



G17.1187

Noorder- en Zuidereiland

Stedenbouwkundig plan

Gemeente Nieuwkoop
31 oktober 2017



Raoc. d.d. 14 december 2017 nr. 2017-116

**Stedenbouwkundig plan Noorder- en Zuidereiland
De Verwondering, Nieuwveen**

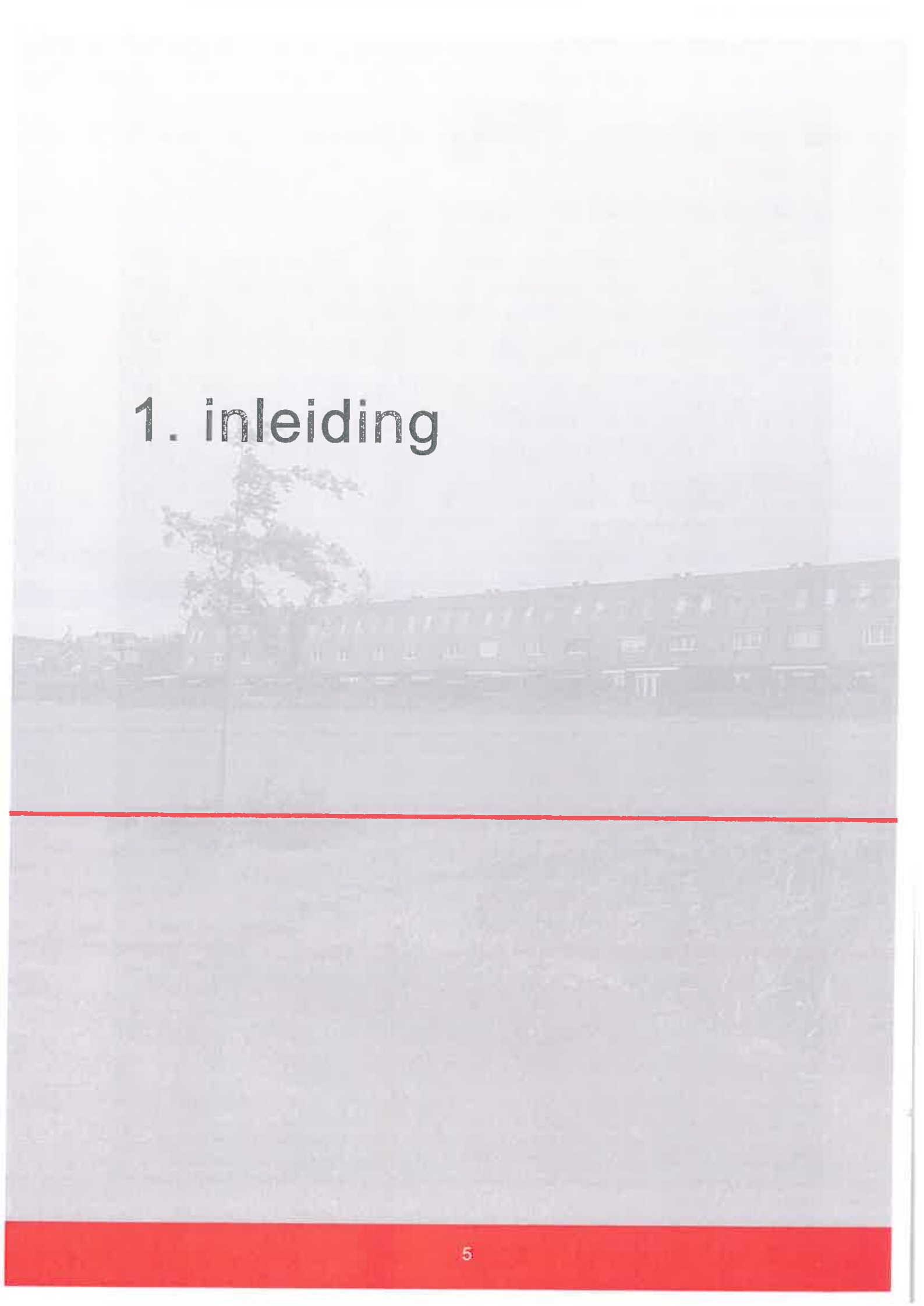
in opdracht van: gemeente Nieuwkoop

oktober 2017

2604-100

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Uitgangspunten	8
	Algemeen	10
	Noordereiland	11
	Zuidereiland	11
3.	Stedenbouwkundig plan	12
	Noordereiland	14
	Zuidereiland	20
4.	Deelaspecten	26
	Noordereiland	28
	Zuidereiland	32
5.	Conclusie	36

The background of the page is a faded, grayscale photograph of a residential building with many windows, situated behind a grassy field. A single tree stands to the left of the building. The overall image has a soft, hazy quality.

1. inleiding



Luchtfoto De Verwondering

Inleiding

Binnen de uitbreidingswijk De Verwondering in Nieuwveen worden drie verschillende eilanden gerealiseerd, Noordereiland, Parkeiland, Zuidereiland. Voor De Verwondering is in 2012 een stedenbouwkundig plan gemaakt dat zich richt op arcadisch wonen in het landschap. Dit houdt in dat er gewoond wordt op een plek met een uitgesproken identiteit, waar verwezen wordt naar idyllisch wonen in een landelijk gebied. Ieder eiland heeft een andere landschappelijke inrichting.

Er is gestart met de ontwikkeling van het Parkeiland. Het Parkeiland is het grootste eiland en ligt centraal in De Verwondering, tussen de golfbaan en het bestaande dorp. Overeenkomstig de naam wordt op het Parkeiland de openbare ruimte ingericht als een centraal gelegen park. Vanwege de succesvolle verkopen van de kavels op het Parkeiland, worden nu ook het Noordereiland en het Zuidereiland ontwikkeld. In het licht van de opgedane ervaringen bij de verkoop van de kavels op het Parkeiland, maar ook bij andere ontwikkelingen binnen de gemeente Nieuwkoop (bijvoorbeeld Vivero), wordt de bestaande visie op beide eilanden opnieuw bekeken. Deze nieuwe visie is een nadere invulling van het stedenbouwkundig plan 2012 van De Verwondering.

In dit stedenbouwkundig plan worden de opzet van de structuur, de bebouwingsmogelijkheden, de inpassing in de omgeving en sfeer van de beide eilanden in onderlinge samenhang beschreven.

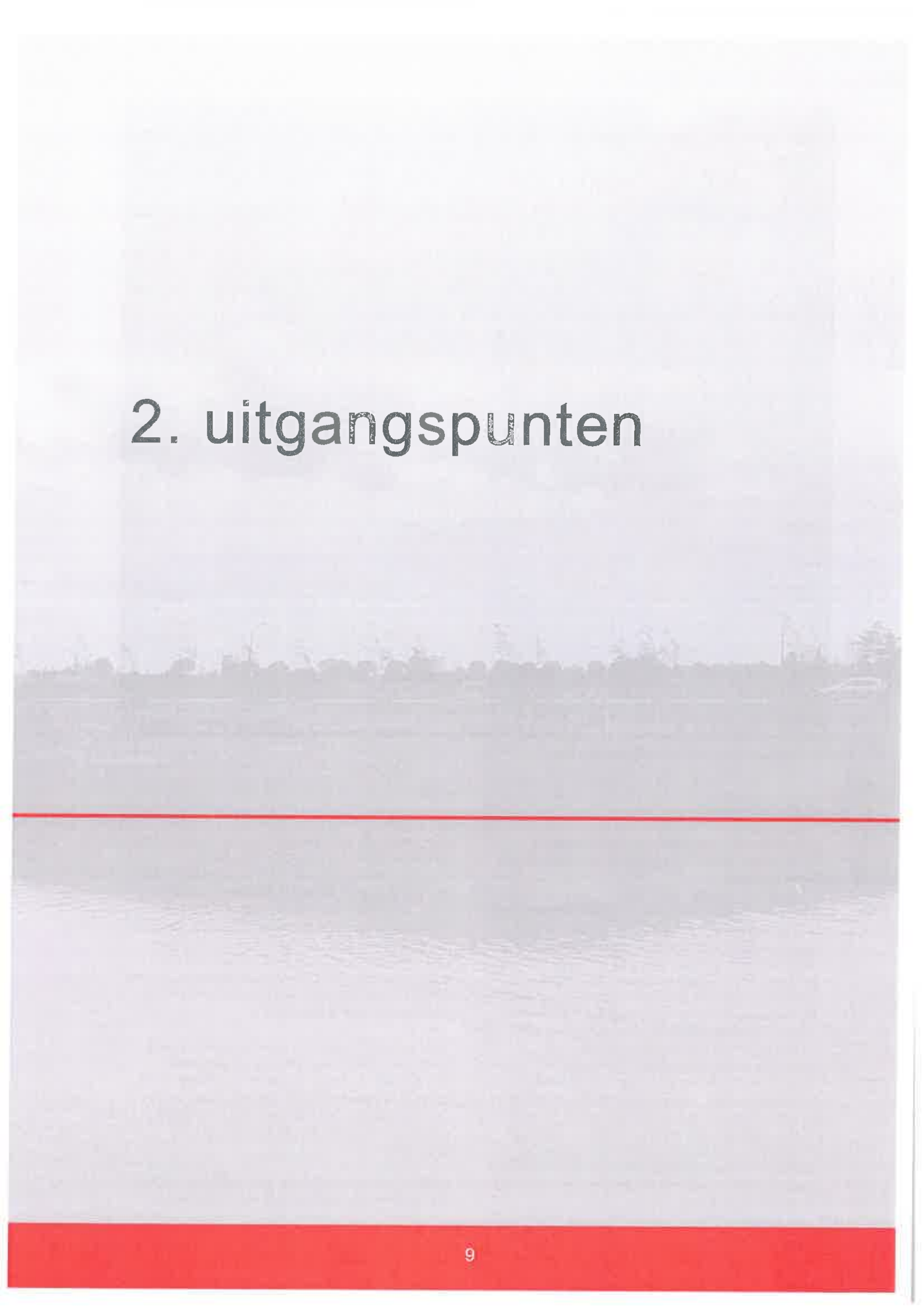
Het rapport is als volgt opgebouwd. Eerst zal er in hoofdstuk 2 kort worden ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor het Noorder- en Zuidereiland. Hoofdstuk 3 beschrijft de stedenbouwkundig plannen en de verschillende sferen van de eilanden. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de diverse deelaspecten van het ontwerp. Afsluitend zal er in hoofdstuk 5 worden ingegaan op de vervolgstappen.

1. The first part of the book is devoted to a general introduction to the subject of the book. It is divided into two main sections: the first section deals with the general principles of the subject, and the second section deals with the specific details of the subject.

2. The second part of the book is devoted to a detailed discussion of the various aspects of the subject. It is divided into three main sections: the first section deals with the general principles of the subject, the second section deals with the specific details of the subject, and the third section deals with the application of the subject to various fields of study.

