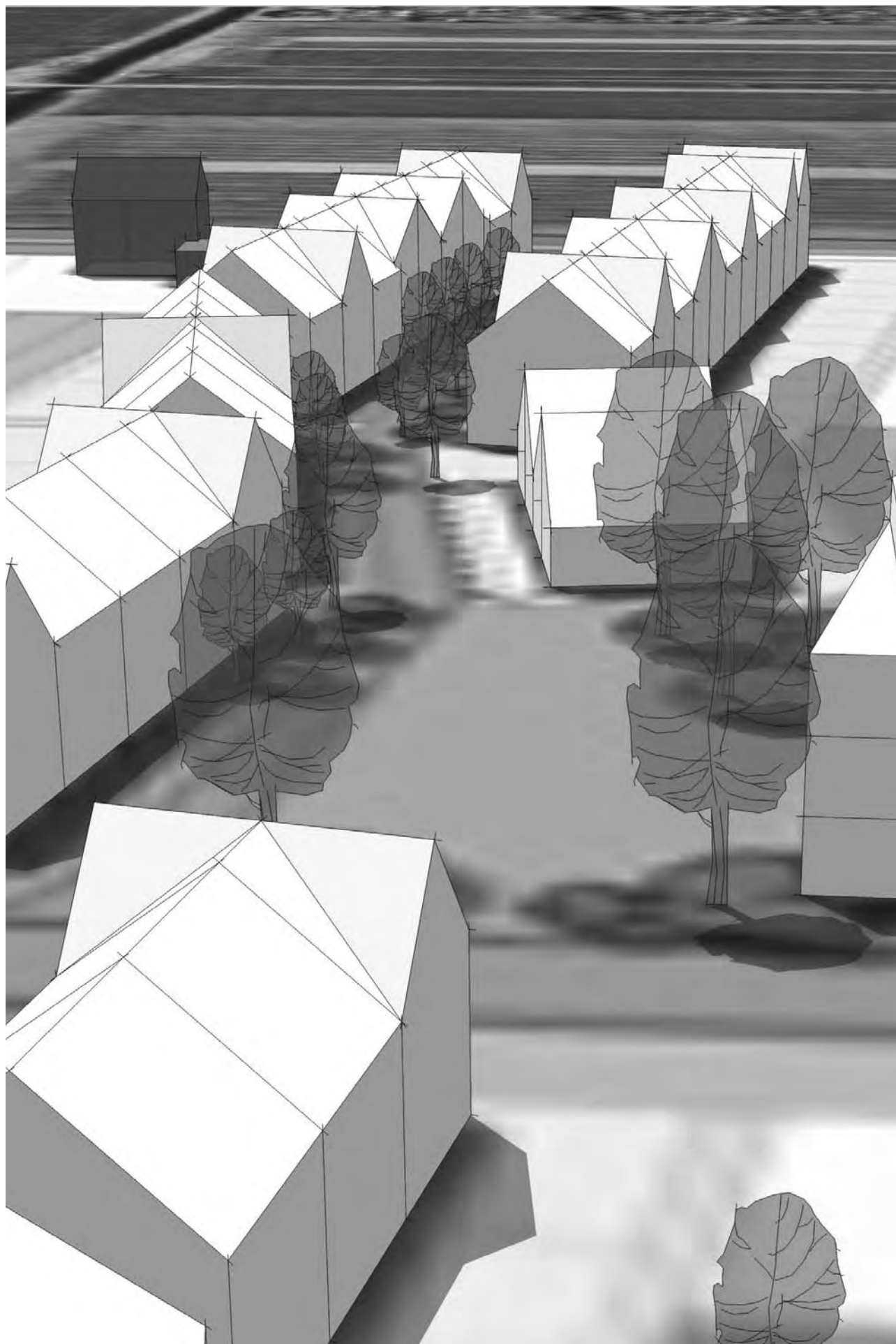


# WEIDELANDEN



Definitief Ontwerp Stedenbouw

12 april 2011

## Colofon

Het Definitief Ontwerp Weidelanden is vervaardigd in opdracht van de gemeente Rijnwoude.

12 april 2011

PBV architecten  
Rijksstraatweg 352  
2242 AC Wassenaar  
070-5119260  
info@pbv.nl

**PBV**architecten

Aan het Definitief Ontwerp heeft meegewerkt:

BDP Khandekar  
Secr. Runsinkbrink 1  
2731 AG Benthuizen  
T. 079 3426728  
info@bdpkhandekar.com

**BDP.**khandekar

# Inhoud

## Inleiding

Overzicht omgeving	4
Foto's huidige situatie	6
Concept	8
Planontwikkeling /VO	10

## Ontwerp

Plankaart	13
Profielen	14
Groen en water	22
Verkeersstructuur	24
Woningdifferentiatie	26
Parkeerbalans	28
Verharding / Water	30
Ruimtegebruik	32
Duurzaamheid	34
Fasering	36
Plankaart	37

## Bijlage

Ambitietabel Duurzame Stedenbouw	40
-------------------------------------	----

# WEIDELANDEN



luchtfoto Hazerswoude - Dorp met montage ontwerp





1. Zicht op de locatie vanuit de provinciale weg naar het noorden. Op de achtergrond Hazerswoude dorp.



2. Zicht op het noordelijke gedeelte van de locatie vanuit het begraafplaats.  
Op de achtergrond achterkanten bebouwing Jan Steenstraat.



