# Ruimtelijke visie 3 percelen

Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel

18 maart 2021

BRO
Ruimte | om *in* te leven

## Aanleiding

De drie percelen Aart van der Neerweg, Prinses Beatrixlaan en Polderweg zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente ziet mogelijkheden voor woningbouw op deze locaties, met name worden er kansen vanuit de gezamenlijkheid gezien. Zoals het realiseren van minimaal 30% sociale woningbouw, het realiseren van woningen voor ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen, jongeren en starters. Daarnaast biedt een gezamenlijke aanpak de mogelijkheid om vooraf kaders voor de ontwikkeling te scheppen en anderzijds zijn er kansen voor een rendabele ontwikkeling.

Vanuit de omgeving zijn er betrokken Ouderkerkers, die graag willen ontwikkelen op een van de drie genoemde locaties. Wij vinden het waardevol dat er Ouderkerkers zijn die in het eigen dorp willen investeren. Er zijn in de afgelopen jaren verkennende onderzoeken gedaan naar de mogelijkheden op de verschillende locaties. Door de initiatiefnemers wordt er geredeneerd vanuit een te ontwikkelen programma voor de locaties, dat is heel begrijpelijk. Echter moet nu de vraag vanuit de gemeente worden gesteld, welk programma en ruimtelijke aspecten zijn geschikt en wenselijk op een bepaalde locatie? Door stedenbouwkundige uitgangspunten op te stellen wordt die tegenvraag beantwoord.

## Inhoud

Dit document bestaat uit de volgende onderdelen:

- Ligging en algemene uitgangspunten voor alle drie de locaties
- Uitgangspunten vanuit de omgeving per locatie
- Scenario’s met stedenbouwkundige uitgangspunten per locatie

## Disclaimer

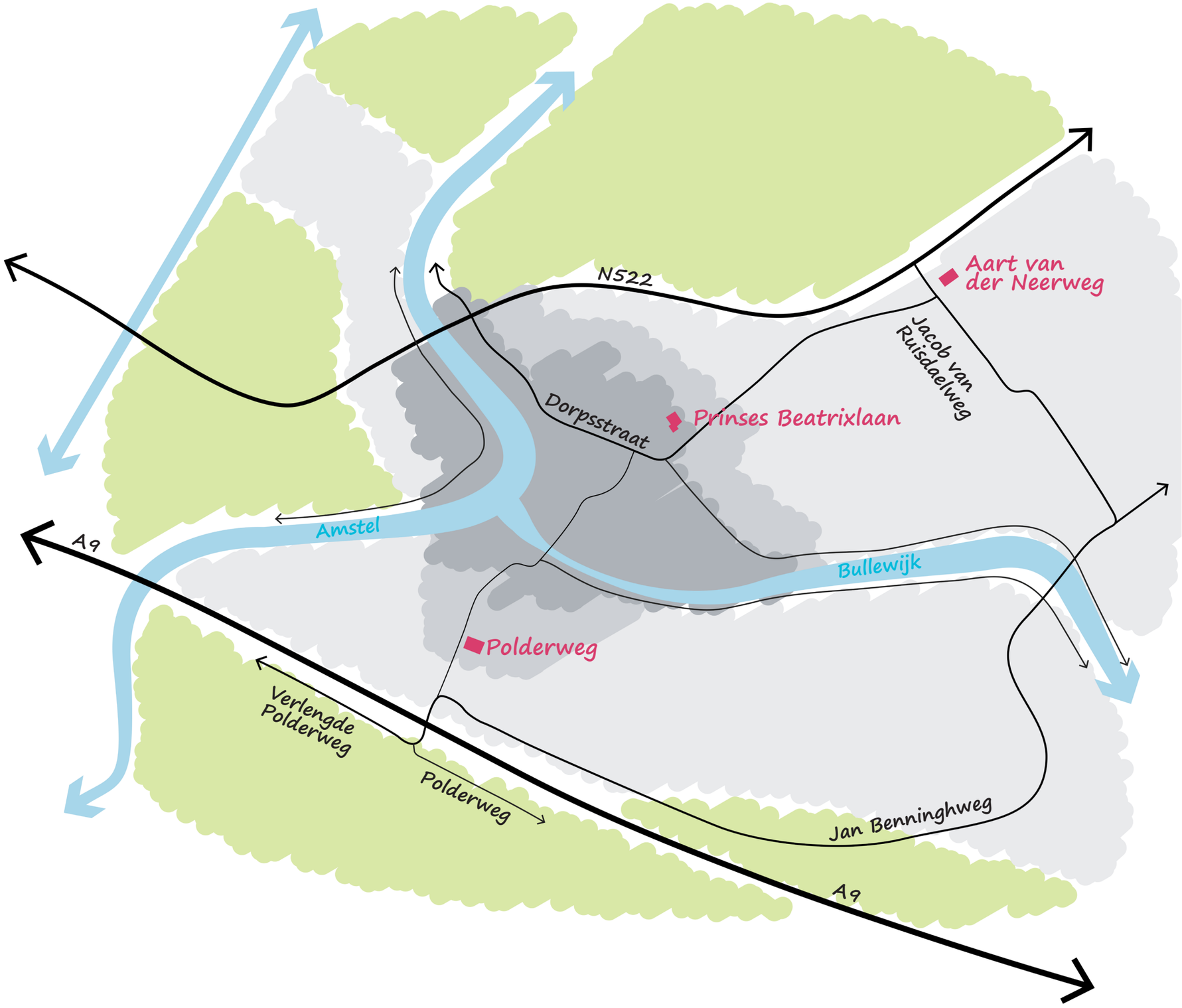
In deze rapportage is een ruimtelijke visie geschetst, om te komen tot woningbouwontwikkeling op de drie percelen. Uiteraard dienen er nadere onderzoeken plaats te vinden naar bijvoorbeeld: verkeersaantrekkende werking, geluid, bodem, flora en fauna enz.



Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum:
18-03-2020

Getekend:
BC




## Legenda

- Plangebieden
- Centrum
- Schil centrum
- Rest bebouwde kom
- Buitengebied
- Water
- Hoofdinfrastructuur

## Ligging

De drie locaties zijn verspreid gelegen in de bebouwde kom van Ouderkerk aan de Amstel. Locatie Aart van der Neerweg ligt nabij één van de entrees van het dorp aan de N522. Prinses Beatrixlaan ligt aan de rand van het centrum op het voormalige terrein van de brandweer. Aan de zuidzijde van het dorp ligt de Polderweg in de schil van het centrum.

## Parkeernorm

Er wordt uitgegaan van locatiespecifieke parkeernormen conform de CROW richtlijnen. Door de verschillende locaties variëren deze normen dus. Ouderkerk aan de Amstel valt onder ‘matig stedelijk gebied’ aldus het CROW. De drie percelen zijn zoals eerder genoemd in verschillende zones gelegen:

- Aart van der Neerweg: rest bebouwde kom
- Prinses Beatrixlaan: centrum
- Polderweg: schil centrum

## Algemeen belang

De gemeente moet toezien op het algemene belang, zoals woningbouw en de aspecten die daarbinnen gelden bijv. sociale woningbouw en duurzaamheid. De drie locaties tezamen moeten minimaal 30% aan sociale woningbouw voorzien. Gezien de ligging en het bouwen voor specifieke doelgroepen resulteert dat in de volgende scenario’s:

**Aart van der Neerweg twee scenario’s:**

- Senioren, koop, zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorzieningen
- Jongeren, koop, appartement