3. The third part of the book is devoted to a detailed discussion of the various aspects of the subject. It is divided into three main sections: the first section deals with the general principles of the subject, the second section deals with the specific details of the subject, and the third section deals with the application of the subject to various fields of study.

4. The fourth part of the book is devoted to a detailed discussion of the various aspects of the subject. It is divided into three main sections: the first section deals with the general principles of the subject, the second section deals with the specific details of the subject, and the third section deals with the application of the subject to various fields of study.

The background of the slide features a grayscale photograph of a calm body of water, likely a lake or a wide river, with a line of trees and foliage on the far shore. A solid red horizontal line is positioned across the middle of the image, separating the upper text area from the lower image area.

2. uitgangspunten



Stedenbouwkundig plan De Verwondering 2012

Algemeen

Voor beide eilanden geldt dat het stedenbouwkundig plan van De Verwondering als uitgangspunt wordt genomen.

Vanuit het bestemmingsplan voor De Verwondering is er een grens aan het aantal woningen. Binnen de bestemming Woongebied - 2 mag het totale aantal woningen niet meer zijn dan 100 vanwege de 20Ke zoning. Binnen deze bestemming vallen zowel de woningen op het Noorder- en het Zuidereiland als een deel van de woningen op het Parkeiland. Voor het Noordereiland wordt nu uitgegaan van 34 woningen, 20 minder dan er volgens het vigerende bestemmingsplan toegestaan zijn. Deze 20 woningen kunnen naar het Zuidereiland verplaatst worden, vanwege de flexibiliteit in het bestemmingsplan van De Verwondering. Voor het Zuidereiland kunnen er dan in totaal 37 woningen gerealiseerd worden. Er wordt afgestapt van de flexibele verkaveling zoals deze op het Parkeiland toegepast is, dit levert bij de verkoop van de kavels te veel knelpunten op.

Voor zowel het Noordereiland als het Zuidereiland zal geen beeldkwaliteitsplan meer worden opgesteld. Het bestaande BKP beperkt zich voor het Noordereiland tot de erfafscheiding van de kavel. Aangezien hier vanaf gestapt wordt (zie volgende paragraaf), zijn deze regels niet meer van toepassing. Voor het Zuidereiland was nog geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ervaring met andere plannen heeft geleerd dat reguleren van de beeldkwaliteit niet nodig is. Hierdoor komt er voor deze kavels meer keuzevrijheid.

Voor het gehele plan van De Verwondering geldt dat er natuurvriendelijke oevers gerealiseerd moeten worden. Deze zijn nodig ter compensatie, conform de overeenkomst voor vrijstelling voor de rugstreeppad. Hiervan moet nog 530 meter gerealiseerd worden binnen het Noorder- en Zuidereiland.

Al deze uitgangspunten worden meegenomen in het ontwerp voor het Noorder- en Zuidereiland.

Noordereiland

Volgens het stedenbouwkundig plan uit 2012 is het Noordereiland een buurtje waar bewoners op persoonlijke wijze hun woning in het groen kunnen bouwen. Het Noordereiland ligt aan het einde van de wijkontsluitingsweg. Zo ligt het Noordereiland in de luwte, waardoor het een besloten, rustig woonmilieu krijgt waar privacy een belangrijke kwaliteit is. In het oorspronkelijke plan werd rondom het eiland een landschappelijke rand met fruitbomen aangelegd, als overgangszone tussen de kavels en het water. Deze rand zou niet openbaar toegankelijk zijn, maar onder voorwaarden in gebruik worden gegeven aan de bewoners van de aanliggende kavels.

Maar naar aanleiding van de ervaringen bij de verkoop van de kavels, o.a. bij het Parkeiland, is inmiddels duidelijk geworden dat kopers graag een kavel direct aan het water hebben. De landschappelijke rand met fruitbomen maakt dit onmogelijk. De opgave is daarom een ontwerp waar deze rand niet meer aanwezig is en het landschappelijke wonen op een andere manier invulling krijgt. De ligging in de luwte met een besloten woonmilieu met veel privacy is een belangrijke kwaliteit die behouden moet blijven.

Voor het Noordereiland is, net als bij het Parkeiland, in het bestemmingsplan een aanduiding voor de landschappelijke inpassing opgenomen. De invulling hiervan bestaat uit een haag rondom de kavels. Uit de ervaringen op Parkeiland is gebleken dat het lastig is om de haag te handhaven, omdat deze op de kavels zelf staat. Bewoners mogen op hun eigen kavel vergunningvrij bouwen, er zijn geen mogelijkheden om te voorkomen dat de haag dan verdwijnt, afgezien van strikte handhaving. Met dit voortschrijdende inzicht wordt er nu gekeken naar mogelijkheden van een inrichting zonder haag.

Het programma voor het wonen op het Noordereiland bestaat geheel uit vrije kavels, waar bewoners hun eigen vrijstaande woning kunnen realiseren. In totaal komen er 34 woningen op het Noordereiland.

Er wordt gerekend met de meest recente parkeernormen, om te voldoen aan de toegenomen parkeervraag sinds 2012.

De ligging van de aansluiting van het Noordereiland op de wijkontsluitingsweg ligt vast.

Zuidereiland

Voor het Zuidereiland bestond het beeld van het stedenbouwkundig plan 2012 uit een eiland met meerdere verschillende clusters, omgeven door bosschages. Voor de clusters werd gedacht aan wonen in een collectief: samen met andere bewoners kan de gedroomde woonomgeving gerealiseerd worden op een eiland dat omzoomd wordt door een natuurlijk ingerichte elzenhaag. Tussen de bomen door zou er toegang zijn tot het water.

Voor het Zuidereiland blijft de bestaande indeling in twee eilanden met de strook water ertussen bestaan. Ook de ligging van de hoofdontsluiting, de Laan der Verwondering, is een vaststaand gegeven. Er wordt nu gekeken naar een nieuwe verkaveling en ontsluitingsstructuur op deze twee eilanden.

Net als voor het Noordereiland geldt ook hier dat er gekeken wordt naar kavels direct aan het water. Hierdoor vervallen de bosschages rondom de clusters. De indeling in verschillende sferen moet van de inrichting op de eilanden zelf komen.

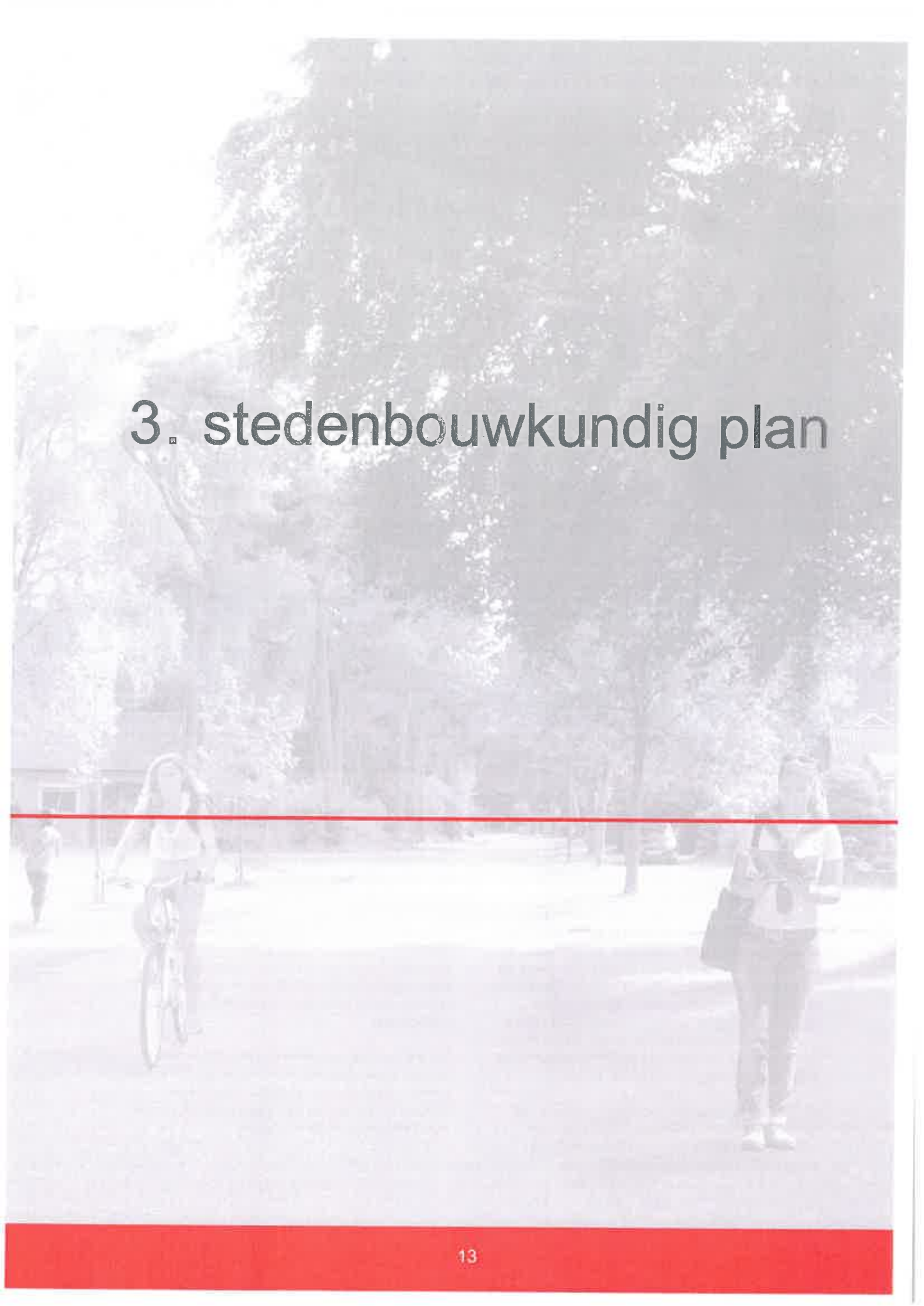
Het programma voor het wonen op het Zuidereiland bestaat geheel uit vrije kavels, waar bewoners hun eigen woning kunnen realiseren. Dit zijn zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kapwoningen. In totaal komen er 37 woningen op het Zuidereiland. Hiervan zullen er vier op grond in eigendom van een particulier gerealiseerd worden, de overige 33 worden op grond van de gemeente gerealiseerd.

Naast de woningen wordt er op het Zuidereiland ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen: een grote voorziening aan de noordoostkant en twee kleinere voorzieningen aan de zuidwestzijde bij de entree langs de Laan der Verwondering.

Voor deze verschillende functies moet rekening worden gehouden met het inpassen van het parkeren volgens de recente normen. Er wordt gerekend met de meest recente parkeernormen, om te voldoen aan de toegenomen parkeervraag sinds 2012.

Tevens moet bekeken worden hoe de aansluiting op de omgeving in de vorm van paden en bruggen gemaakt kan worden.



A grayscale photograph of a park scene. In the foreground, a woman is riding a bicycle on the left, and another woman is walking on the right, carrying a bag. The background is filled with large, leafy trees. A horizontal red line is drawn across the middle of the image.