3. Jan van Eycklaan richting zuiden / het plangebied.



4. Ostadestraat richting zuiden / het plangebied.



5. Sloot en achterkanten bebouwing Jan Steenstraat gekeken vanuit het begraafplaats.

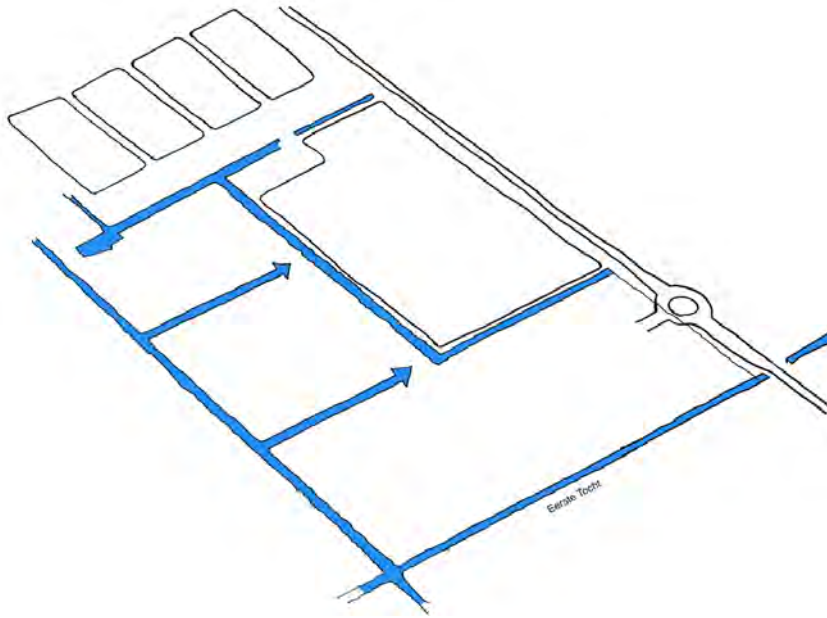


6. Weg langs begraafplaats richting zuiden.  
Rechts het plangebied met daar achter de polder

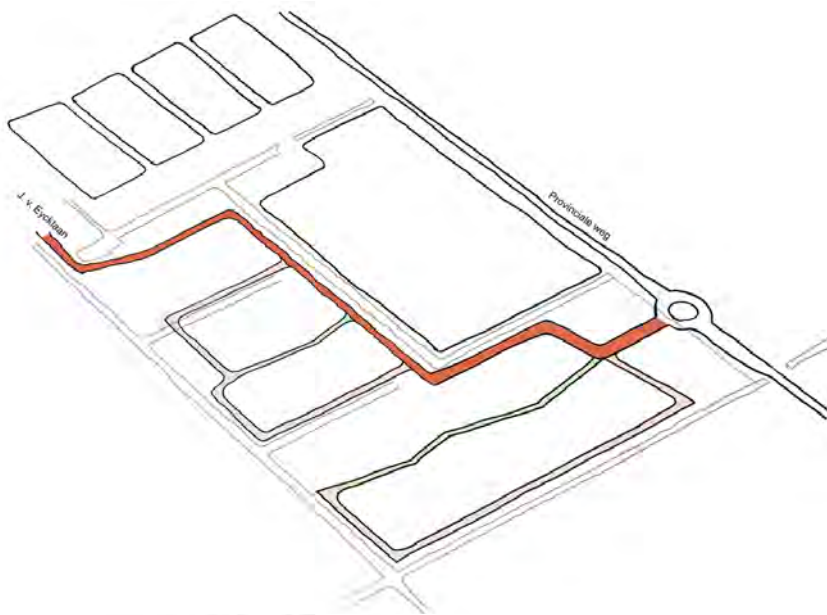


7. Zicht op het plangebied vanuit de provinciale weg.  
Gekeken langs de Eerste Tocht richting westen.

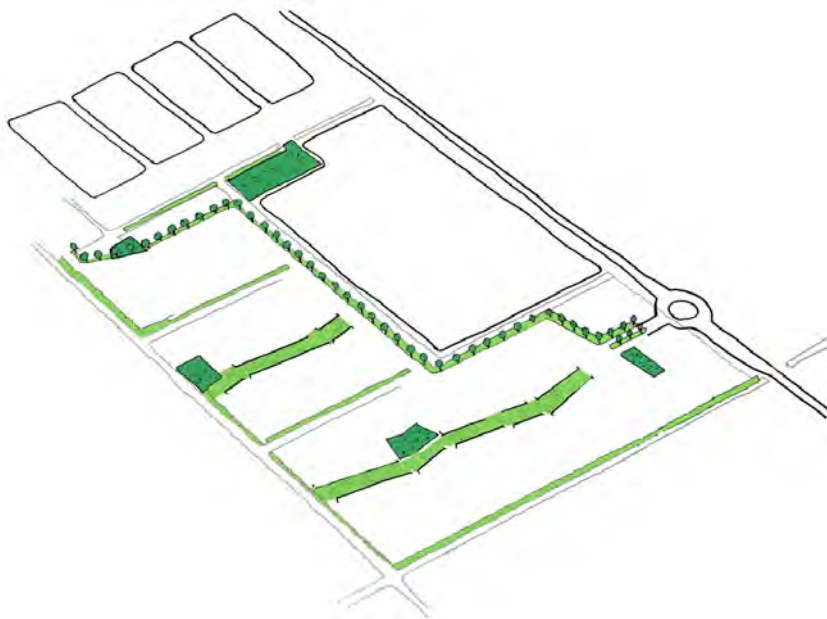
# T P E C Z O C



**water**

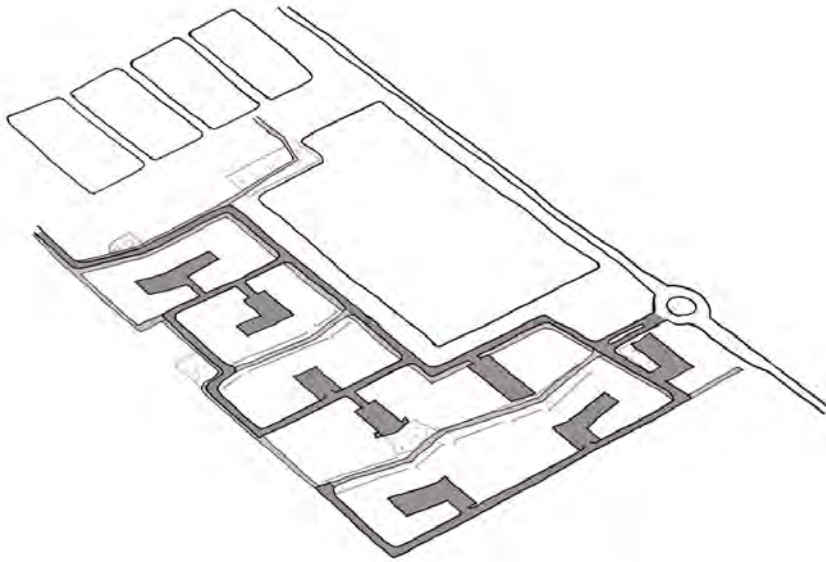


**ontsluiting**



**groen**





**verharding**



**bebouwing met orientatie**

# PLANONTWIKKELING





## Het plan Weidelanden

ligt ten (zuid) westen van de begraafplaats in Hazerswoude-Dorp en is zo'n 7,5 hectare groot. Het plan biedt plaats aan ca. 210 woningen. Het programma wordt in zowel grondgebonden woningen (rijtjes, 2 onder 1 kap woningen, vrijstaande woningen) en appartementen gerealiseerd. Verder is in het zuid oostelijke gedeelte een brandweerkazerne in het plan opgenomen.

Weidelanden moet een vanzelfsprekende uitbreiding van Hazerswoude Dorp worden die goed aansluit bij de bestaande structuren van landschap, infrastructuur en bebouwing. De bestaande waterlopen van dit stuk polder worden dan ook aan gegrepen als structurerend element van de nieuwe wijk. De waterlopen worden verbreedt en vormen straks niet alleen het ruggengraat van de wijk maar zorgen ook voor een landelijke prettige woonsfeer.

De hoofdontsluiting van het gebied takt aan op de provinciale weg en gaat ten noorden van het gebied over in de Jan van Eycklaan. Op deze manier wordt het nieuwe gebied ruimtelijk en functioneel met de bestaande situatie verwoven. De hoofdontsluiting wordt bewust aan de oostkant van het gebied gehouden om aan de west- en zuidkant de kwaliteit van de open polderlandschap optimaal voor de nieuwe woningen te kunnen gebruiken.

De groenstructuur is gekoppeld aan de waterstructuur en de hoofdontsluiting (bomenlaan). De groene woonstraatjes zijn een vanzelfsprekende toevoeging aan deze structuur. Op sommige plekken krijgt de lineaire, bij de polderlandschap passende groenstructuur ankerpunten in vorm van openbare groen- / speelplekken.

Het parkeren wordt grotendeels in parkeerkoffers binnen de bouwblokken opgelost. Op deze manier kunnen de woonstraatjes hun informele dorps sfeer krijgen.

Aan de zuid- en westrand van het gebied komt de nieuwe bebouwing aan de rand van de omliggende polder te staan. Hierbij is van belang, dat de voorkanten naar de polder georiënteerd zijn. Dit geeft de nieuwe wijk een mooie aanzicht (bij voorbeeld vanuit de provinciale weg) en geeft bij een eventuele, latere uitbreiding de mogelijkheid hier goed op aan te sluiten. Aan deze rand komt tevens een route voor langzaam verkeer zodat iedereen van de kwaliteit van de open polderlandschap kan genieten.

De realisatie van het plan zal in 4 fases gebeuren.

In de loop van het ontwerpproces van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp Stedenbouw is het concept en de principes overeind gehouden. Bij de invulling van het plan zijn er ten opzichte van het Voorlopig Ontwerp (zie pagina 11) de volgende kleine wijzigingen doorgevoerd:

### *Rotonde:*

De rotonde is naar het noorden verschoven waardoor het exploitatiegebied kleiner is geworden.

### *Brandweerkazerne:*

Er is een brandweerkazerne toegevoegd aan het programma. Deze is bij het ingang van de wijk, aan de provinciale weg gesitueerd.

### *Woningprogramma:*

Het woningprogramma is iets veranderd. De aantallen en percentages sociale sector - vrije sector zijn veranderd. Het appartementengebouw uit het VO dat in het midden van het plangebied gesitueerd was is niet in de DO overgenomen. Er is een nieuwe woningtypologie, beneden-boven woningen, geïntroduceerd.