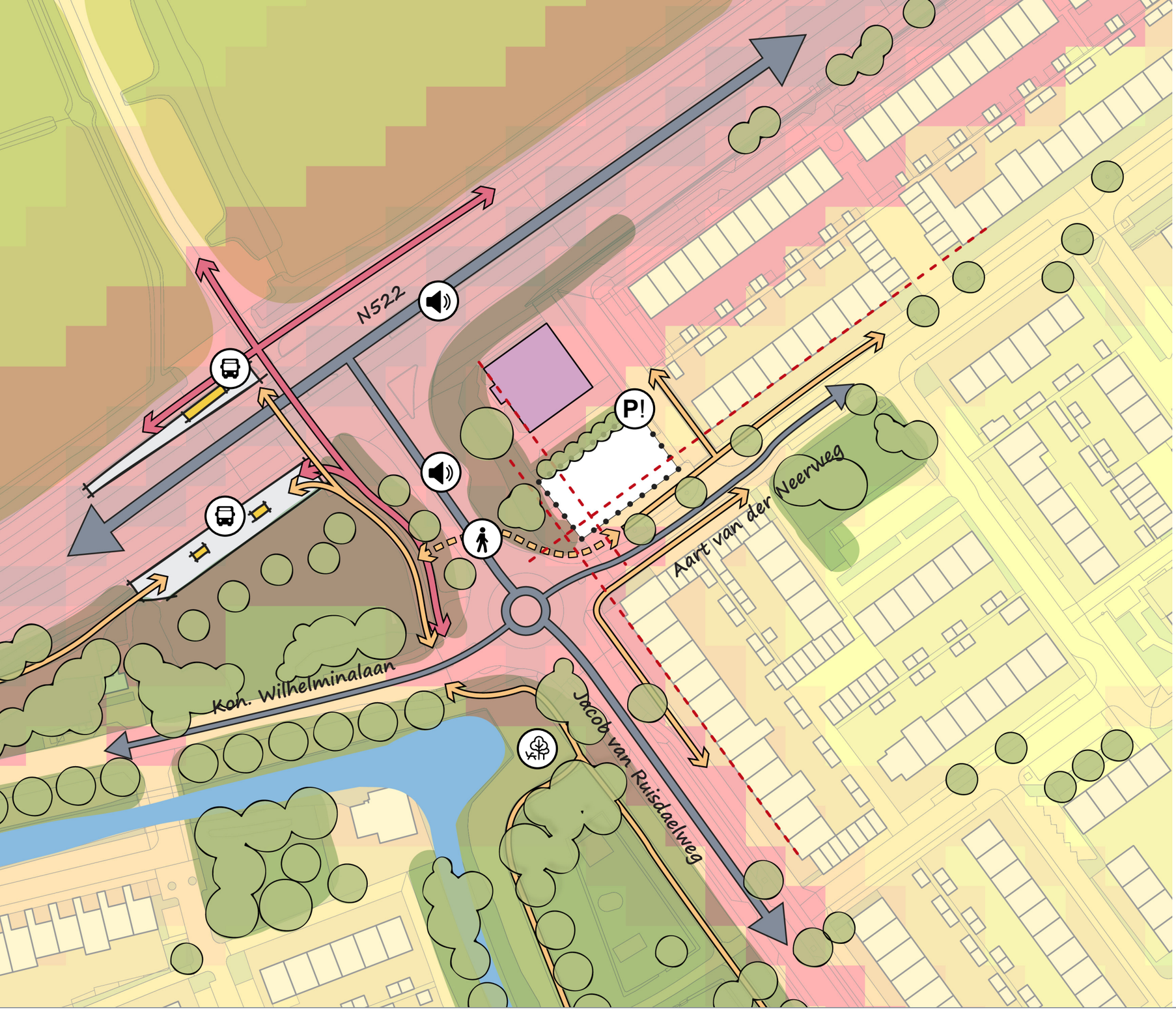
**Prinses Beatrixlaan twee scenario’s:**

- Eengezinswoningen, koop, 3 grondgebonden woningen
- Eengezinswoningen, koop, 4 grondgebonden woningen

**Polderweg één scenario:**

- Jongeren, sociaal, zelfstandige woonunits

Ongeacht welke scenario’s worden uitgevoerd zal de minimale grens van 30% sociale woningbouw worden behaald.




## Legenda

- Geluidshinder
- Olifantenpad(en)
- Bushalte
- Park
- Hoge parkeerdruk
- Bedrijven
- Woningen
- Plangebied
- Wegen
- Fietspaden
- Voetpaden
- Water
- Groen
- Bomen
- Rooilijnen
- Geluidskaart alle bronnen (Lden)
  - 45 - 50 dB (goed)
  - 50 - 55 dB (redelijk)
  - 55 - 60 dB (matig)
  - 60 - 65 dB (slecht)
  - 65 - 70 dB (zeer slecht)
  - 70 - 75 dB
  - > 75 dB

BRO Ruimte | om *in* te leven

# Uitgangspunten vanuit omgeving
# Aart van der Neerweg

Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 18-03-2021

Getekend: BC

Schaal: 1:1000

Formaat: A3

Projectnr.: P03531



N

## Woningtypologie
Deze locatie wordt uitgewerkt in twee verschillende scenario's, maar de woningtypologie is in beide gevallen hetzelfde, namelijk: appartementen. Onderscheid tussen de twee scenario's zit in het oppervlakte en prijssegment van de woningen.

- Senioren (>60 jaar), koop, appartement
- Jongeren (<33 jaar), koop, appartement

De behoefte aan woningbouw voor deze doelgroepen is groot. Er zijn al verschillende initiatieven voor deze doelgroepen ontvangen.

## Geluidhinder minimaliseren
Door het vele verkeer op de N522 en de Jacob van Ruisdaelweg is er veel geluidsproductie op de wegen rondom de locatie Aart van der Neerweg. De ontwikkeling moet rekening houden met geluidsoverlast afkomstig van deze wegen. Denk hierbij aan geluid-adaptief (bijvoorbeeld: extra isolatie) bouwen en het tactisch plaatsen van de gevelopeningen, loggia's en entrees.

## Routing voetgangers verbeteren
De locatie ligt op een plek waar veel voetgangers gebruik van maken. Dit komt onder andere door de ligging nabij de bushaltes en de parken. Over het algemeen zijn de voorzieningen voor de voetgangers in orde, echter ontbreekt er nabij de rotonde een belangrijk voetpad, hier is een olifantenpaadje duidelijk zichtbaar. Dit olifantenpaadje ligt direct voor het plangebied, bij de ontwikkeling op deze locatie is het van belang de situaties voor voetgangers te verbeteren.

## Bereikbaarheid bushaltes verbeteren
Door de ontwikkeling op deze locatie kan de bereikbaarheid van de bushalte verbeterd worden voor voetgangers afkomstig uit de Aart van Neerweg. Onder andere het toevoegen van een voetgangersoversteekplaats aan de noordzijde van de rotonde zou een goede toevoeging zijn.

## Voldoende afstand behouden tot rotonde
De ligging nabij de rotonde brengt extra aandacht met zich mee. De rotonde wordt mogelijk in de toekomst op een andere wijze ingericht, het is daarom van belang om voldoende afstand te behouden tot de rotonde. Naast mogelijke verandering van inrichting van de rotonde is het met het oog op overlast van het vele verkeer goed om voldoende ruimte tussen bebouwing en de rotonde te behouden.

## Gebruik maken van het park
In de directe omgeving van de locatie is het Willem Alexander Park gelegen. Aangezien de woningtypologie van de ontwikkeling appartementen (al dan niet met een kleine buitenruimte) zijn, biedt dit park een prettige verblijfsruimte in de buitenlucht.

## Voorzien in eigen parkeerbehoefte
In de omgeving van de locatie is een hoge parkeerdruk aanwezig, daarom is het van extra groot belang te voldoen aan een juiste parkeernorm en zo voldoende parkeerplaatsen te realiseren. De parkeerbalans uit de omgeving mag niet veranderen.

## Aansluiten op stedenbouwkundige morfologie
De locatie ligt in een gemengd gebied aan de rand van de kern. Ten noorden ligt een bedrijfspand met een groot vloeroppervlakte, aan de oost- en zuidzijde ligt een stempelwijk. De locatie ligt dus op een gebied waar verschillende karakters en bouwvormen samenkomen. Dit is ook terug te zien in verspringende rooilijnen. De ontwikkeling moet op een gepaste wijze omgaan met deze verschillende stedenbouwkundige structuren.



Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum:
18-03-2021

Getekend:
BC

## Legenda

- Aantal appartementen
- Goot- / nokhoogte
- Aantal parkeerplaatsen
- Hoekaccent
- Geluidshinder
- Oriëntatie
- Aan te leggen voetpad
- Bedrijven
- Woningen
- Plangebied
- Plangebied extra
- Bouwvlak
- Rijbaan
- Parkeren
- Voetpad
- Groen perk
- Tuin
- Bestaand voetpad
- Ontsluiting
- Hagen
- Bomen
- Boom te verwijderen i.v.m. parkeren
- Rooilijnen
- Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT)

BRO Ruimte | om *in* te leven

# Scenario - senioren
# Aart van der Neerweg

Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 18-03-2021
Getekend: BC
Schaal: 1:500
Formaat: A3
Projectnr.: P03531

## Aantal appartementen en parkeerplaatsen

| | |
|---|---|
| Aangehouden BVO per appartement in m² | 80 |
| Parkeernorm | 1,3 |
| Aantal ingetekende parkeerplaatsen | 14 |
| Mogelijke aantal appartementen conform parkeerplaatsen | 10,8 |
| Ingetekende aantal appartementen in “scenario: senioren” | 10,1 |

## Oppervlaktestaat

| | Opp. m2 | Pct. % |
|---|---|---|
| Gebouw | 300 | 34% |
| Groen | 66 | 7% |
| Tuin | 35 | 4% |
| Parkeren | 208 | 23% |
| Weg | 160 | 18% |
| Voetpad | 123 | 14% |
| Totaal plangebied (witte bollen) | 892 | 100% |

## Doelgroep
In dit scenario wordt ingezet op zelfstandige senioren woningen met beperkte zorgvoorzieningen. Dit concept gaat uit van senioren die zorg dichtbij nodig hebben en waarde hechten aan ontmoetingen binnen het gebouw d.m.v. een gemeenschappelijke ruimte. Om dit concept te borgen is een actieve VvE (of soortgelijk) essentieel.

## Aantal appartementen afstemmen op te realiseren parkeerplaatsen
De parkeerbalans in de omgeving moet onveranderd blijven, daarom wordt het maximaal aantal appartementen bepaald door het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

## Parkeren
Met de typering van zelfstandige woningen voor senioren met een zorgvraag, in de categorie aanleunwoningen/serviceflatappartementen, kan er worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,3. Parkeerplaatsen zo veel mogelijk uit het straatbeeld positioneren. Er is uitgegaan van bovengronds parkeren, aangezien ondergronds parkeren op deze relatief kleine kavel niet realistisch is. Mocht een initiatiefnemer wel ondergronds willen parkeren, behoort dit tot de mogelijkheden. Dit zal leiden tot enkele extra parkeerplaatsen en mogelijk een aantal meer appartementen.

## Goot en nokhoogte aansluiten op omgeving
Het deel in de Aart van der Neerweg sluit aan op de goot- en nokhoogtes in de omgeving. Aan de Jacob van Ruisdaelweg is de goot- en nokhoogte hoger ten behoeve van het hoekaccent. En accentueren van de entree van het dorp.

## Hoekaccent
De entree van het dorp accentueren door een aan de zijde van de Jacob van Ruisdaelweg een hoger volume te plaatsen. Het hoekaccent wordt versterkt door hier eveneens de entree te plaatsen.

## Geluid-adaptief bouwen
De geluidshinder afkomstig van het autoverkeer beperken door geluid-adaptief te bouwen.

## Oriëntatie
Oriëntatie van het pand richt zich op de openbare ruimte aan de Aart van der Neerweg en Jacob van Ruisdaelweg.

## Voetpad
De ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de routing voor voetgangers.

## Pand op groen voetstuk
Door aan de voorzijde van het pand een groene strook te voorzien staat het pand op een groen voetstuk in de openbare ruimte. Hierdoor sluit het pand kwalitatief aan op de openbare ruimte.

## Ontsluiting
De entree van het pand bevindt zich in het hoekaccent van het gebouw. Daarnaast is er een entree aan de parkeer zijde van het pand.

## Verspringende rooilijn
Ten opzichte van de Jacob van Ruisdaelweg en het bedrijfspand, verspringt de rooilijn. Deze verspringing versterkt het hoekaccent nabij de entree van het dorp. Het bedrijfspand is immers onderdeel van de structuur langs de provinciale weg.
Met de verspringing ten opzichte van het bedrijfspand, sluit de nieuwe ontwikkeling aan op de rooilijn van de woningen aan de Jacob van Ruisdaelweg en markeert het de toegang (Aart van der Neerweg) tot de woonwijk.
Met het oppakken van deze rooilijn, volgt de ontwikkeling de westelijke grens van het bouwvlak uit het huidige bestemmingsplan.

## Voordelen
- Braakliggend terrein benutten
- Entree van het dorp versterken
- Meer woonruimte in het koopsegment voor senioren beschikbaar stellen
- Goed bereikbare plek dichtbij de N522
- Voorzieningen als een supermarkt (250 m) en het openbaar vervoer (60 m) zijn op loopafstand
- Ligging nabij Willem Alexander Park
- De beoogde ontwikkeling past binnen het bouwvlak van het bestaande bestemmingsplan

## Nadelen
- Ligging aan de drukke rotonde
- Een hoge parkeerdruk in de omgeving
- Geluidshinder vanaf de N522 en de Jacob van Ruisdealweg
- De maximale bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan is met 6,5 m lager dan de voorgestelde hoogte
- Bestaande bestemming ‘maatschappelijk’ komt niet overeen met beoogde bestemming ‘wonen’



Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum:
18-03-2021

Getekend:
BC

## Legenda

- Aantal appartementen
- Goot- / nokhoogte
- Aantal parkeerplaatsen
- Hoekaccent
- Geluidshinder
- Oriëntatie
- Aan te leggen voetpad
- Bedrijven
- Woningen
- Plangebied
- Plangebied extra
- Bouwvlak
- Rijbaan
- Parkeren
- Voetpad
- Groen perk
- Tuin
- Bestaand voetpad
- Ontsluiting
- Hagen
- Bomen
- Boom te verwijderen i.v.m. parkeren
- Rooilijnen
- Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT)

BRO Ruimte | om *in* te leven

# Scenario - jongeren
# Aart van der Neerweg

Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 18-03-2021
Getekend: BC
Schaal: 1:500
Formaat: A3
Projectnr.: P03531

## Aantal appartementen en parkeerplaatsen

| | |
|---|---|
| Aangehouden BVO per appartement in m² | 70 |
| Parkeernorm | 1,2 |
| Aantal ingetekende parkeerplaatsen | 14 |
| Mogelijke aantal appartementen conform parkeerplaatsen | 11,7 |
| Ingetekende aantal appartementen in “scenario: jongeren” | 11,5 |

## Oppervlaktestaat

| | Opp. m2 | Pct. % |
|---|---|---|
| Gebouw | 300 | 34% |
| Groen | 66 | 7% |
| Tuin | 35 | 4% |
| Parkeren | 208 | 23% |
| Weg | 160 | 18% |
| Voetpad | 123 | 14% |
| Totaal plangebied (witte bollen) | 892 | 100% |

## Aantal appartementen afstemmen op te realiseren parkeerplaatsen
De parkeerbalans in de omgeving moet onveranderd blijven, daarom wordt het maximaal aantal appartementen bepaald door het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

## Goot en nokhoogte aansluiten op omgeving
Het deel in de Aart van der Neerweg sluit aan op de goot- en nokhoogtes in de omgeving. Aan de Jacob van Ruisdaelweg is de goot- en nokhoogte hoger ten behoeve van het hoekaccent. En accentueren van de entree van het dorp.