3. stedenbouwkundig plan



Noordereiland

Het ontwerp wordt gekenmerkt door brede lommerrijke lanen, waardoor er een groene en ontspannen woonwijk met allure ontstaat. Door de geknikte wegen ontstaat er afwisseling in het straatbeeld. De brede groene lanen geven het Noordereiland een eigen karakter, waardoor er een bijzonder, niet-standaard woonmilieu ontstaat. De privacy en het wonen in de luwte uit het stedenbouwkundig plan worden in het nieuwe ontwerp nog verder versterkt door de brede lanen en de lagere dichtheid, waardoor er ruime uitzichten over de wegen en tussen de woningen door ontstaan, en door het ontbreken van directe verbindingen met de omgeving.

Middenin het Noordereiland komt een park dat ruimte biedt voor (collectief) gebruik door de bewoners en een speelvoorziening mogelijk maakt met een goede sociale veiligheid.

De woningen zijn met de voorzijde naar het groen gericht en liggen voor een groot deel met de achterzijde aan het water. De ruime kavels passen bij het beeld van een groene villabuurt.

Er grenzen geen achtertuinen aan de openbare ruimte op het Noordereiland, alleen voor- en zijkanten van kavels. Er zullen daarom geen schuttingen of schuren zijn die het straatbeeld bepalen. Hierdoor is een verplichte haag niet noodzakelijk.

De groene rand aan de oostzijde zorgt samen met het water voor een afstand van ca. 35 meter tussen de bestaande woningen van Nieuw Venne I en de nieuwe woningen en biedt ruimte aan de natuurvriendelijke oever.

Referentiebeelden



Geknikte wegen, ontspannen groen straatbeeld, bron Google earth



Wonen aan een groene laan, bron www.delanen.nl



Groene lanen, bron www.thuisintynaarlo.nl



Geknikte wegen, ontspannen straatbeeld met inritten en parkeerplaatsen in grastegels



Wonen aan het water



Wonen aan het water, bron www.goldontwerp.nl



Wonen aan het water, bron www.zuiderzeeland.nl



Wonen aan het water, bron Google earth



Wonen aan het water, bron www.qualis.nl



Groenzone langs het water, bron Google earth



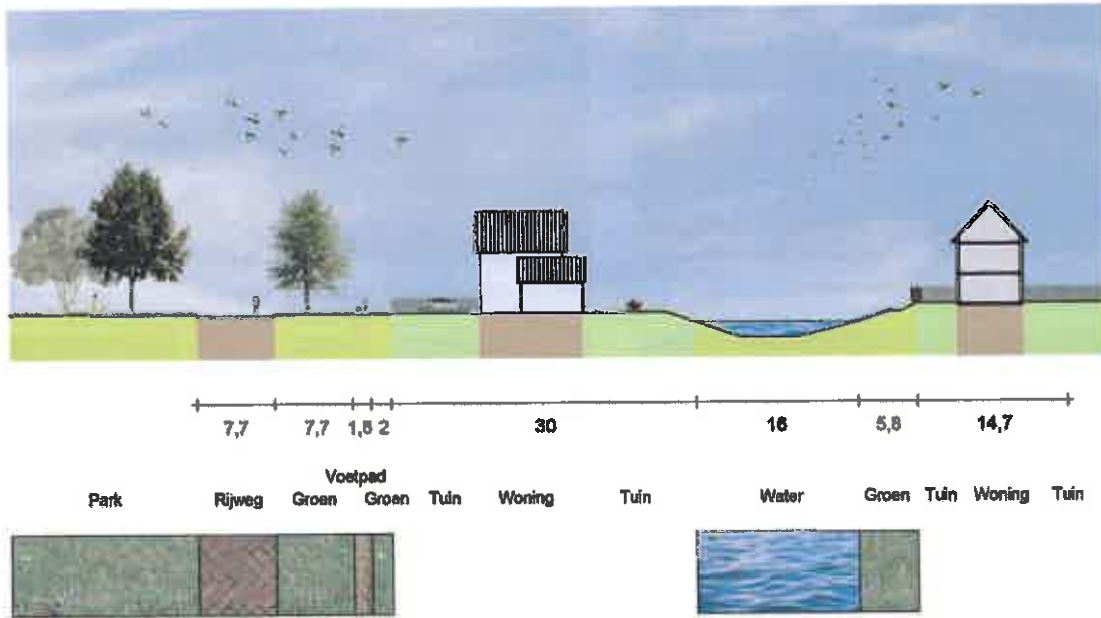
Natuurvriendelijke oever Parkeiland



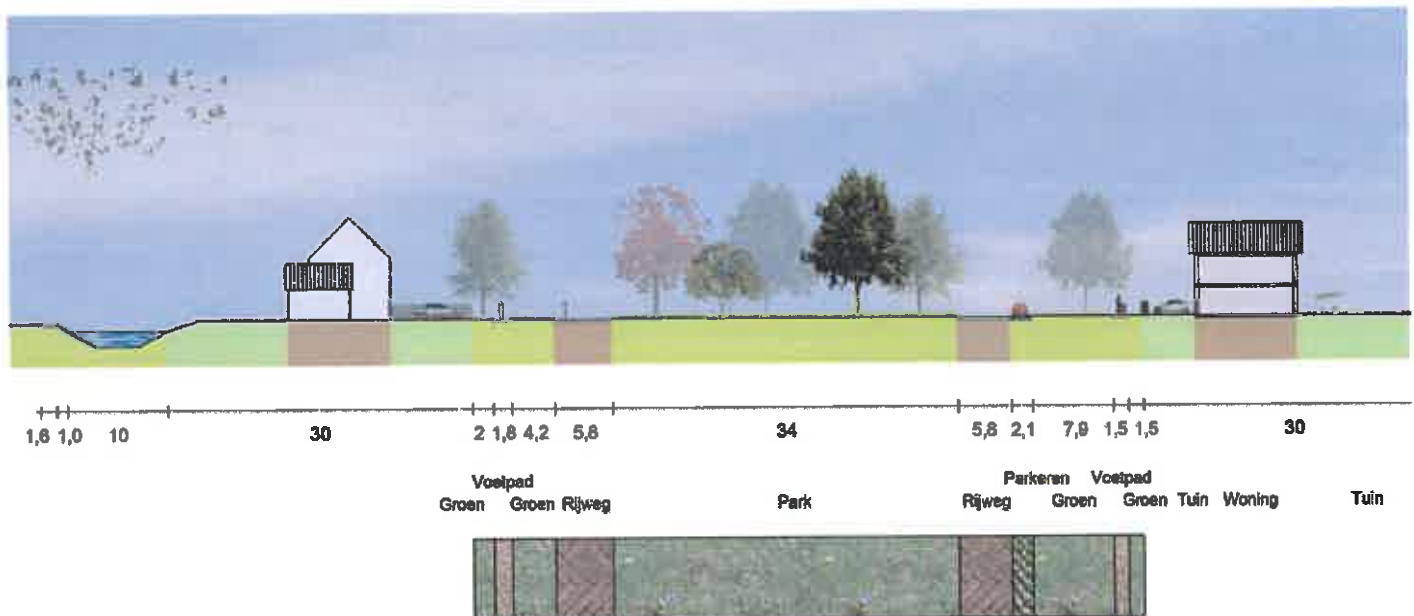
Wonen aan de golfbaan, bron www.werkenaandemuur.nl

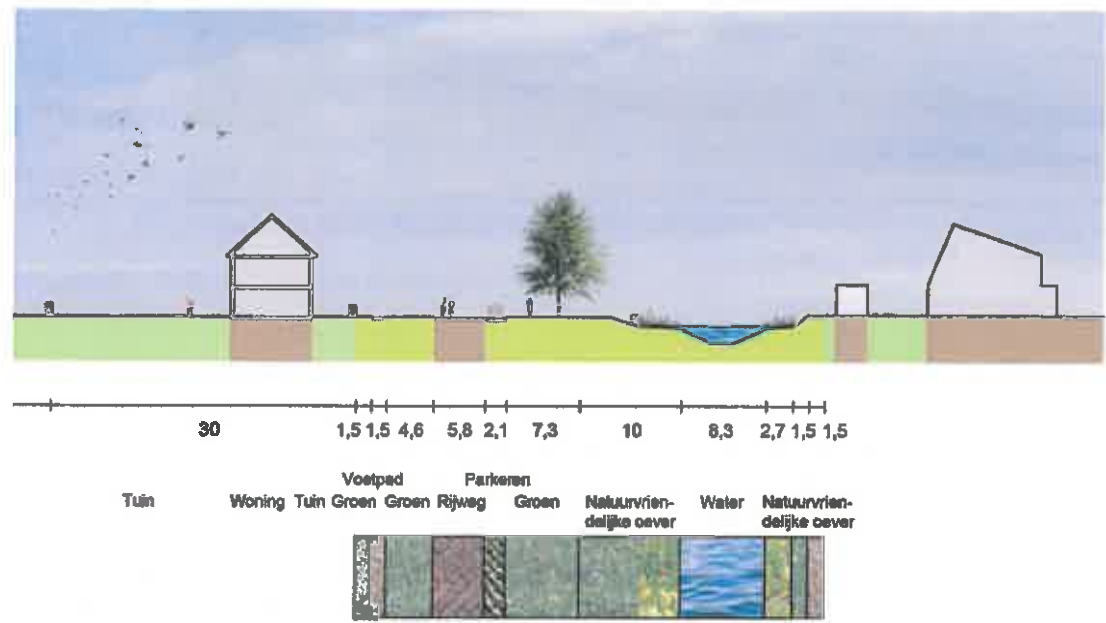
Profielen

Profiel A-A'



Profiel B-B'







Zuidereiland

Diversiteit is het kenmerk van het Zuidereiland. Doordat er op het Zuidereiland meerdere functies voorkomen ontstaat er hier een gevarieerder beeld dan op de andere twee eilanden. Door de brede waterstrook die het Zuidereiland in tweeën deelt ontstaan er verschillende clusters die hun eigen eenheid vormen. Ten opzichte van de andere twee eilanden met hun grotere doorlopende structuren, heeft het Zuidereiland meerdere, kleinere woonbuurtjes, elk op hun eigen eiland.

Bij aankomst vanaf de Schilkerweg ligt er aan de zuidoostkant een groepje van drie woningen die met hun voorzijde naar de weg liggen. Zij vormen zo de entree tot de woonwijk van De Verwondering. Aan de zuidwestzijde wordt het beeld bepaald door de toekomstige maatschappelijke voorzieningen. Hierachter ligt een woonbuurtje gegroepeerd rond een centraal groen plein. Langs de brede watergang die het

Zuidereiland in tweeën deelt kom je uit bij de volgende twee sferen. Aan de noordoostzijde wordt rekening gehouden met de ruimte die nodig is voor de ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening, zoals bijvoorbeeld een school. Deze zal het beeld van dit deel van het eiland bepalen. Aan de noordwestkant bevindt zich een volgend woonbuurtje met ruime kavels. Ook deze liggen aan het water en rond een centraal groen parkje.

