



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

STEDENBOUWKUNDIG PLAN RENGERSWETERING, EILAND 4

BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

01 OKTOBER 2019

14705-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. De gemeente Bunschoten heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder (behalve de opdrachtgever) geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

IN OPDRACHT VAN



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

1. INLEIDING	4	5. BEELDAMBITIE GEBOUWDE OMGEVING	40
1.1 AANLEIDING	4	5.1 BEELDTHEMAGEBIEDEN.....	40
1.3 PLANPROCES.....	6	5.2 ESSENTIES GEHEEL	41
1.4 LEESWIJZER.....	6	DETAILLERING	42
2. UITGANGSPUNTEN	7	KLEUR EN MATERIAAL.....	42
3. VISIE	10	5.3 ENTREEGEBOUW	43
3.1 DRAGERS VAN HET PLAN.....	10	5.4 SCHOOL	45
3.2 RUIMTELIJKE VISIE	12	5.5 STARTERSAPPARTEMENTEN.....	47
3.3 PARTICIPATIEPROCES	13	5.6 PARKAPPARTEMENTEN	49
4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	20	5.7 DORPSE STRAAT.....	51
4.1 DEFINITIEF ONTWERP.....	20	5.8 PARKWONEN	54
4.2 FIETSERS	30	6. BEELDAMBITIE ONGEBOUWDE OMGEVING	61
4.3 VOETGANGERS	30	6.1 BEELDTHEMAGEBIEDEN.....	61
4.4 DE AUTO.....	31	6.2 ESSENTIE GEHEEL.....	64
4.5 GROEN EN ECOLOGIE.....	31	6.3 ENTREE	65
4.6 DUURZAAMHEID.....	33	6.4 DORPSE STRAAT	69
4.7 PROGRAMMA & PARKEREN (AANTALLEN).....	34	6.5 PARKZONE	71
4.8 RUIMTEGEBRUIK.....	37		
4.9 BESTEMMINGSPLAN	38		
4.11 MILIEUASPECTEN.....	39		
4.12 FASERING	39		

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Rengerswetering, waar uiteindelijk in totaal 1600 woningen en voorzieningen zullen komen, is de nieuwe uitleglocatie aan de oostzijde van Bunschoten-Spakenburg. Het masterplan van Rengerswetering bestaat uit een eilandenstructuur met bevaarbaar water en wonen op diverse eilanden. De planontwikkeling vindt fasegewijs, per eiland plaats. Inmiddels wordt er op het derde eiland volop gebouwd en daarom wil de gemeente nu het

vierde eiland in ontwikkeling brengen. Het vierde eiland is een bijzondere in de reeks. Naast woningen, is hier een supermarkt gepland, een school en een park voor de wijk en het dorp.

De ontwikkeling ligt aan de rand van Bunschoten-Spakenburg, aan de oostzijde van de Oostelijke Randweg. In het reeds gerealiseerde deel van Rengerswetering ligt al een deel van het masterplan in eilanden gerealiseerd.

Het oude centrum van Bunschoten (met de stadswieden) is naast het plangebied gesitueerd en door een groene aansluiting te bereiken. Wat de locatie extra uniek maakt is een toekomstige vaarverbinding naar het Eemmeer (of naar de Laak, Vathorst), die verbonden is met het Markermeer. In noord-zuid richting worden de diverse eilanden aanéén geregen door een, al deels aangelegde, langzame fiets- en wandelroute. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het slagenlandschap.



Luchtfoto huidige situatie

1.2 VERTREKPUNT

MASTERPLAN

Op 5 juli 2007 is het masterplan Rengerswetering vastgesteld (zie afbeelding 1). In dit masterplan zijn een aantal fundamentele onderdelen benoemd die de basis vormen voor de ontwikkeling van de eilanden.

Aan de noordzijde van het vierde eiland is ruimte bedacht voor wonen en andere functies, uiteraard met bijbehorende infrastructurale voorzieningen zoals wegen en groen. Aan de zuidzijde is ruimte gereserveerd voor een centraal wijkpark dat tevens de groene verbinding vormt tussen het buitengebied aan de oostzijde en de stadswide aan de westkant. De verbinding die het Grietemeutjepad legt is ook onderdeel van het plan.

De oppervlakte van dit park mag niet minder worden dan 23.931 m² met inbegrip van water, speelvoorzieningen, fiets- en wandelpaden voor zover die onderdeel uitmaken van het park.

De ontsluiting van het vierde eiland vindt plaats via de aangelegde rotonde ter hoogte van de Kleine Pol. De centrale fietsroute die de verschillende eilanden met elkaar verbindt, zal tevens dienst doen als calamiteitenontsluiting.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet en architectuur dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij voorwaarden, zoals die zijn gesteld in de beeldkwaliteitsparagraaf (hoofdstuk vijf) van het masterplan. Dit eiland biedt daarbij bij uitstek gelegenheid om zich te onderscheiden van de andere eilanden. Dit onderscheid

komt al in de basis tot uiting door onder meer andere afmetingen, de ontsluitingsstructuur en het feit dat er ook andere functies en een wijkpark op het eiland komen.

De cultuurhistorische aspecten die van belang zijn voor het gebied zijn vertaald in het masterplan. Wat betreft archeologie kan worden opgemerkt dat het college in 2009 op basis van het uitgevoerde onderzoek besloten heeft om het gebied vrij te geven voor bebouwing.



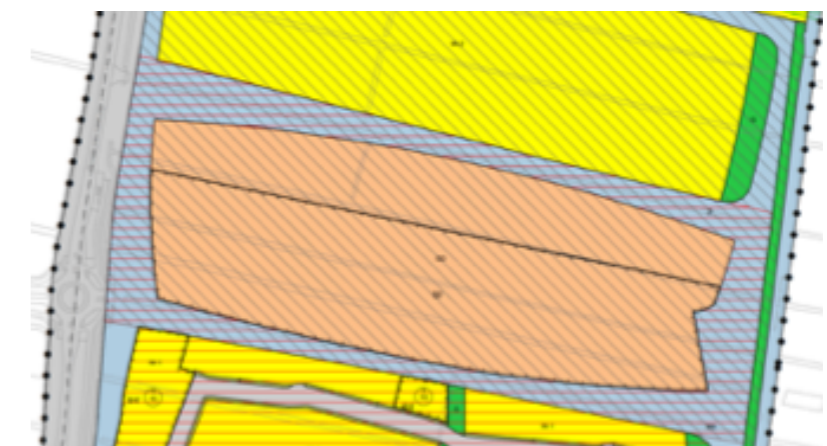
1. Beeld uit masterplan Rengerswetering

BESTEMMINGSPLAN

Verder vormt het op 16 april 2016 vastgestelde bestemmingsplan Rengerswetering het planologisch toetsingskader voor de af te geven vergunningen.

Dit bestemmingsplan voorziet enerzijds in eindbestemmingen op basis waarvan direct vergunningen kunnen worden verleend, anderzijds is het zeer globaal van opzet en biedt het samen met de afwijkingsbepalingen veel flexibiliteit. De belangrijkste bepaling is opgenomen in artikel 3 "Gemengd".

Als het gaat om parkeren zal uitgegaan worden van de door het college vastgestelde parkeernormen. Dit betreffen de landelijke CROW-normen met de maximale norm. Gezien het autobezit, het gebruik en het beperkte openbaar vervoer in Bunschoten-Spakenburg is er op dit moment geen motivering te geven voor het toepassen van een lagere norm. Wel zal juist op dit eiland gekeken worden of meervoudig ruimtegebruik kan leiden tot minder auto's in het zicht, of naar dubbel gebruik van parkeerplaatsen.



2. Beeld uit bestemmingsplan Rengerswetering

1.3 PLANPROCES

Om tot een integraal en gedragen plan te komen is er vooraf een helder proces geformuleerd. Allereerst is er een projectgroep opgesteld met daarin de belangrijkste vertegenwoordigers van de gemeente, IMOSS, Gooi en omstreken en later de beoogde ontwikkelaar. Deze projectgroepen vonden geregeld plaats en hier werden de belangrijkste zaken integraal bekeken en waar mogelijk opgelost. Participatie vormde ook een belangrijk onderdeel van het proces, hier wordt later verder op ingegaan (hoofdstuk 3, visie). Er hebben twee participatie avonden plaatsgevonden, waarbij de stand van zaken gepresenteerd werd. De diverse reacties tijdens deze avonden zijn integraal afgewogen en verwerkt. In het kader van participatie zijn ook diverse overleggen gevoerd met 's Heerenloo, de schoolbesturen en de welstandscommissie.

1.4 LEESWIJZER

Het rapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 gaat nader in op de (ruimtelijke) uitgangspunten van het vierde eiland. Dit enerzijds in de vorm van een korte en bondige analyse en anderzijds de programmatische uitgangspunten, welke het vertrekpunt vormden van het proces. Hoofdstuk 3 omschrijft de visie voor het vierde eiland en welke rol onder andere participatie heeft gespeeld bij het formuleren hiervan. Hoofdstuk 4 gaat nader in op het stedenbouwkundig plan en de uitwerking hiervan. Hoofdstuk 5 gaat in op de beeldambitie van de gebouwde omgeving, ofwel de gewenste beeldkwaliteit van de gebouwen. Hoofdstuk 6 doet uitspraken over de beeldambitie van de ongebouwde omgeving, ofwel de openbare ruimte.



Grens polder en Rengerswetering

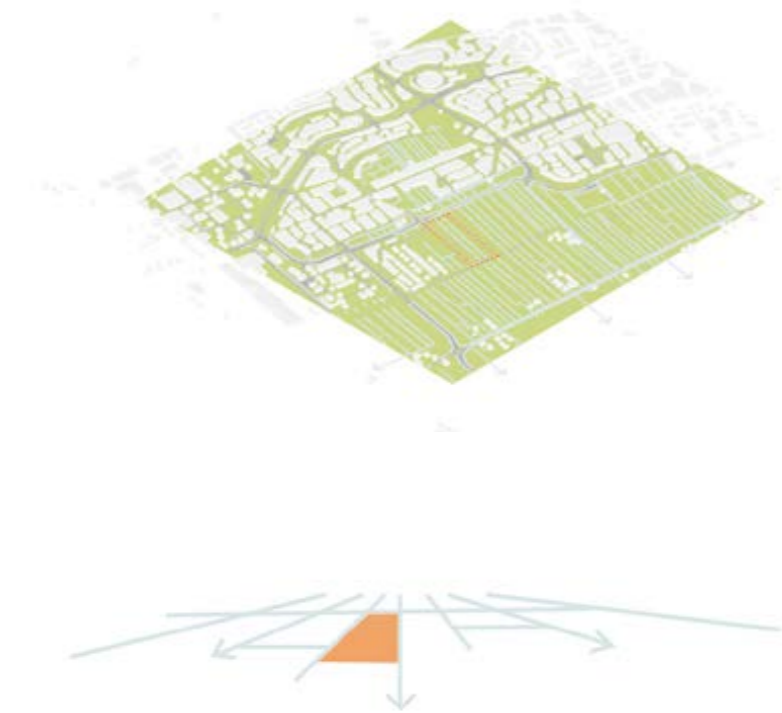
2. UITGANGSPUNTEN

2.1 RUIMTELIJKE ANALYSE

In dit onderdeel wordt een aantal landschappelijke elementen toegelicht die als basis dienen voor de visie.

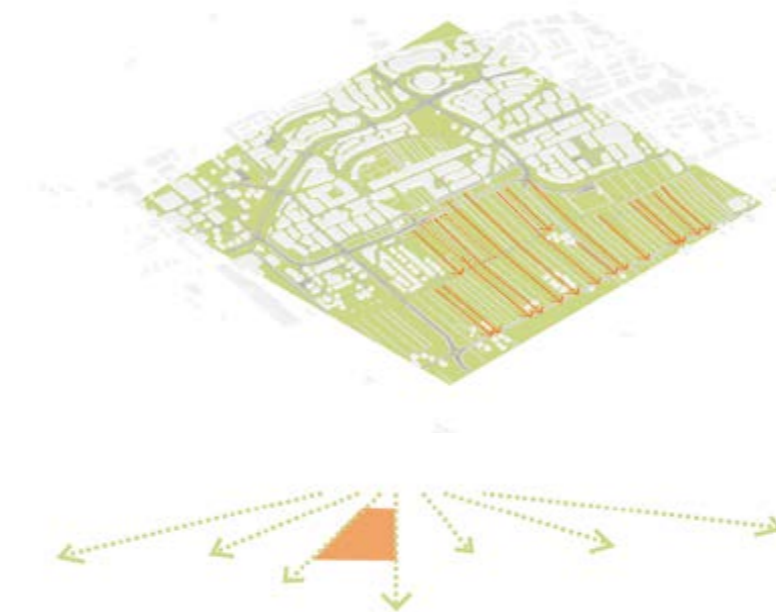
SLAGENLANDSCHAP

Het plan Rengerswetering, en dus ook het vierde eiland, ligt met de oostzijde aan een cultuurhistorisch slagenlandschap, waar het tot voor kort ook zelf deel van uit maakte. Deze slagen worden gevormd door een groot aantal sloten met daartussen weilanden. Haaks op deze slagen loopt het Griete-Meutje pad langs het plangebied en ligt tevens de Rengerswetering. De opzet van dit slagenlandschap komt vooral terug in de randen van de diverse eilanden welke een zachte overgang vormen.



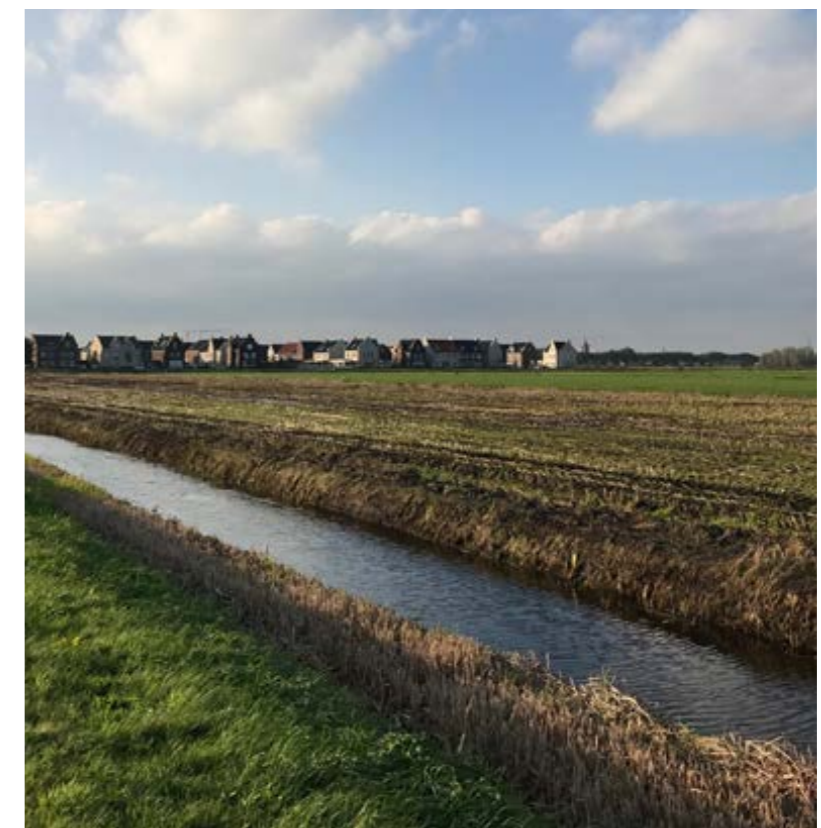
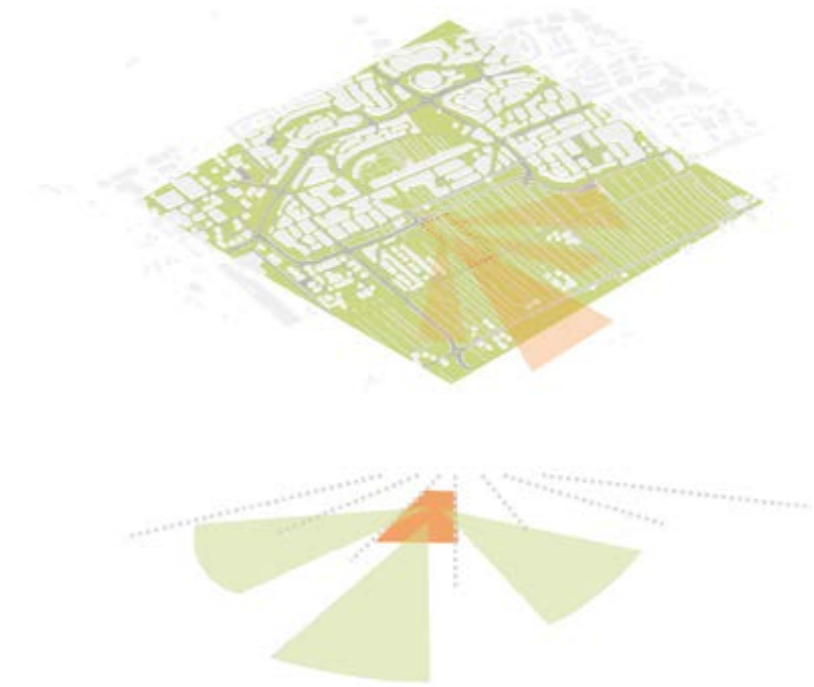
LANDSCHAPPELIJKE RICHTING

De slagen in het landschap bieden een garantie op doorzichten en openheid. Zichten leiden langs boerderijen, langs eilanden en bieden diverse doorkijken Bunschoten in en uit. Door het park aan de zuidzijde te leggen van het eiland, wordt het zicht naar de polder gegarandeerd.



OPENHEID

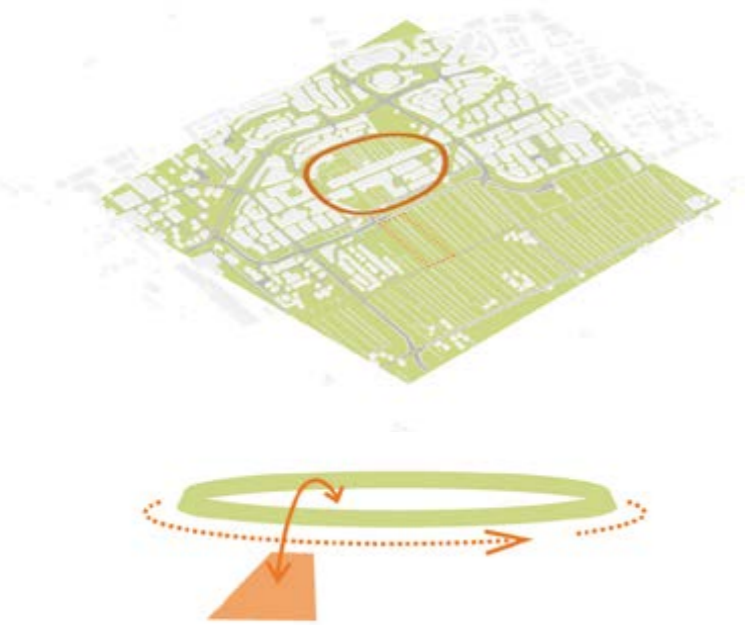
De sloten bieden naar met name de kern Bunschoten spannende doorzichten. Aan de oostzijde heeft het landschap een open karakter en kan men met goed weer de torens van Nieuwland en Vathorst zien staan. Ook deze openheid is een grote kwaliteit en de inrichting van het toekomstige park speelt hier op in. Door in het park intieme plekken af te wisselen met open plekken en zicht over het landschap wordt deze kwaliteit optimaal gebruikt.