## Parkeren
Parkeerplaatsen zo veel mogelijk uit het straatbeeld positioneren.

## Hoekaccent
De entree van het dorp accentueren door een aan de zijde van de Jacob van Ruisdaelweg een hoger volume te plaatsen. Het hoekaccent wordt versterkt door hier eveneens de entree te plaatsen.

## Geluid-adaptief bouwen
De geluidshinder afkomstig van het autoverkeer beperken door geluid-adaptief te bouwen.

## Oriëntatie
Oriëntatie van het pand richt zich op de openbare ruimte aan de Aart van der Neerweg en Jacob van Ruisdaelweg.

## Voetpad
De ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de routing voor voetgangers.

## Pand op groen voetstuk
Door aan de voorzijde van het pand een groene strook te voorzien staat het pand op een groen voetstuk in de openbare ruimte. Hierdoor sluit het pand kwalitatief aan op de openbare ruimte.

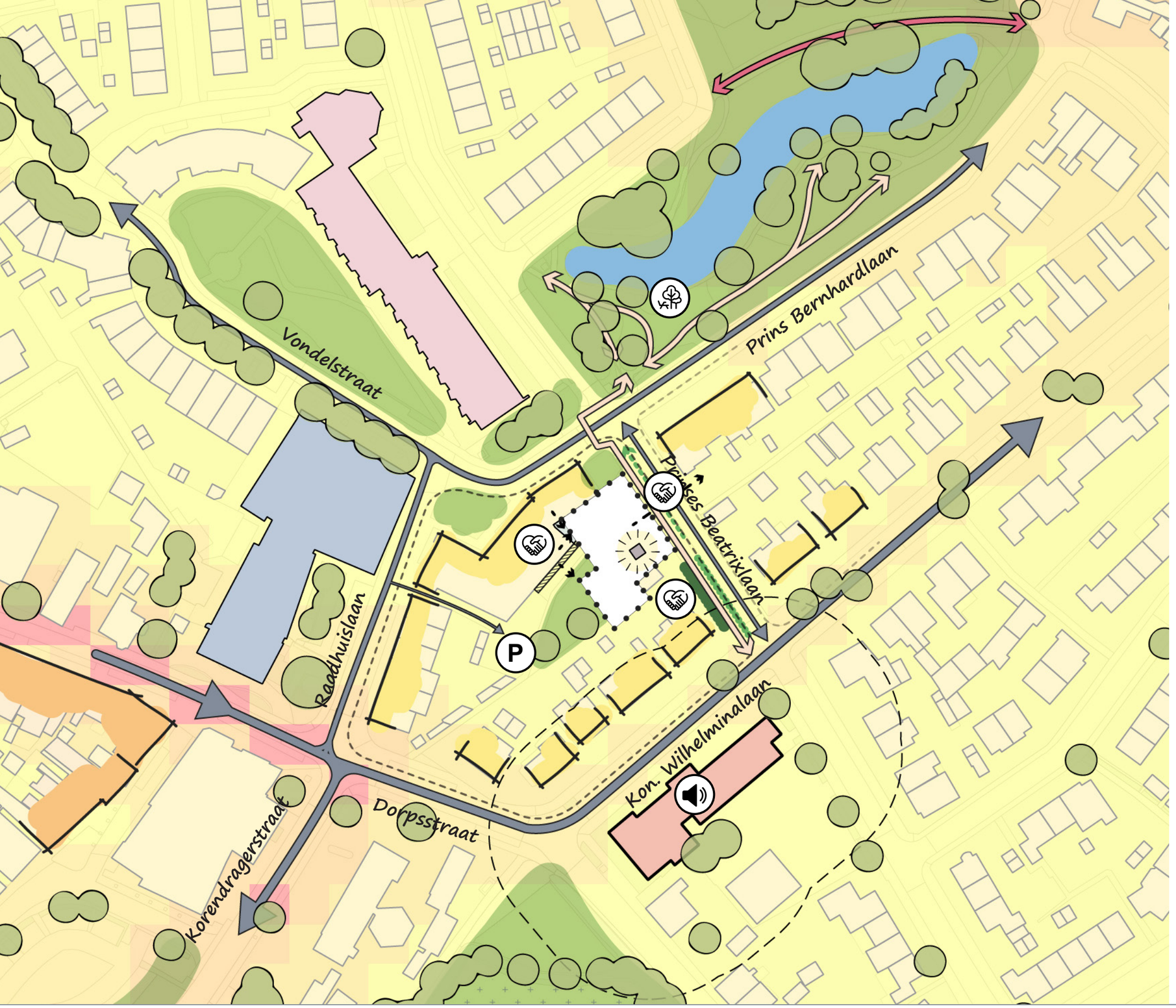
## Ontsluiting
De entree van het pand bevindt zich in het hoekaccent van het gebouw. Daarnaast is er een entree aan de parkeer zijde van het pand.

## Verspringende rooilijn
Ten opzichte van de Jacob van Ruisdaelweg en het bedrijfspand, verspringt de rooilijn. Deze verspringing versterkt het hoekaccent nabij de entree van het dorp. Het bedrijfspand is immers onderdeel van de structuur langs de provinciale weg.
Met de verspringing ten opzichte van het bedrijfspand, sluit de nieuwe ontwikkeling aan op de rooilijn van de woningen aan de Jacob van Ruisdaelweg en markeert het de toegang (Aart van der Neerweg) tot de woonwijk.
Met het oppakken van deze rooilijn, volgt de ontwikkeling de westelijke grens van het bouwvlak uit het huidige bestemmingsplan.

## Voordelen
- Braakliggend terrein benutten
- Entree van het dorp versterken
- Meer woonruimte in het koopsegment voor jongeren beschikbaar stellen
- Goed bereikbare plek dichtbij de N5222
- Voorzieningen als een supermarkt (250 m) en het openbaar vervoer (60 m) zijn op loopafstand
- Ligging nabij Willem Alexander Park
- De beoogde ontwikkeling past binnen het bouwvlak van het bestaande bestemmingsplan

## Nadelen
- Ligging aan de drukke rotonde
- Een hoge parkeerdruk in de omgeving
- Geluidshinder vanaf de N522 en de Jacob van Ruisdealweg
- De maximale bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan is met 6,5 m lager dan de voorgestelde hoogte
- Bestaande bestemming ‘maatschappelijk’ komt niet overeen met beoogde bestemming ‘wonen’


Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl
Datum:
18-03-2021
Getekend:
BC




## Legenda

- Geluidshinder
- Zicht respecteren
- Parkeerplaats
- Park
- Zorgcomplex
- Gemeentehuis
- Basisschool
- Voorzieningen
- Woningen
- Plangebied
- Patio
- Brandweertoren
- Galerij
- Hagen
- Wegen
- Fietspaden
- Voetpaden
- Water
- Groen
- Bomen
- Geluidskaart alle bronnen (Lden)
  - 45 - 50 dB (goed)
  - 50 - 55 dB (redelijk)
  - 55 - 60 dB (matig)
  - 60 - 65 dB (slecht)
  - 65 - 70 dB (zeer slecht)
  - 70 - 75 dB
  - > 75 dB

BRO Ruimte om *in* te leven

# Uitgangspunten vanuit omgeving Prinses Beatrixlaan

Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 18-03-2021

Getekend: BC

Schaal: 1:1000

Formaat: A3

Projectnr.: P03531

## Woningtypologie
Deze locatie wordt uitgewerkt in twee verschillende scenario's, maar de woningtypologie is in beide gevallen hetzelfde, namelijk: grondgebonden woningen. Onderscheid tussen de twee scenario's zit in het aantal woningen.
- Eengezinswoningen, koop, 3 grondgebonden woningen
- Eengezinswoningen, koop, 4 grondgebonden woningen

## Routing voetgangers
Door de ligging in het centrum en nabij verschillende voetpaden maken veel voetgangers gebruik van de omgeving. De routes voor voetgangers moeten behouden blijven en waar mogelijk verbeterd worden. Door een goede routing voor voetgangers is het centrum ook goed bereikbaar wat van toegevoegde waarde is voor de ontwikkeling.