Aansluiting met de omgeving is er door een wandel- en fietsverbinding te leggen met de Roggeveldweg, op de plaats waar er vanuit het bestaande dorp zicht is op het Zuidereiland.

Alle woningen zijn gelegen aan het water en aan het groen, waardoor er vanuit de woning ook een verbinding ontstaat met de omgeving.

Referentiebeelden



Wonen aan het water, bron www.nobelsleven.nl



Wonen aan het water, bron Google earth



Wonen in de polder, bron www.torensteepolder.nl



Wonen aan het water, bron www.vinkbouw.nl



Wonen aan groen en water, bron www.vinkbouw.nl



Wonen aan het groen, bron www.parkreehorst.nl



Wonen aan het water, bron www.walhall.nl



Groen plein, ontmoetingsplaatsen



Wonen aan het groen, bron Google earth



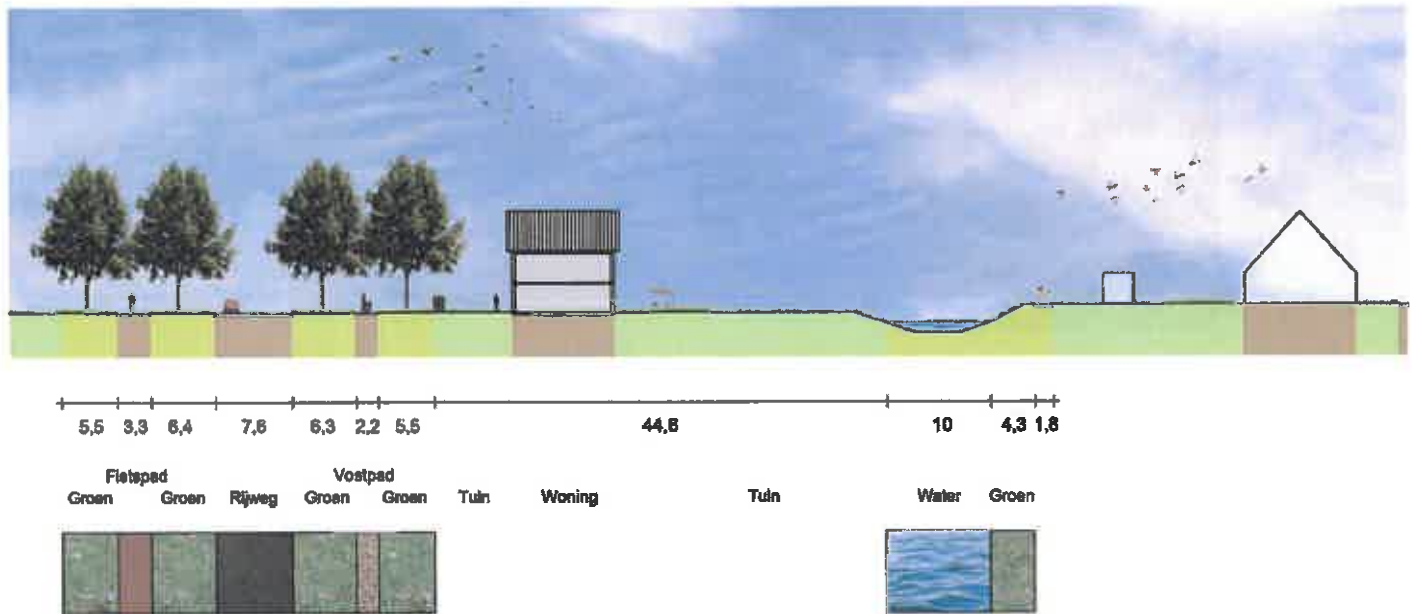
Spelen in het groen



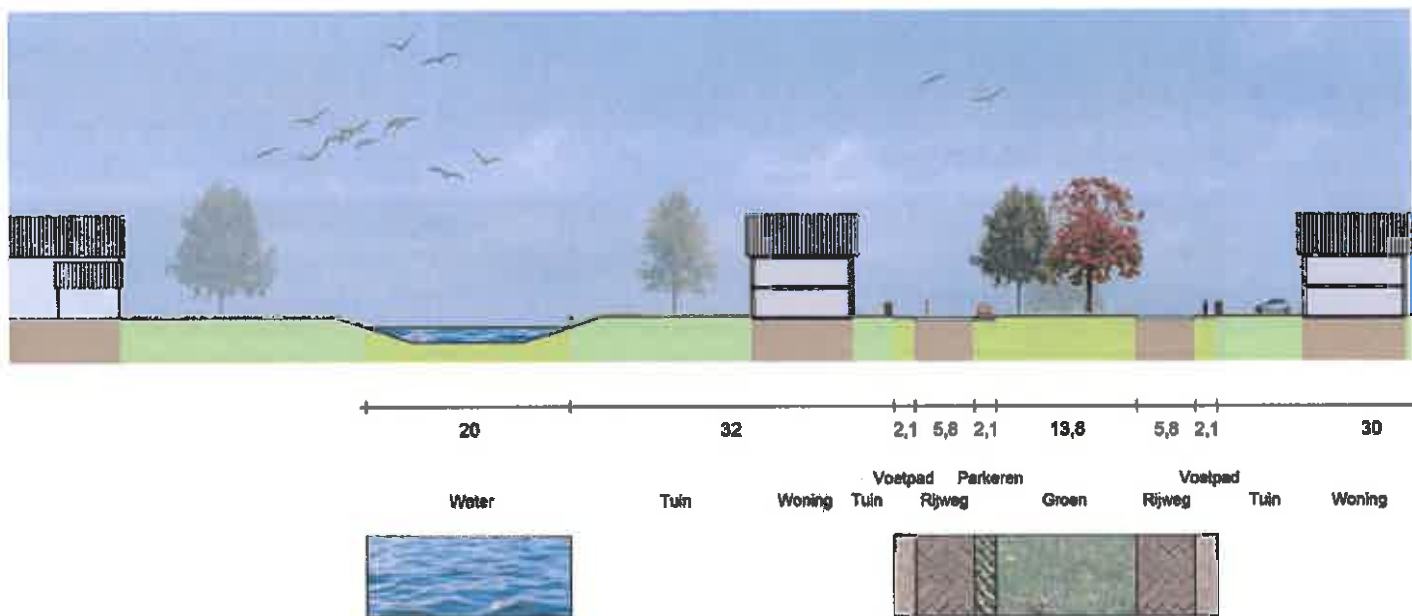
Spelen in het groen

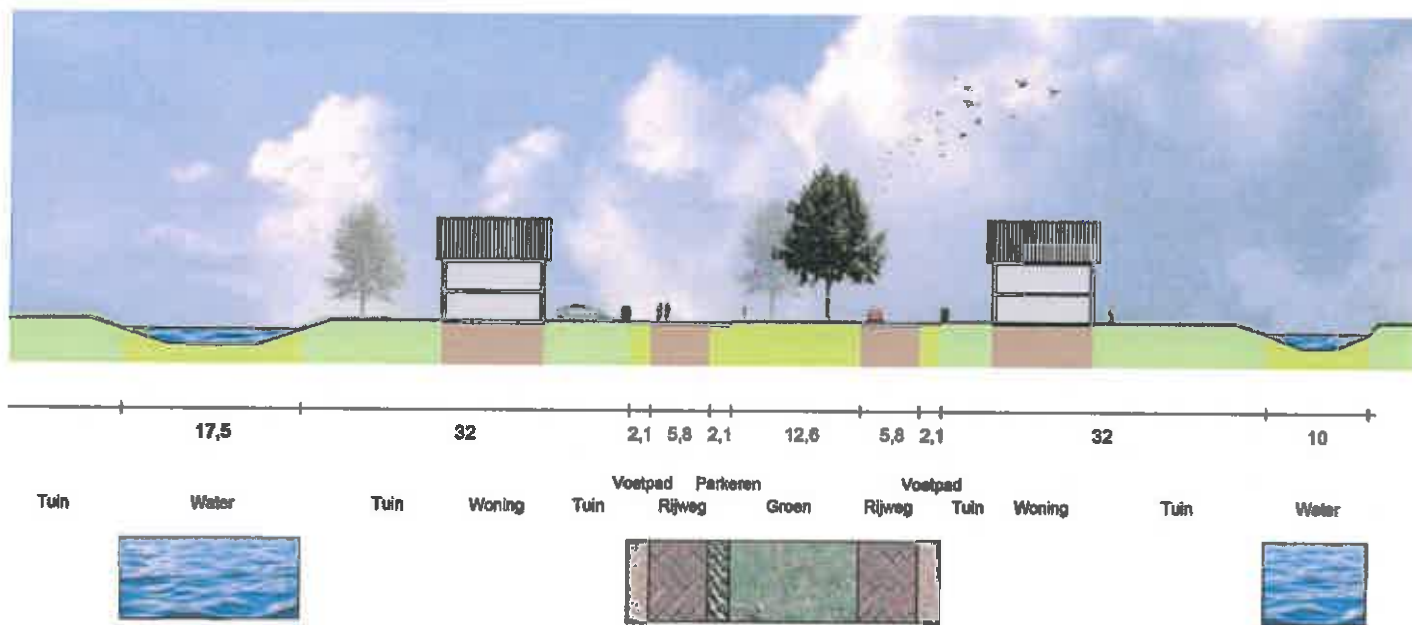
Profielen

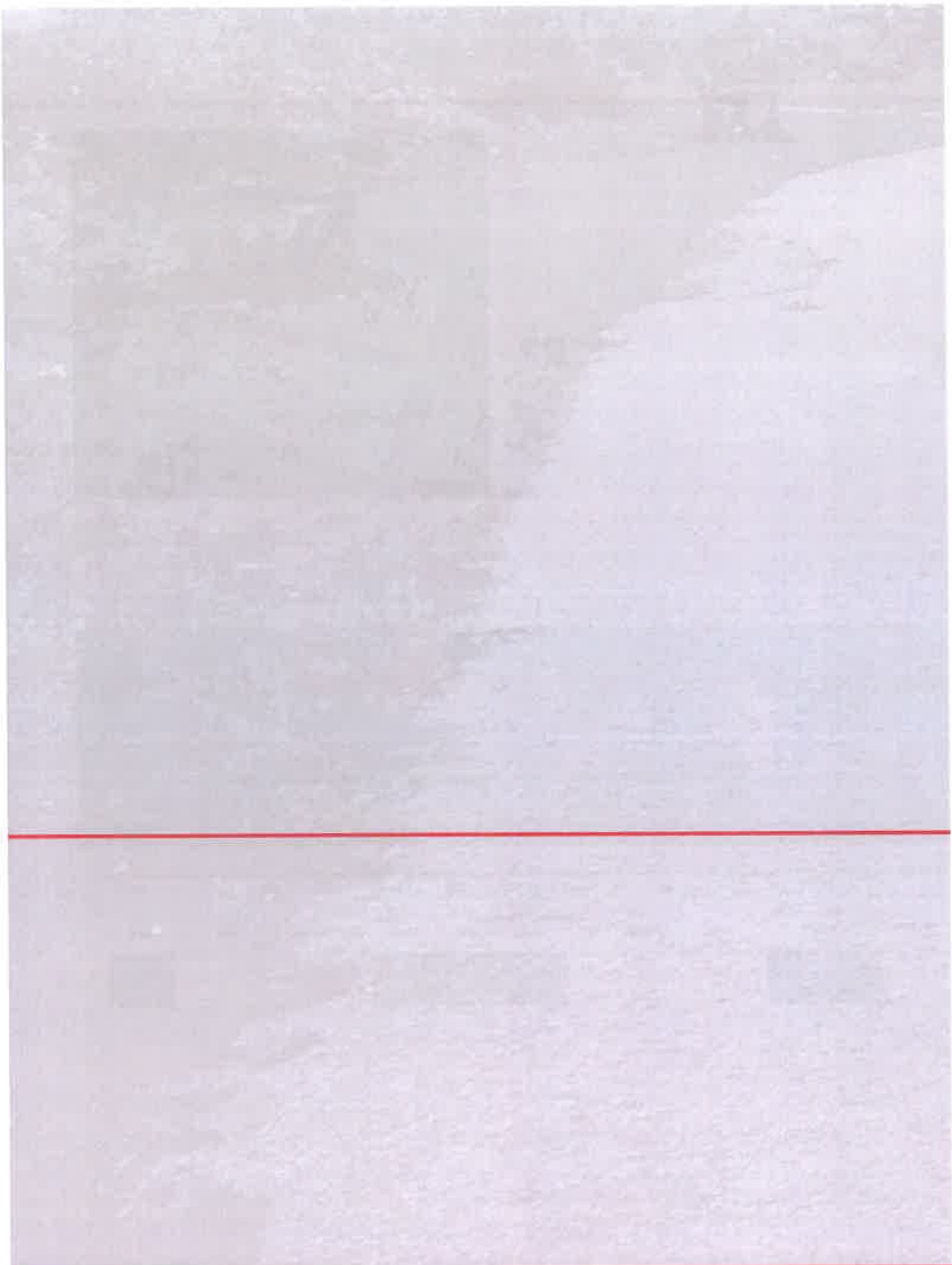
Profiel C-C'



Profiel D-D'









4. deelaspecten



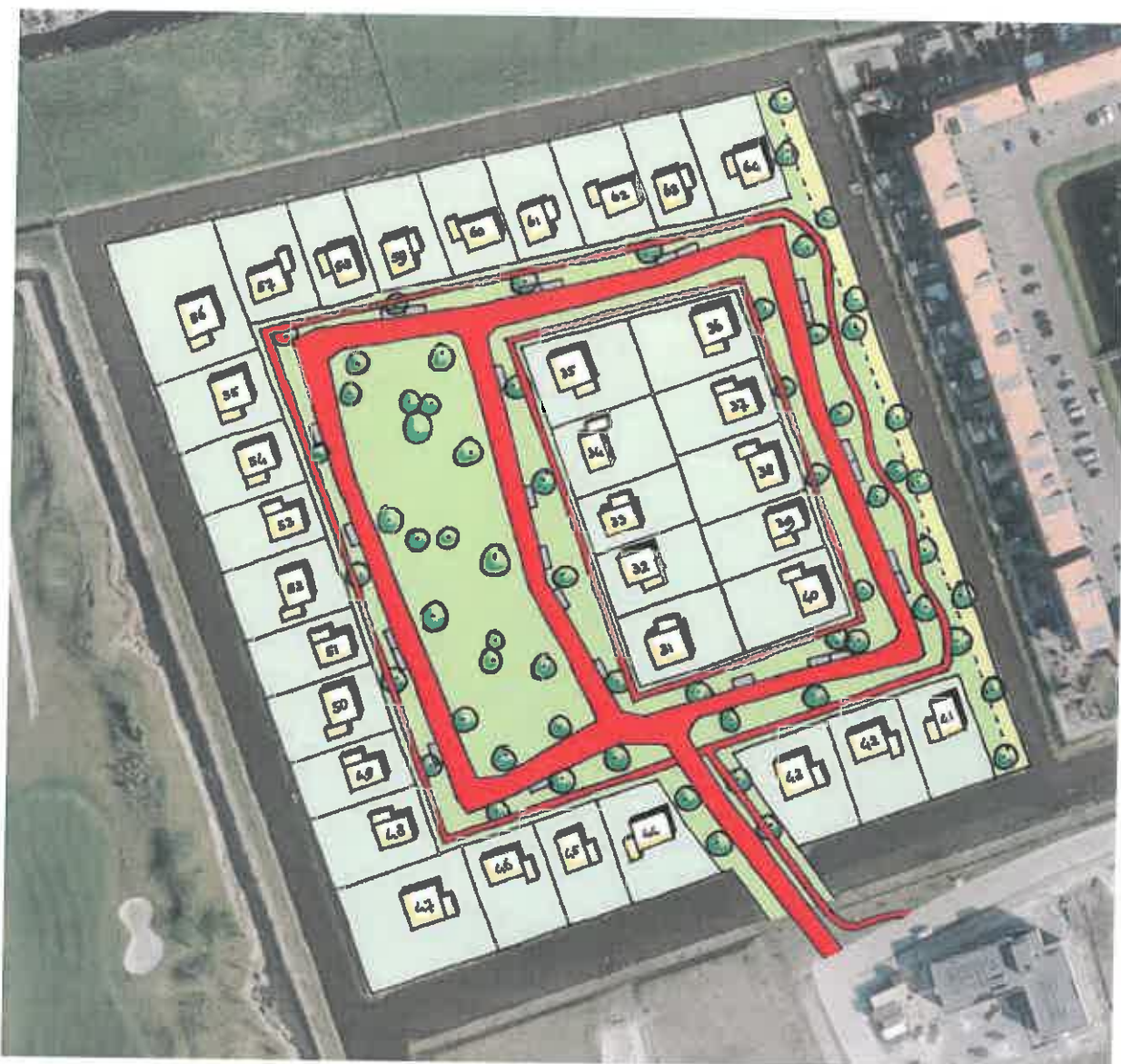
Noordereiland

Bebouwing

Alle woningen zijn vrijstaand, met brede kavels zodat er voldoende open ruimte tussen de bebouwing aanwezig blijft. De vaste breedtematen zijn 16, 18 en 20 meter bij een diepte van 30 meter. De woningen kunnen zowel in de lengte als breedte georiënteerd worden. Qua hoogte wordt er aangesloten bij het Parkeiland met een bouwhoogte van 10 m. Door de voorgevelrooilijn op minstens 3 meter van het openbare gebied te leggen wordt bijgedragen aan de open groene ruimte. Er is variatie in duurdere kavels aan het water, langs de golfbaan en aan de zuidrand, en goedkopere kavels aan de noordrand en bij het park.

Infrastructuur