Plankaart ontwerp Weidelanden

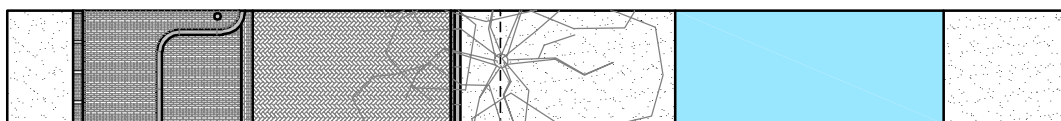
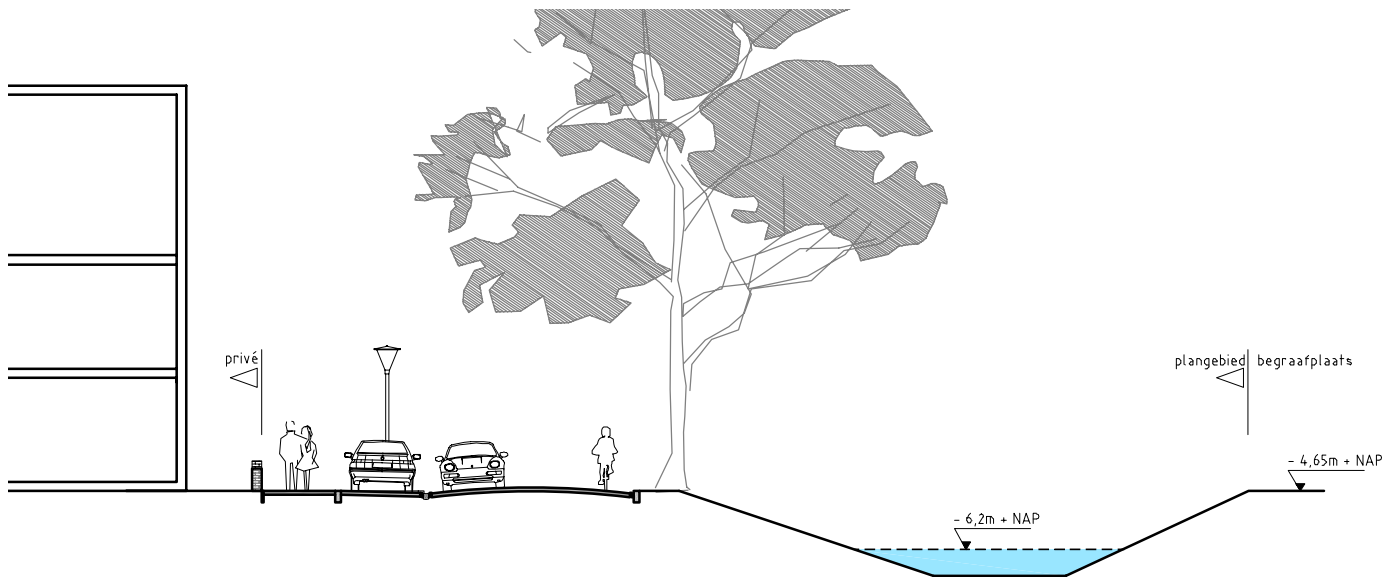


**A. Hoofdontsluiting**

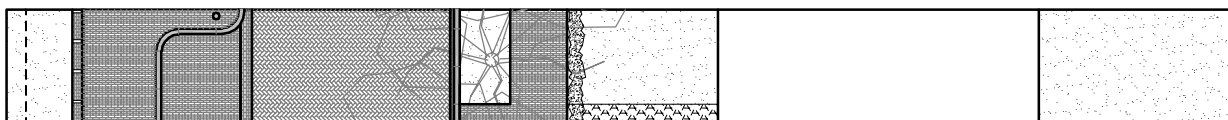
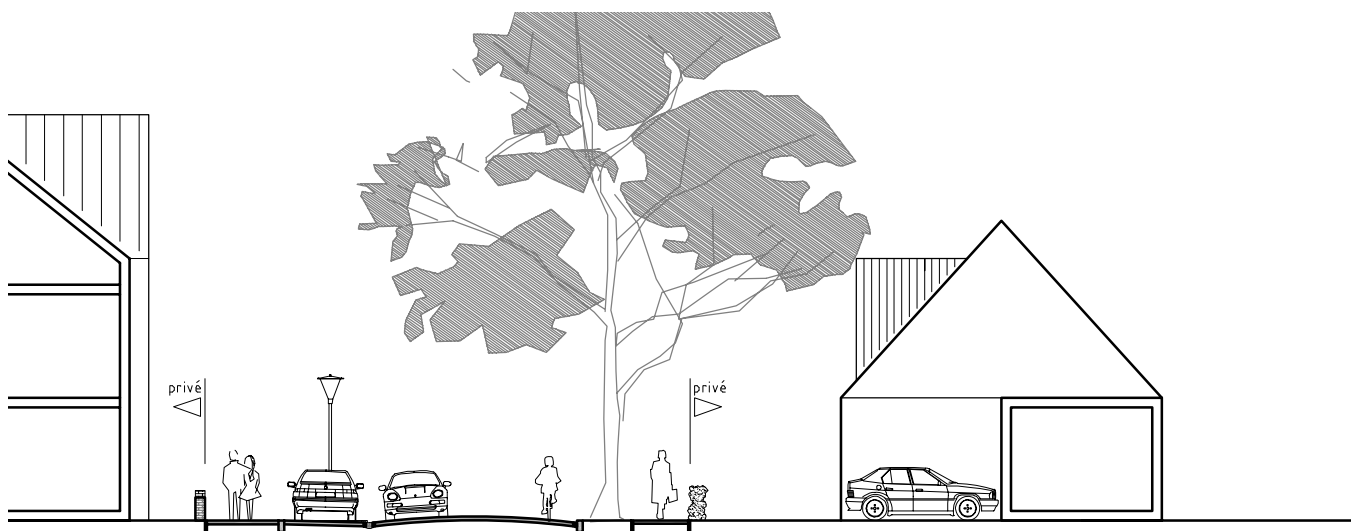
**B. Ontsluitingsweg aan noordkant plangebied**

schaal 1:200





2 m	2,1 m	2,25 m	5,5 m	1,2	4,65 m	7,1 m	3,33 m
VOORTUIN 2 m	TROTTOIR gebakken klinker of materiaal van gelijkwaardige kwaliteit halfsteens	LANGSPARKEREN gebakken klinker of materiaal van gelijkwaardige kwaliteit halfsteens	WEGVERHARDING gebakken klinker keper	BERM MET BOMEN	TALUD 1 op 3	BESTAAND WATER verbreedt op 7,10 m waterpeil 1,55 m onder maaiveld	TALUD 1 op 2,15 (bestaand talud: 1 op 1)

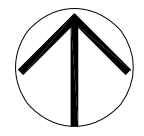


1,5-2,5	2,1 m	2,25 m	5,5 m	1,5 m	1,5 m	4 m	8,5 m	5,85 m
VOORTUIN 1,5 tot 2,5 m Gevellijn verspringt	TROTTOIR gebakken klinker of materiaal van gelijkwaardige kwaliteit halfsteens	LANGSPARKEREN gebakken klinker of materiaal van gelijkwaardige kwaliteit halfsteens	WEGVERHARDING gebakken klinker keper	BERM MET BOMEN TROTTOIR gebakken klinker of materiaal van gelijkwaardige kwaliteit halfsteens	VOORTUIN	SENIORENWONING	ACHTERTUIN	

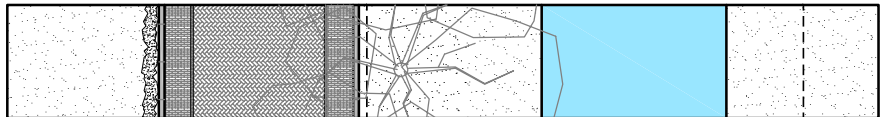
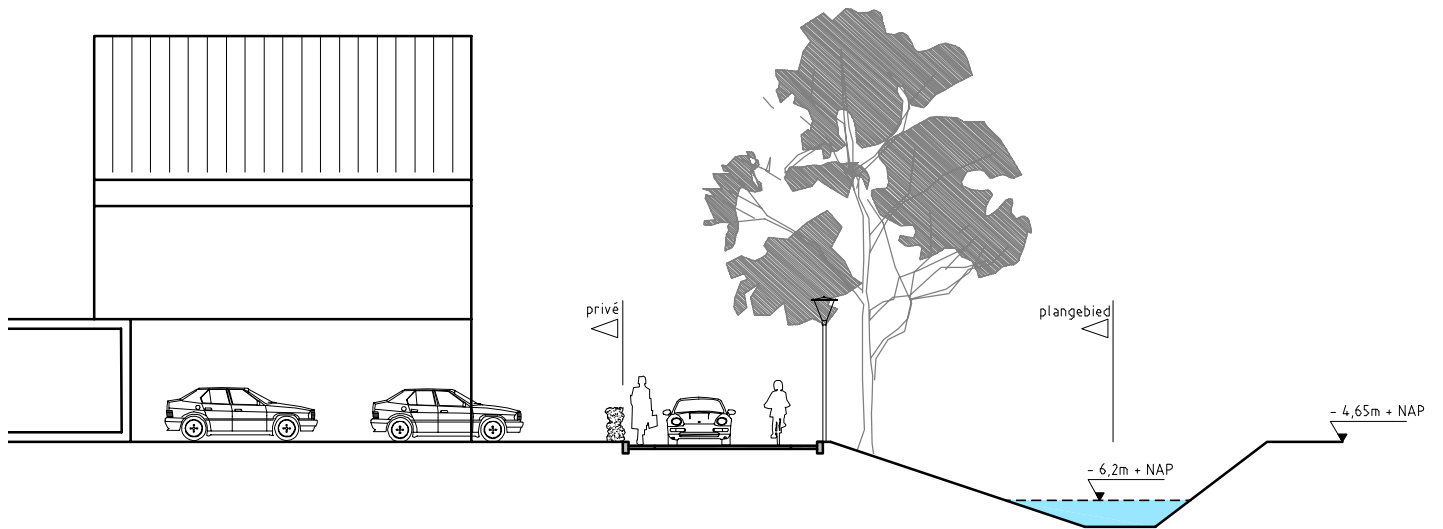