## Gebruik maken van het park
Aan de Prins Bernhardlaan ligt een park op steenworp afstand van de locatie. In dit park zijn wandelpaden, vijver en speelvoorzieningen aanwezig. Door de nieuwe ontwikkeling goed aan te laten sluiten op dit park biedt het park een toegevoegde waarde voor de nieuwe ontwikkeling.

## Voorzien in eigen parkeerbehoefte
Iedere gerealiseerde woning moet voldoende parkeerplaatsen tot de beschikking hebben binnen de ontwikkeling. De parkeerbalans uit de omgeving mag niet veranderen. Daarom wordt er niet aangesloten

## Aansluiten op stedenbouwkundige morfologie
De locatie ligt aan de rand van het centrum. De locatie ligt in een bouwblok gelegen tussen de straten Kon. Wilhelminalaan, Dorpstraat, Raadhuislaan, Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixlaan. In de huidige situatie is er geen duidelijke voorgevel aanwezig in de Prinses Beatrixlaan, deze ontwikkeling kan daar verandering in brengen. Door een duidelijke voorkant en wand te maken in de Prinses Beatrixlaan en een architectonische samenhang te creëren met het centrum, wordt het bouwblok afgemaakt.

## Zicht respecteren
Aan de oostzijde van de Prinses Beatrixlaan ten hoogte van de locatie zijn grondgebonden met achtertuinen gelegen. Bij ontwikkeling op deze locatie moet de privacy van deze achtertuinen gewaarborgd worden. Het is van belang de oriëntatie van de nieuw te bouwen woningen dusdanig te ontwerpen dat er zo min mogelijk inkijk is bij buurpercelen.

## Licht, lucht en ruimte
Aan de westzijde van de locatie een appartementenblok met onder andere een galerij en patio. De mogelijke ontwikkeling op deze locatie moet voldoende licht, lucht en ruimte vrijhouden tussen bestaande- en nieuw te bouwen gebouwen, zodat tussen gebruikers geen hinder en achteruitgang van woongenot ontstaat.

## Mogelijkheden behoud brandweertoren
In de bestaande situatie is er een brandweerkazerne met kenmerkende toren gelegen op de locatie. Onderzocht moet worden of de brandweertoren behouden kan blijven en of dit wenselijk is op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

## Inrit toegankelijk houden
Ten zuiden van de locatie ligt een woonperceel met een garage welke ontsloten is aan de Prinses Beatrixlaan. De ontwikkeling moet deze inrit toegankelijk houden.

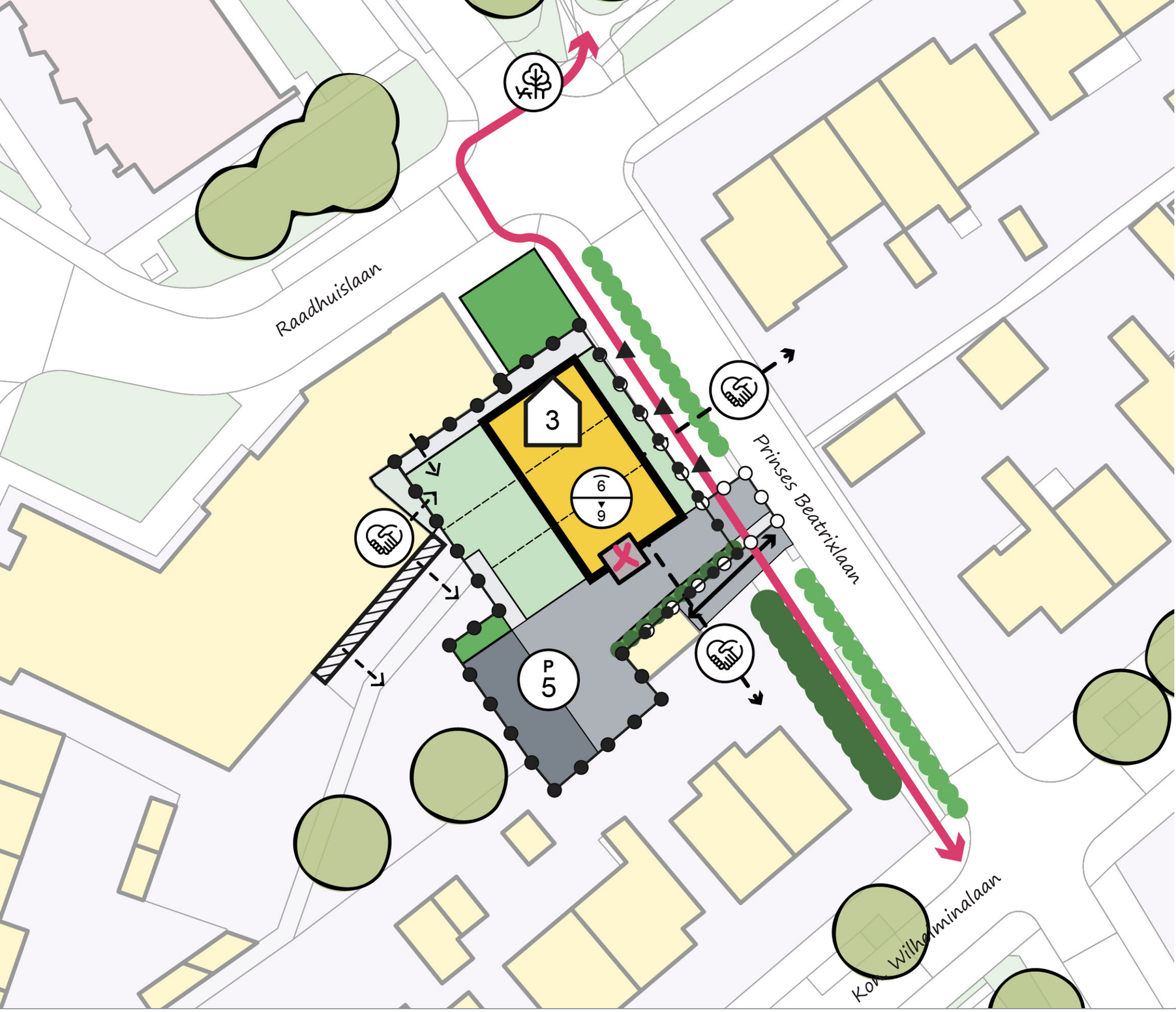
## Groen in straatprofiel versterken
Het straatprofiel wordt in de bestaande situatie bepaald door zowel openbaar groen als groene erfafscheidingen. Dit groene karakter in de straat kan versterkt worden door extra openbaar groen aan te leggen in de vorm van hagen.



Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum:
18-03-2021

Getekend:
BC




## Legenda

- Aantal woningen
- Goot- / nokhoogte
- Aantal parkeerplaatsen
- Zicht respecteren
- Park
- Brandweertoren verwijderen
- Zorgcomplex
- Woningen
- Plangebied
- Plangebied extra
- Bouwvlak
- Rijbaan
- Oprit
- Voetpad
- Groen perk
- Tuin
- Patio
- Bestaand voetpad
- Galerij
- Ontsluiting
- Hagen
- Bomen
- Gevelopeningen
- Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT)

BRO Ruimte | om *in* te leven

# Scenario - 3 grondgebonden woningen
# Prinses Beatrixlaan

Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 18-03-2021

Getekend: BC

Schaal: 1:500

Formaat: A3

Projectnr.: P03531



N

## Aantal woningen en parkeerplaatsen

| | |
|---|---|
| Aangehouden footprint per woning in m² | 48,6 |
| BVO per woning in m² | 145,8 |
| Parkeernorm | 1,5 |
| Aantal ingetekende parkeerplaatsen | 5 |
| Mogelijke aantal woningen conform parkeerplaatsen | 3,3 |
| Ingetekende aantal woningen in “scenario: 3 grondgebonden woningen” | 3 |

## Oppervlaktestaat

| | Opp. m2 | Pct. % |
|---|---|---|
| Gebouw | 147 | 25% |
| Groen | 22 | 4% |
| Tuin | 144 | 25% |
| Parkeren | 64 | 11% |
| Weg | 156 | 27% |
| Voetpad | 47 | 8% |
| Totaal plangebied (witte bollen) | 580 | 100% |

## Aantal woningen afstemmen op te realiseren parkeerplaatsen

De parkeerbalans in de omgeving moet onveranderd blijven, daarom wordt het maximaal aantal woningen bepaald door het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

## Goot en nokhoogte aansluiten op omgeving

De goot- en nokhoogte sluit aan bij de woningen in de Kon. Wilhelminalaan en Prins Bernhardlaan.