De ontsluiting van het Noordereiland loopt via een aftakking van de Laan der Verwondering over een dam naar het Noordereiland. Op het Noordereiland wordt de ontsluiting van de woningen gevormd door een dubbele lus, rondom het centrale park en rondom de woningen midden op het eiland. De minimale wegbreedte is 5,8 meter. De weg zal worden ingericht conform de eisen voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De ontsluiting voor auto's voor De Verwondering vindt plaats door middel van een geknikte weg, waardoor er steeds een ander perspectief geboden wordt. De ontsluiting van het Noordereiland sluit hier qua beeld op aan. Op het Noordereiland ontstaat er door de brede groene bermen een bijzonder straatbeeld, met een ruime en groene uitstraling.



Infrastructuur: lusvormige ontsluitingsstructuur met vrijliggende voetpaden

De voetpaden voor de woningen langs liggen los in de brede groene bermen. Door het trottoir op dezelfde manier als de wandelpaden op het Parkeiland uit te voeren wordt de aansluiting tussen de eilanden in De Verwondering verder versterkt.

De inritten naar de woningen zullen in grastegels uitgevoerd worden, zodat het groene beeld van de brede berm in stand blijft. De garages waar de inrit aan gekoppeld wordt zijn op de tekening indicatief aangegeven. De ligging van de inritten worden bepaald aan de hand van de ligging van de woningen en garages als deze daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Parkeren

In de Notitie Parkeerbeleid 2015 zijn de meest recente parkeernormen opgenomen. Voor de woningen op het Noordereiland is conform deze normen gerekend met 2,5 parkeerplaats per woning voor vrijstaande koopwoningen. Uitzondering hiervan zijn de kavels 31 t/m 35, deze zijn nu al in de verkoop en vallen onder de normen van het vigerende bestemmingsplan. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van De Verwondering is de realisatie van parkeren op eigen erf voor vrijstaande woningen en tweekappers. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het theoretisch aantal parkeerplaatsen en de werkelijke situatie. Hiervoor is in de parkeernotitie een berekeningsaantal van 1,8 benoemd voor een garage met dubbele oprit (min 4,5 m. breed).