C. Secundaire weg langs Ie tocht

schaal 1:200







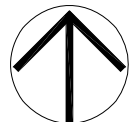
4 - 5 m	0,7 m	0,35 m	4,65 m	variabel (4,9 m)
VOORTUIN gericht naar het zuiden	WEGVERHARDING gebakken klinker, keperverband met LOOPSTROOK gebakken klinker of materiaal met gelijkwaardige kwaliteit, halfsteens	BERM MET BOMEN	TALUD 1 op 3	BESTAAND WATER 1e tocht peil 1,55 m onder maaiveld
	5 m			TALUD bestaand talud ca. 1 op 1,3

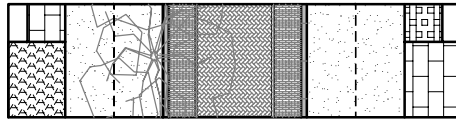
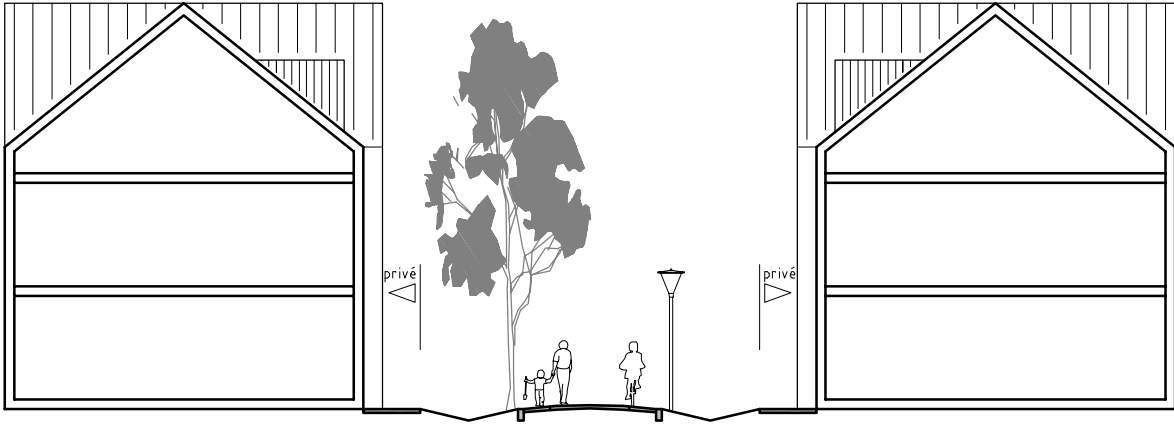


**D. Groene Woonstraat**

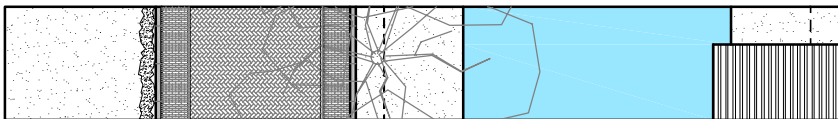
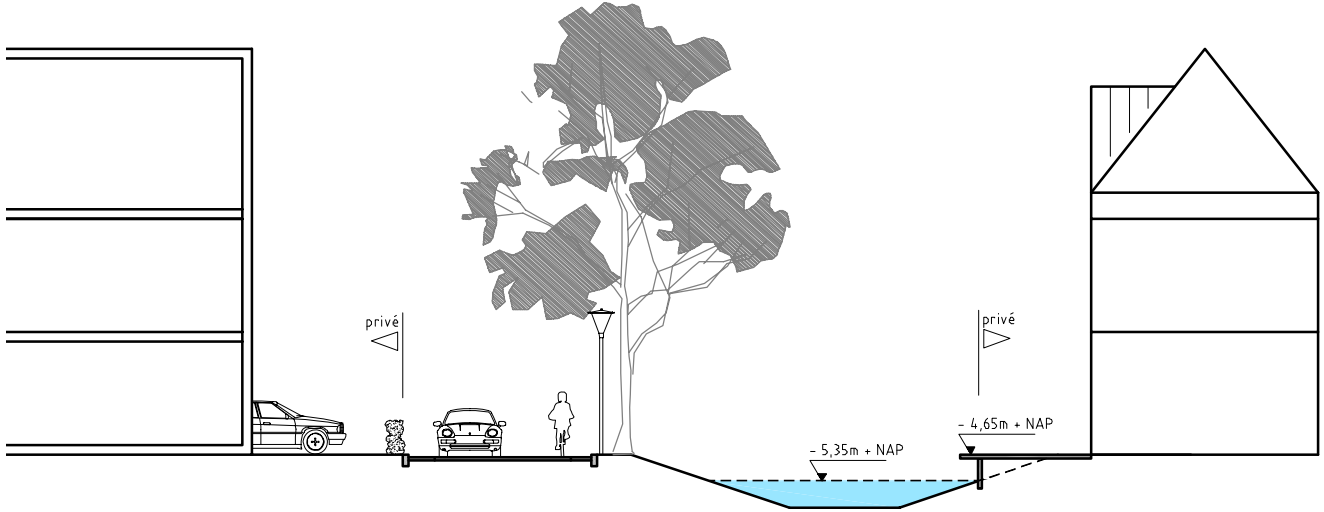
**E. Wonen aan het water**

schaal 1:200

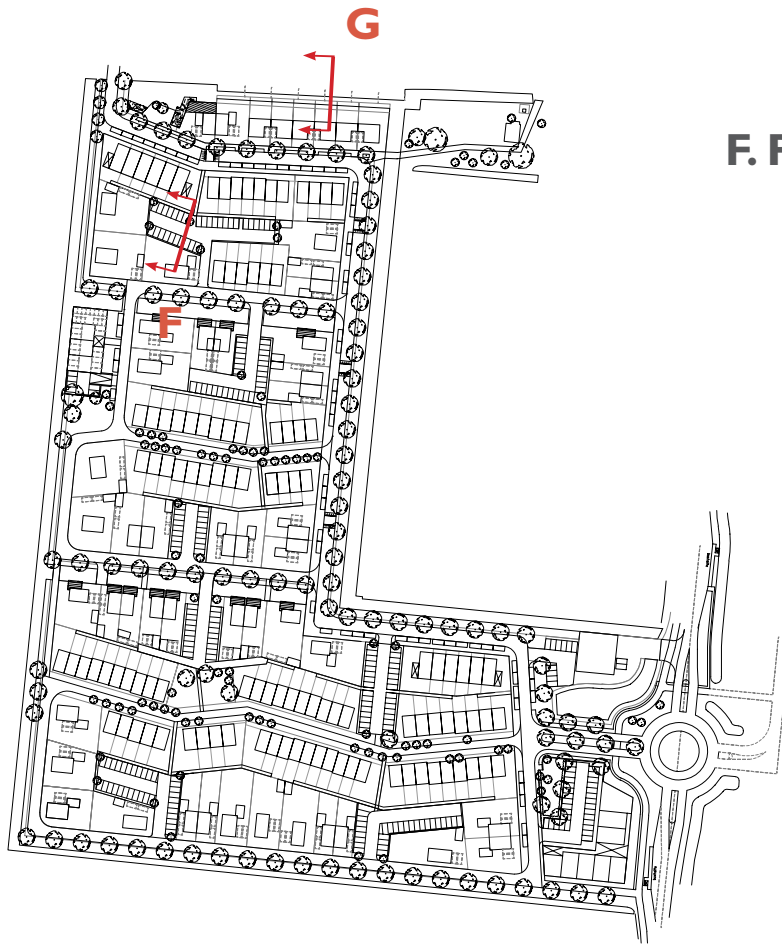




1,5 m	2,75 m	0,7 m	2,75 m	1,5 m
TERRAS strook 1m - 1,5 m privé		WEGVERHARDING gebakken klinker, keperverband met LOOPSTROOK gebakken klinker of materiaal met gelijkwaardige kwaliteit, halfsteens	BERM inrichting nodig uit voor kinderspel Waterberg (wad) mogelijk.	TERRAS strook 1m - 1,5 m privé



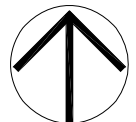
2 - 6 m	5 m	0,9 - 2,1 m	7,1 m	2,1 m
VOORTUIN gericht naar het zuiden rooilijn tussen 2m en 6 m	OPSTELPLEK min. 1,5 m uit erfgrns	WEGVERHARDING gebakken klinker, keperverband met LOOPSTROOK gebakken klinker of materiaal met gelijkwaardige kwaliteit, halfsteens	BERM MET BOMEN	TALUD 1 op 3
			WATER peil 0,7 m onder maaiveld	TERRAS Voor kant en uitstraling bebouwing naar het water
				TALUD 1 op 3
				ROOILIJN vaste rooilijn 3m uit erfgr.