Zicht over de polder op de gerealiseerde eilanden

BURGWAL BUNSCHOTEN

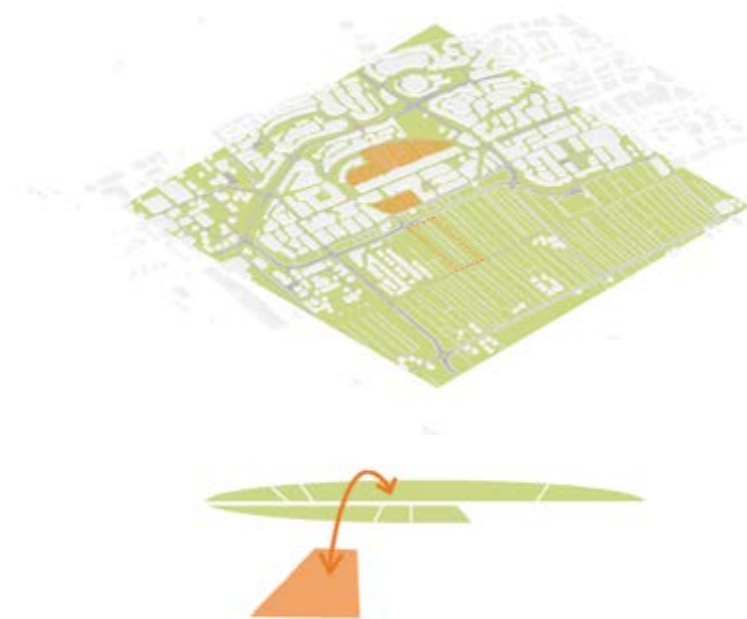
In het verleden zijn er met het oog op een mogelijke uitbreiding aan beide zijden van de Dorpsstraat nieuwe straten gegraven met daaromheen een zogenaamde "burgwal". Deze burgwal vormde de verdedigingswerken van de "stad" Bunschoten. Aan de oostzijde is deze burgwal ten tijde van de ruilverkaveling ontgraven, aan de westzijde is dit tweede cultuurhistorische element (naast de slagen) nog goed zichtbaar en biedt een unieke blik op Bunschoten. Vanuit het vierde eiland wordt het in de toekomst mogelijk om via het park deze Burgwal te betreden.



STADSWEIDEN

Toen Bunschoten stadsrechten kreeg, werd er tussen de Dorpsstraat en de grachten een soort van uitbreidingsplan aangelegd. Dit bestond uit een patroon van vierkante kavels die omgeven werden door aarden wallen. Deze

stukken grond lagen binnen de Burgwal. Rondom 1430 nam de Bisschop van Utrecht wraak op Bunschoten, omdat deze de kant van de Hertog van Boergondië koos en richtte daarbij verwoestingen aan in de stad. De geplande uitbreiding is daarom nooit tot stand gekomen. Deze unieke situatie van een stad met een niet gerealiseerde stadsaanleg die vervolgens als agrarisch gebied in stand is gebleven, maakt dat het gebied een grote historische waarde heeft. Afgezien van de archeologische waarde is een stuk binnenstedelijk poldergebied eveneens een zeldzaamheid aan het worden in ons land. Via het park en de Burgwal is het mogelijk om deze unieke locatie te bereiken.



UITBREIDING VAN DE STAD

Aan de basis van Bunschoten ligt de Dorpsstraat. De Dorpsstraat vormt de basis van het historische lint en deze loopt dwars door de Stadsweiden. Deze Stadsweiden (met

name de westelijke zijde van de Dorpsstraat) heeft tot op heden een agrarische invulling. Deze Dorpsstraat eindigt in het Kolkplein, waar vroeger de haven gelegen was van Bunschoten. Vanuit deze haven kon men via de watergang naar de Zuiderzee varen. Wat er nog van over is, is een smalle gracht naar Spakenburg. Langs deze gracht komt men in de tegenhanger van Bunschoten terecht, Spakenburg. Waar Bunschoten van oudsher een agrarisch dorp is, is Spakenburg een echt vissersdorp. Het verschil in mensen, omgeving, stedenbouw en architectuur is groot en daarmee ook een kwaliteit. Vanuit het plangebied wordt het mogelijk de sprong te maken vanuit het slagenlandschap, naar het agrarische Bunschoten en Spakenburg als vissersdorp.

De westzijde van Bunschoten is een typisch naoorlogse uitbreidingswijk, te herkennen aan de bloemkoolstructuur. De overgang naar het landschap aan de westzijde is vrij abrupt en doet gesloten aan. Groene inprikkers suggereren een geleidelijke overgang, maar afgesloten achtertuinen, damwanden aan zijtuinen, beplanting en ontoegankelijkheid laten een ander beeld zien. Aan de oostzijde liggen duidelijk kansen dit anders te doen.

2.3 UITGANGSPUNTEN PROGRAMMA

WONINGBOUW

Voortbordurend op de algemene uitgangspunten is een mix van woningen ook op dit eiland een vanzelfsprekendheid. Wel kunnen er accenten worden gelegd die passen bij de ruimtelijke opzet en de behoefte waar op dat moment vraag naar is. Flexibiliteit is dan ook gewenst en zodanig bouwen dat de woningen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, is belangrijk. Hieruit volgen de volgende uitgangspunten:

- Behoud diversiteit en evenwichtig programma;
- Ruimte bieden aan realisatie van zorgwoningen;
- Genoeg ruimte voor goedkope sociale huurwoningen;
- Tevens ruimte bieden voor starterswoningen;
- Voldoende middeldure en dure woningen, ook als kostendragers, maar ook voor doorstroming; en
- Flexibiliteit in de stedenbouwkundige opzet zodat omvorming van het programma mogelijk is zonder de verkaveling volledig aan te passen.

Het plan gaat uit van een gezonde mix van typologieën en een evenwichtig programma. Ongeveer 40% van het programma wordt gerealiseerd in de middeldure en dure sector.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

In het integraal huisvestingsplan scholen (IHP) is aangegeven dat er een nieuw schoolgebouw moet komen in Rengerswetering. Daarnaast wordt in het IHP een ruimtebehoefte aangegeven met een groei naar zeventien

groepen, iets dat ook uit de participatie bleek. Hoewel er in beginsel geen sporthal op dit eiland is gepland, is er wel een ruimtereservering opgenomen. Daarnaast is er de wens om ook ruimte te reserveren voor kinderopvang. In het stedenbouwkundig plan is er rekening gehouden met deze mogelijke groei of verplaatsing, dit in de vorm van een grondvlak van circa 1750 m², over twee lagen, wat resulteert in ongeveer 3.500 m² aan maximaal te realiseren bvo.

COMMERCIEËLE VOORZIENINGEN

Op grond van het bestemmingsplan en de gemeentelijke inzichten op het gebied van behoefte aan winkelruimte voor supermarkten is ruimte in het plan opgenomen voor een supermarkt van circa 1500m² bruto vloeroppervlak. De nieuwe supermarkt kan verder zorgen voor een betere spreiding van het supermarktaanbod over de gemeente. Tevens is er ruimte opgenomen voor een kleinschalige horecavoorziening op buurtniveau, zoals een snackbar. Belangrijk aandachtspunt is de ligging op het eiland in relatie tot de verkeersaanzuigende werking en aanleg van voldoende parkeerplaatsen op een overzichtelijk ontsloten locatie.

COMBINATIE VAN FUNCTIES

Door de diverse functies zoveel mogelijk te groeperen ontstaat de mogelijkheid om vanzelfsprekende combinaties te leggen, bijvoorbeeld op het gebied van parkeren, maar ook ouders de ruimte te bieden om hun kinderen naar school te brengen en eenvoudig gebruik te kunnen

maken van de supermarkt. Ook een goede ligging van zorgappartementen biedt de mogelijkheid om de afstand tot de supermarkt te verkleinen. Een andere kans is om de school te positioneren in en aan het park waarmee er dubbelgebruik van de openbare ruimte mogelijk wordt.

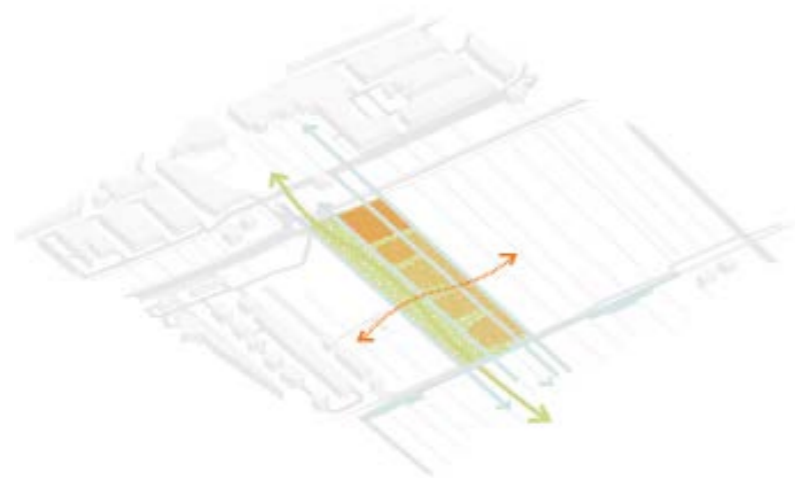


Spelen en wonen tweede eiland

3. VISIE

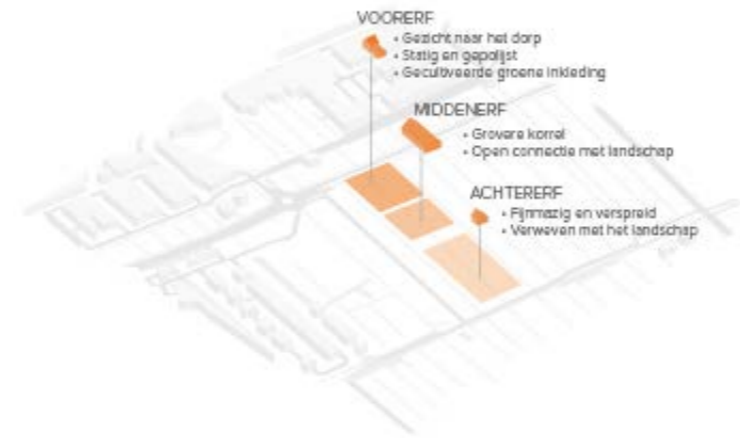
3.1 DRAGERS VAN HET PLAN

Wat opvalt aan de Rengerswetering is de aandacht voor de historische landschappelijke structuur en in het bijzonder de relatie tussen de historische dorpskern van Bunschoten en het buitengebied. Deze kwaliteit speelt een essentiële rol bij het vierde eiland. Deze kwaliteiten worden vastgelegd in de dragers van het plan en worden hieronder uiteengezet.



LANDSCHAP ALS ORGANISEREND PRINCIPE

Het landschap is van oudsher het organiserend principe. Naast het bestaande slagenlandschap, wordt er op het vierde eiland een nieuw landschap gecreëerd, een nieuwe laag, de toekomstige 'genius loci'. Het vierde eiland wordt zorgvuldig vormgegeven, met inspiratie uit kenmerkende ontwikkelingen uit het verleden, om zo de bebouwing en de verschillende functies in het gebied rondom dit landschap te organiseren. Daarnaast zien wij 'specials' voor ons, zoals een bijzonder woongebouw, de school, etc. welke zich richt op het nieuwe landschap. Concreet vertaalt dit concept zich in de volgende principes.



OVERGANG NAAR HET LANDSCHAP

Allereerst zien wij kansen voor een nieuw type overgang vanuit Bunschoten naar het landschap. Deze overgang past bij het unieke karakter van het vierde eiland en vormen stepping stones naar buiten. De overgang gaat van compact naar open. De compacte, wat meer stedelijke sfeer is gericht op de oostelijke randweg en ten oosten daarvan wordt de sfeer lossier, open en meer op het landschap gericht. Hierdoor wordt de bebouwing verweven met het nabij gelegen slagenlandschap. Ook programmatisch wordt hierop ingespeeld; de hoogste dichtheid aan bebouwing bevindt zich aan de rondwegzijde, richting de polder wordt deze lager.

WATER ALS DRAGER

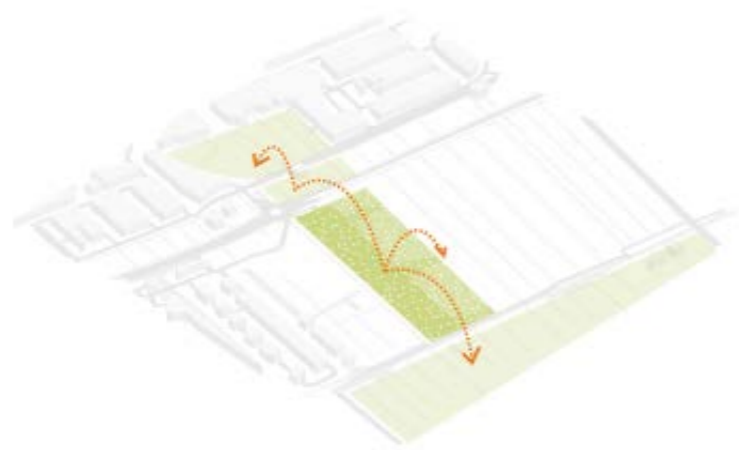
Het tweede principe gaat uit van water als organiserend principe. Aan de noord- en zuidzijde wordt de verbinding met de Rengerswetering gelegd. Hier worden tevens, op informele wijze, plekken gerealiseerd voor het aanmeren van sloepen en kleine boten. Daarnaast wordt er sterk ingezet op klimaatadaptiviteit, waar het park een belangrijke rol in gaat spelen. Enig reliëf, spelaanleidingen,

bruggetjes, etc. krijgen hier de ruimte. De sloten spelen ook een belangrijke rol. Regenwater voert door het park, waar mogelijk, oppervlakkig af naar deze sloten. De zichtbare afwatering speelt een belangrijke rol, ook in de bewustwording.

HELDERE STRUCTUREN

Het vierde eiland is een stapsteen in de gehele ontwikkeling. Zowel vanuit de bestaande kern als vanuit de huidige en toekomstige eilanden. Het park vormt hierin een belangrijke drager, de diverse woonvelden schikken zich naar de nieuwe landschappelijke structuur en worden als het ware op een deken van landschap gelegd. Door het park komt naast een fietsverbinding, een ecologisch klompenpad van oost naar west. Van noord naar zuid wordt in het verlengde van de bestaande fietsroute een nieuwe route aangelegd, welke een duidelijke eigen plek krijgt in het plan. Deze route vormt de centrale fietsroute door Rengerswetering. Aan de oostzijde wordt aangehaakt op het Griete-Meutjepad. Wonen, werken en recreëren op het vierde eiland betekent nadrukkelijk **'in het landschap'**.





STAPSTENEN: GROEN ALS VERBINDER

Het vierde eiland gaat fungeren als stapsteen tussen Bunschoten en buitengebied en de huidige en te realiseren eilanden van Rengerswetering. Via verschillende paadjes, vlonders, grasveldjes met klompenpaden, plantsoenzones en buurtpleinen ontstaat een fijnmazig netwerk van onderling verbonden plekken waar het park een centrale rol in speelt. Deze plekken zijn ingericht om ontmoeting tussen mensen te stimuleren en ademen ieder op een eigen manier een ontspannen kleinschalige sfeer. Aan de rechterzijde een beeld dat laat zien op welke wijze een stukje van het park een ecologische en natuurlijke invulling kan krijgen. Water is hier meer dan een functioneel iets, het dient als waterberging, en kan ook gebruikt worden in natuureducatie door de toekomstige school.

PROGRAMMATISCHE MIX

Bunschoten is een stad met een dorps karakter, waar bewoners zich als vanzelfsprekend thuis voelen. Bunschoten heeft vele plekken met een bijzondere

verblijfskwaliteit met de Dorpsstraat en de Burgwal als ruimtelijke dragers. Hieraan ligt gevarieerde, vooral grondgebonden bebouwing. Het vierde eiland biedt ruimte aan een gemengd programma, iets typisch dorps. Door de bebouwing een gevarieerde uitstraling in de bouwmasa, architectuur en materialisatie mee te geven wordt dit karakter versterkt. Een supermarkt of andere voorziening op een herkenbare plek in Rengerswetering past ook goed in de sfeer van een dorp.

INCLUSIEVE WIJK: IEDEREEN LEEFT SAMEN

In de wijk is het streven vanaf de eerste bewoners gericht op een gezonde sociale samenhang en betrokkenheid bij de leefomgeving. De gevarieerde groenstructuur nodigt overal in de wijk uit om naar buiten te gaan en daarbij een eventuele auto te laten staan. De wijk biedt een thuis voor alle inkomens en leeftijden. Wie ouder wordt, hulpbehoevend is of begeleid woont, vindt ook een plek op het vierde eiland. De verkaveling biedt ruimte voor een programma met zorgappartementen en een grote diversiteit aan woontypologiën. De hoogwaardige verblijfskwaliteit in de straten, pleintjes en hoven en niet te vergeten de randzones, nodigen uit tot ontmoeting en kennen een menselijke maat en schaal. Dankzij het fijnmazige netwerk voor langzaam verkeer zijn de voorzieningen vanuit de aangrenzende buurten goed bereikbaar. Hiermee wordt het autogebruik ontmoedigd en het gebruik maken van ander type transport juist aangemoedigd.



3.2 RUIMTELIJKE VISIE

Het park vormt de belangrijkste drager van het plan. In de visie is er voor gekozen om het park daadwerkelijk tot aan zoveel mogelijk voordeuren door te trekken, waarmee een groene dooradering gerealiseerd wordt, iets dat tevens positieve gevolgen heeft voor de klimaatadaptiviteit, het gebruik van het groen en hittestress. Het park vormt als het ware een tapijt waarop diverse functies worden gelegd. De entree van het vierde eiland wordt gevormd door een groene ruimte met daarin prominent de supermarkt. Met name deze hoek verdient extra aandacht op het vlak van

beeldkwaliteit om zo de entree goed vorm te geven. De autoverbinding buigt vervolgens naar binnen en ontsluit daarmee de woonvelden, welke als een patchwork in het park gelegen zijn.

Door het park lopen diverse routes, zowel voor de fietser als voetganger en borgen daarmee de verankering met de overige eilanden en de bestaande buurten aan de westkant. Het park biedt zicht vanaf de rondweg naar de polder en borgt daarmee de zo kenmerkende openheid van het landschap.



3.3 PARTICIPATIEPROCES

Om tot de voorliggende visie te komen is er een uitgebreid participatietraject doorlopen, zowel met omwonenden als diverse stakeholders. Het proces is grofweg op te delen in een drietal fases. De eerste fase omvatte de scenariostudie. De tweede fase is de uitwerking van het voorkeursmodel en de derde fase is het afronden van het plan en dit document en het formuleren van de beeldambitie van de bebouwde en onbebouwde omgeving.

FASE 1

Het proces is gestart met het opstellen van een drietal ruimtelijke scenario's en raamwerken. Deze drie raamwerken zijn gepresenteerd op de eerste participatieavond van 15 maart 2018. Tevens zijn er gesprekken gevoerd met de schoolbesturen en 's Heerenloo. Het ging hierbij om Waterrijk, Parkrijk en Hovenrijk welke een aantal denkrichtingen lieten zien op zowel het vlak van ruimtelijke inrichting als de plaatsing van de diverse programmaonderdelen. Het model Parkrijk werd als meest positief ervaren.

In Waterrijk wordt sterk ingezet op water als drager. Qua beeld een mooi concept, waarbij gewerkt wordt met riet, doorvaarbaarheid en wonen op en aan het water. Bij de entree zijn de school en supermarkt geclusterd en zijn gelegen op een eigen 'sub-eiland'. Vanuit de participatie kwamen de volgende opmerkingen op dit model:

- Er is al veel water, wat voegt dit toe?;
- Het water gaan ten koste van de verkeersstructuur en het parkeren;
- In hoeverre is een waterrijk gebied daadwerkelijk een park dat gebruikt kan worden?; en



WATERRIJK - raamwerk



PARKRIJK - raamwerk



HOVENRIJK - raamwerk



- Sterk is de clustering van voorzieningen bij de entree van het eiland, waarmee ook een groot deel van het verkeer aan het begin wordt afgevangen.

In het Parkrijk wordt er sterk ingezet op het verweven van het groen met de gebouwde omgeving. Het doel is zoveel mogelijk woningen aan het park te situeren, waarmee gevoelsmatig de verbinding met het buitengebied kleiner wordt. Ook stimuleert dit model het gebruik van het park door bewoners. Het park wordt in dit model smaller vormgegeven dan in de andere modellen, zodat daarmee de ruimte ontstaat om het park deels het plan in te trekken. Vanuit de participatie kwamen de volgende opmerkingen op dit model:

- Een ruime en speelse opzet die gewaardeerd werd;
- Mooie en groene doorlopende ruimtes;
- Positief is de wijze waarop de school direct in het park gelegen is;
- Enige zorgen of het park wel groot genoeg is qua beleving; en
- Is het slim om de zorgappartementen zo in het midden te leggen, is een plek nabij voorzieningen niet beter?

In het Hovenrijk wordt ingezet op hofjes die gelegen zijn aan het park. Dit is het enige model waarin de huidige locatie van het Griete-Meutjepad gehandhaafd wordt, waarmee er een heldere scheiding tussen park en gebouwd gebied ontstaat. Daarnaast wordt het slagenlandschap het meest gevolgd in dit model. De school wordt in het midden gepositioneerd, samen met de zorgwoningen. Vanuit de participatie kwamen de volgende opmerkingen op dit model:

- De opzet is vrij rigide van aard, is dat 'leuk' wonen?;
- De hofjes als informele ontmoetingsplek werden gewaardeerd;
- Er zijn zorgen over de ligging van de school in het midden, is deze goed te bereiken met de auto, veroorzaakt dit niet teveel verkeer over de woonstraat?;
- Goed dat het park een flinke breedte behoudt en dat de huidige fietsverbinding wordt gehandhaafd.