Ligging parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg

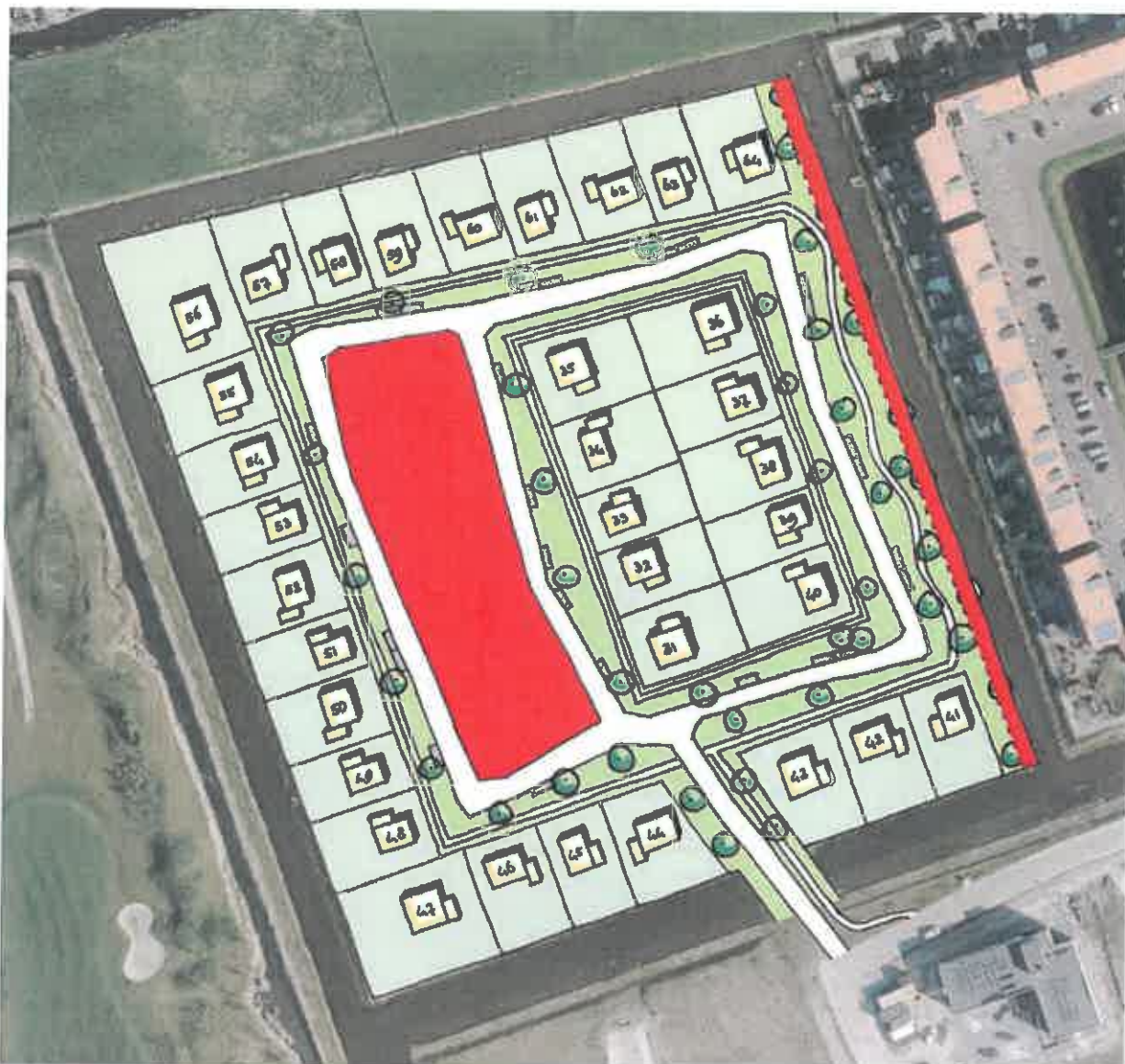
Voor het Noordereiland betekent dit voor de kavels 36 t/m 64 dat er $29 \times 2,5 = 72,5$ parkeerplaatsen nodig zijn. Daarvan telt $29 \times 1,8 = 52,2$ parkeerplaatsen mee als parkeren op eigen erf voor een garage met oprit. Hierdoor blijven er 20,3 parkeerplaatsen over die in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden.

Voor de kavels 31 t/m 35 geldt een norm van 2,1 per woning en wordt gerekend met het berekeningsaantal van 1,0 benoemd voor een garage met enkele oprit. Hierdoor zijn er $5 \times 2,1 = 10,5$ parkeerplaatsen nodig zijn. Daarvan telt $5 \times 1,0 = 5,0$ parkeerplaatsen mee als parkeren op eigen erf voor een garage met oprit. Hierdoor blijven er 5,5 parkeerplaatsen over die in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden. In totaal zijn dit $25,8 = 26$ parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Dit is in de vorm van langsparkeren langs de ontsluitingsweg opgelost. Door deze parkeerplaatsen in grastegels uit te voeren en in kleine stroken te groeperen blijft het groene beeld van de brede bermen in stand.

Groen

In het stedenbouwkundig plan 2012 van De Verwondering wordt aangegeven dat een robuust groen raamwerk van belang is voor de leefbaarheid van de omgeving, de gezondheid en het welbevinden van de bewoners en dat een groen raamwerk hoog gewaardeerd wordt. Voor het Noordereiland blijft het raamwerk aanwezig, alleen wordt het groen van de achterzijde van de woningen (de voormalige fruitbomenrand) naar de voorzijde verplaatst (brede groene lanen en parkje), waardoor de sociale veiligheid bevorderd wordt. Doordat er minder woningen dan het maximaal toegestane aantal uit het huidige



Groenstructuur van het Noordereiland met rechts de natuurvriendelijke oever en links het centrale park

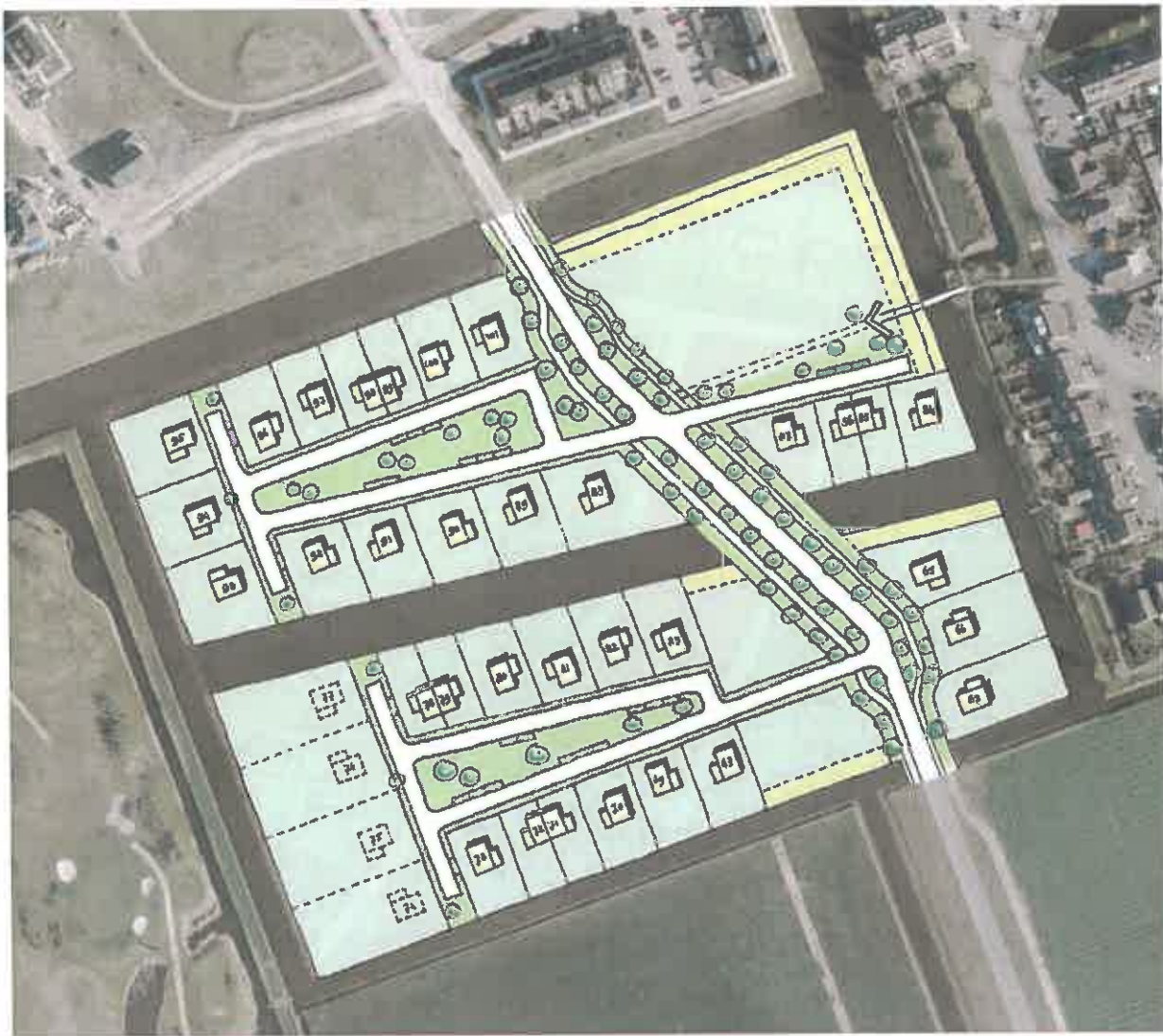
bestemmingsplan gerealiseerd wordt, is er ruimte voor een groot groen park midden op het eiland. Dit biedt meer ruimte voor een mooie inrichting en het biedt meer mogelijkheden voor collectief gebruik door de bewoners.

Aan de kant van de bestaande woningen van Nieuw Venne I blijft de groene strook langs de rand van het Noordereiland aanwezig, zodat de afspraken met de bewoners nagekomen worden. Deze groene strook biedt, naast een buffer richting bestaande bebouwing, ruimte voor de realisatie van de natuurvriendelijke oevers en de overwinterplek die nodig zijn ter compensatie van de vrijstelling van de rugstreeppad. In totaal kan hier 215 meter aan natuurvriendelijke oever gerealiseerd worden. Dit wordt vormgegeven zoals de natuurvriendelijke oevers op het Parkeiland. Langs de natuurvriendelijke oever is een onderhoudsstrook van 6,5 meter breed

aangehouden. De natuurvriendelijke oevers komen langs de oevers die grenzen aan de openbare ruimte, zodat instandhouding van deze strook gegarandeerd wordt.

Duurzaamheid

Voor zowel het Noordereiland als het Zuidereiland geldt qua duurzaamheid dezelfde insteek. Het zal worden gerealiseerd naar de nieuwste inzichten voor zover haalbaar.