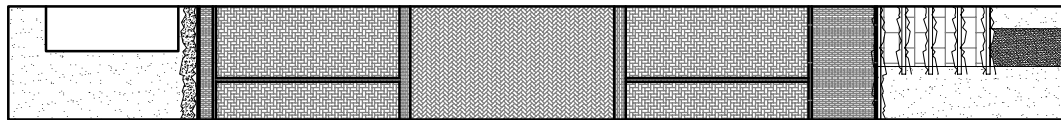


F. Parkeerhof

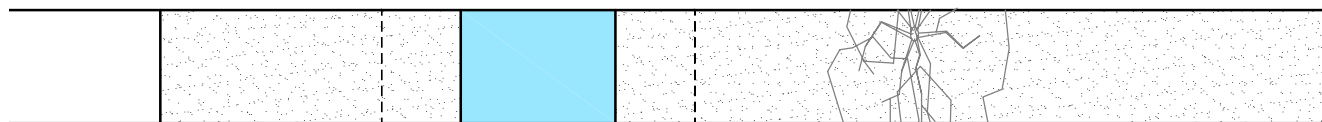
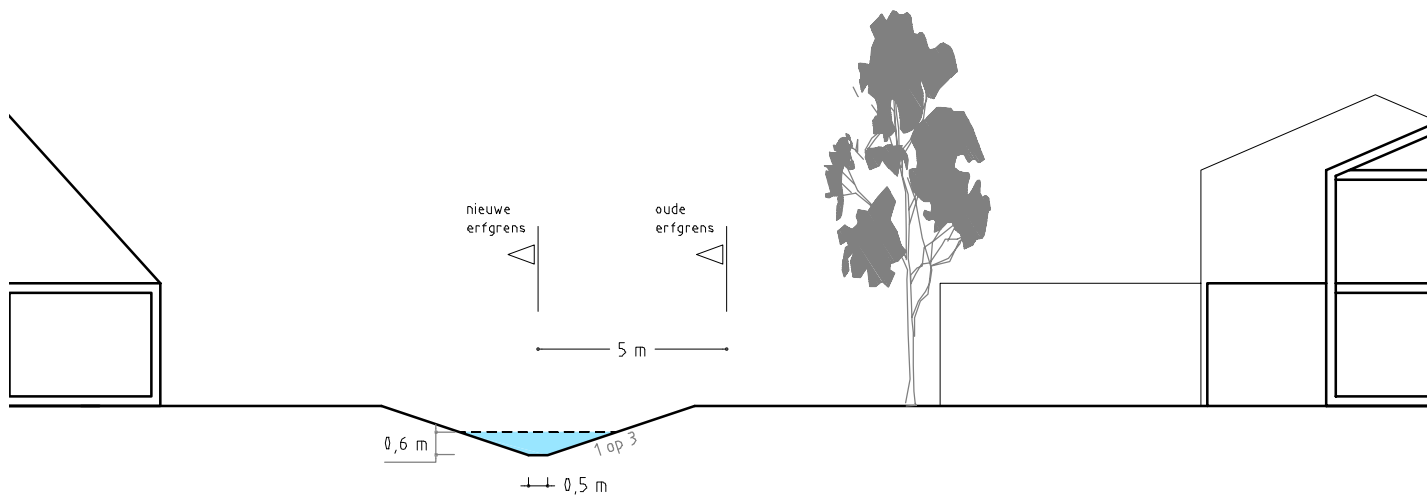
G. Sloot noordkant plangebied

schaal 1:200





<b>ERFSCHEIDING</b> Tussen 1,8 m en 2 m hoog begroend, volgens ontwerp architect bijv. beukenhaag 1,85 hoog aangelegd door ontwikkelaar, onderhoudsplicht door particulier	0,5 m	5 m	5,7 m	5 m	1,8 m
	<b>SCHAMSTROOK</b> verharding bijv. klinker	<b>PARKEERVAK</b> gebakken klinker of materiaal van gelijkwaardige kwaliteit, elleboog		<b>MOLGOOT</b>  <b>RUBAAN</b> klinker, keper	<b>MOLGOOT</b>  <b>PARKEERVAK</b> gebakken klinker of materiaal van gelijkwaardige kwaliteit, elleboog
niet uitgeefbaar 16,2 m					
18 m					



8,3 m	
5,85 m	4,1 m
<b>ACHTERTUIN</b>	<b>waterkant</b>
<b>ACHTERTUIN</b> Jan Steen straat	

# GROEN EN WATER



Plankaart met daarin aangegeven (openbaar) groen en water



## waterniveaus



## (openbaar) groen

11.340 m<sup>2</sup> (=15,3 %)

het speelgroen (donker) heeft een oppervlakte van 4.570 m<sup>2</sup> (=6,2 %)



## speelplekken

bereik speelplekken binnen straal 100 m

## Ontsluiting van Weidelanden

Er bestaat een duidelijke scheiding tussen primaire en secundaire ontsluiting. De hoofdontsluiting van het gebied takt aan op de provinciale weg en gaat ten noorden van het gebied over in de Jan van Eycklaan. De hoofdontsluiting ligt grootendeels aan de oost-rand van het plangebied. Het is een 30 km/uur weg met separate stoep. Auto's delen de rijbaan met fietsers.

De secundaire ontsluiting bestaat uit autoluwe woonstraten en (bereidbare) woonerven. Op de

wegen van de secundaire ontsluitingsstructuur worden loopstroken door een verschil in bestrating gesuggereerd. Langzaam verkeer heeft hier duidelijk de voorrang.

Kruispunten op de hoofdontsluitingsweg en op lange secundaire wegen worden voorzien van drempels / plateau's.

Enkele kavels aan het water worden (met de auto) niet vanuit de weg maar vanuit de parkeerhoven ontsloten (zoals op de tekening aangegeven).



hoofdontsluiting (tweerichtingsverkeer)



secundaire ontsluiting (tweerichtingsverkeer)



woonstraten (eenrichtingsverkeer)



route langzaam verkeer (gedeeltelijk via de rijbaan)










snelheidsremmende maatregelen, b.v. plateau





ontsluitingsstructuur

	<b>Sociale sector</b>	<b>44</b>	<b>21,1 %</b>
	Sociale huur appartementen	20	
	Starterswoningen	24	
	<b>Vrije sector</b>	<b>165</b>	<b>78,9 %</b>
	Appartementen huur / of koop	14	
	Rijwoningen	99	
	Seniorenwoningen	6	
	2-1-kap woningen	26	
	vrijstaande woningen	20	
	<b>Totaal aantal</b>	<b>209</b>	<b>100%</b>



Woningdifferentiatie in het plangebied Weidelanden

## Parkeeroplossing Weidelanden

Om te voorkomen dat geparkeerde auto's het beeld van Weidelanden gaan bepalen, wordt een groot deel van het parkeren op eigen terrein of binnen de bouwblokken in parkeerhoven opgelost.

Bezoekersparkeren is in onderstaand parkeerbalans meegenomen. Ruimtelijk is het idee om bezoekersparkeren zo veel mogelijk door langsparkeren langs de hoofdontsluitingsweg te voorzien.

In principe gelden de volgende regels:

Rijwoningen krijgen een parkeeroplossing binnen de bouwvlek d.m.v. parkeerhoven.

Twee-onder-één-kap woningen moeten 1,3 ppl op eigen terrein realiseren. Dit kan b.v. door een lange oprit plus een garage.

Vrijstaande woningen moeten tenminste 1,8 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien (B.v. een dubbele oprit plus garage).

De parkeerbalans is in totaal sluitend.