## Parkeren

Parkeerplaatsen zo veel mogelijk uit het straatbeeld positioneren door achter op het terrein te parkeren.

## Zicht respecteren

Oriëntatie van het pand richt zich op de openbare ruimte aan de Prinses Beatrixlaan. Echter moet het zicht in de achtertuinen van de woningen ten oosten van de locatie geminimaliseerd worden. Grondgebonden woningen zijn daarom passend op deze locatie aangezien het leefdeel van deze woningen op de begane grond bevindt.

Aan de achterzijde van de woningen moet rekening worden gehouden met de bestaande bouw. Hier bevinden zich gevelopeningen, een galerij en een patio.

## Voortuin

Door de woningen van een kleine voortuin te voorzien krijgt de straat een groene en kwalitatieve uitstraling. Daarnaast zorgt dit voor een goede overgang van gebouw naar openbare ruimte. Bovendien ondervinden bewoners van de woningen minder hinder van inkijk.

## Hagen

Het doorzetten van het openbaar groen in de vorm van hagen geeft het straatprofiel meer ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast ontstaat er een buffer tussen autoverkeer en voetgangers.

## Brandweertoren

De positie van de brandweertoren ligt centraal in het plangebied, hierdoor is de inpasbaarheid van de toren gering. Daarnaast draagt de uitstraling van de toren niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Om die redenen blijft de toren niet behouden.

## Voordelen

- Aantrekkelijke ligging in het centrumgebied van het dorp
- Door invulling te geven aan de gevels in de Prinses Beatrixlaan wordt het bouwblok alzijdig en daarmee afgerond
- Er komt meer woonruimte beschikbaar voor starters
- De locatie is nabij een park gelegen
- Parkeren kan buiten het straatbeeld worden opgelost
- Bestaande bestemming ‘wonen’ komt overeen met beoogde bestemming
- De voorgestelde nok- en goothoogte is reeds mogelijk in het bestaande bestemmingsplan

## Nadelen

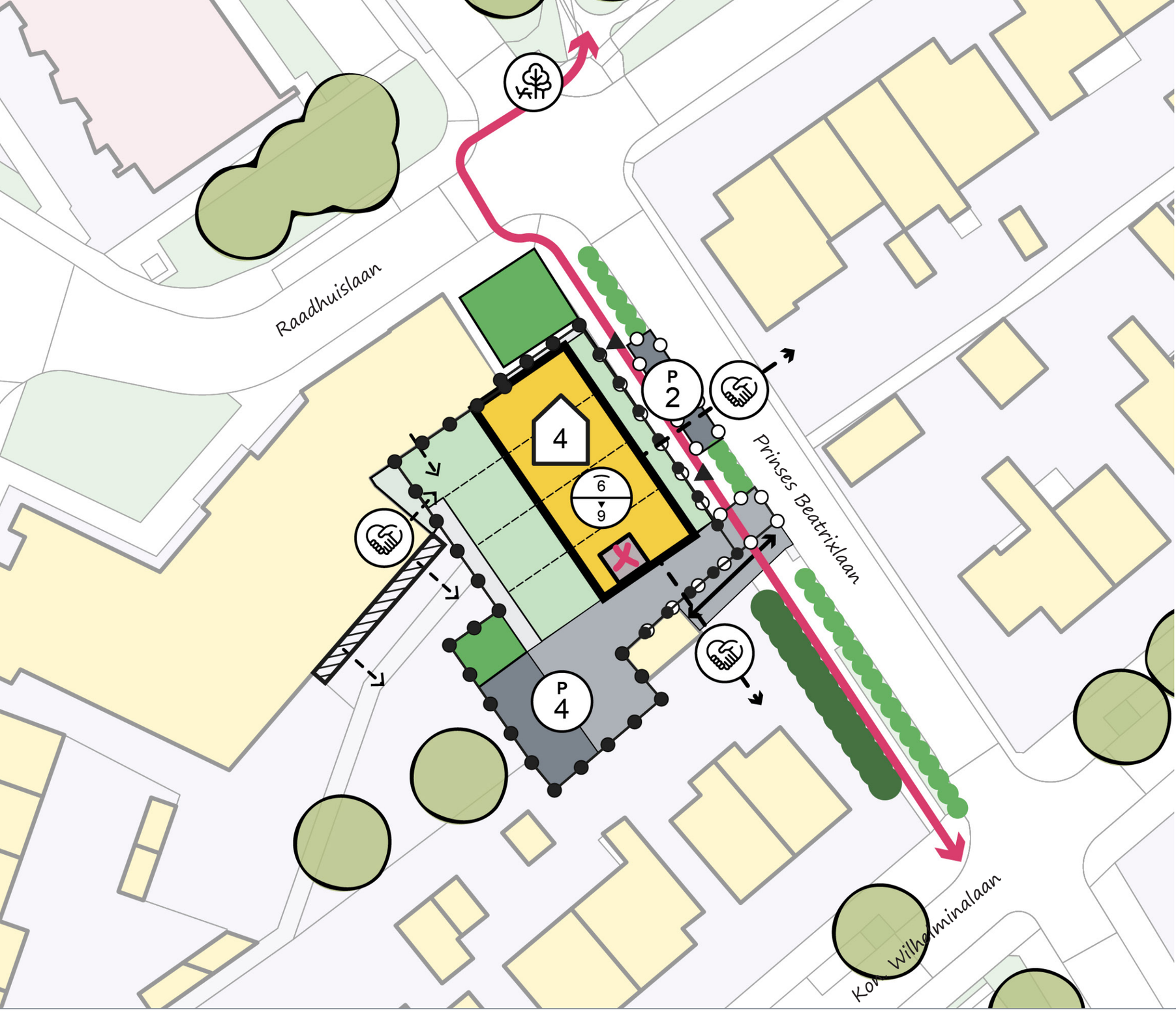
- Privacy van woning ten oosten moet gewaarborgd blijven
- Licht, lucht en ruimte rondom galerij, gevelopeningen en patio ten westen van de ontwikkeling mogen niet in het gedrang komen
- Het bouwvlak binnen het bestaande bestemmingsplan is te klein voor de beoogde ontwikkeling



Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum:
18-03-2021

Getekend:
BC




## Legenda

- Aantal woningen
- Goot- / nokhoogte
- Aantal parkeerplaatsen
- Zicht respecteren
- Park
- Brandweertoren verwijderen
- Zorgcomplex
- Woningen
- Plangebied
- Plangebied extra
- Bouwvlak
- Rijbaan
- Oprit
- Voetpad
- Groen perk
- Tuin
- Patio
- Bestaand voetpad
- Galerij
- Ontsluiting
- Hagen
- Bomen
- Gevelopeningen
- Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT)

BRO Ruimte | om *in* te leven

# Scenario - 4 grondgebonden woningen
# Prinses Beatrixlaan

Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 18-03-2021

Getekend: BC

Schaal: 1:500

Formaat: A3

Projectnr.: P03531



N

## Aantal woningen en parkeerplaatsen

| | |
|---|---|
| Aangehouden footprint per woning in m² | 44 |
| BVO per woning in m² | 132 |
| Parkeernorm | 1,5 |
| Aantal ingetekende parkeerplaatsen | 6 |
| Mogelijke aantal woningen conform parkeerplaatsen | 4 |
| Ingetekende aantal woningen in “scenario: 4 grongebonden woningen ” | 4 |

## Oppervlaktestaat

| | Opp. m2 | Pct. % |
|---|---|---|
| Gebouw | 177 | 30 |
| Groen | 21 | 4% |
| Tuin | 168 | 28% |
| Parkeren | 77 | 13% |
| Weg | 129 | 21% |
| Voetpad | 26 | 4% |
| Totaal plangebied (witte bollen) | 598 | 100% |

## Aantal woningen afstemmen op te realiseren parkeerplaatsen

De parkeerbalans in de omgeving moet onveranderd blijven, daarom wordt het maximaal aantal woningen bepaald door het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

## Goot en nokhoogte aansluiten op omgeving

De goot- en nokhoogte sluit aan bij de woningen in de Kon. Wilhelminalaan en Prins Bernhardlaan.