Daarnaast zijn er een aantal algemene opmerkingen gemaakt, hieronder een korte en bondige samenvatting van de meest relevante opmerkingen:

- Hou de supermarkt en school dicht bij elkaar en vooraan in verband met de verkeersaanzuigende werking;
- Waarborg de veiligheid rondom de school, door een heldere afwikkeling van het vrachtverkeer (supermarkt);
- Geen doorgaand verkeer door de wijk;
- Scheid auto en fietsverkeer zoveel mogelijk (met name richting school en supermarkt);
- Maak voldoende parkeerplaatsen;
- Maak ruimte voor ambulante handel, zoals een visboer;
- Hou het dorps, onder andere in kleurgebruik, materialisatie en typologie;
- Maak het park breed genoeg, om zo het zicht vanuit de stadsweide te garanderen en geen hoogbouw;
- Maak speelgelegenheden voor diverse doelgroepen, maar specifiek voor kinderen tot 12 jaar, waaronder een trapveld;
- Denk aan de veiligheid van kinderen, met spelen nabij het water;



BEELDAMBITIE 4E EILAND

- Maak woningen voor mensen met een zorgvraag; en
- Denk ook aan de senioren.

Ook zijn er gesprekken gevoerd met de schoolbesturen en 's Heerenloo. Hieronder meest relevante opmerkingen:

SCHOOLBESTUREN:

- Graag uitgaan van 17 klassen;
- Ontwikkel een gebouw dat ook naar woningen getransformeerd kan worden;
- Een positie van het gebouw nabij de rotonde ligt het meest voor de hand;

- De aansluiting met het park is een nadrukkelijke plus;
- Model Parkrijk spreekt het meeste aan;
- Misschien is het slim om de Kiss & Ride strook te combineren met een buitenruimte buiten breng- en haaltijden; en
- Gymlokaal is handig, maar geen noodzaak.

'SHEERENLOO:

- Laat ze wonen in de wijk, niet apart;
- Graag een open aansluiting op de openbare ruimte;
- Parkeren is nodig voor begeleiders en ongeveer 30% van de bewoners;

- Model Parkrijk spreekt het meeste aan;
- Kan gemengd worden met een ander, groter complex;
- Denk ook aan de ruimte voor de begeleider en een klein kantoor.

FASE 2

Zowel uit de omwonendenparticipatie als uit het overleg met de stakeholders en de stuurgroep kwam de sterke voorkeur voor het model Parkrijk. Dit model vormde dan ook de basis voor de uitwerking van het voorkeursmodel. Uiteraard bevatte de andere twee modellen ook een aantal pluspunten, welke verwerkt zijn in de uitwerking van het voorkeursmodel. Deze uitwerking is gepresenteerd op de tweede bewonersavond op 18 september 2018. Op deze avond is het plan toegelicht en is aangegeven op welke wijze diverse opmerkingen zijn verwerkt. Ook uit deze avond kwamen nog opmerkingen, welke in de uiteindelijke uitwerking zijn meegenomen (fase 3).



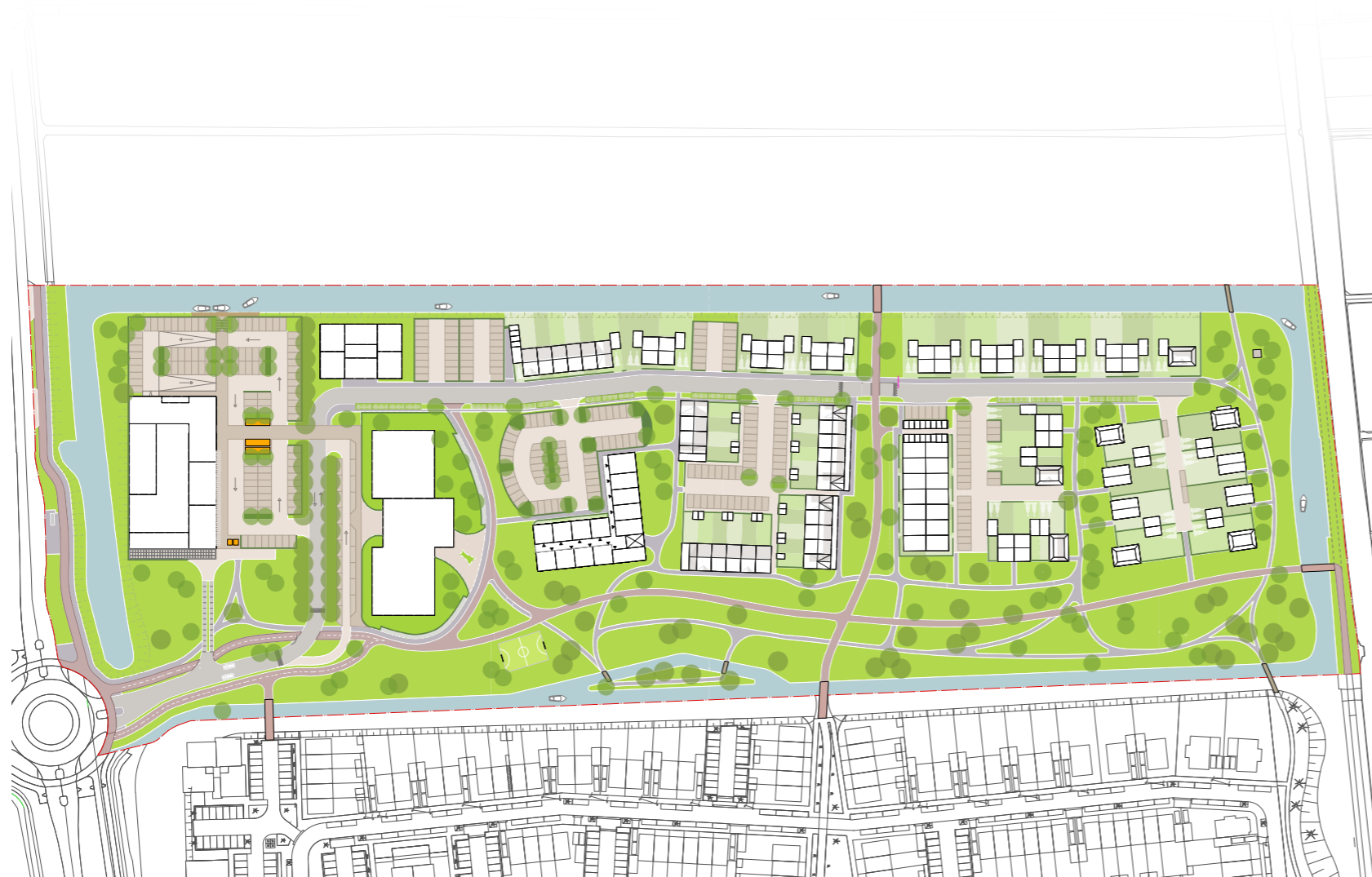
Parkrijk - voorkeursmodel / samenvatting concept en participatie

Hieronder wordt kort opgesomd op welke wijze de diverse reacties zijn verwerkt in de uitwerking van het voorkeursmodel, dat geleid heeft tot een stedenbouwkundig plan VO (Voorlopig Ontwerp). Op de vorige pagina is het raamwerk zichtbaar zoals gepresenteerd, op deze pagina het stedenbouwkundig plan VO.

- Parkrijk is als voorkeursmodel gebruikt voor de uitwerking;
- De diverse voorzieningen zijn geclusterd bij de entree, om zo het verkeer af te vangen;

- De school heeft een plek direct aan het park gekregen;
- De zorgappartementen zijn geclusterd op de supermarkt, bij de entree en vormen samen met een aantal andere appartementen en de supermarkt één complex;
- De ruimtereservering voor de school bevat 17 lokalen en eventueel een gymlokaal;
- Het autoverkeer is zoveel mogelijk gescheiden van het fietsverkeer, waarmee een verkeerskundig en zo veilig en helder mogelijke situatie ontstaat;
- Er is geen ruimte gemaakt voor doorgaand verkeer;

- Er is ruimte gemaakt voor informele routes door het park;
- Er is ruimte gemaakt voor kleinschalige horeca en een aanlegplek;
- Er is een eigen plek gemaakt voor laden en lossen van goederen voor de supermarkt;
- De Kiss & Ride strook is te gebruiken als speelplaats als er geen auto's staan; en
- Hoogbouw is beperkt gebleven. Er wordt geen gebruik gemaakt van de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan, maar er wordt wel gezocht naar een helder, architectonisch, accent bij de entree van het vierde eiland.



Stedenbouwkundig plan VO / rekenmodel

3.4 RUIMTELIJK RAAMWERK DEFINITIEF



Zoekgebied oplaadpunten auto
 Ambulante handel

BEELDAMBITIE 4E EILAND

Fase 3 is de uitwerking van het stedenbouwkundig plan VO. Deze fase heeft geleid tot het Definitief Ontwerp. De volgende zaken zijn hierin aangepast (of niet) ten opzichte van het VO en volgen deels ook uit opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de laatste participatieavond:

- De supermarkt is gedraaid waardoor de gevelbreedte is beperkt en de kop van het eiland nog opener is geworden. Ook is de bouwhoogte lager dan op de markante plekken op andere eilanden;
- Er is gevraagd om te onderzoeken of het park ook aan de noordzijde mogelijk was. Dit is niet mogelijk gebleken, onder meer omdat ten tijde van vaststelling van het masterplan er al is gekozen voor het park aan de zuidzijde. Dit is ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook zijn er beloftes gedaan naar (toekomstige) bewoners van het derde eiland;
- Meer zichtlijnen vanaf de Oostelijke randweg. De school is wat verbreed en prikt minder het park in, waardoor de

parkbeleving is versterkt en de doorkijkmogelijkheden van oost naar west wat zijn vergroot; en

- Er is ruimte gemaakt voor een voetbal- en sportveld ter hoogte van de school.

Dit heeft geleid tot het definitief raamwerk. Een raamwerk geïnspireerd op het eerste scenario 'Parkrijk', met daarin de supermarkt als entree van de wijk en een schoolgebouw als onderdeel van het park. Tevens kenmerkt het model zich door een licht buigende 'dorpsstraat', met daarin een aantal woonvelden gelegen in het park. Vanaf deze dorpsstraat is er steeds zicht het park in, wat zorgt voor een open uitstraling en informele sfeer. Het park geeft kwaliteit en maakt het eiland, naast de voorzieningen, bijzonder en hoog van kwaliteit. Het op deze wijze situeren van het park maakt het plan vanzelfsprekend

klimaatadaptief en duurzaam. Zorgvuldig gesitueerde woningen en dakvlakken bieden de optimale ruimte voor bijvoorbeeld zonnepanelen. Parkeren wordt ruimtelijk goed opgelost. Aan het begin van het eiland zijn het met name parkeervelden in een groene setting. Langs de dorpse straat, wordt het informeel langsparkeren en bij de woonvelden wordt het aan de achterzijde opgelost. Het vierde eiland voorziet tevens in de nodige verbindingen met het ommeland. In het volgende hoofdstuk wordt het plan nader toegelicht.



Overgang naar het landschap eerste en tweede eiland

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4.1 DEFINITIEF ONTWERP

In het Parkrijk ligt de bebouwing en het parkeren op 'eilanden' in het parklandschap. Het park is dominant in beeld en dringt diep door tussen de 'eilanden' met groen. De woonvelden kennen steeds een andere richting, waardoor een speels beeld ontstaat en de ruimtes tussen de velden steeds een andere vorm kennen, iets dat ook past bij het wonen in een park. In de groene ruimtes tussen de velden worden routes en plekken gemaakt, gericht op het desbetreffende woonveld. De bebouwingswanden hebben een beeldondersteunende rol naar het groen. De overgang is heel geleidelijk en in de gevelwanden is daardoor meer eenheid in vormgeving en materialisering.

Bij de grote massa's wordt af en toe de lengte onderbroken door een verticale lijn. De bebouwing is geschakeld in korte rijen. De rooilijnen van deze rijen verspringen om de ruimtewerking in de openbare ruimte te versterken. De voorzijde vormt bijvoorbeeld met een veranda een heldere overgang tussen privé en openbaar. Daar waar voor- en/of zijtuinen grensen aan het park wordt gebruik gemaakt van een lage tuinmuur en/of hoge tuinmuur welke deels begroeid is. Woningcategorieën zijn enigszins gebundeld, meerdere duurere woningen bij elkaar, meerdere goedkopere, etc. en zijn daarmee herkenbaar. Lange rijen van dezelfde woningen worden voorkomen: de menselijke maat is uitgangspunt. De hoeveelheid verharding, met

name voor de auto, is tot een minimum beperkt. De velden worden ontsloten door één ontsluiting aan de noorzijde van het vierde eiland. Deze straat heeft de uitstraling van een woonerf en vanaf deze straat zijn de woningen via een tuin bereikbaar, net als de achterhoven van de velden in het park. Er wordt hoofdzakelijk in hoven geparkeerd en de overgang tussen straat en tuin wordt vormgegeven door een lage haag. De straat is eenvoudig en doelmatig ingericht. Het beeld op de volgende pagina geeft een impressie van de relatie van het park ten opzichte van de groene inprikkers. De pagina's hierna zetten het plan uiteen in een aantal doorsnedes en themakaarten met een bondige uitleg.



BEELDAMBITIE 4E EILAND

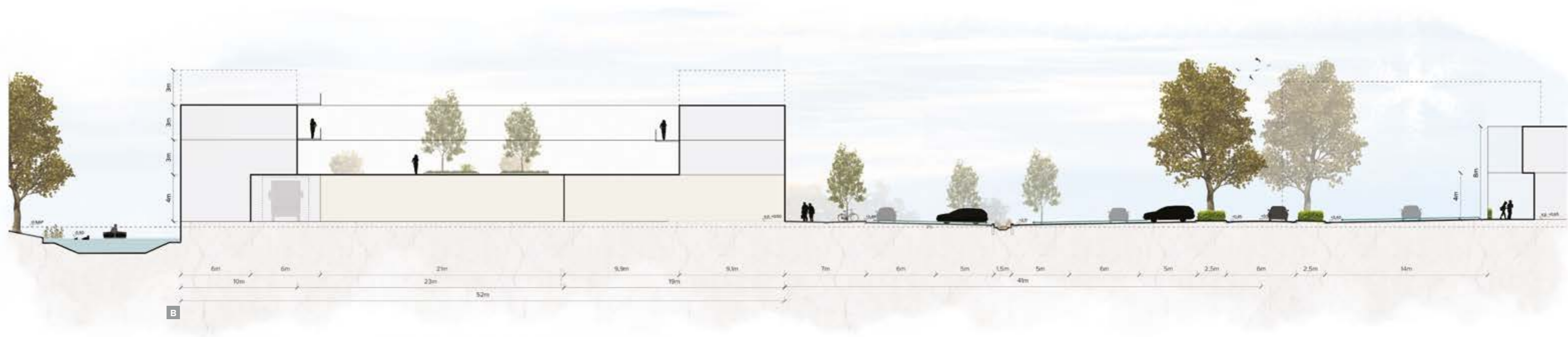


Profiel A geeft de maat en schaal en de indicatieve inrichting van het gebied tussen supermarkt en het derde eiland weer. De open ruimte bedraagt zo'n 70 m en kent een wat formelere uitstraling. In deze ruimte is er veel maat voor groen en verblijven om bijvoorbeeld als verblijfsplek te dienen voor de kleinschalige horeca. Door middel van subtiele hoogteverschillen voelt de ruimte intiem aan en ontstaat er een natuurlijke routing voor de vrachtwagen en is de ruimte prettig in gebruik wanneer deze er niet is. De auto ontsluiting wordt gescheiden van het langzame verkeer door gebruik te maken van grote groenvakken.





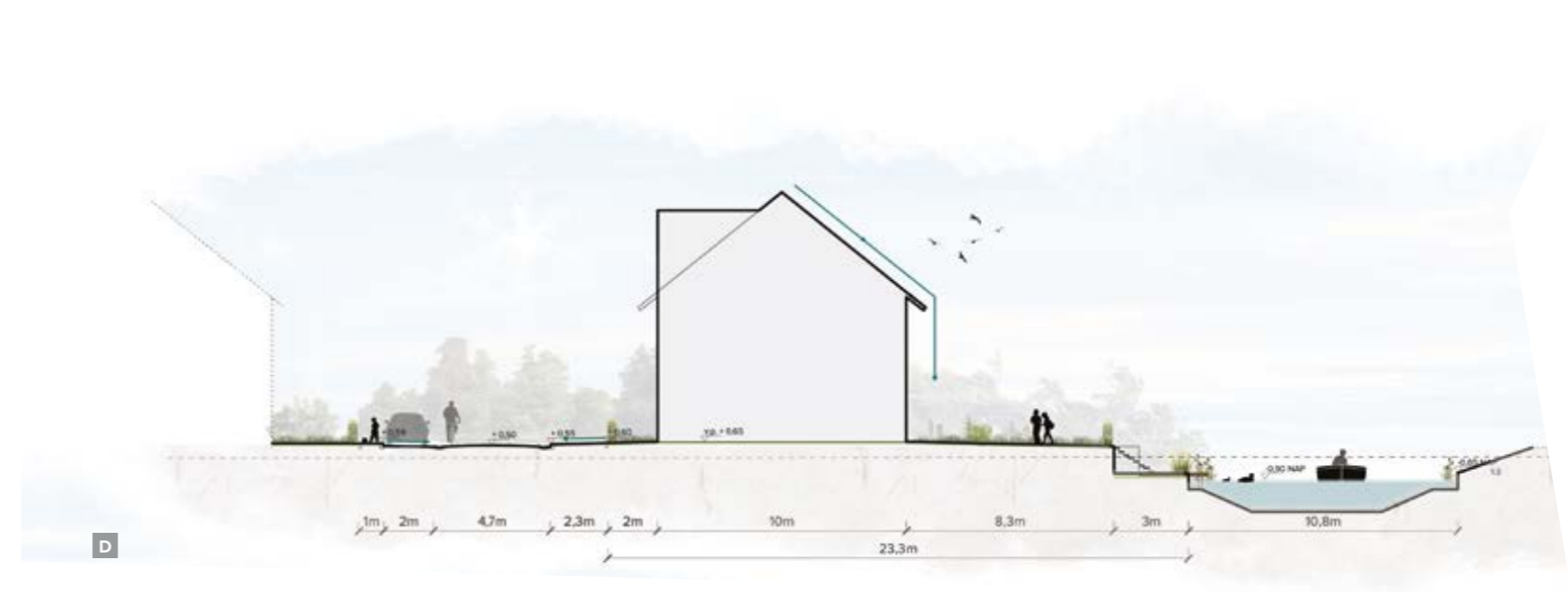
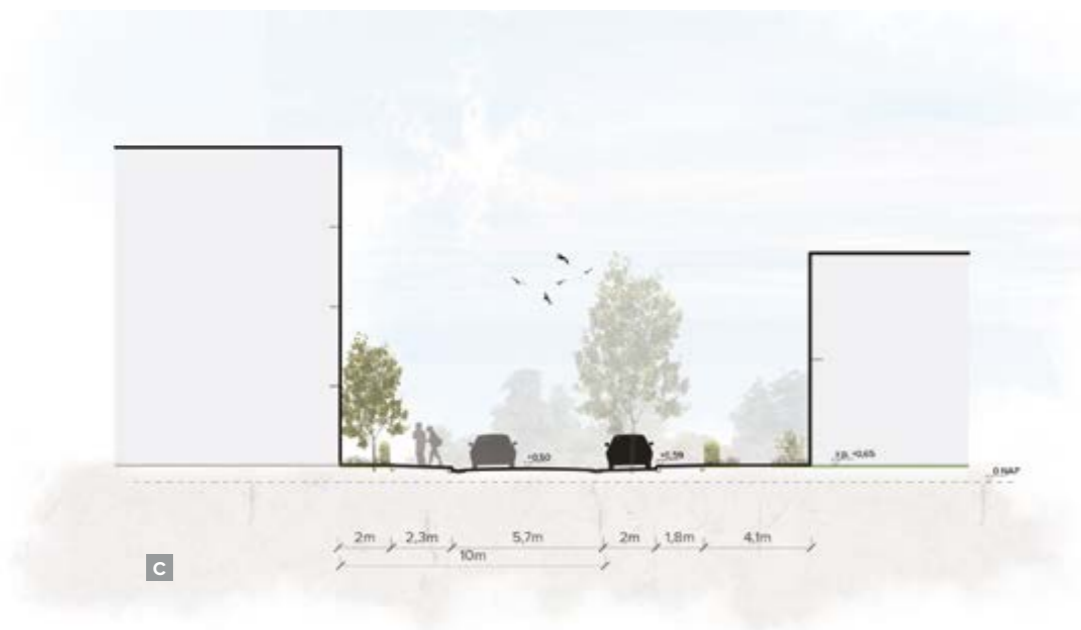
In profiel B is de ruimte weergegeven tussen de watergang, supermarkt en school. Goed te zien is de wijze waarop omgegaan wordt met regenwater in het grote parkeerterrein voor de supermarkt: één van de manieren om zorg te dragen voor een klimaatadaptieve inrichting. De autoroute wordt vormgegeven als laan en omzoomd met hagen en/of heesters. Voor de school is de Kiss & Ride zone gesitueerd.