## Parkeernormen: (aantallen incl. bezoekersparkeren)

woningtype	parkeernorm	te realiseren op eigen terrein	nog te realiseren in openbaar gebied
Appartement sociale huur	1,6		
Appartement huur / koop	1,9		
Vrijstaande woning	2,1	1,8 (dubbele oprit)	0,3
2 onder 1 kap woning	2,1	1,3 (lange oprit)	0,8
Seniorenwoning	1,8	0,8 (oprit)	1,0
Rijtjes koop / huur	1,8	-	1,8
Starterswoning	1,6	-	1,6

## Parkeerbalans

fase / deelgebied	fase 1	fase 2	fase 3	fase 4	Totaal
Aantal benodigde parkeerplaatsen (in openbare ruimte)	58,4 ppl	82,9 ppl	132,9 ppl	44 ppl	318,2 ppl
Aantal getekende parkeerplaatsen (in openbare ruimte)	57 ppl	85 ppl	137 ppl	44 ppl	323 ppl



## Regenwaterberging Weidelanden

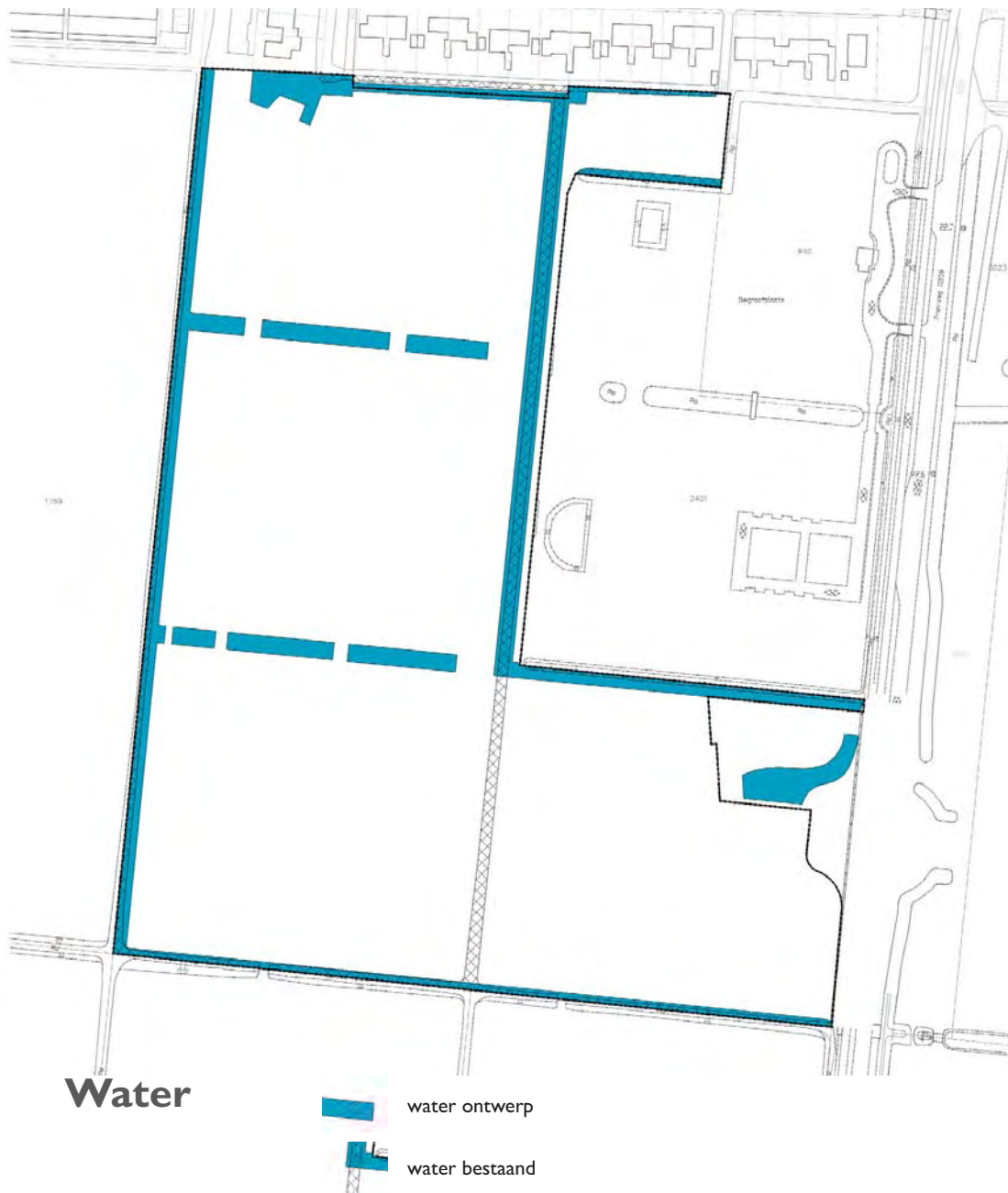
In het plan Weidelanden zijn veel nieuwe waterpartijen opgenomen. Dit o.a. met het oog op de toegevoegde verharding.

De verharding van de parkeervakken zou waterdoorlatend uitgevoerd kunnen worden. Hierdoor zou de balans tussen verharding en benodigde waterberging verbeterd kunnen worden.

Ook kan er overwogen worden of het plangebied gedeeltelijk kan worden afgekoppeld van het rioolstelsel. De verharding van vrijwel alle bebouwing (aan het water en langs de woonstraatjes) komt hiervoor in aanmerking. De parkeerhoven met (halfverharde) parkeervakken en de secundaire wegen zouden ook afgekoppeld kunnen worden.



Ruimtegebruik	Oppervlak	Percentage tov exploitatiegebied	Percentage tov verharding
verharding openbare ruimte	17.000 m2		
verharding bebouwing	12.330 m2		
verharding parkeren op privé terrein	1.100 m2		
<b>verharding totaal</b>	<b>30.430 m2</b>	<b>41,0 %</b>	
water ontwerp OR	7.630 m2		
water ontwerp op privé terrein	325 m2		
water ten zuiden van brandweerkazerne	540 m2		
<b>water ontwerp totaal</b>	<b>8.495 m2</b>	<b>11,45 %</b>	<b>27,9 %</b>



Ruimtegebruik	Oppervlak	Percentage tov exploitatiegebied
uitgeefbaar grond	38.292 m <sup>2</sup>	51,6 %
verharding openbare ruimte	17.000 m <sup>2</sup>	22,9 %
groen openbare ruimte	11.340 m <sup>2</sup>	15,3 %
water openbare ruimte	7.630 m <sup>2</sup>	10,3 %
exploitatiegebied	74.183 m <sup>2</sup>	100 %
plangebied (ontwerpgrens)	87.690 m <sup>2</sup>	



**exploitatiegebied**

74.183 m<sup>2</sup>

(plangebied 87.690 m<sup>2</sup>)



**Verharding OR**

totaal: 17.000 m<sup>2</sup> (=22,9 %)





## uitgeefbaar grond

38.292 m<sup>2</sup> (=51,6 %)



## Groen OR

openbaar groen: 11340 m<sup>2</sup> (= 15,3 %)

waarvan speelgroen (donker): 4.570 m<sup>2</sup> (=6,2 %)



## Water OR

water OR: 7.630 m<sup>2</sup> (=10,3 %)

totaal water ontwerp OR: 8.170 m<sup>2</sup> (=11,0 %)

## Duurzaam Weidelanden

Weidelanden moet een duurzame wijk worden. Dat betekent dat in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut worden om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. De ruimtelijke kwaliteit en de lage milieubelasting moeten ook in de tijd gehandhaafd blijven, zodat ook toekomstige generaties daar in delen.

Het is duidelijk, dat de duurzaamheid van het plan Weidelanden slechts voor een deel bepaald wordt door het stedenbouwkundige plan, waar dit rapport over gaat. Naast het stedenbouwkundig plan zijn vooral het planvormingsproces en de architectonische invulling van het plan van groot belang voor het bereiken van duurzaamheid.

In de bij dit document horende bijlage 'Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Weidelanden' wordt uitvoerig ingegaan op verschillende, aan duurzaamheid gerelateerde aspecten. Per aspect is hier te zien welke ambities relevant zijn voor het plan en aan welk ambitieniveau het plan voldoet.

Het plan Weidelanden wordt hieronder uit het oogpunt van duurzaamheid belicht. Hierbij wordt onderscheiden tussen ruimtelijke aspecten, procesmatige aspecten en milieuaspecten.

### Ruimtelijke aspecten

Het plan bouwt voort op de bestaande landschappelijke onderlegger.

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur (Provinciale weg, Jan van Eijklaan).

Er is een duidelijke scheiding in primaire en secundaire ontsluiting. Door de hiërarchie tussen de hoofdontsluitingsweg en de woonstraten kan een groot deel van het plangebied autoluw worden gehouden met als gevolg een verhoogde leefbaarheid. De straat kan als leef- en speelruimte gebruikt worden.