Zuidereiland

Bebouwing

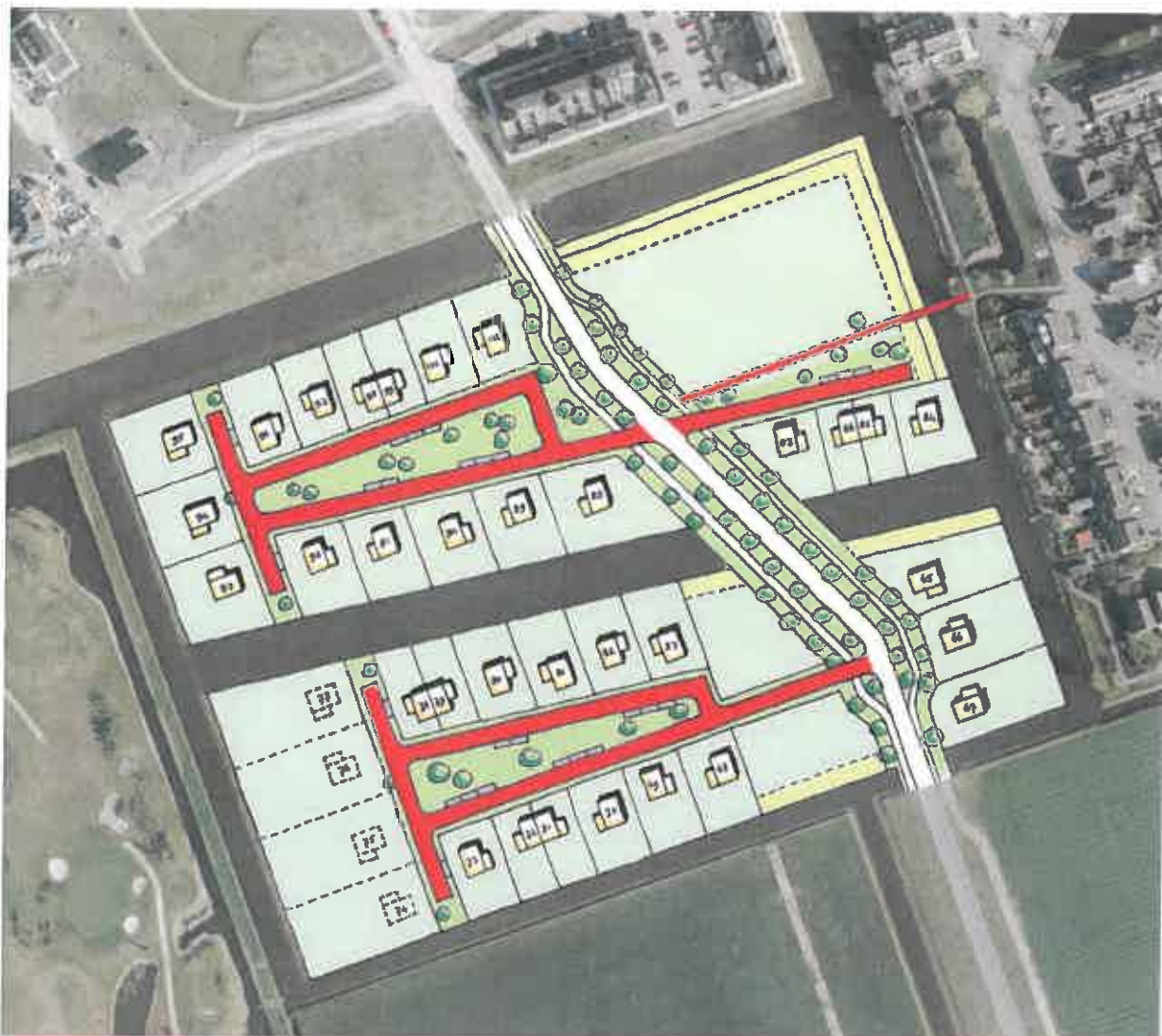
De woningen worden bereikt door zijwegen vanaf de hoofdweg. Hierdoor ontstaan per eiland(deel) eigen besloten woonbuurtjes. De woningen bestaan zowel uit vrijstaande woningen als twee-onder-een-kapwoningen. De vaste breedtematen zijn 16, 18 en 20 meter bij een diepte van 30 of 32 meter voor de vrijstaande woningen. Voor de twee-onder-een-kapwoningen geldt een kavelbreedte van 13 of 14 meter. De woningen kunnen zowel in de lengte als breedte georiënteerd worden. Qua hoogte wordt er aangesloten bij het Parkeiland met een bouwhoogte van 10 m. Door de voorgevelrooilijn op minstens 3 meter van het openbare gebied te leggen wordt bijgedragen aan het beeld van een open groene ruimte.

Voor de bebouwing van de maatschappelijke functies binnen het Zuidereiland geldt ook een maximale bouwhoogte van 10 meter, zodat

wordt aangesloten op de bebouwingshoogte van de omgeving.

Infrastructuur

De woonbuurtjes worden via de zijwegen ontsloten. Door de lusvormige structuren wordt er aangesloten bij de opzet van de infrastructuur van zowel het Parkeiland als het Noordereiland. Alleen de drie woningen bij de entree worden rechtstreeks vanaf de Laan der Verwondering ontsloten. De overige voorzieningen aan de zuidzijde zijn ook via een zijweg bereikbaar. De maatschappelijke voorziening aan de noordoostzijde zal zijn eigen aansluiting op de Laan der Verwondering en/of de ontsluitingsweg naar de woningen krijgen, als het ontwerp voor de voorziening en de buitenruimte daar omheen bekend is. De wegbreedte is 5,8 meter. De weg zal worden ingericht conform de eisen voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom.



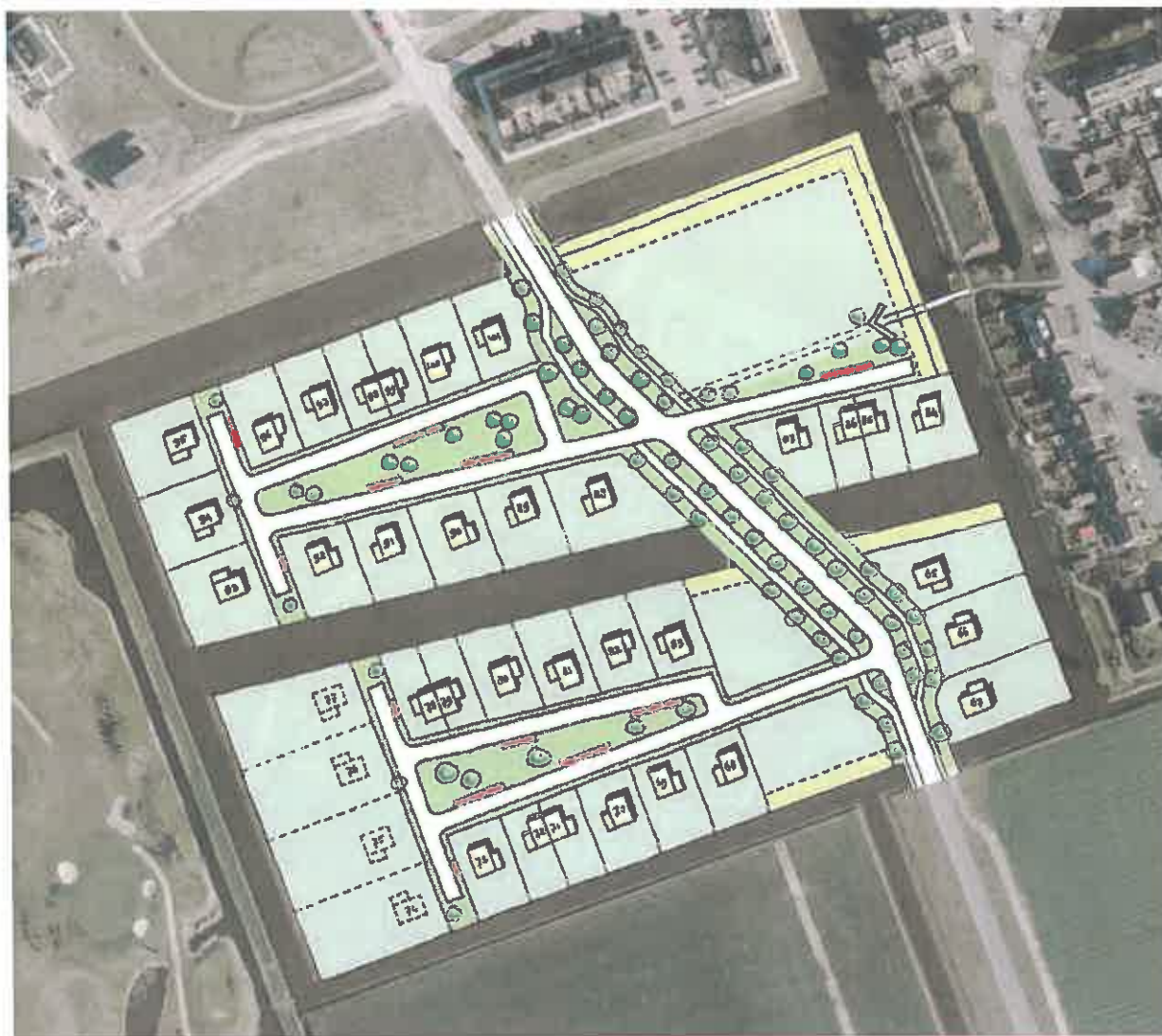
Infrastructuur: lusvormige ontsluitingsstructuur en indicatieve ligging fiets-voetgangersverbinding naar de Roggeveldweg

De voetpaden liggen langs de ontsluitingswegen. Door middel van een fiets-voetgangersbrug wordt de verbinding met de bestaande bebouwing van Nieuwveen gelegd. De exacte ligging van deze verbinding is afhankelijk van de inrichting van de openbare ruimte rondom de maatschappelijke voorziening. Door de voetpaden op dezelfde manier als de wandelpaden op het Parkeiland in grauwacke uit te voeren wordt de aansluiting tussen de eilanden in De Verwondering verder versterkt.

De garages waar de inrit aan gekoppeld wordt zijn op de tekening indicatief aangegeven. De ligging van de inritten worden bepaald aan de hand van de ligging van de woningen en garages als deze daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Parkeren

In de Notitie Parkeerbeleid 2015 zijn de meest recente parkeernormen opgenomen. Voor de woningen op het Zuidereiland is conform deze normen gerekend met 2,5 parkeerplaats per woning voor vrijstaande koopwoningen en 2,4 parkeerplaats per woning voor twee-onder-een-kapwoningen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van De Verwondering is de realisatie van parkeren op eigen erf voor vrijstaande woningen en tweekappers. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het theoretisch aantal parkeerplaatsen en de werkelijke situatie. Hiervoor is in de parkeernotitie een berekeningsaantal van 1,8 benoemd voor een garage met dubbele oprit (min 4,5 m. breed). Voor het Zuidereiland is er per eilanddeel naar de parkeerbalans gekeken.