## Parkeren

Het bestaande straatprofiel is dusdanig breed dat er voldoende ruimte is om het parkeren in de straat te situeren. Om ook voldoende groen in de straat toe te voegen, is er naast het straatparkeren, een aantal parkeerplaatsen in het binnenterrein gesitueerd.

## Zicht respecteren

Oriëntatie van het pand richt zich op de openbare ruimte aan de Prinses Beatrixlaan. Echter moet het zicht in de achtertuinen van de woningen ten oosten van de locatie geminimaliseerd worden. Grondgebonden woningen zijn daarom passend op deze locatie aangezien het leefdeel van deze woningen op de begane grond bevindt.

Aan de achterzijde van de woningen moet rekening worden gehouden met de bestaande bouw. Hier bevinden zich gevelopeningen, een galerij en een patio.

## Hagen

Het doorzetten van het openbaar groen in de vorm van hagen geeft het straatprofiel meer ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast ontstaat er een buffer tussen autoverkeer en voetgangers.

## Brandweertoren

De positie van de brandweertoren ligt centraal in het plangebied, hierdoor is de inpasbaarheid van de toren in dit scenario onmogelijk. Daarnaast draagt de uitstraling van de toren niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Om die redenen blijft de toren niet behouden.

## Voordelen

- De 4 grondgebonden woningen zijn iets kleiner en daardoor betaalbaarder voor bijv. startende gezinnen
- Aantrekkelijke ligging in het centrumgebied van het dorp
- Door invulling te geven aan de gevels in de Prinses Beatrixlaan wordt het bouwblok alzijdig en daarmee afgerond
- Er komt meer woonruimte beschikbaar voor starters
- De locatie is nabij een park gelegen
- Minder aanleg van infrastructuur
- Bestaande bestemming ‘wonen’ komt overeen met beoogde bestemming
- De voorgestelde nok- en goothoogte is reeds mogelijk in het bestaande bestemmingsplan

## Nadelen

- Privacy van woning ten oosten moet gewaarborgd blijven
- Licht, lucht en ruimte rondom galerij, gevelopeningen en patio ten westen van de ontwikkeling mogen niet in het gedrang komen
- Het kleine oppervlakte van enkele achtertuinen
- Het bouwvlak binnen het bestaande bestemmingsplan is te klein voor de beoogde ontwikkeling



Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum:
18-03-2021

Getekend:
BC

## Legenda

- Geluidshinder
- Nieuwbouwproject
- Parkeerplaats
- Ingang school
- Begraafplaats
- Hoge parkeerdruk
- Bedrijven
- Basisschool
- Sportschool
- Woningen
- Plangebied
- Hagen
- Wegen
- Fietspaden
- Voetpaden
- Water
- Groen
- Bomen
- Viaduct
- Rooilijnen
- Geluidskaart alle bronnen (Lden)
  - 45 - 50 dB (goed)
  - 50 - 55 dB (redelijk)
  - 55 - 60 dB (matig)
  - 60 - 65 dB (slecht)
  - 65 - 70 dB (zeer slecht)
  - 70 - 75 dB
  - > 75 dB

BRO Ruimte om *in* te leven

# Uitgangspunten vanuit omgeving Polderweg

Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 18-03-2021

Getekend: BC

Schaal: 1:1000

Formaat: A3

Projectnr.: P03531



N

## Woningtypologie
Deze locatie wordt uitgewerkt in één scenario:
- Jongeren (<33 jaar), sociaal, studio's

## Voorzien in eigen parkeerbehoefte
In de omgeving van de locatie is een incidentele parkeerdruk aanwezig door de ligging nabij de school, daarom is het van groot belang te voldoen aan een juiste parkeernorm en zo voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Iedere gerealiseerde woning moet voldoende parkeerplaatsen tot de beschikking hebben binnen de ontwikkeling. De parkeerbalans uit de omgeving mag niet veranderen.

## Aansluiten op stedenbouwkundige morfologie
De locatie ligt in de schil van het centrum en heeft duidelijke kenmerken van een gemengd gebied. De locatie wordt omringd door bedrijvigheid, maatschappelijke functies en woningen. Door de verschillende functies kennen de gebouwen in de omgeving een gevarieerde bouwkorrel. Het terrein waar de locatie zich op bevind kenmerkt zich door losse grotere gebouwen, afgewisseld met kappen en platte daken. De ontwikkeling moet aansluiten op deze stedenbouwkundige morfologie.

## Licht, lucht en ruimte
De school en kinderopvang nabij de locatie liggen redelijk dicht op het te ontwikkelen perceel. De ontwikkeling moet zo veel mogelijk afstand bewaren tot gevelopeningen van deze functies om zo licht, lucht en ruimte te bewaren.

## Situatie rondom school behouden
De school is ontsloten aan de Schoolweg. Dit is een eenrichtingsweg met daarin parkeren i.c.m. een kiss and ride. Deze situatie moet intact blijven, extra verkeersbewegingen op deze route moeten zo veel mogelijk vermeden worden.

## Milieucategorieën en geluidhinder
De aanwezigheid van de verschillende functies in de omgeving veroorzaken hinder. Voornaamste hinder is geluidsoverlast, zowel afkomstig van de bedrijven als de school. In het ontwerp moet hier rekening mee worden gehouden. Andere aspecten waar hinder van kan zijn, zijn geur, stof en gevaar. Echter reikt de wettelijke richtafstand van de drie laatst genoemde niet tot in het plangebied.

## Samenhang met woningbouwontwikkeling ten noorden
Ten noorden van de Schoolweg bestaan de plannen voor woningtypologie onder de naam 'Urbanus'. Beide ontwikkelingen moeten bij voorkeur in samenhang met elkaar zijn.

## Asymmetrische kruising verhelderen
De locatie ligt nabij de asymmetrische kruising van de Polderweg, Schoolweg en Ambachtenstraat. Door een juiste plaatsing van een nieuw pand kan deze verkeerssituatie verhelderd worden.