Vorbij de school en de supermarkt wordt het informeler en wordt het een daadwerkelijke woonstraat. Profiel C laat dit zien. De straat krijgt een a-symmetrisch karakter, met aan de rechterzijde, groen en langsparkeren. Aan beide zijdes ligt een trottoir. Er wordt gekeken naar een klimaatadaptieve inrichting.

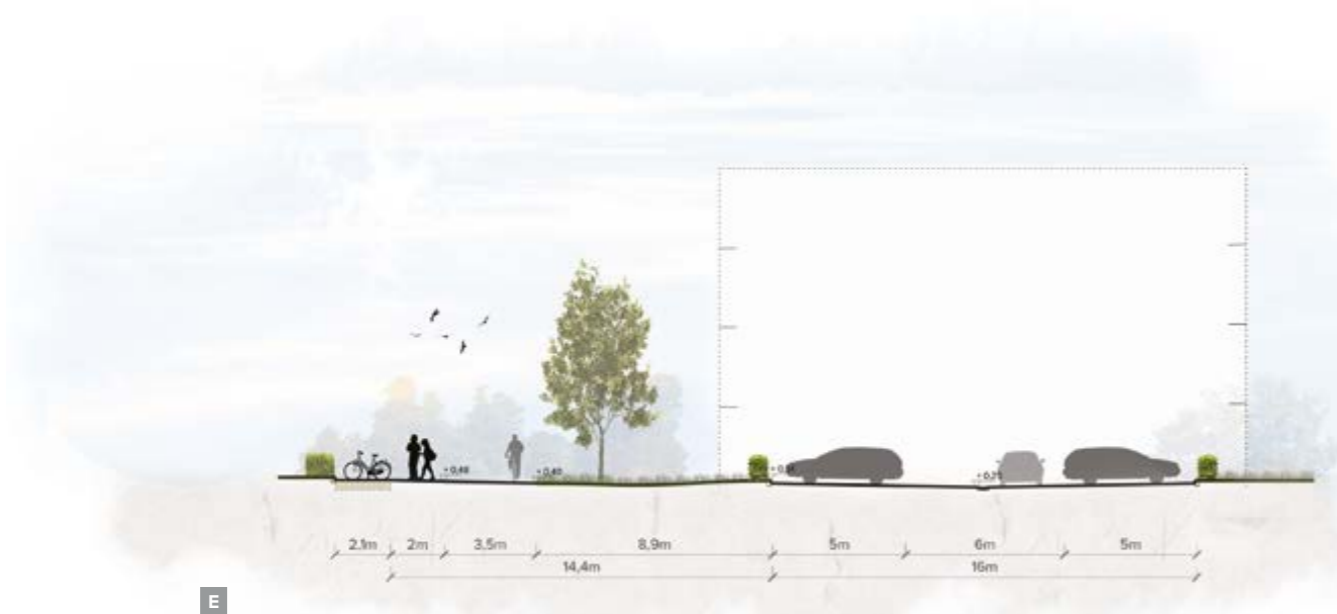
Profiel D geeft het einde van de dorpse straat weer. Doordat het gebruik minder intensief van aard is en ook doordat het concept zo is ingestoken dat het plan naar het oosten toe minder formeel van aard wordt, kent het profiel een andere indeling en maatvoering dan bij C. Zo is het wegprofiel smaller vormgegeven. Hagen maken de overgang naar de voortuin.





Profiel E laat de ruimte tussen de buitenruimte van de school en het parkeerterrein van het appartementencomplex zien. Zowel het parkeerterrein als het schoolplein worden omzoomd door hagen en/of heesters. Het zicht op het parkeren wordt daarmee deels weggenomen en wordt onderdeel van het park. Aan de zijde van de school wordt voorzien in fietsparkeren.

Profiel F laat de ruimte tussen het appartementengebouw en de kop van het woonblok grenzend aan het park zien. De inrichting is overwegend groen en heeft een brede stoep. De zijgevel wordt architectonisch verbijzonderd.





Profiel G geeft de oplossing voor het parkeren aan de achterzijde in de woonvelden weer.





Profiel H geeft de ruimte tussen de woningen die de fietsroute begrenzen weer. De fietsroute wordt, in lijn met de eerste drie eilanden, op een dijkje gelegd. Tussen de fietsroute en de woningen wordt de ruimte groen vormgegeven. Het vormt daarmee een verlengde van het park. De overgang naar de woning wordt zorgvuldig vormgegeven, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een veranda.





Profiel I laat zien hoe er omgegaan kan worden met subtiële hoogteverschillen in relatie tot de afvoer van regenwater. Het gedeelte dat het drukst gebruikt wordt (fietsroute) ligt wat hoger. Het informelere deel komt wat lager te liggen en krijgt daarmee ook een andere identiteit. Door aan de waterkant meer opgaande beplanting te gebruiken wordt een logische overgang naar het derde eiland gemaakt. Daarnaast draagt deze bij aan de veiligheid. Het spelen bevindt zich waar mogelijk niet aan de waterzijde.



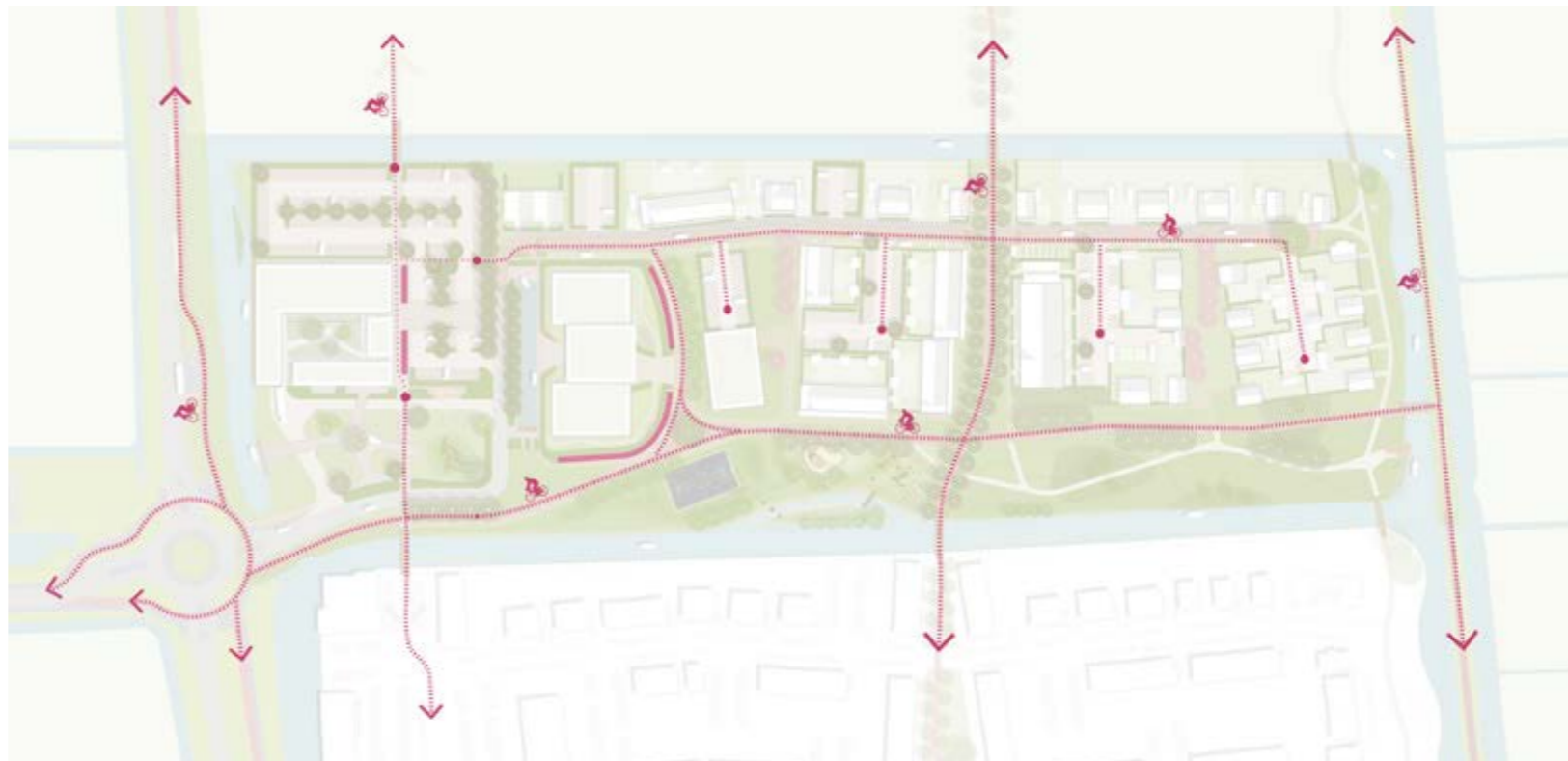
BEELDAMBITIE 4E EILAND

4.2 FIETSERS

Het plan is vanuit de basis ontworpen met een helder en veilig fietsnetwerk. Er wordt aangehaakt op de centrale fietsverbinding die al aanwezig is op de eerste eilanden en die straks een vervolg krijgt naar de volgende eilanden. Vervolgens takt deze verbinding af naar het Griete-Meutje Pad, welke het eiland verbindt met de polder aan de oostzijde en de rotonde aan de westzijde. De westzijde vormt de entree naar het vierde eiland. De fietsroute is bewust aan de zuidzijde van de auto ontsluiting gelegd, zodat kinderen zonder over te steken naar school kunnen fietsen. Voor de supermarkt dient er wel overgestoken te worden. In de dorps straat is de fietser medegebruiker, samen met de auto. Vanuit het derde eiland is het tevens mogelijk gebruik te maken van een brug, die direct tot de supermarkt leidt. Aan de noordzijde wordt voorzien in een verbinding met het vijfde eiland. Fietsparkeren bij de supermarkt vindt plaats aan de voorzijde. Bij de school wordt dit rondom het schoolplein gesitueerd.

4.3 VOETGANGERS

De voetgangersverbinding valt deels samen met de fietsverbinding, maar krijgt ruim baan. Door het park lopen zowel formele als informele routes, die net als de fietsroute het vierde eiland verbinden met de context. De voetgangersverbinding leidt tevens tot de bushalte.

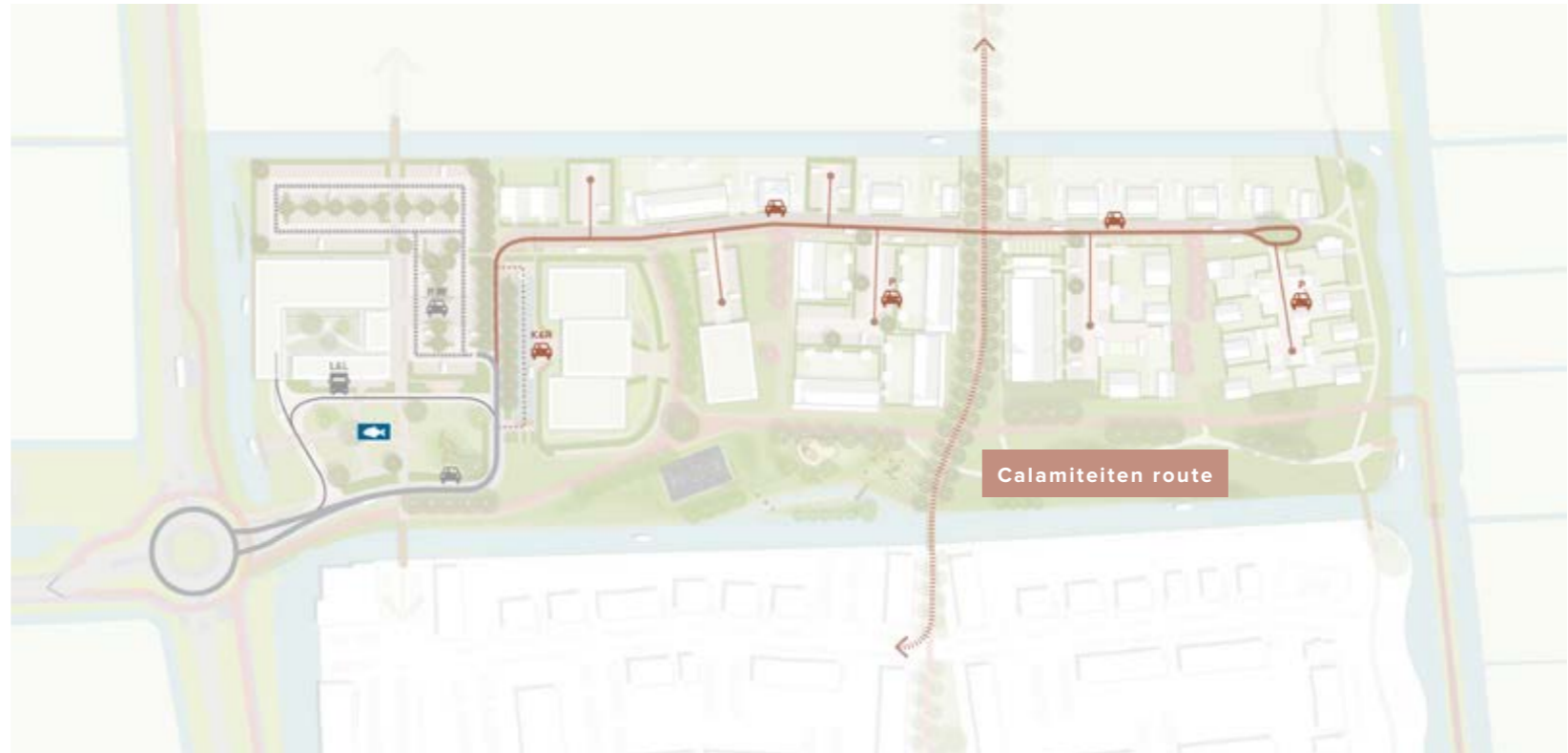


4.4 DE AUTO

Qua autogebruik wordt het westelijk deel het drukst. Hier komen de bezoekers voor de supermarkt, de school en de woningen het eiland op. Ook het vrachtverkeer van de supermarkt moet hier gebruik van maken. In het ontwerp is er dan ook de ruimte genomen om dit op een zo prettig en veilige wijze op te lossen, waardoor het profiel ook een andere uitstraling krijgt naargelang men het eiland verder op komt. Bezoekers voor de supermarkt worden zo snel mogelijk het parkeerterrein opgeleid. Hetzelfde geldt voor de mensen die kinderen af komen zetten, via een Kiss & Ride strook. De vrachtwagen krijgt een eigen lus, waardoor deze niet hoeft te draaien en keren en vooruit de weg weer op kan. Laden en lossen gebeurt intern. Het parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost in parkeerhoven, deels aan de achterzijde van de woonvelden en deels in het groen. Langsparkeren wordt klimaatadaptief en deels groen uitgevoerd. Tevens is er voorzien in een calamiteitenroute, mocht er ergens een blokkade ontstaan. Deze loopt via het fietspad. Daarnaast heeft het park genoeg maat voor hulpdiensten, mocht dat nodig zijn.

4.5 GROEN EN ECOLOGIE

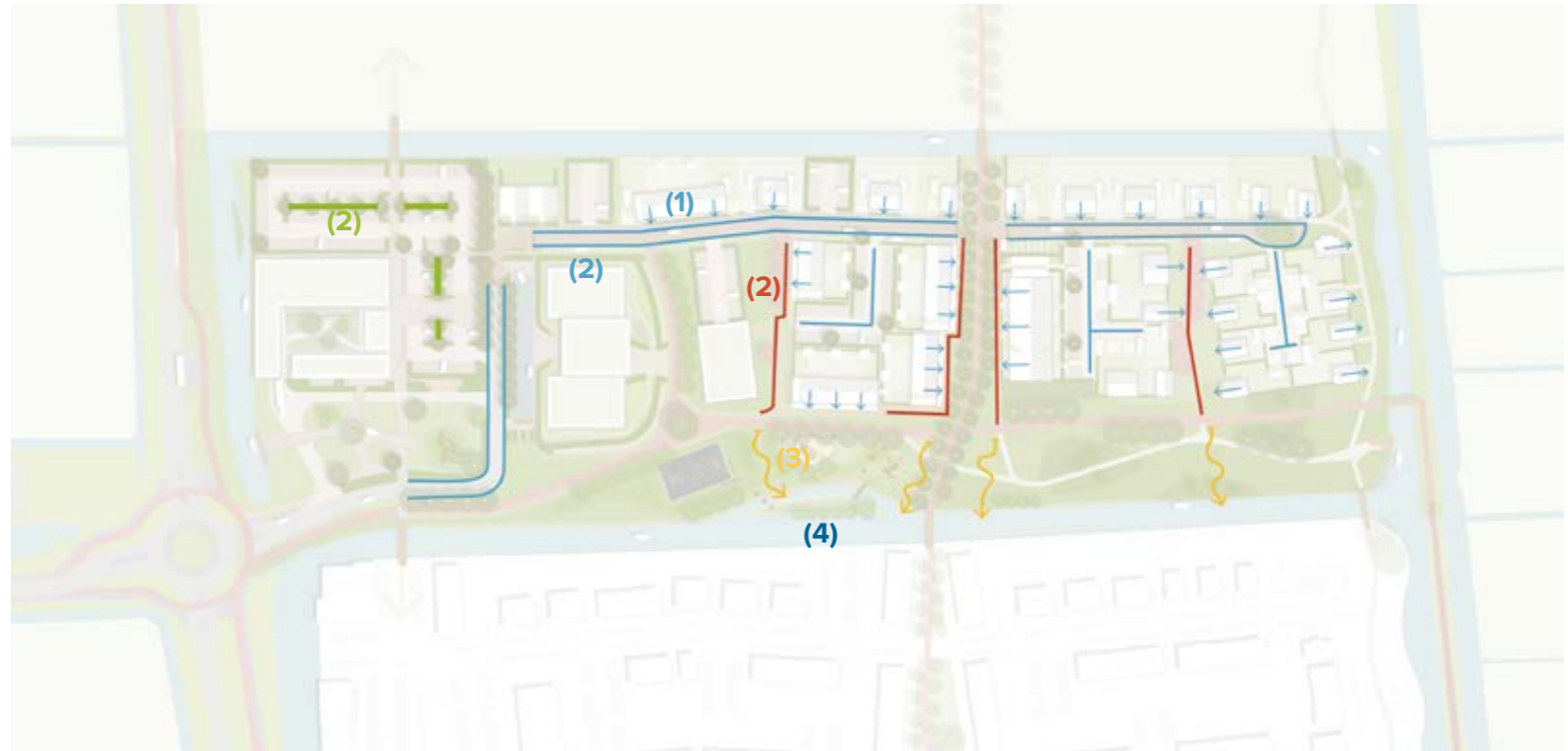
Het gebied wordt duurzaam en klimaatadaptief ingericht, met diverse planten (welke verschillen in bloeitijd, vruchtdracht, etc.) die zorgen voor biodiversiteit. Ook worden er diverse andere voorzieningen aangelegd voor de flora en fauna in het gebied. Er wordt veelal gekozen voor heesters, die weinig onderhoud en beheer vergen, maar zorgen voor afwisselende en degelijke uitstraling. Zorgvuldig gekozen heesters zorgen voor een groene beleving in elk seizoen. Ecologie wordt zichtbaar in de verschijningsvorm van het openbaar gebied, in het gebruik van het park, de wijze waarop er gewoond wordt en de flora en fauna. Deze volgende thema's worden in de kaart hiernaast weergegeven en vormen de basis voor de ecologische waarden.








