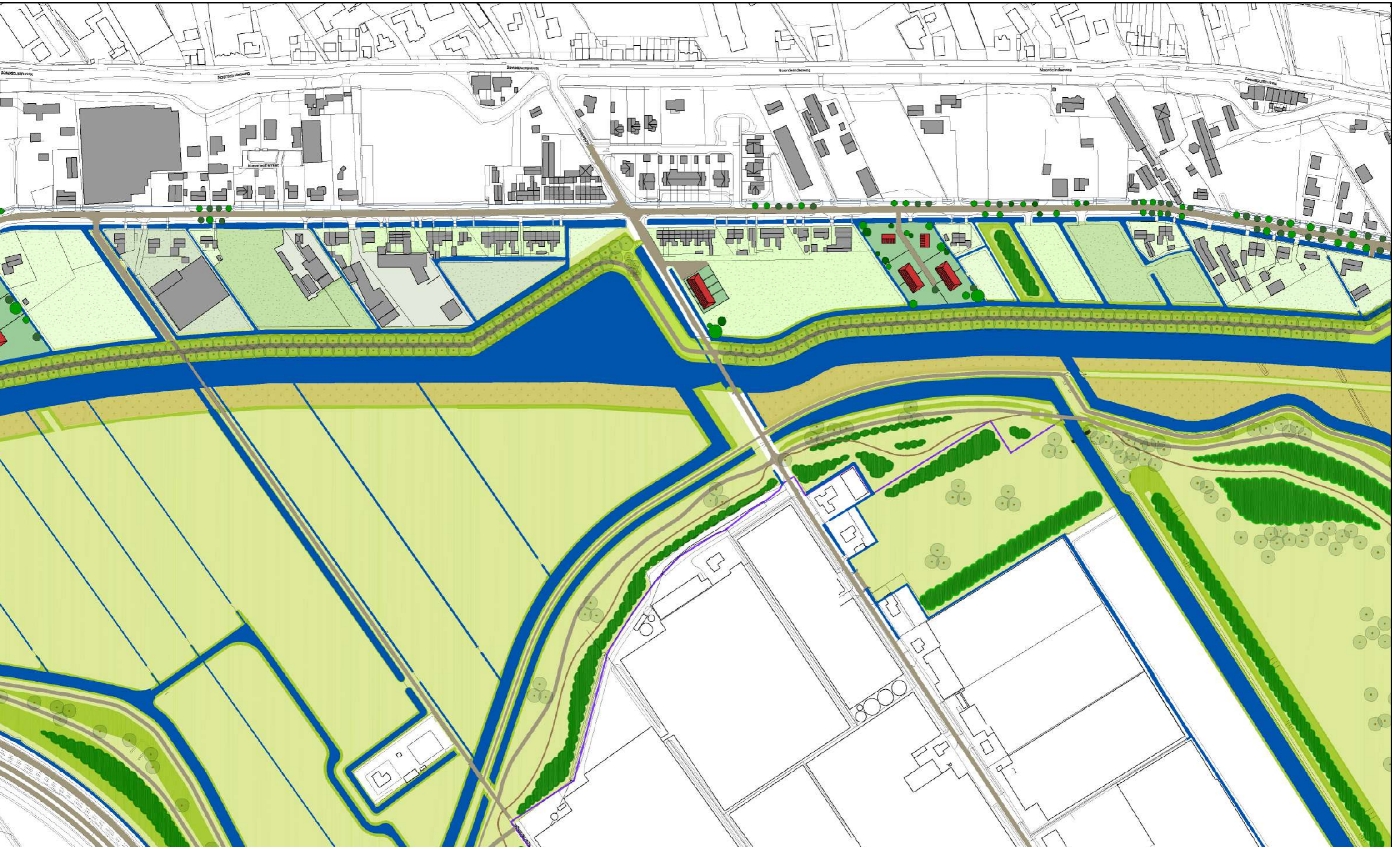


VOORBEELD VERKAVELING SCENARIO 1