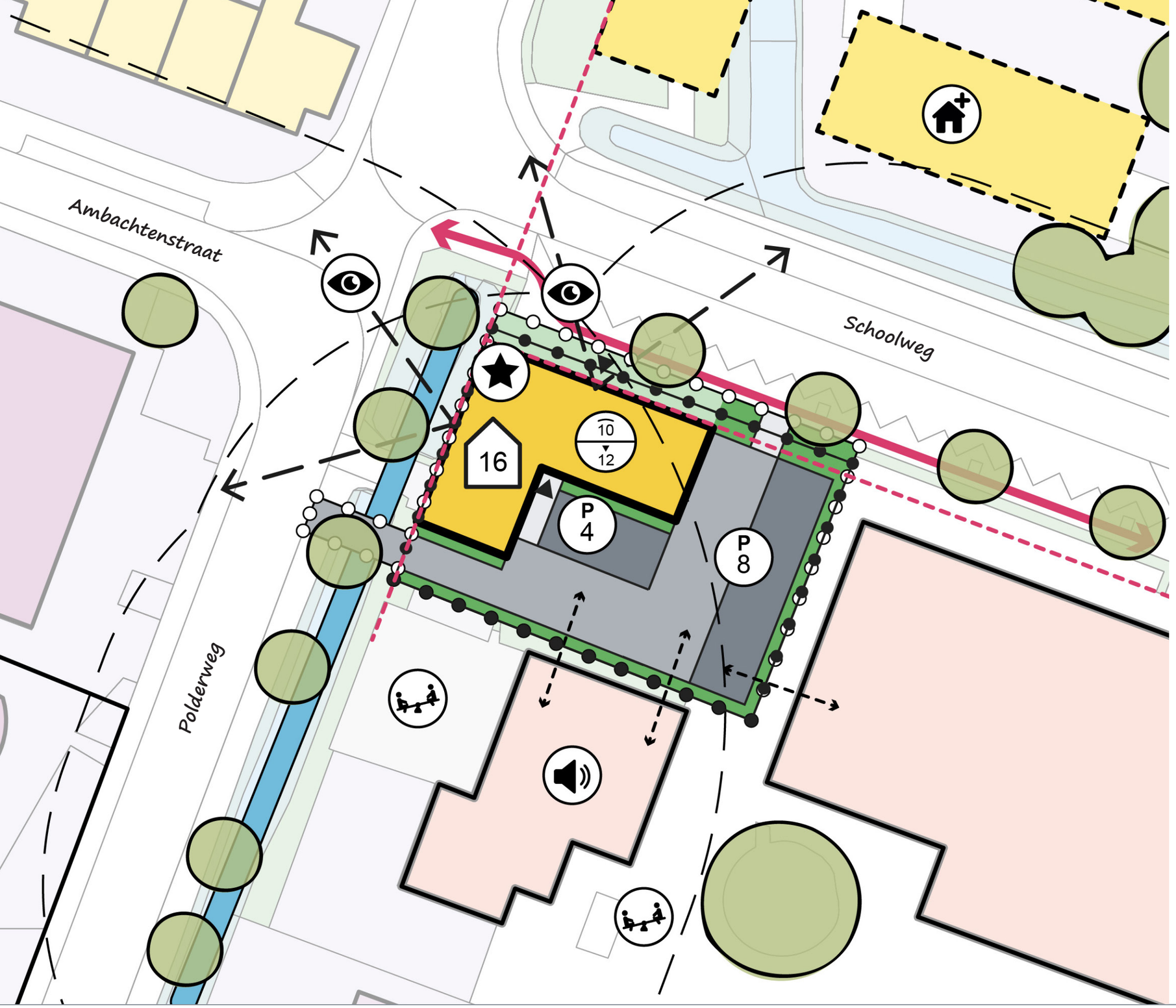
## Watergangen in stand houden
De locatie is gelegen op een terrein met aan de west- en zuidzijde watergangen. Ten behoeve van het watersysteem dient deze watergang behouden te blijven. Daarnaast vormt de watergang een buffer tussen de Polderweg en de te ontwikkelen locatie.



Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum:
18-03-2021

Getekend:
BC




## Legenda

- Aantal studio's
- Goot- / nokhoogte
- Aantal parkeerplaatsen
- Hoekaccent
- Geluidshinder
- Oriëntatie
- Speelplaats
- Bedrijven
- Basisschool
- Nieuwbouwproject
- Woningen
- Plangebied
- Plangebied extra
- Bouwvlak
- Rijbaan
- Parkeren
- Voetpad
- Water
- Haag
- Groen
- Bestaand voetpad
- Ontsluiting
- Bomen
- Gevelopeningen
- Rooilijnen
- Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT)

BRO Ruimte | om *in* te leven

# Scenario - jongeren
# Polderweg

Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 18-03-2021

Getekend: BC

Schaal: 1:500

Formaat: A3

Projectnr.: P03531



N

## Aantal studio's en parkeerplaatsen

| | |
|---|---|
| Aangehouden BVO per studio in m² | 40 |
| Parkeernorm | 0,7 |
| Aantal ingetekende parkeerplaatsen | 12 |
| Mogelijke aantal studio's conform parkeerplaatsen | 17,1 |
| Ingetekende aantal studio's in "scenario: jongeren" | 16 |

## Oppervlaktestaat

| | Opp. m2 | Pct. % |
|---|---|---|
| Gebouw | 230 | 28% |
| Groen | 103 | 13% |
| Tuin | 66 | 8% |
| Parkeren | 150 | 18% |
| Weg | 245 | 30% |
| Voetpad | 20 | 2% |
| Totaal plangebied (witte bollen) | 814 | 100% |

## Aantal studio's afstemmen op te realiseren parkeerplaatsen

De parkeerbalans in de omgeving moet onveranderd blijven, daarom wordt het maximaal aantal studio's bepaald door het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

## Aansluiten op stedenbouwkundige morfologie

In de omgeving is zowel de bouwkorrel als nok- en goothoogte afwisselend. Ten zuiden van de kruising Polderweg - Schoolstraat - Ambachtenstraat is de schaal en maat echter groter dan aan de noordzijde van deze kruising. De nieuwe ontwikkeling dient aan te sluiten bij de grotere schaal en maat. Gezien de beschikbare ruimte, kan het oppervlakte van het te ontwikkelen gebouw niet groot zijn. Door de hogere bouwhoogte krijgt het nieuwe gebouw toch de nodige massa. Een volume tot 4 bouwlagen is daarmee passend. Door de rooilijnen van de school het nieuwbouwproject en noorden van de locatie over te nemen past het gebouw bij de stedenbouwkundige morfologie.

## Goot en nokhoogte

Om qua beeld aan te sluiten op de panden ten oosten en zuiden van de kavel, is een kapconstructie gewenst, zie goot- en nokhoogte in de kaart.

## Parkeren

Parkeerplaatsen zo veel mogelijk uit het straatbeeld positioneren door achter op het terrein te parkeren. Ontsluiting van het terrein aan de Polderweg om de Schoolweg te ontzien.

## Oriëntatie

Het pand is georiënteerd op de openbare ruimte aan de Polderweg en de Schoolweg.

## Hoekaccent en gevels verhelderen asymmetrische kruising

Door een hoekaccent te maken nabij de asymmetrische kruising wordt de kruising duidelijk begeleidt door de wanden van de nieuwe ontwikkeling.

## Voortuin

Door de studio's op de begane grond van een kleine voortuin te voorzien aan de Schoolweg krijgt de straat een groene en kwalitatieve uitstraling. Daarnaast zorgt dit voor een goede overgang van gebouw naar openbare ruimte. Bovendien ondervinden bewoners van de studio's minder hinder van inkijk.

## Ontsluiting

De entree van het pand bevindt zich aan de Schoolweg. Daarnaast is er een entree aan de parkeer zijde van het pand.

## Functiemix

De doelgroep jongeren heeft minder of geen hinder van de nabijgelegen school, doordat zij overdag minder vaak thuis zijn dan bijvoorbeeld senioren. Daarnaast zorgen jongeren voor een gewenste mix in de wijk.

## Voordelen

- Situering rondom asymmetrische kruising wordt verhelderd
- Door de bouwhoogte en kleine BVO kunnen er veel appartementen gerealiseerd worden
- Er komt meer woonruimte beschikbaar voor jongeren

## Nadelen

- Het plangebied ligt binnen de richtafstanden van milieucategorie 3.2, dit kan overlast veroorzaken
- De school en kinderopvang kunnen geluidhinder met zich meebrengen
- Op bepaalde tijdstippen zijn er veel verkeersbewegingen in de Schoolweg
- Bestaande bestemming 'maatschappelijk' komt niet overeen met beoogde bestemming 'wonen'
- Binnen het bestaande bestemmingsplan zijn op deze locatie nog geen mogelijkheden voor bouwwerken



Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum:
18-03-2021

Getekend:
BC