Ook voor de aansluiting van het gebied aan het openbaar vervoer netwerk is de scheiding in primaire en secundaire ontsluiting van voordeel.

De verkaveling is zongericht. De rijen met huizen liggen in oost-west richting (of hoogstens 21 graden afwijkend hiervan). Hierdoor kan de passieve zonne-energie optimaal benut worden en bestaat de mogelijkheid om actieve zonne-energie toe te passen.

### Procesmatige aspecten

Het plan is gefaseerd uitvoerbaar waardoor in de latere fases rekening kan worden gehouden met actuele ontwikkelingen.

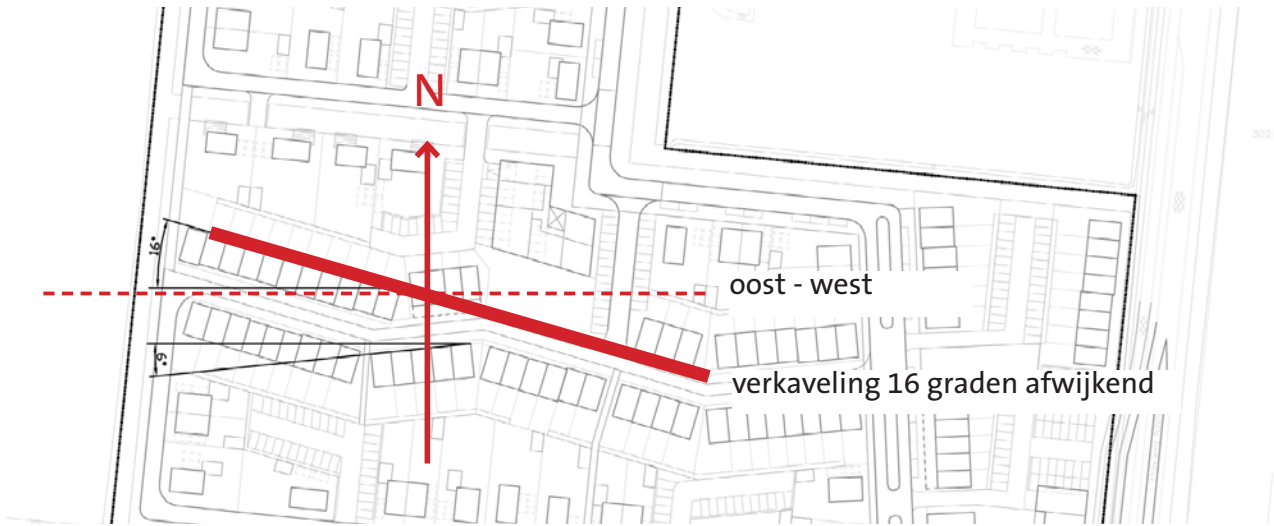
De bewoners van de omliggende wijken worden betrokken bij de planvorming. Hierdoor krijgt de ontwikkeling een breed draagvlak.

### Milieuaspecten

Er is veel ruimte voor regenwaterberging. Het verbreden van bestaande waterpartijen en het introduceren van nieuwe waterpartijen biedt hier mogelijkheden. Het aandeel onverhard, openbaar gebied is voldoende groot (25%) om naast de waterpartijen nog andere vormen van regenwaterberging, infiltratie of zuivering te creëren.

Het is te overwegen of het plangebied gedeeltelijk kan worden afgekoppeld van het rioolstelsel. De verharding van de bebouwing aan het water en langs de woonstraatjes is hier een mogelijkheid. De parkeerhoven met (halfverharde) parkeervakken en de secundaire wegen zouden ook afgekoppeld kunnen worden.

De waterpartijen met vooral natuurlijke oevers vormen samen met de bomenlanen en de (openbare) groenstroken een robuuste groenstructuur waarin een goede balans tussen stedelijke gebruikswaarden en natuurwaarden te vinden is.



Zongerichte verkaveling



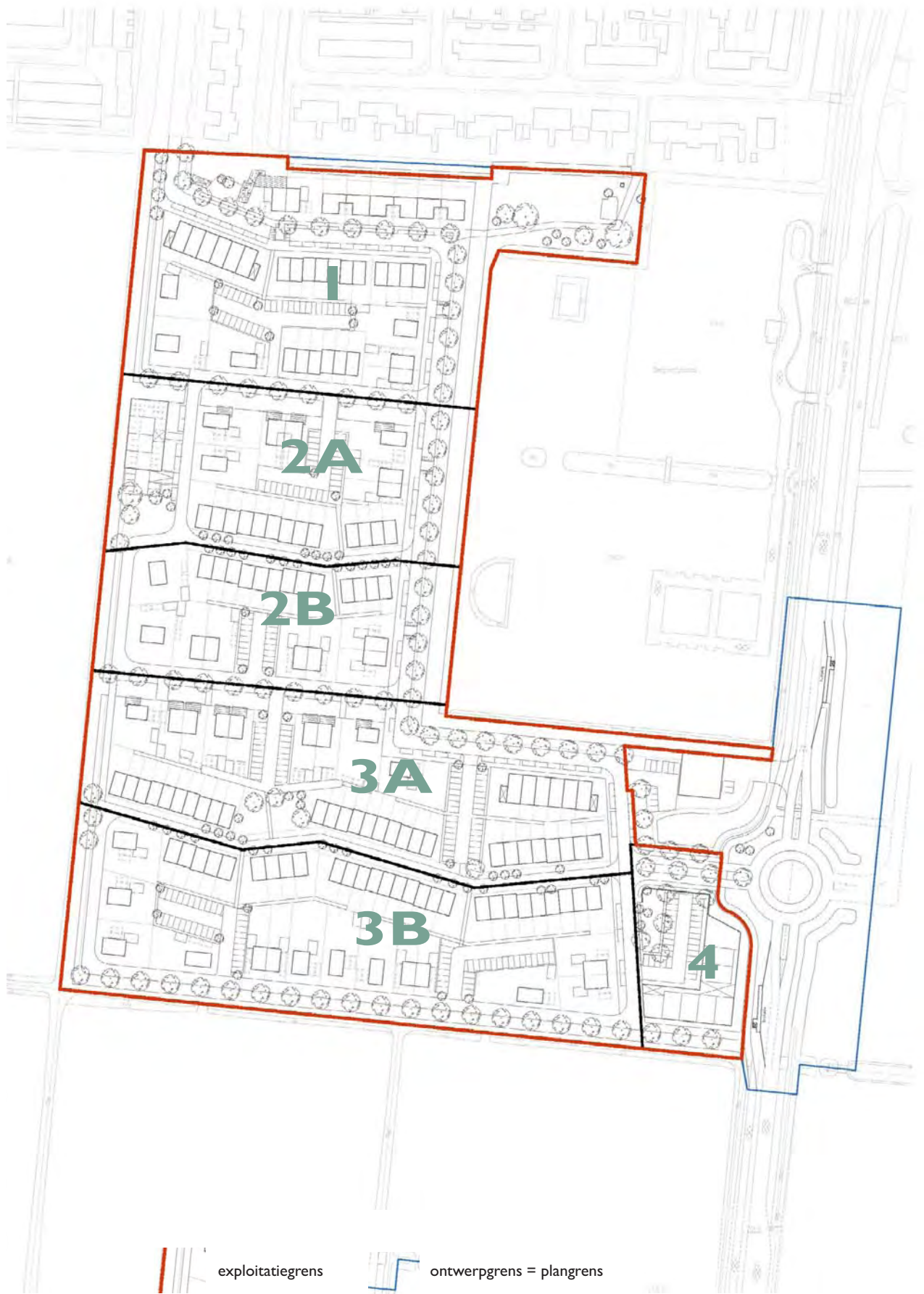
Robuuste groenstructuur



Veel water en natuurlijke oevers



Veel autoluwe wegen.  
Mogelijkheid tot halfverharding en waterberging / -infiltratie