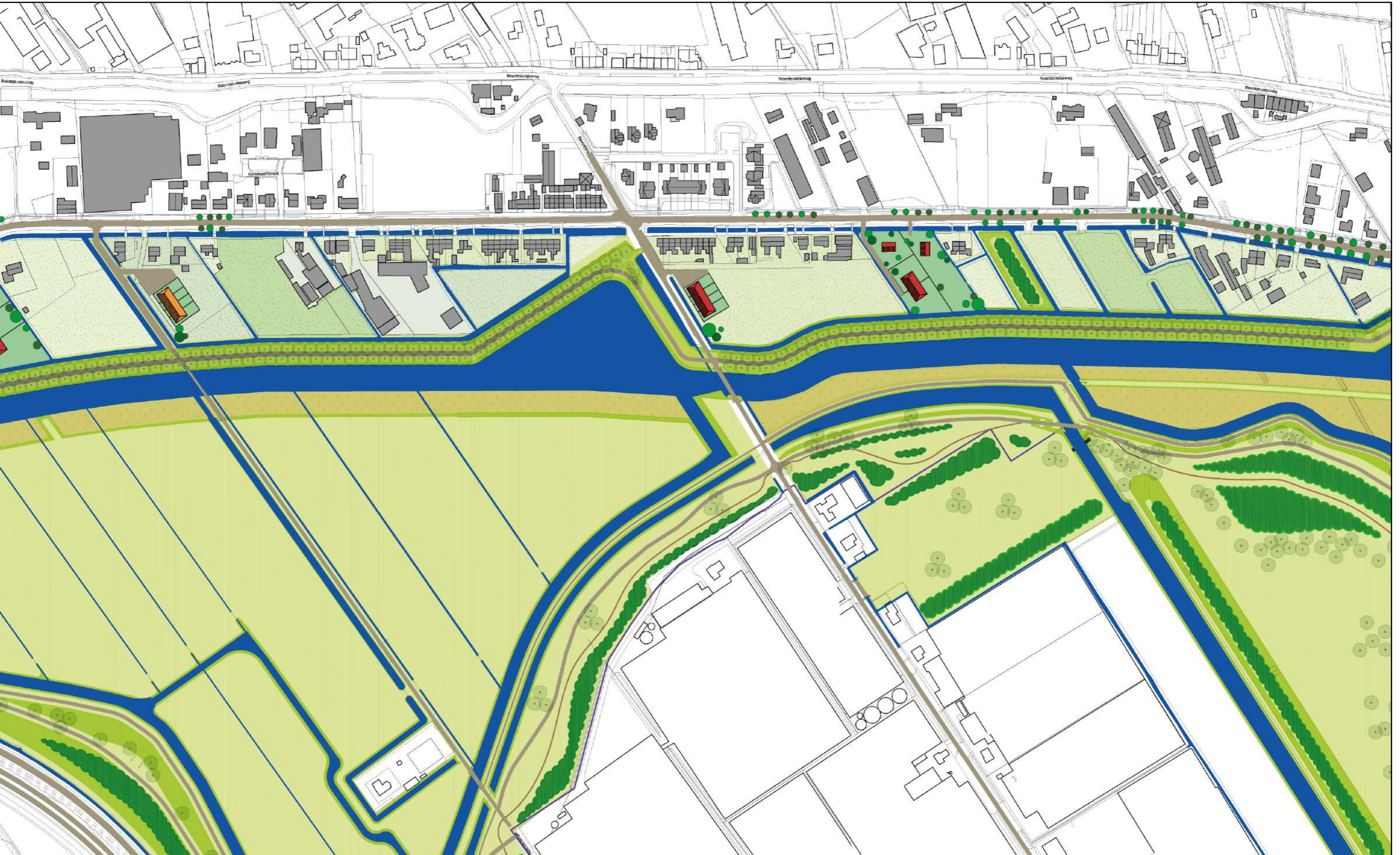


VOORBEELD VERKAVELING SCENARIO 2