4.5 KLIMAATADAPTATIE / WATER

Het vierde eiland wordt klimaatadaptief en daarmee duurzaam. Het regenwater wordt zoveel mogelijk in het gebied vastgehouden, waardoor er geen overlast ontstaat in tijden van regen. In natte periodes wordt er visueel een sterke relatie gelegd met het slotenpatroon, waarheen wordt afgewaterd.

Op het gebied van regenwater, wordt er gewerkt met het zogenaamde cascademodel. Regenwater wordt opgevangen op de **(1)** daken (vertragen) waarna het wordt afgevoerd naar de voor- of achterzijde van de woningen. Aan de voorzijde wordt het water verzameld in gootjes (via een kolk) **(2)**, welke het regenwater naar het park van het vierde eiland afvoeren waar het op sommige plekken naar boven komt in een zogenaamde kreek **(3)** vertraagd in de **(4)** omliggende sloten. Regenwater wordt daarmee ook een echte beleving en zorgt ook voor bewustwording. Daarnaast is dit watersysteem een effectieve (passieve) maatregel tegen hittestress. De wijze waarop goten en dergelijke worden vormgegeven passen bij het desbetreffende deelgebied.



LEGENDA

-  Molgoot met straatkolken
-  Hemelwater van af dakvlak
-  Afwatering onder wandelpaden, komen uit in:
-  'Kreek'
-  Ruimte voor opvang/afvoer regenwater op parkeerterrein

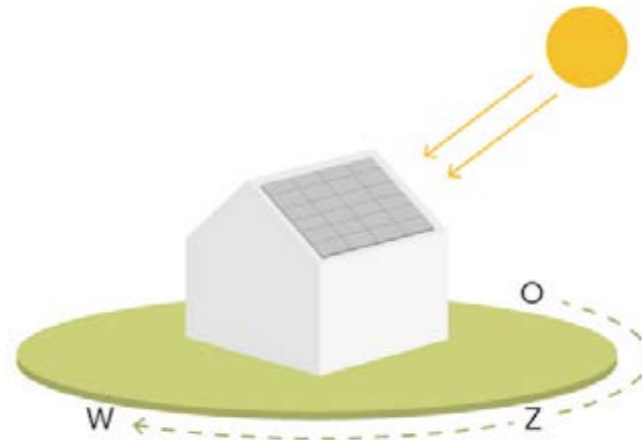
4.6 DUURZAAMHEID

Ook het vierde eiland wil een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen omtrent de energievoorzieningen. Aardgasvrij is inmiddels de norm en zal ook voor deze locatie gelden.

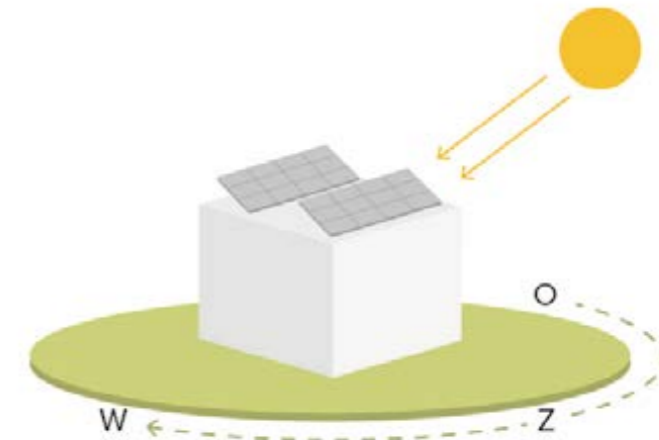
Door vroegtijdig in het ontwerp goed na te denken over de vormgeving, het glaspercentage en de oriëntatie van de woningen, wordt de basis voor een energiezuinige en duurzame woning gelegd. De schema's hiernaast laten dat principe zien. Voeg hier aan toe de investering om tot een goede bouwkundige schil te komen, door gebruik van hoogwaardige isolatie en goed isolerende kozijnen. Deze hebben significante invloed op de energievraag van een woning.

Voor de invulling hiervan zal in samenspraak met de gemeente gekeken worden naar de verschillende uitwerkingen en concepten. Het plan biedt hier voldoende ruimte voor in de profielen. Het doel is om energiezuinige, kwalitatief goede woningen met zo laag mogelijke woonlasten te realiseren. Een collectieve voorziening kan hierbij aan bijdragen.

In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het aansluiten van laadpalen. De parkeerhoven zijn hier een goed voorbeeld van. Hiermee is het relatief eenvoudig om of collectief zaken te regelen, of per parkeerplek.



Ligging dakvlakken, optimaal voor zonnepanelen



Op platte daken zonnepanelen richten op de zon



Schoorstenen en dergelijke op de minst ongunstige zonligging

4.7 PROGRAMMA & PARKEREN (AANTALLEN)

Onderstaand beeld laat de feitelijke situatie zien ten aanzien van het programma zoals dat nu in het definitief ontwerp is getekend. Het programma voorziet in een sterke mix van woontypes, voor een groot aantal doelgroepen.

Programma	Aantal	Percentage
Categorie: Wonen en Zorg		
Appartementen huur, zorg	22	14%
subtotaal	22	14%
Categorie: sociale huur		
Appartementen huur, sociaal	30	19%
subtotaal	30	19%
Categorie: starters		
Appartementen koop, starters	14	9%
EGW tussenwoning betaalbaar (5,4m)	9	6%
EGW hoekwoning betaalbaar (5,4m)	6	4%
Rug aan rugwoningen	14	9%
subtotaal	43	27%
Categorie: middeldure koop		
Appartementen koop, middelduur	22	14%
EGW tussenwoning, middelduur (5,4m)	8	5%
EGW hoekwoning, duur (5,4m)	4	3%
subtotaal	34	22%
Categorie: vrije sector		
2'1 kap goedkoop (6,0m)	4	3%
2'1 kap middelduur (6,0m)	10	6%
Vrijstaand middelduur (7,0m)	10	6%
Vrijstaand duur (7,0m)	4	3%
subtotaal	28	18%
Totaal aantal woningen	157	100%



Het parkeren is op twee manieren berekend. Het belangrijkste is dat er voldaan wordt aan de parkeernorm van de gemeente. De eerste berekening kijkt naar het woongebied, dubbelgebruik van parkeren is hier niet mogelijk. De uitsnede daarvan is hieronder te zien. Wanneer we uitgaan van de normering zoals geldt in de gemeente Bunschoten is er een klein overschot op de balans.

Parkeerbalans

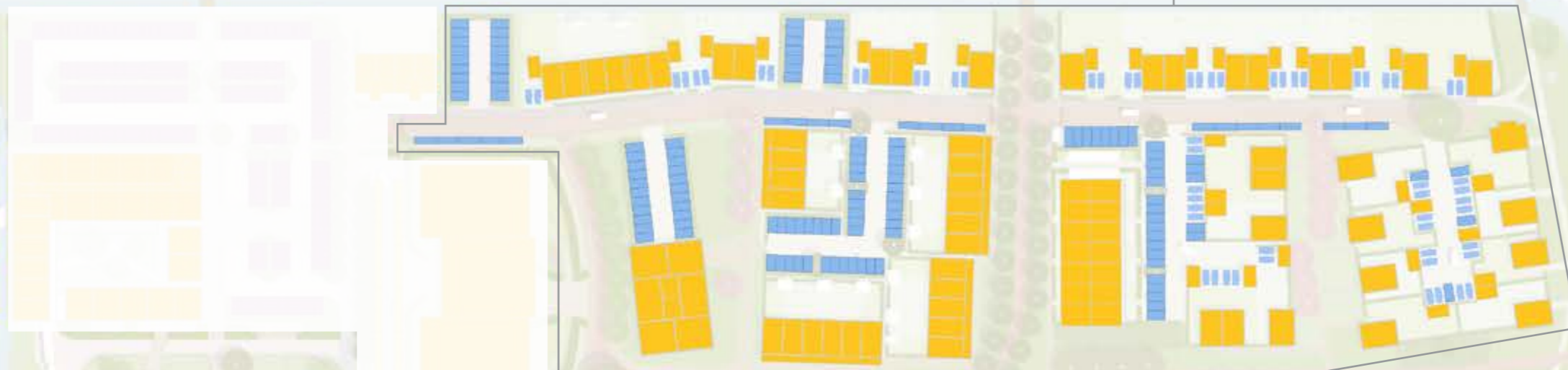
(Parkeernormen volgens gemeente Bunschoten)

Woning typologieën	Aantal	Norm	Behoeft
Appartementen koop middelduur	22	2,2	48,4
Eengezinswoning huur + betaalbaar	15	2,0	30
Eengezinswoning middelduur + duur	12	2,3	27,6
Rug aan Rug woning	14	1,8	25,2
Twee-onder-een-kap woning	14	2,5	35
Vrijstaande woning	14	2,6	36,4
Behoeft wonen (=B)	91		202,6

Parkeervoorzieningen	Aantal	Weging	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	151	1	151
Dubbele oprit duur	30	1,80	54
Getekende parkeervoorzieningen (=P)			205

Balans wonen

= 2,4



Voor het entreegebied wordt uitgegaan van dubbelgebruik van het parkeerterrein voor de supermarkt door zowel de supermarkt, de woningen en de school. Door gebruik te maken van aanwezigheidspercentages (zie rechter tabel) ontstaat de behoefte voor circa 149 parkeerplekken, op de drukste (en dus maatgevende) dag, zaterdag. Het parkeerterrein biedt voldoende plek om dit op te vangen.

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm CROW 2012	Gerealiseerd
Parkeren dubbelgebruik	149	1	149
Parkeren School K&R	18	1	18
Parkeerterrein supermarkt			= 149
Balans school K&R			= -2,0

		aanwezigheidspercentage (conform uitvoeringsnota parkeren ASVV 2012)								
		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	werkdagnacht	Zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	
aantal parkeerplaatsen per functie		%	%	%	%	%	%	%	%	
School		100	100	0	0	0	0	0	0	
Supermarkt		30	60	40	80	0	100	40	0	
wonen bewoners		50	50	90	80	100	60	80	70	
wonen bezoekers		10	20	80	70	0	60	100	70	
Berekening van capaciteit										
		aanwezigheidspercentage vertaald naar aantallen								
aantal parkeerplaatsen per functie		werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	werkdagnacht	Zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	
		aantal p	aantal p	aantal p	aantal p	aantal p	aantal p	aantal p	aantal p	
School	17	17	17	0	0	0	0	0	0	
Supermarkt	92	27,6	55,2	36,8	73,6	0	92	36,8	0	
Zorg (0,4)	8,8	4,4	4,4	7,92	7,04	8,8	5,28	7,04	6,16	
Zorg bezoekers (0,3)	6,6	0,66	1,32	5,28	4,62	0	3,96	6,6	4,62	
wonen bewoners (1,5)	66	33	33	59,4	52,8	66	39,6	52,8	46,2	
wonen bezoekers (0,3)	13,2	1,32	2,64	10,56	9,24	0	7,92	13,2	9,24	
totaal benodigd parkeerplaatsen	203,6	83,98	113,56	119,96	147,3	74,8	148,76	116,44	66,22	
overschot		119,62	90,04	83,64	56,3	128,8	54,84	87,16	137,38	



4.8 RUIMTEGEBRUIK

Het ruimtegebruik biedt inzicht in de oppervlaktes van de diverse planonderdelen en is daarmee te gebruiken voor bijvoorbeeld de grondexploitatie en een globale kosten-/batenanalyse. Daarnaast biedt het inzicht in de gevraagde oppervlaktes vanuit de school, de supermarkt en het bestemmingsplan.

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Verharding weg primair	2.615 m ²	3%
Verharding weg secundair	4.941 m ²	7%
Verharding parkeren	3.715 m ²	5%
Verharding stoep	3.595 m ²	5%
Verharding plein	1.951 m ²	3%
Verharding fietspad	3.068 m ²	4%
Totaal verharding	19.884 m²	26%
Uitgeefbaar wonen	13.809 m ²	18%
Uitgeefbaar voorzieningen (grondvlak)	2.391 m ²	3%
Uitgeefbaar school (grondvlak)	1.772 m ²	2%
Uitgeefbaar school (buitenruimte)	1.662 m ²	2%
Uitgeefbaar school (Kiss & Ride)	986 m ²	1%
Totaal uitgeefbaar	20.620 m²	27%
Oppervlakte groen	22.442 m ²	30%
Oppervlakte park	24.524 m ²	
Totaal groen	22.442 m²	30%
Oppervlakte water	12.422 m ²	16%
Totaal water	12.422 m²	16%
Oppervlakte plangebied	75.372 m²	100%
Bruggen	aantal	
Fietsbrug	5	
Voetgangersbrug	2	



4.9 BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMING

Het huidige bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan, zonder uitwerkingsplicht, met een aantal regels. De huidige bestemming van het vierde eiland betreft een 'gemengde bestemming'. Samengevat houdt dit in dat het eiland is bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep;
- maatschappelijke voorzieningen, zoals culturele, educatieve, religieuze, sociale, medische en overheidsvoorzieningen;
- detailhandel in de vorm van kleinere voorzieningen voor dagelijkse levensbehoeften;
- binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - Uit te werken' tezamen is maximaal één supermarkt en één horecavoorziening in de vorm van een horeca B toegestaan;
- recreatieve voorzieningen;
- tuinen;
- erven;
- verkeersdoeleinden;
- een groenzone ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' met een oppervlakte van **ten minste 23.931 m²**, waarbinnen ook water, speelvoorzieningen en fiets- en wandelpaden zijn toegestaan;
- groen en speelvoorzieningen;
- water;
- nutsvoorzieningen.

Ook is er een functieaanduiding 'groen' opgenomen aan de zuidzijde van het vierde eiland en een gebiedsaanduiding die aangeeft dat de maximale bebouwingsdichtheid 35 woningen per hectare bedraagt.

Rondom het eiland ligt de bestemming 'water', met daarop tevens een gebiedsaanduiding, 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 2'.

BOUWREGELS

Ten aanzien van de gebouwen zijn de volgende, relevante, regels opgenomen:

- de goothoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- de bouwhoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 11 m;
- de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat op enkele markante plaatsen bebouwingsaccenten mogen worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 21 m;

Er zijn een aantal afwijkingen mogelijk wat betreft de bouwregels.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de huidige bestemmingsplanregels:

- De diverse functies die op het eiland worden gerealiseerd, passen binnen de functie 'gemengd';
- De dichtheid zit rond de 22 wo/ha;
- Er wordt afgeweken van de vastgelegde

bestemmingsgrenzen binnen de gestelde voorwaarden.

- De goot- en nokhoogte van de niet gestapelde woningen is conform 'bouwhoogte' (7m - 11m)
- De bouwhoogte van de gestapelde woningen ligt op maximaal 4 lagen, ofwel maximaal 13m.
- Het park bedraagt in dit concept circa 24.524 m²



4.10 SOCIALE VEILIGHEID

In het plan is bij de stedenbouwkundige indeling van het gebied rekening gehouden met sociale veiligheid. Qua verkeer speelt dit met name rondom de supermarkt en de school. In het plan is zorgvuldig gekeken naar het scheiden van de diverse stromen van voetgangers, auto's, fietsers en ook het laden en lossen van de voorzieningen. Door genoeg ruimte te reserveren voor deze modaliteiten wordt de veiligheid gewaarborgd. Daarnaast is er zoveel mogelijk gestreefd naar functiemenging, denk aan wonen op de supermarkt, het openstellen van het schoolplein na schooltijden, etc. Hiermee wordt de levendigheid op verschillende momenten van de dag bevordert, en niet alleen maar tijdens de openingstijden van de voorziening.

Ook de ligging van de twee hoofdfietsroutes (oost-west en zuid-oost) wordt begeleid door woningen. In het park is de route dan ook zoveel mogelijk naar het noorden geschoven (richting de voordeuren). Een alternatieve routing door 'de dorpse straat' is altijd mogelijk.

De dorpse straat krijgt een eigentijdse inrichting, maar met aandacht voor de principes van Duurzaam Veilig. Speelplekken voor de kleinste kinderen liggen zoveel mogelijk op locaties waar er vanzelfsprekend toezicht is. Ook liggen deze plekken relatief het verst weg van het water. Deze speelplekken worden ook omzoomd door of een bank, of lage haag. Ook liggen de speelplekken voor de allerkleinsten niet direct naast het water.

4.11 MILIEUASPECTEN

De woningen gelegen aan de rondweg-oost zijn 2-zijdig georiënteerd. Deze hebben een zijde richting de rondweg, maar ook een zijde richting het dakterras op de supermarkt, waarmee ze altijd een luwe kant hebben.

Wat horeca betreft wordt uitgegaan van een snackbar / lunchroom, welke geen hinder veroorzaakt. Het laden en lossen van de supermarkt gebeurt inpandig, waarmee de bewoners gevrijwaard worden van geluid.

4.12 FASERING

Een fasering is nog nodig uit te werken, maar de verwachting is dat de supermarkt als eerste gerealiseerd wordt. De school komt later aan bod, de gesprekken zijn nog gaande. De bouwlogistiek gaat meestal van achter naar voor, het is niet vanzelfsprekend dat dit gaat lukken via het vierde eiland (gezien bovenstaande), daarom is er altijd de optie om het bouwverkeer via het vijfde eiland te laten lopen, via een tijdelijke weg. Advies zou dan wel zijn dit te doen op basis van een eerste verkaveling, waarmee de bouwweg op de locatie ligt van de toekomstige ontsluiting.



5. BEELDAMBITIE GEBOUWDE OMGEVING

5.1 BEELDTHEMAGEBIEDEN

Parkrijk is op te delen in een zestal beeldthemapgebieden. Deze zijn in de uitwerking wel familie van elkaar, maar hebben hun eigen specifieke kenmerken. Parkrijk wordt een uniek stuk dorp in de gehele uitwerking van de Rengerswetering en wijkt daarom ook af van de beeldkwaliteit van de eerder gerealiseerde eilanden. Er is gekozen om het park zijn werk te laten doen. De architectuur is daarom rustig van aard en ondergeschikt. Afhankelijk van de ligging aan verschillende groen- en wegstructuren en het programma komen op Parkrijk architectonische nuanceverschillen voor. Dit gegeven biedt aanleiding voor de definitie van een zestal beeldthemapgebieden: de supermarkt, de school, de startersappartementen, de parkappartementen, de dorpse straat en het parkwonen.

De identiteit van Parkrijk bestaat bij de gratie van het feit dat waar mogelijk de woningen en de voorzieningen op het park zijn gericht. Dit is het meest terug te zien in de velden die direct raken aan de parkzone.

Aan de hand van bovenstaande beeldthemapgebieden zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze definiëren de beeldkwaliteit voor de architectuur van de woningen en het overige programma en doen een uitspraak over de relatie met de openbare ruimte. Allereerst worden voor het geheel de essenties op het vlak van beeldkwaliteit geschetst waarna er per beeldthemapgebied dieper op in wordt gegaan met een eigen essentiële kaart. Deze kaarten laten de beeldbepalende elementen zien:



- stedenbouwkundig accent: markante plek in (stedenbouwkundige) ruimte (blikvanger) bijvoorbeeld in de hoogte of afwijkende architectuur;
- bebouwingsaccent: overgang naar een aanliggende (stedenbouwkundige) ruimte, door bijvoorbeeld een erker of hoekraam;
- erfafscheidingen: begeleiding van de (stedenbouwkundige) ruimte ter plaatse van de tuin;
- Bijzondere aandacht gevel: aanduiding aan welke zijde zich de formele voorzijde van de woning of voorziening zich bevindt; en
- parkzicht: geeft aan waar woningen specifiek aan het park grenzen en extra aandacht nodig is voor deze overgang door bijvoorbeeld gebruik te maken van een veranda.