# PLANKAART



0 20 50m

Schaal 1 op 1000



duurzaamheid thema	deelaspect	Basis	Basisambitie	Opmerkingen BDD: Klantdeklar		Extra-ambitie	Opmerkingen BDD: Klantdeklar
				✓	✗		
PEOPLE Leefbaarheid	✓ sociale veiligheid	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé politiekeurmerk en aandacht voor brandveiligheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opmerkingen BDD: Klantdeklar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sociale controle door veel zicht op de wegen / pleinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opmerkingen BDD: Klantdeklar</li> </ul>	
	externe veiligheid	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>PR-contour &lt; 10<sup>m</sup> nieuwbouw</li> <li>geen overschrijding van het groepsrisico of zoveel mogelijk beperken</li> <li>hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>door gemeente te bepalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PR-contour =&gt; 10<sup>m</sup> nieuwbouw</li> <li>PR-contour &lt; 10<sup>m</sup> bestaande bouw</li> <li>substantiële onderscheiding van het groepsrisico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>door gemeente te bepalen</li> </ul>	
	inrichting OR	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>duboi-pakket (CWW)</li> <li>toegankelijkheid, doorgankelijkheid, bereikbaarheid en bruikbaarheid voor mindervalide obstakelvrij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>door gemeente te bepalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>deelruimtes met verschillende functies en belevingen voor alle leeftijdsgroepen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de groene woonstrafjes, maar ook de overige woonstraten, groene speelvelden</li> </ul>	
	groen in de wijk	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>boomnorm 0,9 boom / woning</li> <li>groenorm 50 - 75 m<sup>2</sup> / woning</li> <li>differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,9 / woning gaat waarschijnlijk lukken (afhankelijk van definitie/ontwerp)</li> <li>groenorm lukt niet met openbaar groen (11000m2) maar makkelijk met openbaar en privé groen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>toevoegen van groen in de bestaande wijk</li> <li>netwerk van groene elementen (nieuwbouw)</li> <li>boomnorm van 0,9 boom/inwoner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bomenlanen, water</li> </ul>	
gezonderheid	lucht	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>handhaving van lagere waarden dan de grenswaarden NO<sub>x</sub>, PM10 voor verblifgebieden (&lt; 40 µg / m<sup>3</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>handhaving van 5 % tot 10 % lagere grenswaarden NO<sub>x</sub> en PM10 voor verblifgebieden (38 tot 36 µg / m<sup>3</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>saneren van B-lijst woningen met een hoge geluidsbelasting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	
	geluid	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>woningen hebben een geluidsluwe zijde</li> <li>bij voorkeur geen dove gevel toepassen</li> <li>bij overschrijding van het gebiedsgerichte geluidsniveau of voorkeurswaarde Wet geluidshinder wordt akoestische compensatie toegepast</li> <li>saneren van A-lijst woningen met een hoge-geluidsbelasting</li> <li>voorkomen van nieuwe bronnen van stankoverlast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er is sprake van een acceptabel hinderniveau, bij onaangename geuren (H=-): 1 ge/m<sup>3</sup> 98-Percentiel bij neutrale geuren (H=0): 10 ge/m<sup>3</sup> 98-Percentiel bij aangename geuren (H=+): 100 ge/m<sup>3</sup> 98-Percentiel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>		
	geur	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>voorkomen van nieuwe bronnen van stankoverlast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	
sociale cohesie	✓ sociale mix	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>streven naar heterogene samenstelling in de wijk</li> <li>minimaal 30% sociale woningbouw</li> <li>levensloopbestendig bouwen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>door gemeente te bepalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bij nieuwbouw van 10 tot 50 woningen, geldt minimaal 30% sociale woningbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>door gemeente met Ballast Nedam te bepalen</li> </ul>	
	integratiebeleid	?	<ul style="list-style-type: none"> <li>stimulering van wijkvereniging</li> <li>doelgroepen bij het planproces betrekken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>door gemeente te bepalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>stimuleren van wijkinitiatieven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	
culturele waarde	✓ waardevolle elementen	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>waardevolle elementen die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren, dan een waarde toekennen</li> <li>minimaal één model ontwikkelen waarbij het element ruimtelijk functioneel kan worden ingepast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>waardevolle elementen zijn: uitzicht op landschap, begraafplaats, eerste tocht (bestaande boerderij?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>alle waardevolle elementen worden in het nieuwe ruimtelijke concept geïntegreerd en versterkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>waardevolle elementen zijn: uitzicht op landschap, begraafplaats, eerste tocht (bestaande boerderij?)</li> </ul>	
	historische structuren	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>historische structuren die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren</li> <li>minimaal één model ontwikkelen waarbij de oude structuren nog herkenbaar zijn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geen structuren dan de agrarische / waterstructuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>historische structuren zijn als ruimtelijke draager uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	
kwaliteit gebouwen	✓ woningen	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>DuBo<sup>pm</sup> pakket: basisambitiën voor de woningbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>door architect / ontwikkelaar te bepalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>minimaal 18 variabele maatregelen uit het DuBo<sup>pm</sup> pakket woningbouw</li> <li>minimaal 12 variabele maatregelen uit het DuBo<sup>pm</sup> pakket woningbouwbeheer</li> <li>verbetering geluidsisolatie voor zowel licht- als contactgeluid met +10 dB</li> <li>voldoet aan pluspakket gebruiksmaatregelen en veiligheid Woonkeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>door architect / ontwikkelaar te bepalen</li> </ul>	
	?	?	<ul style="list-style-type: none"> <li>DuBo<sup>pm</sup> pakket: basisambitiën voor de woningbouw-beheer</li> <li>verbetering geluidsisolatie voor zowel licht- als contactgeluid met +5 dB</li> <li>voldoet aan basispakket woonkeur</li> <li>woninggrootte &gt; 80 m<sup>2</sup> GBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	
	?	?	<ul style="list-style-type: none"> <li>DuBo<sup>pm</sup> pakket: basisambitiën voor de utiliteitsbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>tenminste 30% van de variabele maatregelen van minimaal vier zelf te kiezen thema's uit het DuBo<sup>pm</sup> pakket</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>





# BIJLAGE **AMBITIETABEL DUURZAME STEDENBOUW**

duurzaamheid thema	✓	deelaspect	Basisambitie		Opmerkingen BDD: klantdekar	Extra-ambitie	Opmerkingen BDD: klantdekar
			✓	basis			
<b>PROFF</b> levensloopbestedige wijk	✓	voorzieningen	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>aandacht voor korte en veilige routes naar bestaande wijkgerelateerde voorzieningen</li> <li>economische en maatschappelijke voorzieningen in plangebied afstemmen op de doelgroepen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>projectgebied overstijgende voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>
	-		✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>woonmilieus koppelen aan woonwensen van bevoegde doelgroep(woonvisie)</li> <li>dift. en ruimtelijke integratie afstemmen op omgeving van plangebied</li> <li>belanghebbende omwonenden betrekken bij het planproces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bovenlokale analyse van de woonmilieubehoefte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>
functiemenging in de wijk	✓	wonen / werken	? ✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>combinatie van woon/bedrijfsfuncties voor kleinschalige ambachtelijke en zakelijke dienstverlening</li> <li>alleen werken aan huis regeling in woonwijken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>is gewenst. in bestemmingsplan mogelijk maken!</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>creëer ruimte voor een bedrijfsverzamelgebouw en integreer deze in de wijk</li> <li>grootschalige combinaties woon/werken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>
	✓	voorzieningen	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>combinatie van buurtvoorzieningen met woonfunctie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De brandweerkazerne biedt misschien nog de mogelijkheid om extra programma (zoals een vergaderruimte) te integreren voorbeeld: gemeente Doornik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>concentratie van buurtvoorzieningen in voorzieningcluster</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>
flexibiliteit van de gebouwde omgeving	✓	functionele en ruimtelijke flexibiliteit	- ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>toepassen van functioneel aanpasbare gebouwen (voorz. , werken)</li> <li>rekening houden met toekomstige uitbreidingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>door architect / ontwikkelaar te bepalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>rekening houden bij aanleg infrastructuur en inrichting openbare ruimte</li> <li>ruimtelijke scenario's voor toekomstige uitbreidingen schetsen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>
Imago	✓	architectonische en ruimtelijke uitstraling	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>conform (op te stellen) beeldkwaliteitsplan / welstandnota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>imagoverbetering door bijzondere aandacht voor hoogwaardige inrichting o.r.</li> <li>bijzondere architectonische uitstraling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gemeente moet bepalen of ze er geld voor over hebben</li> <li>bepaald ontwikkelaar</li> </ul>
economische vitaliteit	-	werkgelegenheid bedrijvigheid		<ul style="list-style-type: none"> <li>aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied</li> <li>aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied (groeimogelijkheden voor middenkinderlijke bedrijven)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ondersteunen van initiatieven om werkgelegenheid in plangebied te creëren</li> <li>parkmanagement is ingevoerd voor bedrijventerrein/winkelcentrum</li> <li>stimuleren van meer diversiteit van projectgebied overstijgende bedrijvigheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>

Belekenis gebruikte symbolen:

- ✓ ambitie is relevant en maakt onderdeel uit van het programma van eisen.
- ? ambitie vereist nader (voor)onderzoek of is een actiepunt in de volgende fase.



**WEIDELANDEN**