Ligging parkeerplaatsen

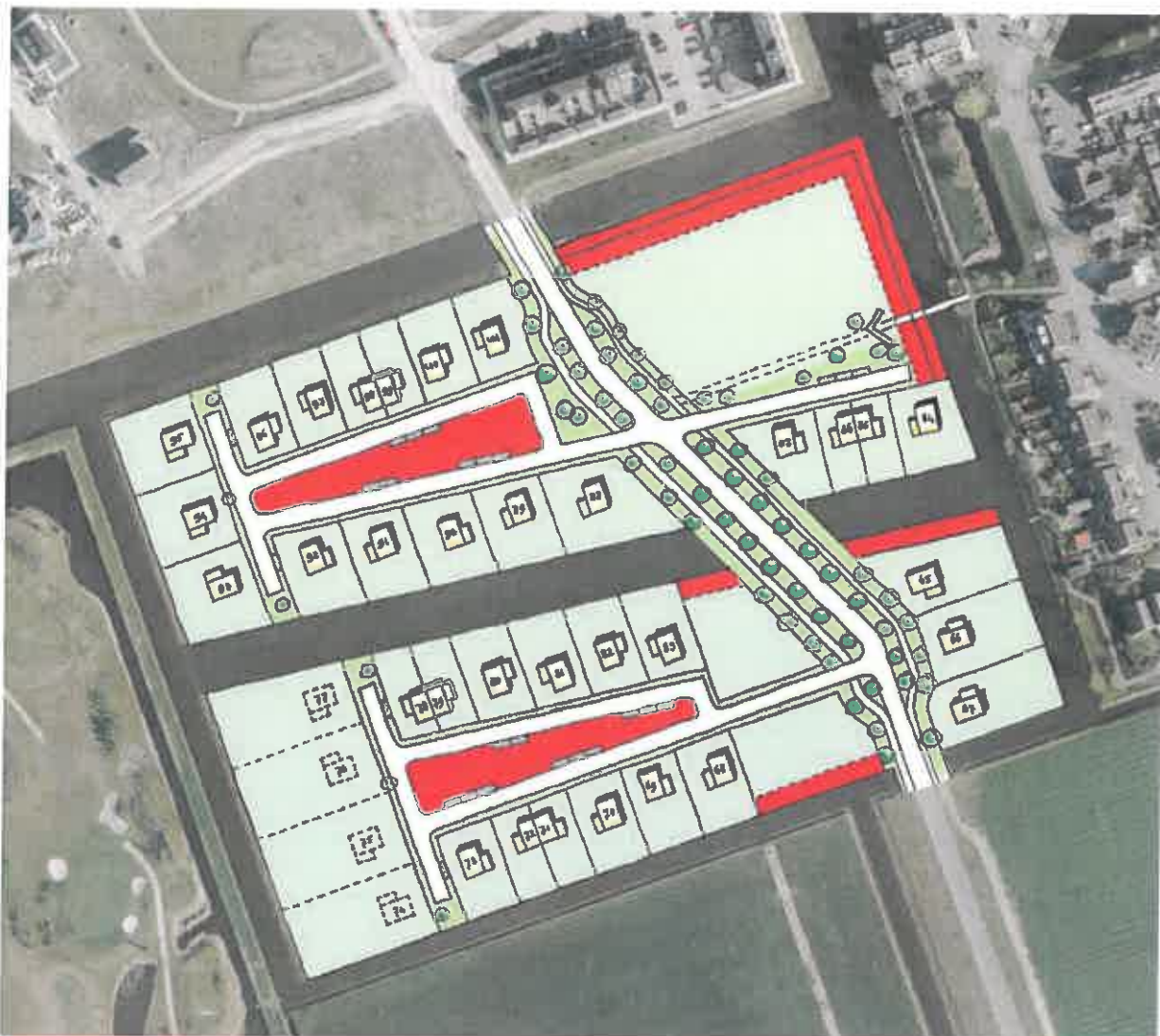
In het noordwestelijke deel is ruimte voor 12 vrijstaande woningen ($12 \times 2,5 = 30$) en een blok met twee-onder-een-kapwoningen ($2 \times 2,4 = 4,8$). Dit betekent dat er 34,8 parkeerplaatsen nodig zijn voor dit deel. Daarvan worden $14 \times 1,8 = 25,2$ parkeerplaatsen op het eigen erf gerealiseerd, zodat er nog $9,6 = 10$ parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

In het noordoostelijke deel kunnen 2 vrijstaande woningen ($2 \times 2,5 = 5$) en een blok met twee-onder-een-kapwoningen ($2 \times 2,4 = 4,8$) komen. Dit betekent dat er 9,8 parkeerplaatsen nodig zijn voor dit deel. Daarvan komen $4 \times 1,8 = 7,2$ parkeerplaatsen op het eigen erf, zodat er nog $2,6 = 3$ parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

In het zuidwestelijke deel is ruimte voor 12 vrijstaande woningen ($12 \times 2,5 = 30$) en twee blokken met twee-onder-een-kapwoningen ($4 \times 2,4 = 9,6$). Dit betekent dat er 39,6 parkeerplaatsen nodig zijn voor dit deel. Daarvan

worden $16 \times 1,8 = 28,8$ parkeerplaatsen op het eigen erf gerealiseerd, zodat er nog $10,8 = 11$ parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. In het zuidoostelijke deel kunnen 3 vrijstaande woningen ($3 \times 2,5 = 7,5$) komen. Dit betekent dat er 7,5 parkeerplaatsen nodig zijn voor dit deel. Daarvan komen $3 \times 1,8 = 5,4$ parkeerplaatsen op het eigen erf, zodat er nog $2,1 = 2$ parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Deze parkeerplaatsen komen in het zuidwestelijke deel, vanwege de verkeersveiligheid is het beter als er geen parkeervakken aan de Laan der Verwondering komen. De parkeervakken bevinden zich binnen 100 meter van de woning.

Door de parkeerplaatsen in grastegels uit te voeren en in kleine stroken te groeperen blijft het groene beeld van de parkjes en groenstroken langs de weg in stand.



Groenstructuur met aan de rechterzijde de natuurvriendelijke oevers en links de centrale parkjes

Voor de maatschappelijke voorzieningen die op het Zuidereiland zullen komen geldt dat er op het eigen kavel voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden. Deze parkeernorm is afhankelijk van de precieze functie die er uiteindelijk op die plek komt en zal op een later moment bepaald worden.

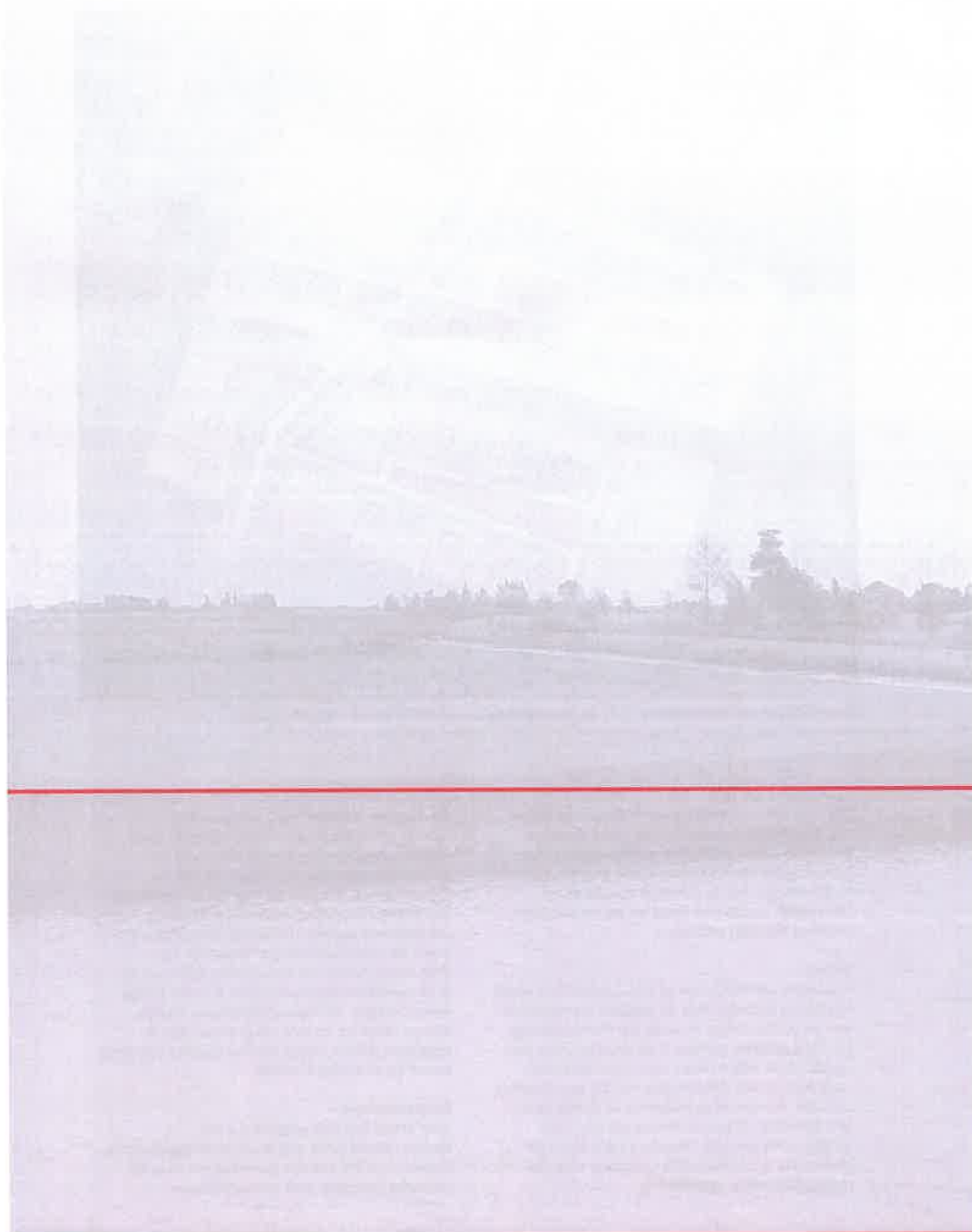
Groen

Het beeld van het groen op het Zuidereiland wordt ten eerste bepaald door de dubbele laanstructuur van de bomen langs de Laan der Verwondering. De twee centrale parkjes in de woonbuurten aan de westzijde krijgen ieder een eigen karakter, waardoor er een differentiatie van de woonbuurten ontstaat. Binnen deze parkjes is er ruimte voor een speelplek of een ontmoetingsplek. Voor de vier woningen aan noordoostkant vormt de groenzone een geleidelijke overgang naar de maatschappelijke voorziening.

Ook op het Zuidereiland biedt een deel van de oevers ruimte voor de realisatie van de natuurvriendelijke oevers die nodig zijn ter compensatie van de vrijstelling van de rugstreeppad. In totaal kan op het Zuidereiland 323 meter aan natuurvriendelijke oevers gerealiseerd worden. Dit wordt vormgegeven zoals de natuurvriendelijke oevers op het Parkeiland. Langs de natuurvriendelijke oever is een onderhoudsstrook van 6,5 meter breed aangehouden. De natuurvriendelijke oevers komen langs de oevers die grenzen aan de openbare ruimte, zodat instandhouding van deze strook gegarandeerd wordt.

Duurzaamheid

Voor zowel het Zuidereiland als het Noordereiland geldt qua duurzaamheid dezelfde insteek. Het zal worden gerealiseerd naar de nieuwste inzichten voor zover haalbaar.



5. conclusie



Luchtfoto De Verwondering met stedenbouwkundige plannen

Vervolg

Met dit stedenbouwkundig plan voor het Noorder- en Zuidereiland is er een nadere invulling gegeven aan het plan van De Verwondering uit 2012. Ten opzichte van het eerdere plan zijn de kavels voor de woningen nu aan het water gesitueerd, waarmee tegemoet gekomen wordt aan de wensen van de toekomstige bewoners. De verschillende sferen komen nu niet meer van de verschillende randen van de eilanden, maar van het woonmilieu en de vormgeving van de centrale groene parken binnenin de woonbuurten.

Nadat het stedenbouwkundig plan door de raad vastgesteld is kan er gestart worden met de planologische procedure. Voor het Noordereiland betekent het nieuwe stedenbouwkundige plan dat er wordt afgeweken

van het vigerende bestemmingsplan van De Verwondering, waardoor er een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Bij het herziene bestemmingsplan kunnen de nadelen van de verplichte haag en de groenbestemming voor de destijds beoogde fruitbomenrand weggenomen worden. Verder is er geen verandering in functies binnen het bestemmingsplan, alleen een herschikking van de kavels, waardoor er een vergroting van de kwaliteit van het plan is.

Voor het Zuidereiland zijn er in het vigerende bestemmingsplan wijzigingszones aangewezen. Het stedenbouwkundig plan past binnen de randvoorwaarden van deze wijzigingszones, zodat er direct gestart kan worden met het opstellen van het wijzigingsplan.

adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl