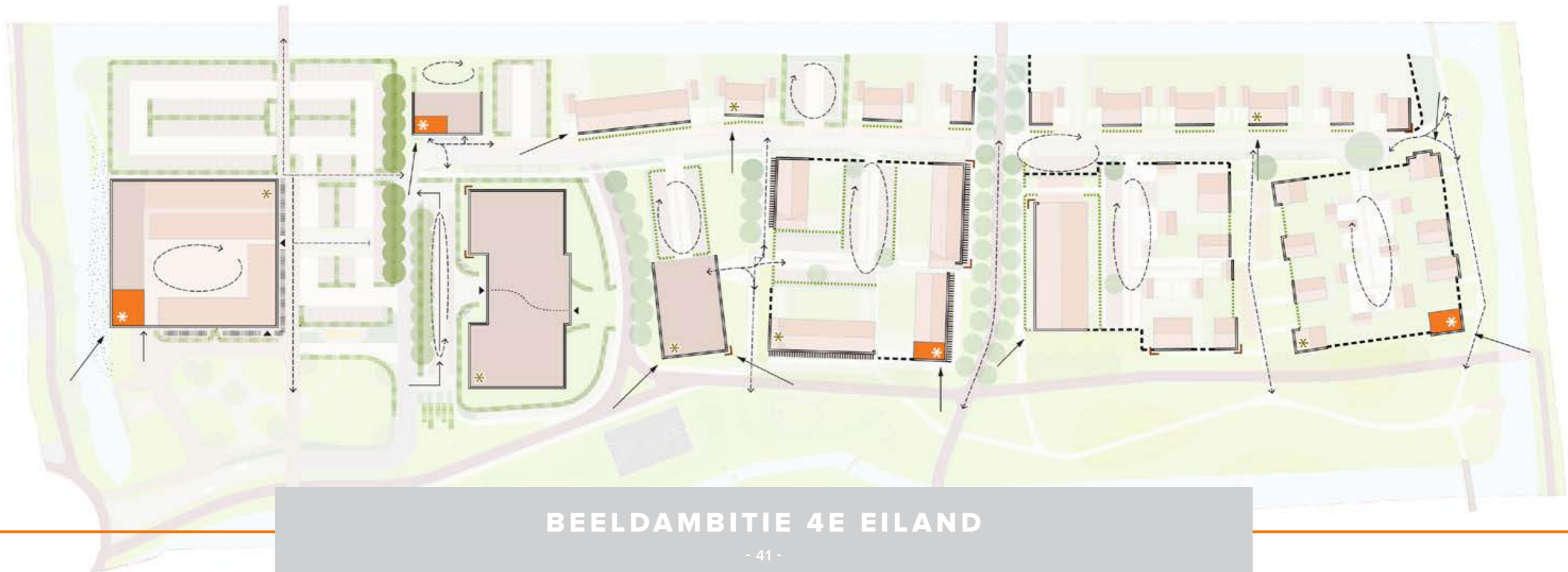
Per beeldthemap gebied wordt door middel van een essentiekaart en referentiebeelden invulling gegeven aan de ambitie en dienen vooral ter inspiratie. De themakaarten die volgen definiëren randvoorwaarden ten aanzien van rooilijnen, bouwhoogten, kapvormen, accenten, erfafscheidingen en kleur- en materiaalgebruik.

5.2 ESSENTIES GEHEEL

Onderstaande kaart laat de algehele essenties zien van het vierde eiland. De samenhang tussen zichtlijnen, accenten en overgangen worden hierin zichtbaar. Een helder en zichtbaar kappenlandschap refereert aan het dorpse karakter en de andere eilanden. Qua architectuur wijkt het vierde eiland bewust af, om zo zijn bijzondere positie kracht bij te zetten en het park te laten overheersen. Bij de diverse themagebieden wordt hier verder op ingegaan.

LEGENDA

- Bijzondere aandacht gevel
- * Stedenbouwkundig accent
- * Bebouwingsaccent
- Zichtlijnen
- ||||| Parkzicht
- ⊃ Stedenbouwkundige samenhang
- - Erfafscheiding mee ontwerpen met woning
- ⋯ haag laag (uitgeefbaar terrein)
- ||||| Heesters en/of haag (openbaar)

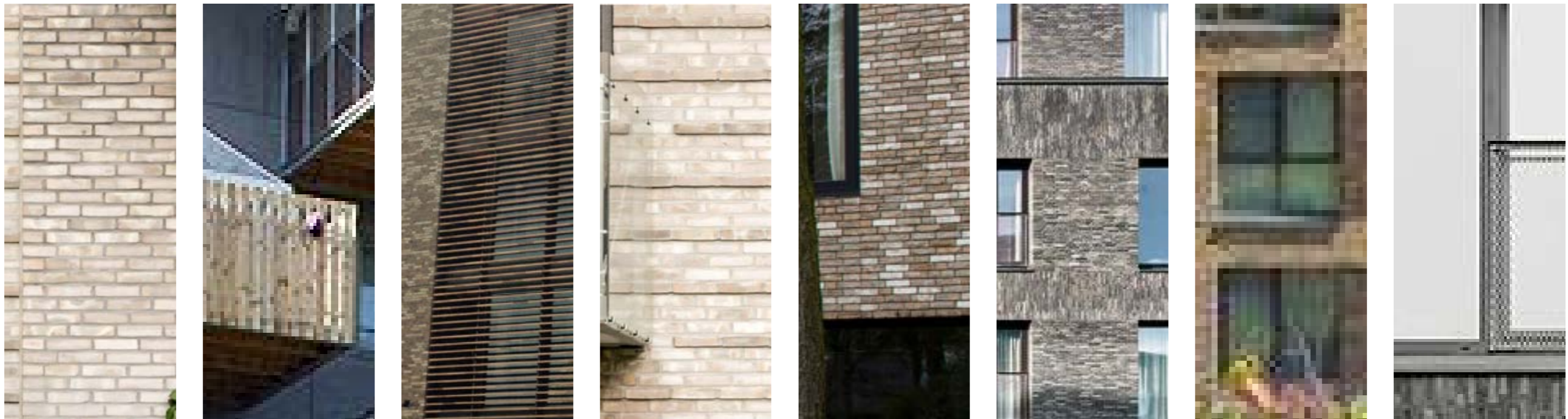


DETAILLERING

De eenheid in het totaalbeeld komt voort uit een eenduidige materialisatie en kleurstelling. Op bepaalde plekken wordt er gespeeld met het reliëf in de wanden, zodat er op detailniveau verrassingen ontstaan voor de beleving van de bewoner en bezoeker, bijvoorbeeld ter hoogte van een bebouwingsaccent. Verschil in reliëf wordt aangebracht door bijvoorbeeld verschillende voegentechnieken te gebruiken of bakstenen in een ander verband te metselen. Het terugleggen of uit laten steken van bakstenen versterkt de dieptewerking van de gevel.

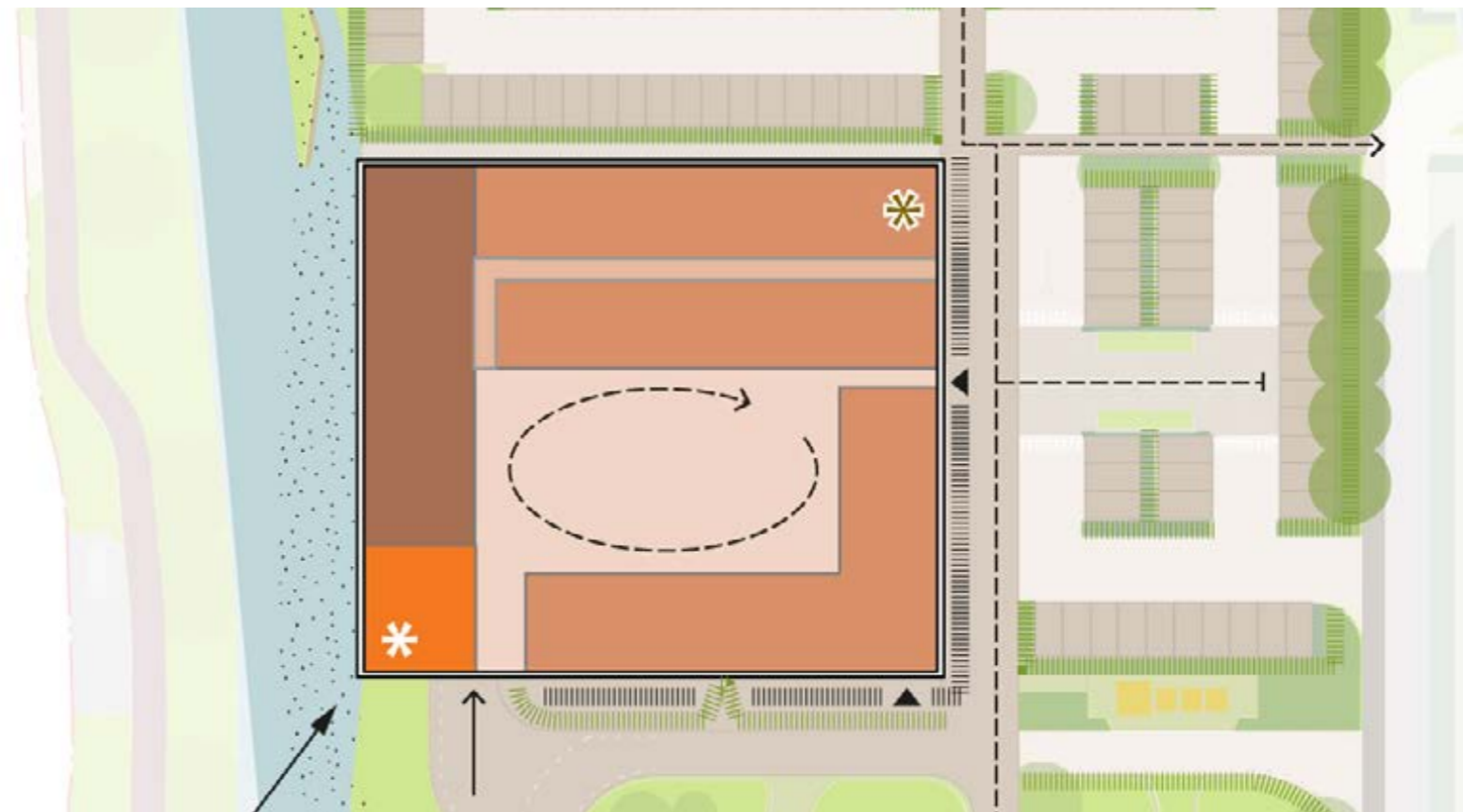
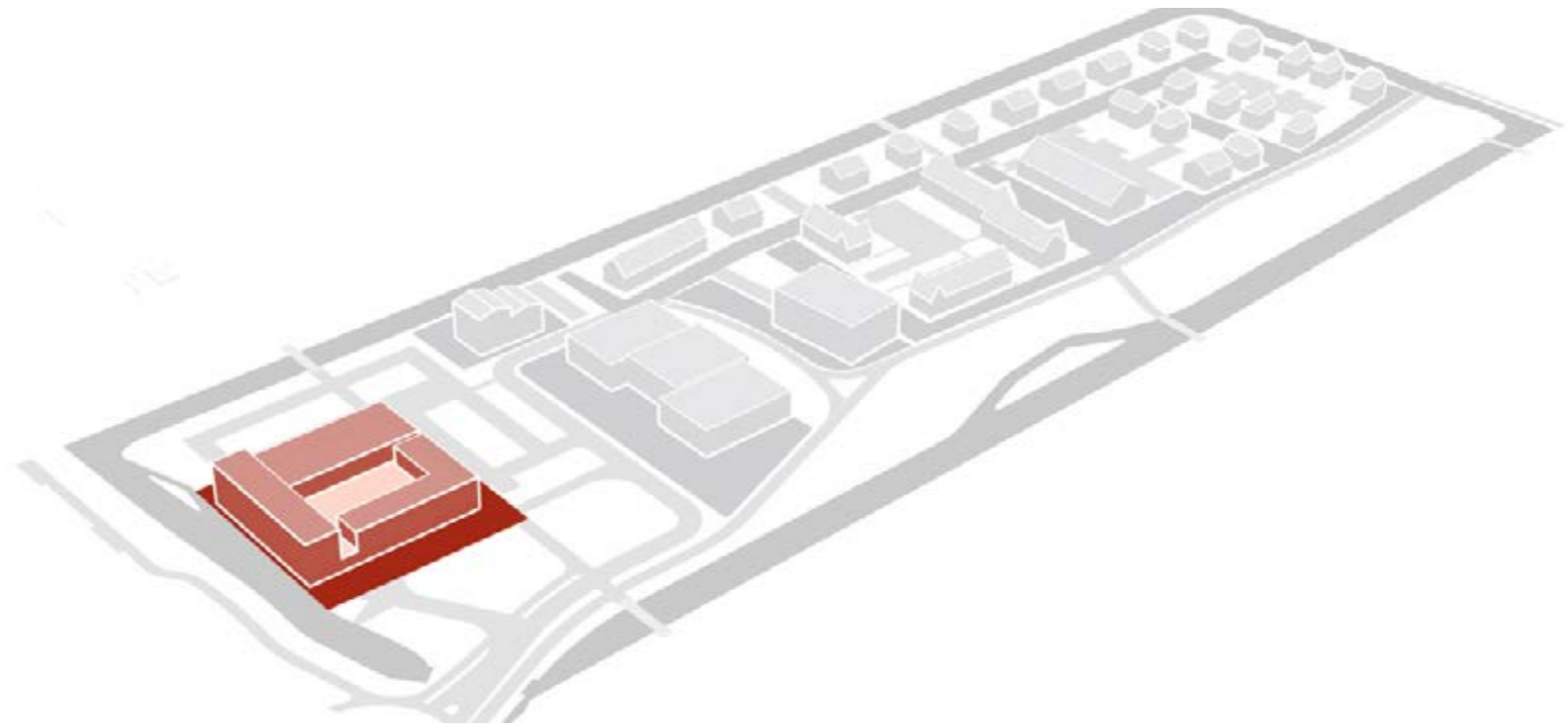
KLEUR EN MATERIAAL

Het contrast tussen het landschap en de architectuur zal de natuurlijke beleving optimaliseren. Prominente materialen zijn; baksteen, glas, staal/aluminium en hout. Het kleurgebruik is in (lokale) aardetinten die refereren naar het landschap. De architectuur kenmerkt zich in het gebruik van duurzame materialen.








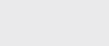
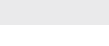


5.3 ENTREEGEBOUW

De supermarkt en 's Heerenloo vormen de entree van het vierde eiland. Op de kop aan de zuid-westzijde wordt voorzien in een stedenbouwkundig accent. Dit kan in hoogte of in een afwijkende materiaalkeuze. Aan deze zijde wordt tevens, inpandig, het laden en lossen georganiseerd. De zijde aan de rondweg wordt representatief en op maaiveld groen van aard. Het entreegebouw wordt vormgegeven als één architectonisch geheel, met een sterke horizontale geleiding van de plint. De plint wordt herkenbaar vormgegeven, om zo de massa te breken en zorg te dragen voor de menselijke maat en schaal. Daarnaast moet worden voorkomen dat het qua massa en architectuur één massief, stedelijk blok wordt. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van kappen of hoogteverschillen. Qua materialisatie en kleurgebruik wordt gekozen voor een rustige uitstraling, bestaande uit natuur- en aardse tinten. Boven de supermarkt wordt gewoond. Het dak wordt ingezet als daktuin, met daarin ruimte voor groen en kleine, meerstammige, bomen.



LEGENDA

-  Bijzondere aandacht gevel
-  Stedenbouwkundig accent
-  Bebouwingsaccent (hoekraam, etc)
-  Entree Supermarkt & horeca voorzieningen
-  Inrit Laden & Lossen supermarkt
-  Plint supermarkt
-  Stedenbouwkundige samenhang
-  Haag / heester
-  Ecologisch aanzicht



Een heldere massa, kappen breken het volume, kleur is terughoudend.



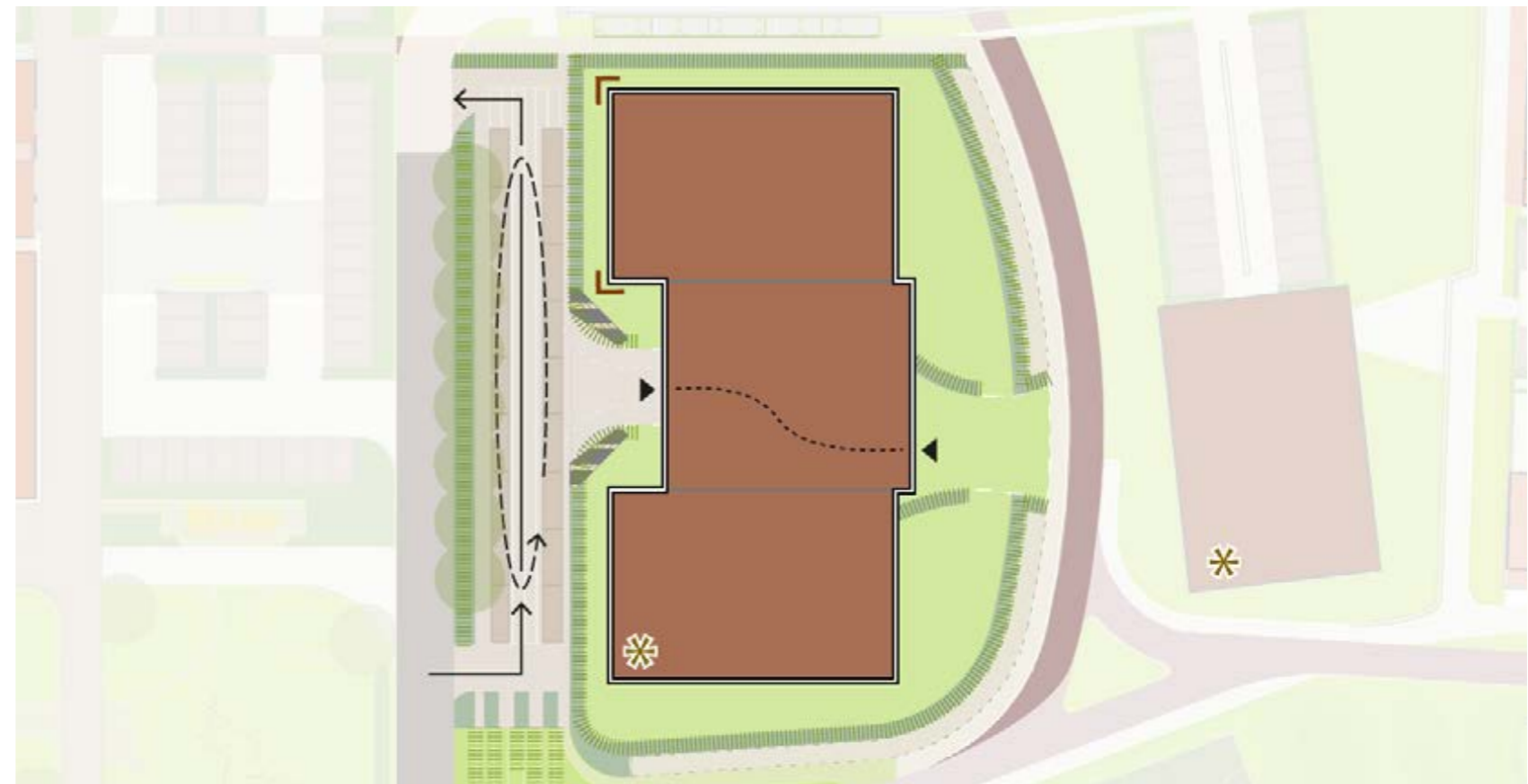
Horizontale belijning, in combinatie met zachte tinten en hout



Gebruik maken van diverse hoogtes, sterke horizontale lijn

5.4 SCHOOL

Het schoolgebouw ligt feitelijk in het park en vormt daarmee een eenheid, bijvoorbeeld door het park en de buitenruimte van de school letterlijk te verbinden. De hoek aan de zuid-west zijde is een belangrijke hoek en dient extra aandacht te krijgen in de uitwerking. In algehele zin is het samenspel met het park belangrijk en vormt daarmee de basis voor een alzijdig gebouw dat overall contact maakt met het park en deze als het ware omarmt. Het contact tussen binnen en buiten is groot en vanzelfsprekend. Het schoolplein krijgt een groene omzoming en is klimaatadaptief ingericht, denk aan een groen speelplein, natuurlijke materialen en schaduwrijke plekken. De oostzijde van het schoolplein wordt als het ware uitgebreid met het park en hier kan ook makkelijk gebruik van gemaakt worden. Aan de westzijde ligt de Kiss & Ride strook, die buiten opening en sluiting gebruikt kan worden als speelplek voor de kinderen, bijvoorbeeld in de vorm van een renbaan om sporten te stimuleren. De entrees worden helder vormgegeven, zowel aan de oost- als westzijde. De fietsenstalling wordt groen ingepakt, aan de oost- en zuidzijde van het gebouw.



LEGENDA

-  Bijzondere aandacht gevel
-  Stedenbouwkundig accent
-  Bebouwingsaccent (erker, hoekraam, etc)
-  Entree school
-  Voorplein - Kiss & Ride zone
-  Haag / heester
-  Onsluiting Kiss & Ride



Natuurlijke tinten en omarming ruimte



Heldere massa, met kappen en natuurlijke tinten



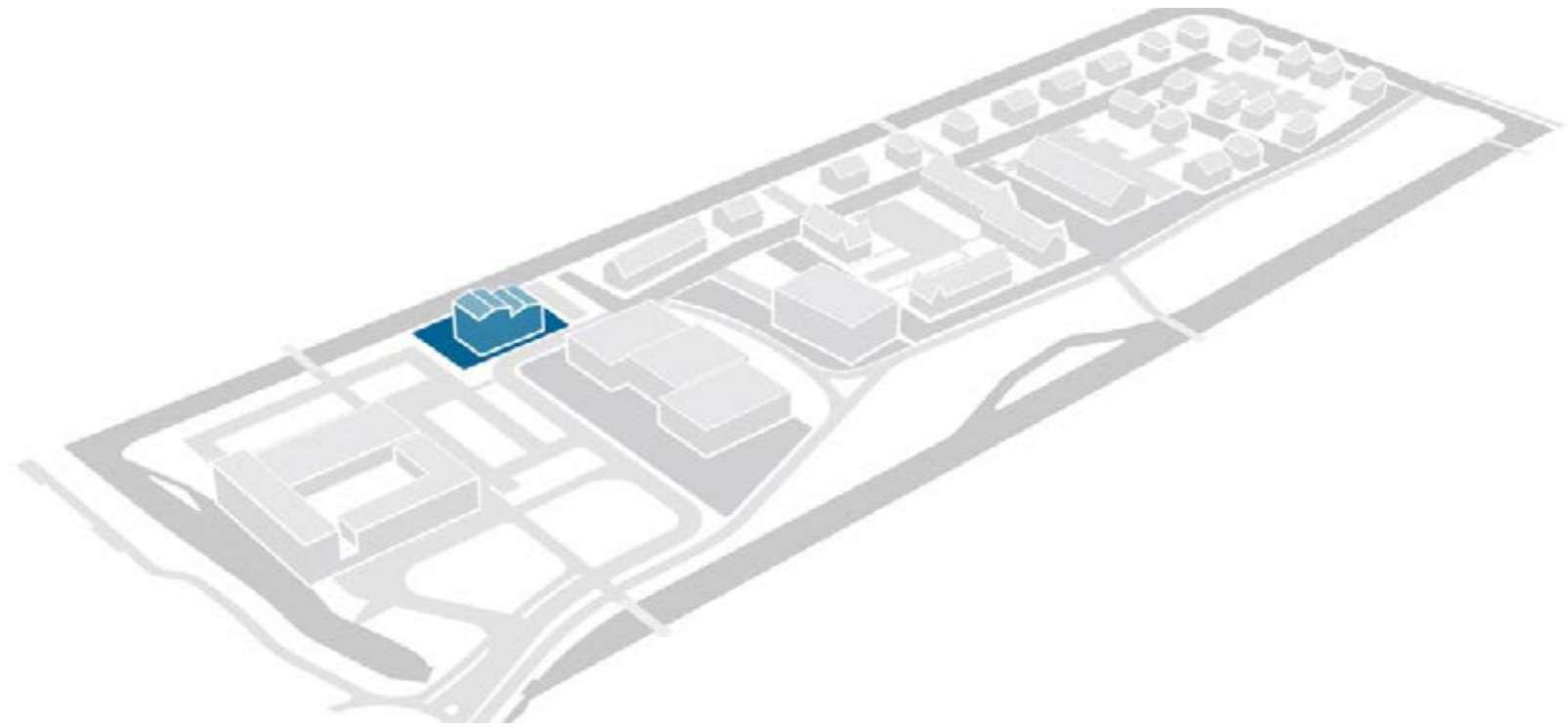
Sporten en Kiss & Ride gecombineerd



Natuurlijk spelen op schoolplein

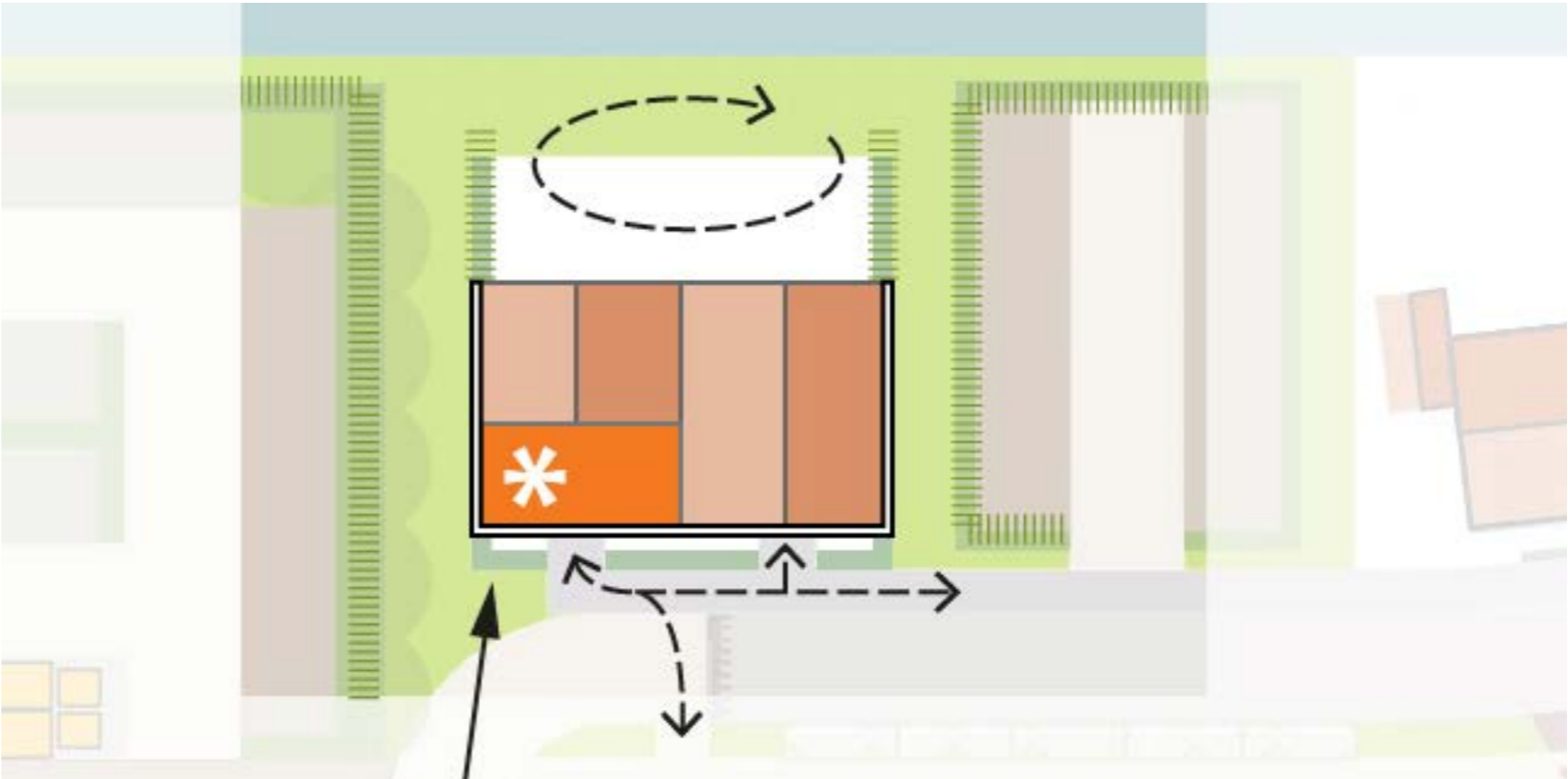
5.5 STARTERSAPPARTEMENTEN

Het appartementencomplex vormt de beëindiging van de laan. De westzijde van het complex wordt daarom één bouwlaag hoger uitgevoerd, waarmee tevens het gebouw minder massaal (en dus dorpser) oogt. De algehele vormgeving draagt bij aan het dorpse karakter, dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van een kappen, maar denk ook aan grote gevelopeningen met royale raampartijen en inpendige balkons. De setting rondom het complex heeft een groen karakter en het gebouw is alzijdig goed vormgegeven. Qua kleurstelling is het gebouw rustig van aard en ondergeschikt aan het groen.



LEGENDA

- Bijzondere aandacht gevel
- Stedenbouwkundig accent
- Zichtlijnen
- Veranda
- Stedenbouwkundige samenhang
- Haag / heester





Een helder daklandschap



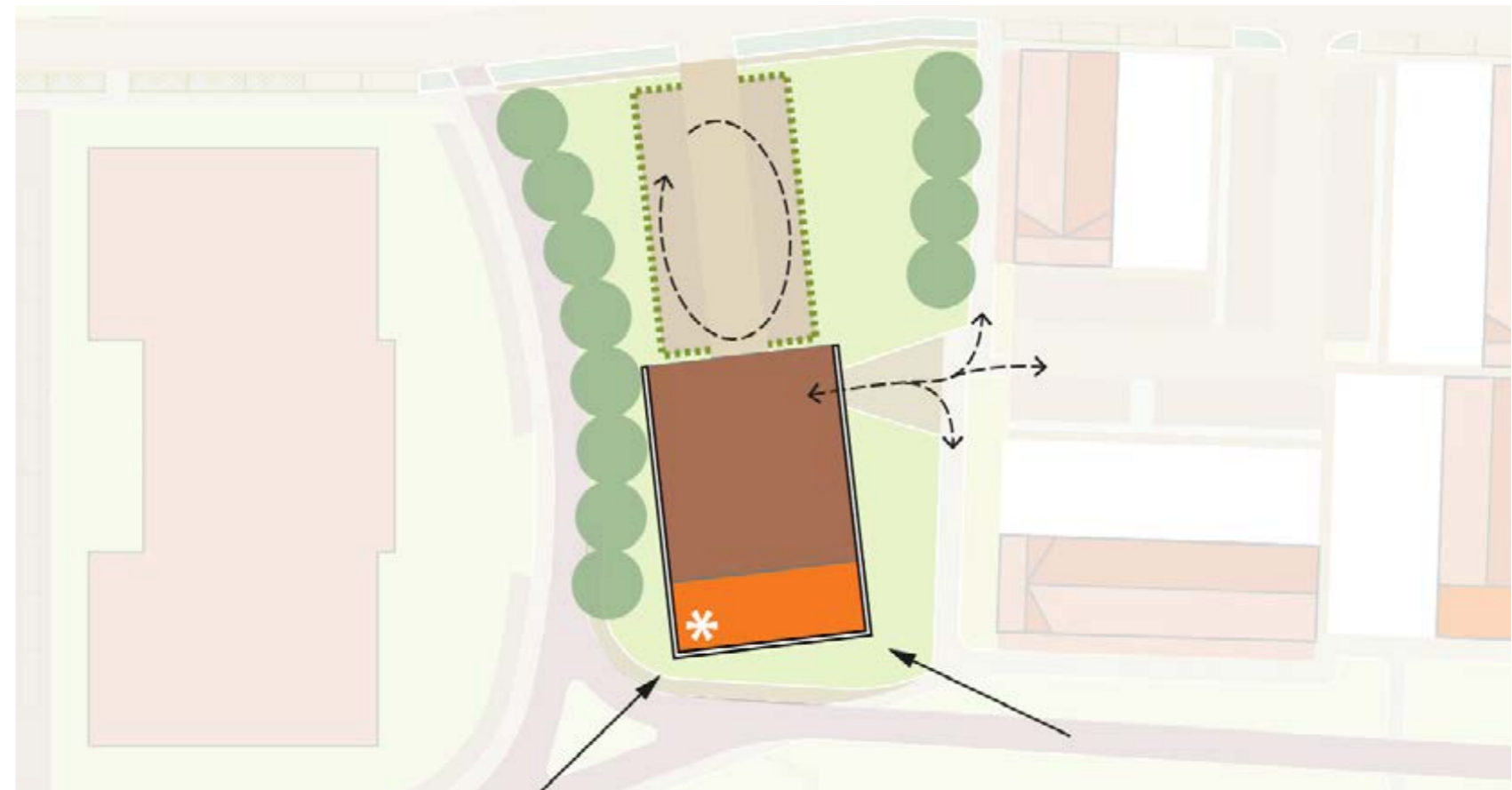
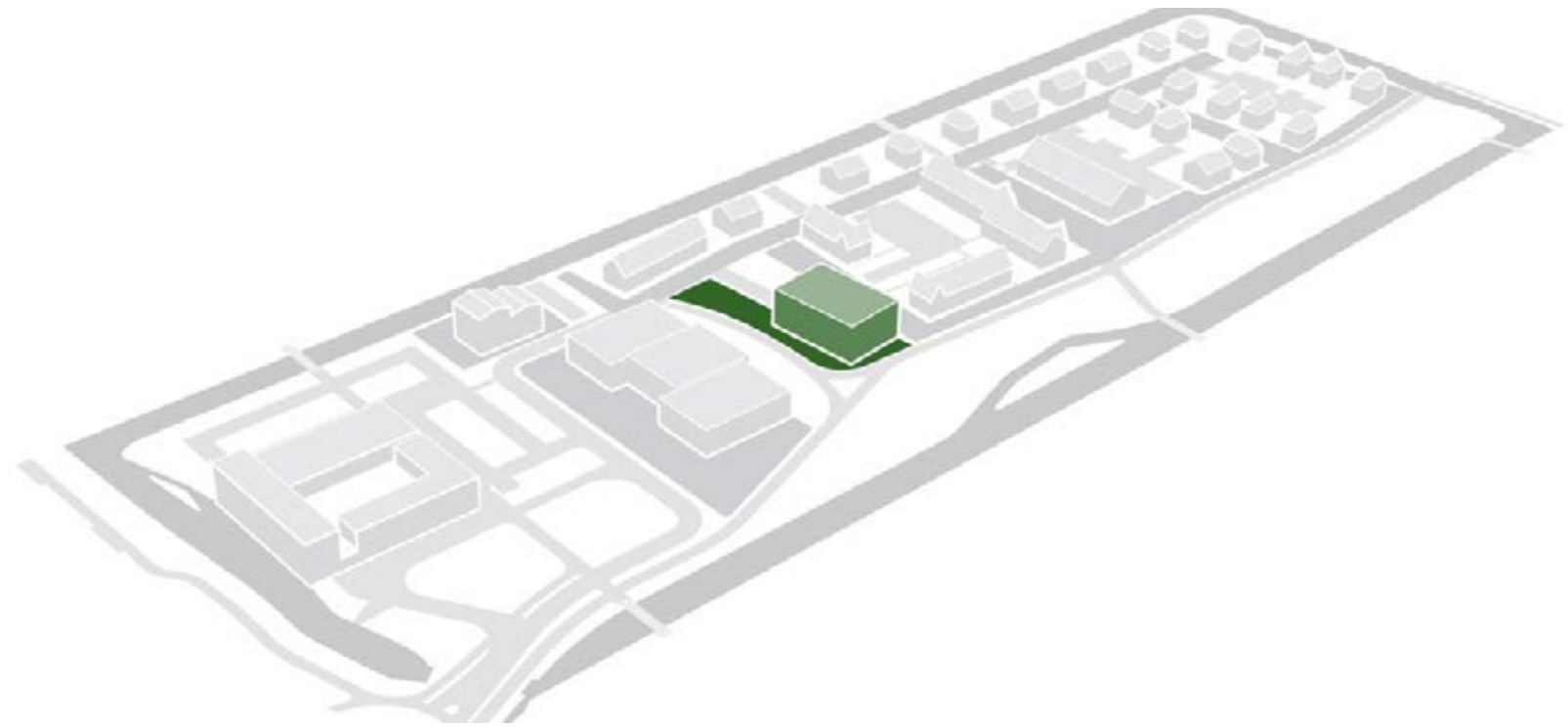
Verspringende hoogtes, inpandige balkons, natuurlijke tint






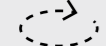

Verspringende in hoogte, inpandige balkons, kapvormen

5.6 PARKAPPARTEMENTEN

Dit complex is gelegen in het park als een helder, architectonisch element. Aan de buitenzijde wordt optimaal gebruik gemaakt van het park als kwaliteit, door bijvoorbeeld grote balkons of gevelopeningen. Een blinde plint wordt voorkomen door bijvoorbeeld een groene grondwal tegen de onderste verdieping op te werpen wanneer er bergingen op de begane grond gesitueerd zijn. Aan de noordzijde bevindt zich de entree aan het parkeerterrein. Dit ligt als een groen element in het park. Het gedeelte van het gebouw dat in het park steekt krijgt extra aandacht in de uitwerking, om zo deze bijzondere plek kracht bij te zetten.



LEGENDA

-  Bijzondere aandacht gevel
-  Stedenbouwkundig accent
-  Zichtlijnen
-  Stedenbouwkundige samenhang
-  Haag / heester



Rustige kleuren en een heldere vormtaal



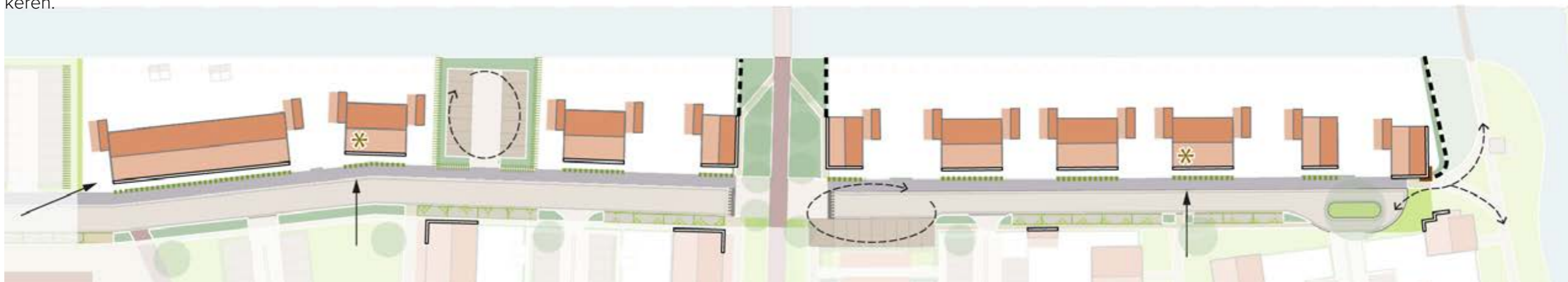
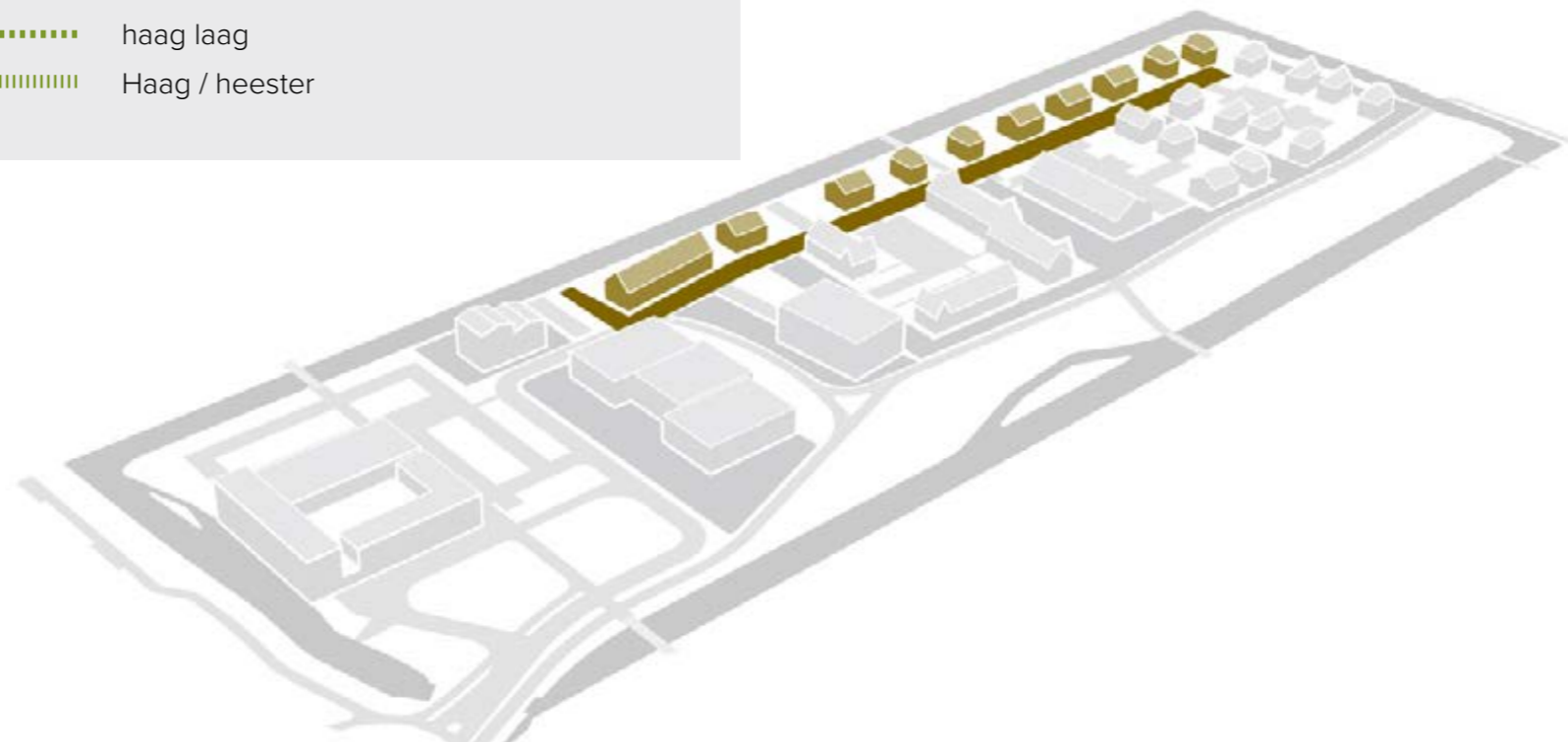
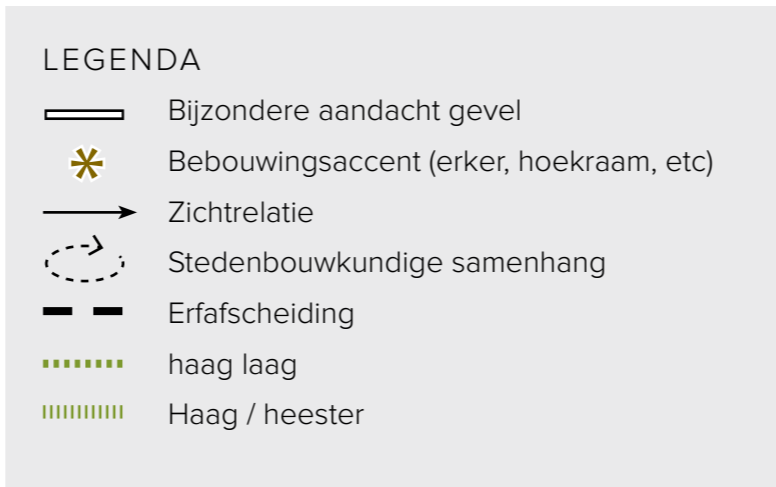
Een solitair object