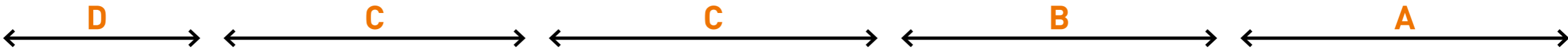
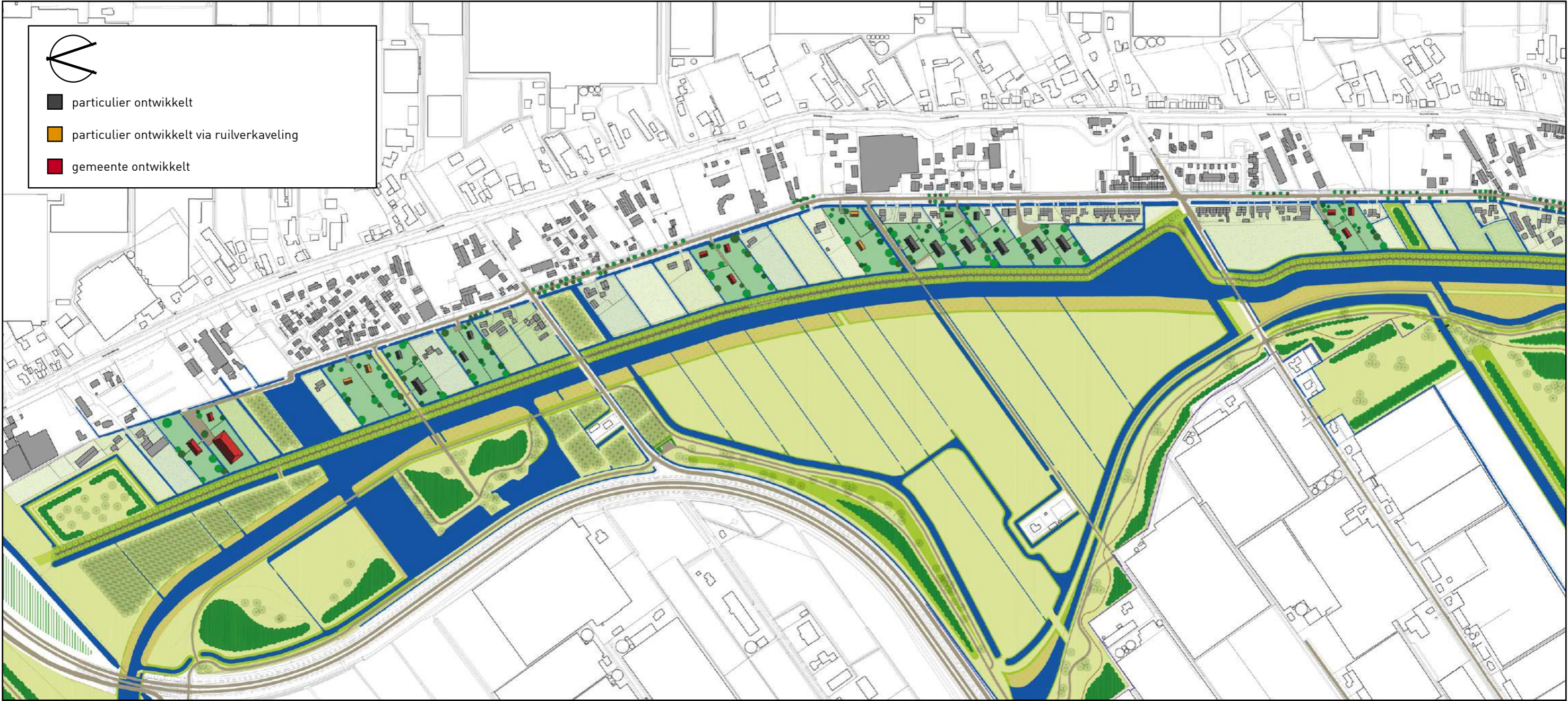


VOORBEELD VERKAVELING SCENARIO 3



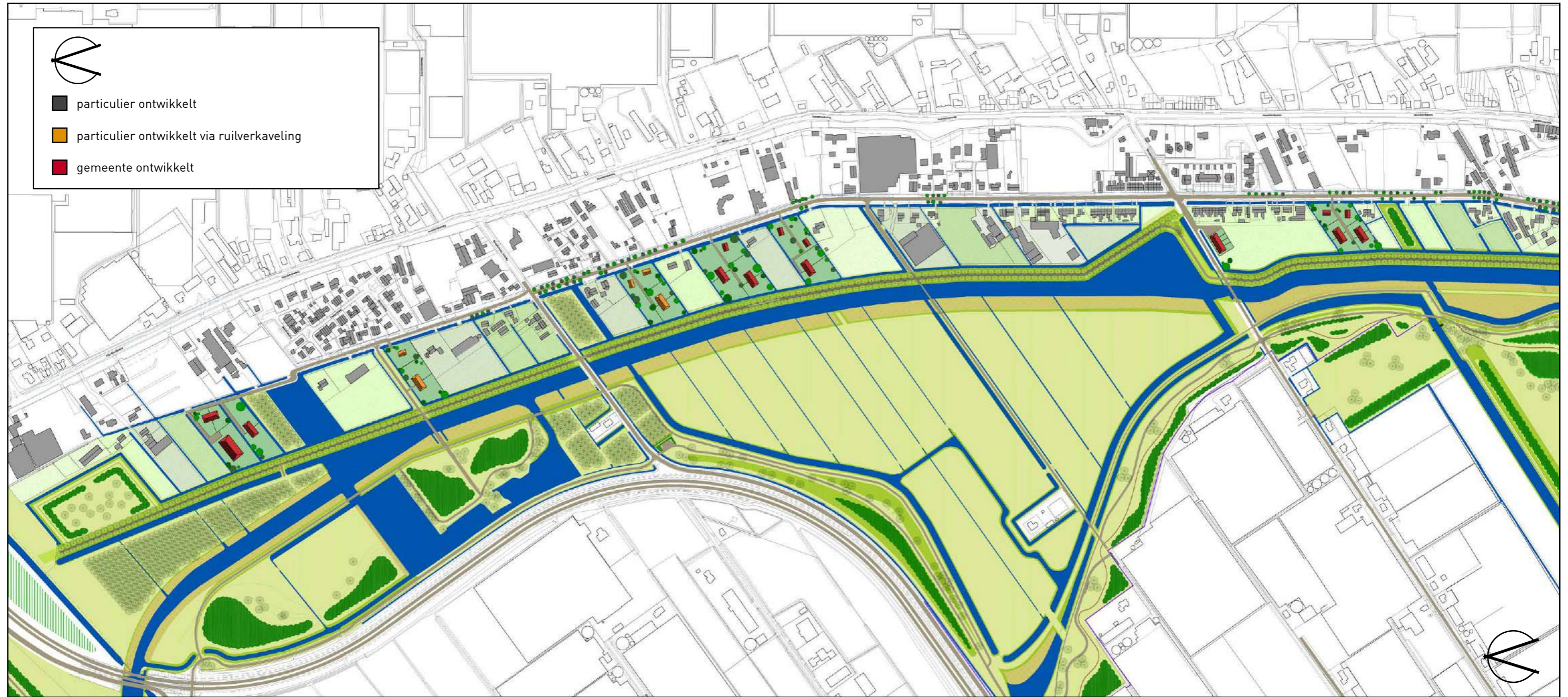
Bovenberkel II

BIJLAGEN

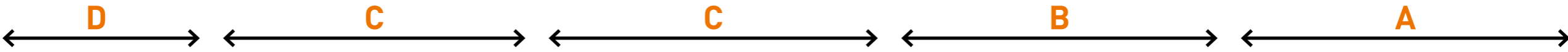
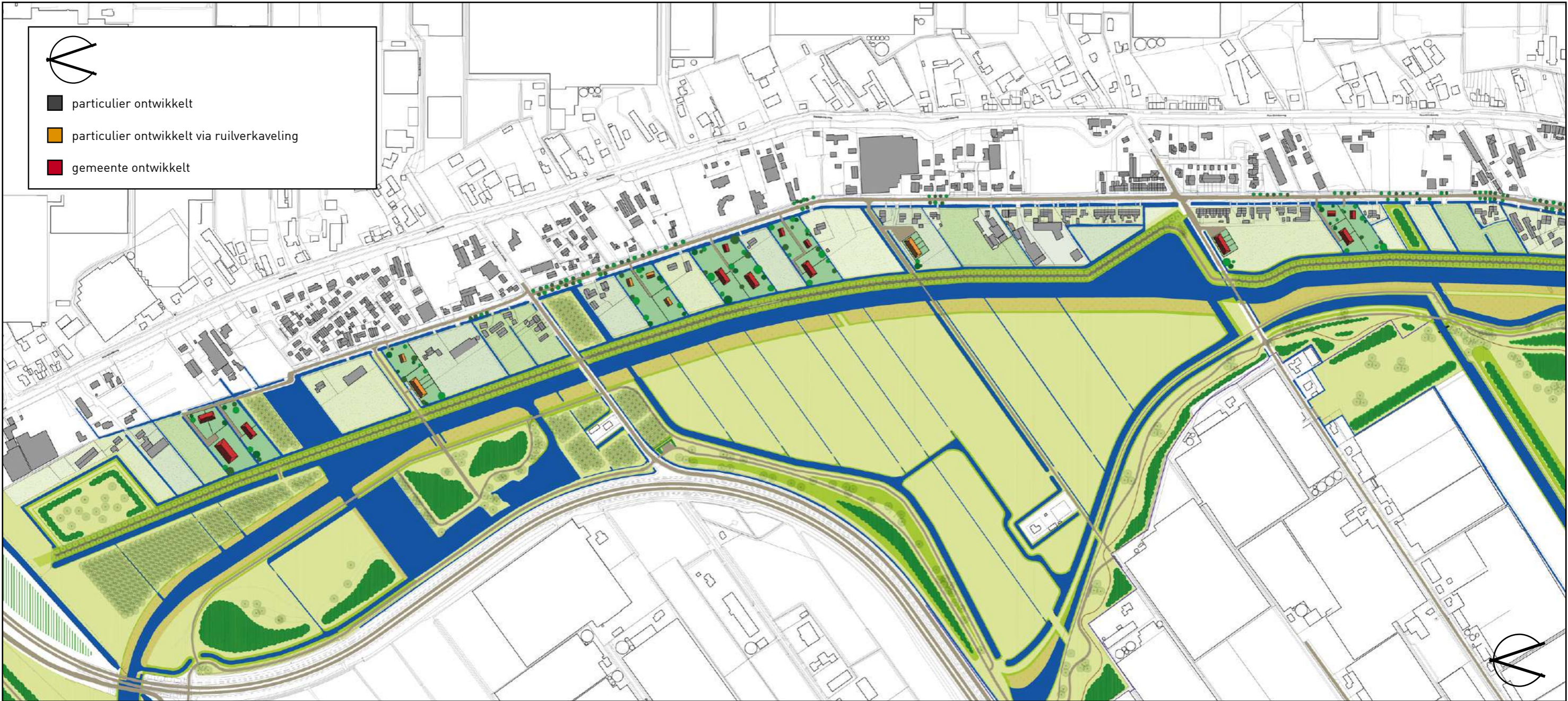


EERSTE LIJN:	1 eenheid	4x 1 eenheid	3x 1 eenheid	2x 1 eenheid	2x 1 eenheid
TWEDE LIJN:	1x 2 eenheden 1x 8 eenheden	1x 2 eenheden 1x 1 eenheid	2x 1 eenheid	6x 2 eenheden	1 eenheid
SUBTOTAAL:	11 eenheden	7 eenheden	5 eenheden	14 eenheden	3 eenheden

VOORBEELD VERKAVELING SCENARIO 2



	D	C	C	B	A
EERSTE LIJN:	1x 2 eenheden	1 eenheid	4x 1 eenheid		2x 1 eenheid
TWEDE LIJN:	1x 8 eenheden 1x 2 eenheden	1x 2 eenheden	4x 2 eenheden 1x 1 eenheid		1x 4 eenheden 2x 2 eenheden
SUBTOTAAL:	12 eenheden	3 eenheden	13 eenheden		10 eenheden



EERSTE LIJN:	1x 2 eenheden	1 eenheid	4x 1 eenheid		2x 1 eenheid
TWEDE LIJN:	1x 8 eenheden 1x 2 eenheden	1x 4 eenheden	3x 1 eenheid 2x 2 eenheden	1x 4 eenheden	1x 4 eenheden 1x 2 eenheden
SUBTOTAAL:	12 eenheden	5 eenheden	11 eenheden	4 eenheden	8 eenheden



www.stijlgroep.com
www.landscapeisleading.com