Een solitair object

5.7 DORPSE STRAAT

De dorpse straat kent een kleinschalig karakter en is qua architectuur 'modern-klassiek'. De samenhang met parkwonen zit hem in het gebruik van aardse tinten, platte (donkere) dakpannen, grote overstek van de kap op de kopse kanten en een strakke belijning van bijvoorbeeld kozijnen. Het dorpse karakter wordt bereikt door een helder kappenlandschap van de woningen, soms over één laag, soms over twee. Met name de variatie aan kaprichtingen draagt bij aan de kleinschaligheid. Op plekken waar het park de straat raakt, komt deze optisch naar binnen, door het profiel ter plaatse te versmallen. De voortuinen van de woningen gaan met een haag over in de straat. De erfafscheiding van de zijtuinen worden uitgevoerd met tuinmuren gecombineerd met een haag. Waar woningen met de zijgevel grenzen aan de straat en/of park wordt extra aandacht gevraagd aan de beeldkwaliteit door bijvoorbeeld gebruik te maken van een erker of uitbouw. Het straatprofiel wordt optisch smal vormgegeven, waarmee tevens een snelheidsremmende werking bereikt wordt. Door de straat licht te buigen worden speelse zichtlijnen gemaakt. Het einde van de straat wordt vormgegeven door een markante boom en ruimte om te keren.





Zichtbare kap, verschillende tinten, strakke belijning



Overheersende 'aardse' tinten, groot overstek dakgoot, strakke lijnen



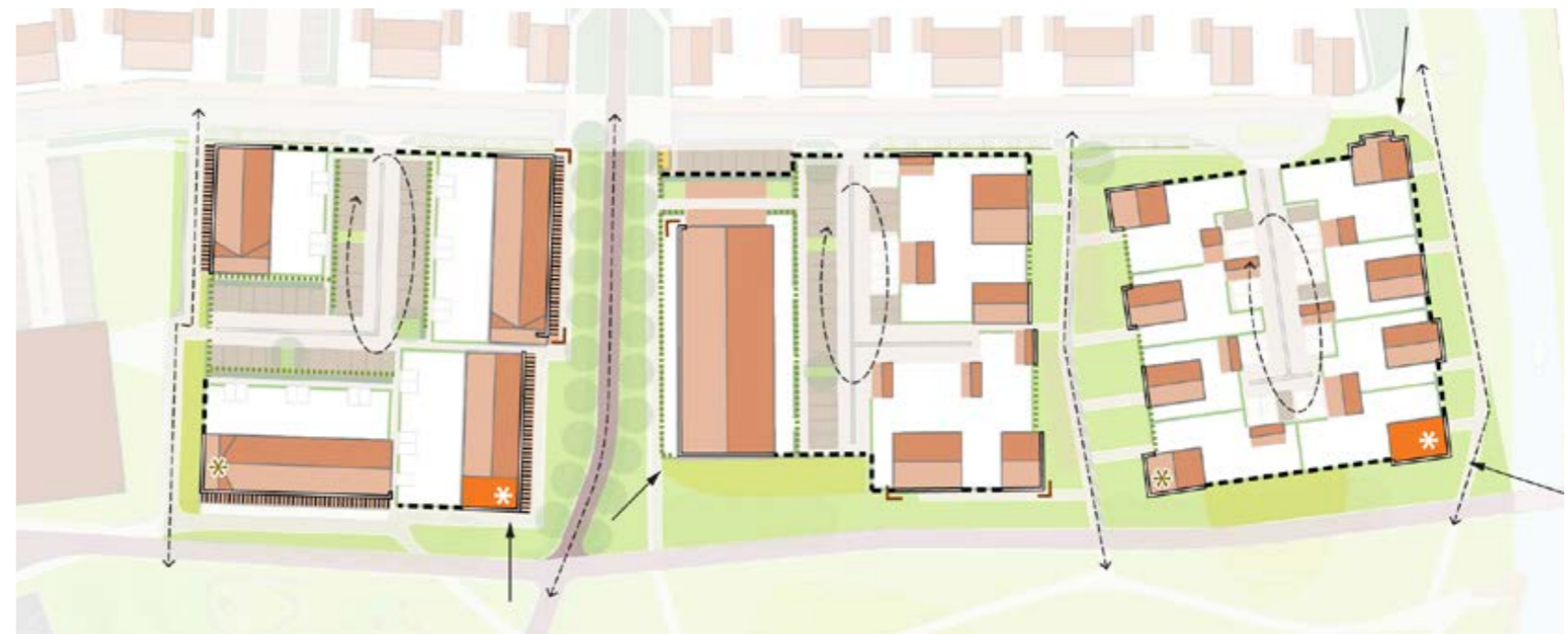
Markante, modern-klassieke woning, bijvoorbeeld als accentgebouw op overgang landschap.












BEELDAMBITIE 4E EILAND

5.8 PARKWONEN

Deze grenzen met de voorzijde aan het park. De overgang naar het park is helder vormgegeven door bijvoorbeeld een veranda, de voortuin is qua diepte beperkt, in weze is het park dit. Waar het rijwoningen betreft, worden deze uitgevoerd in kleine compacte rijtjes met op markante hoeken een accent. Het groen is beeldbepalend; de architectuur is ondergeschikt en ingetogen. De architectuur is op hoofdlijnen één familie, maar kan per type en woonveld van elkaar afwijken. De samenhang met de dorpse straat zit hem in het gebruik van aardse tinten, overwegend platte (donkere) dakpannen, grote overstek van de kap op de kopse kanten en een strakke belijning van bijvoorbeeld kozijnen. De kap heeft een belangrijke rol in de ruimtebeleving en er is enige verspringing in gevelwanden om de ruimtelijke werking te versterken en het dorpse karakter te borgen. De woonvelden zijn gepositioneerd onder verschillende hoeken om zo speels het spel aan te gaan met het park. De wooncategorieën zijn enigszins gebundeld.



LEGENDA

-  Bijzondere aandacht gevel
-  Stedenbouwkundig accent
-  Bebouwingsaccent (erker, hoekraam, etc)
-  Zichtrelatie
-  Parkzicht / Veranda
-  Stedenbouwkundige samenhang
-  Mee ontworpen erfafscheiding
-  haag laag
-  Haag / heester



Goede overgang richting het park, natuurlijke tinten, helder hoekaccent, strakke belijning



Hoekaccent, strakke lijnen, rustige tinten



Helder hoekaccent, strakke belijning, ingetogen kleurstelling

5.9 THEMAKAARTEN

Naast de specifieke beeldthemaplanen zijn er een aantal zaken die gaan over het gehele plan. In de kaarten op de volgende pagina's wordt hierin inzicht geboden. Het gaat hierbij om het type rooilijn, de maximale bouwhoogte, de nokrichting, de bebouwingsaccenten en erfafscheidingen.

ROOILIJNEN

De supermarkt kent een harde rooilijn, welke op de erfgrans staat en waarmee tevens de openheid van het park gewaarborgd wordt. Ook het parkappartement en de rijwoningen in het park kennen een vaste rooilijn. De vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen in het park kennen een variabele rooilijn, welke nader uitgewerkt dient te worden, met name speelsheid staat hier voorop. De dorpse straat krijgt een vaste rooilijn (niet op de erfgrans), maar er is ruimte om bijvoorbeeld op bepaalde plekken grotere voortuinen te maken. Om genoeg ruimte aan de achterzijde te behouden kan de rooilijn aan de voorzijde maximaal 2 meter verspringen.

LEGENDA






- Bebouwing op erfgrans
- - - Variabele rooilijn
- Vaste rooilijn (niet op erfgrans)

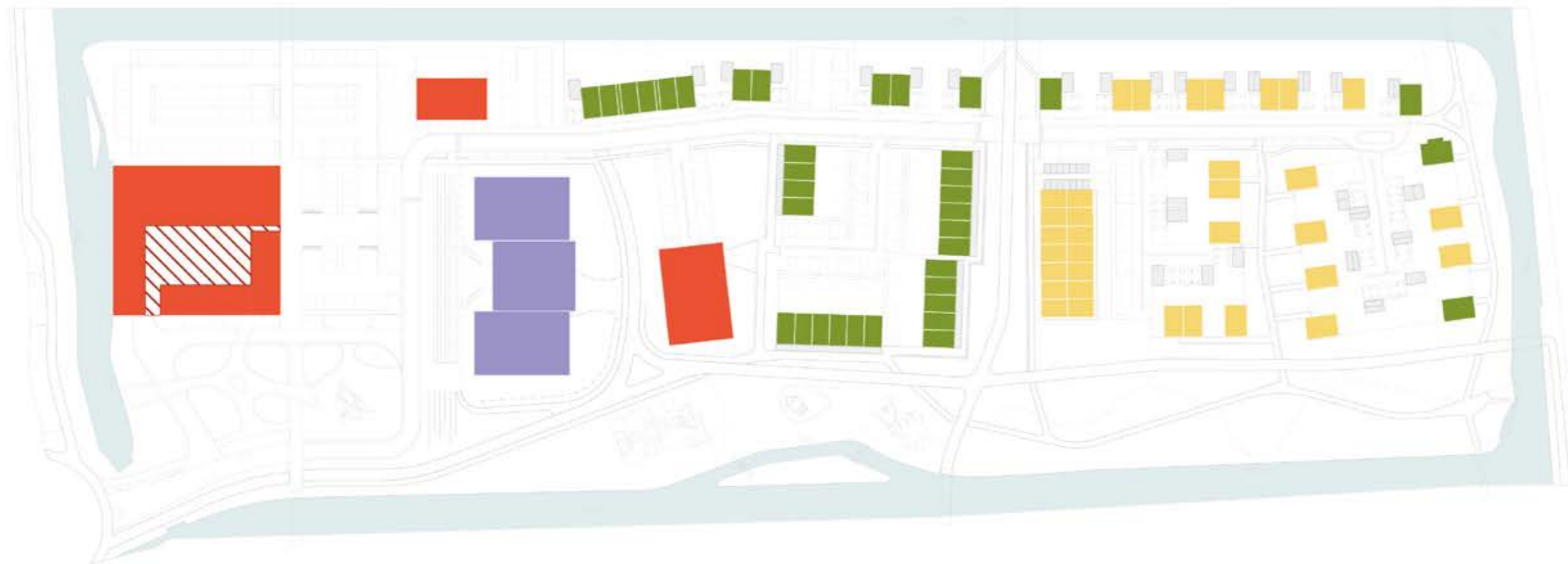


BOUWHOOGTES

Aan de zijde van de Oostelijke randweg is de hoogste bouwhoogte mogelijk. Om een te massaal blok te voorkomen varieert deze tussen de 3 en 4 lagen. De appartementen worden uitgevoerd in maximaal 4 lagen hoog, de school in 2 lagen. Voor de andere types worden specifieke kappen voorgeschreven, waarbij er lagere hoogtes mogelijk zijn richting de polder.

LEGENDA

-  3 tot 4 lagen
-  2 lagen (extra hoog ivm. school)
-  2 lagen met kap
-  1 tot 2 lagen met kap
-  1 laag (indicatief/hoog)

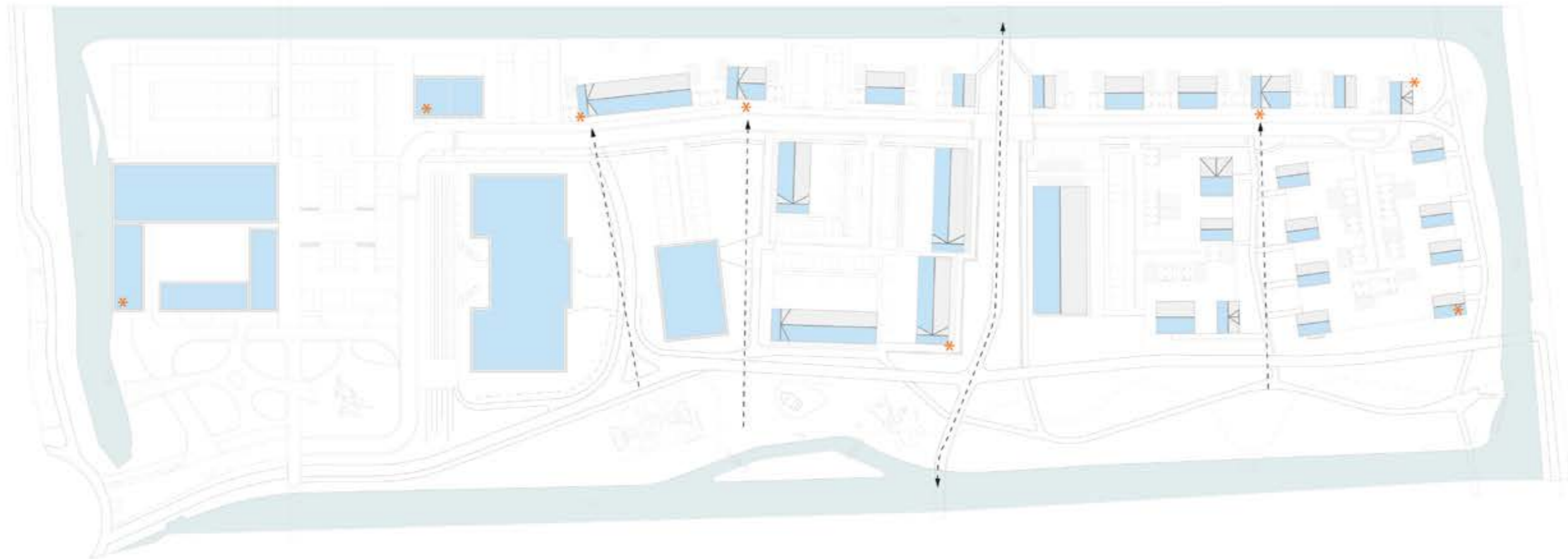


DAKVLAKKEN

De dakvlakken zijn optimaal gepositioneerd voor bijvoorbeeld zonnepanelen. Ook op plekken waar een accent wordt gemaakt wordt rekening gehouden met de zon. Hier vindt bijvoorbeeld een kapverdraaiing plaats richting de goede zijde.

LEGENDA






- Nok
- Ruimte voor zonnepanelen
- * Accenten
- - - -> Zichtlijn

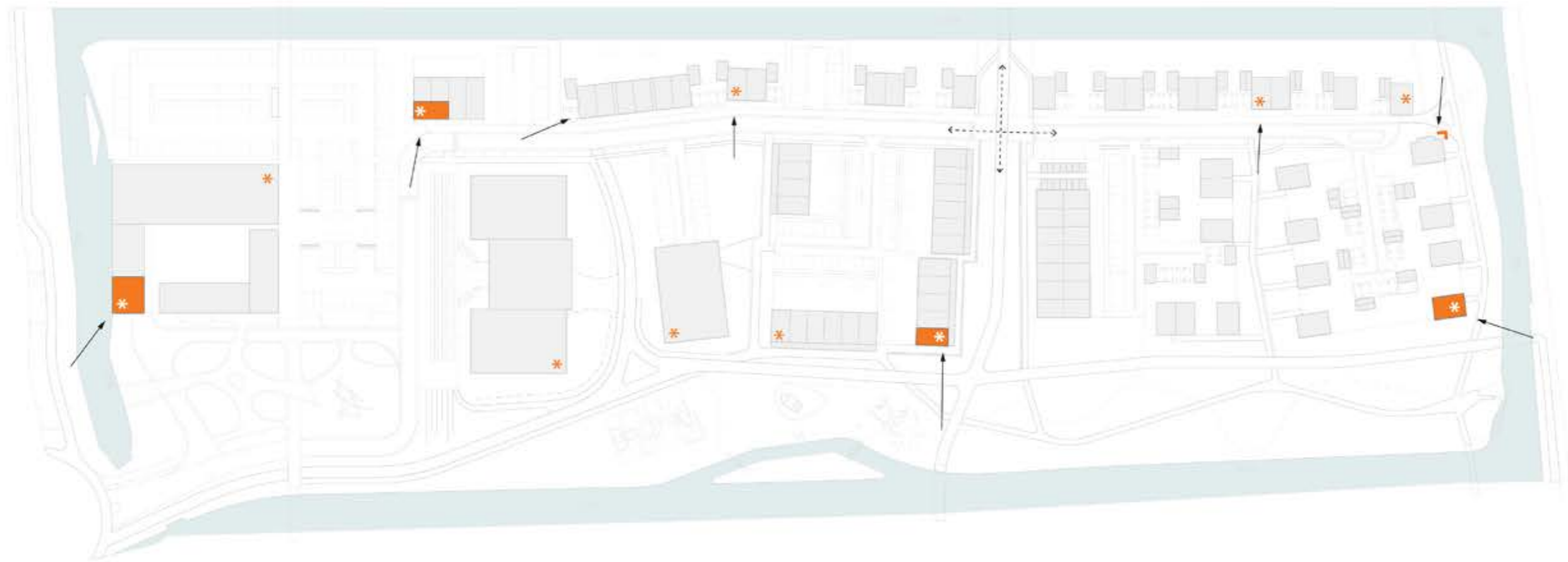


BEBOUWINGSACCENTEN

Op belangrijke plekken in het plan worden accenten gemaakt. Stedenbouwkundige accenten gaan bijvoorbeeld over hoogte of over een afwijking in de architectuur. Deze wijkt dan ook af van de context. Bebouwingsaccenten zijn kleinschaliger van aard en gaan bijvoorbeeld over een verbijzondering in het metselwerk, een erker of een uitbouw.

LEGENDA

-  Stedenbouwkundig accent
-  bebouwingsaccent (erker, etc.)
-  Secundair bebouwingsaccent (hoekraam, etc.)
-  Zichtrelatie
-  Stedenbouwkundige samenhang



ERFAFSCHEIDINGEN

De openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven en de overgangen van privé naar openbaar horen daarbij. Ook het goed inpakken van parkeervelden maakt daar deel van uit. Om verrommeling te voorkomen op deze overgangen wordt een aantal typen overgangen voorgeschreven.

Vanwege de biodiversiteit worden er naast hagen ook heesters voorgesteld. Deze zijn eenvoudig in beheer en onderhoud en bij de goede soortkeuze jaarrond groen.

LEGENDA

- Gevel
- Veranda/zorgvuldige overgang
- Erfafscheiding
- Haag/heesters (school, supermarkt en parkeerkoffers)
- Haag laag
- Hedra scherm (in hoven)
- Oever



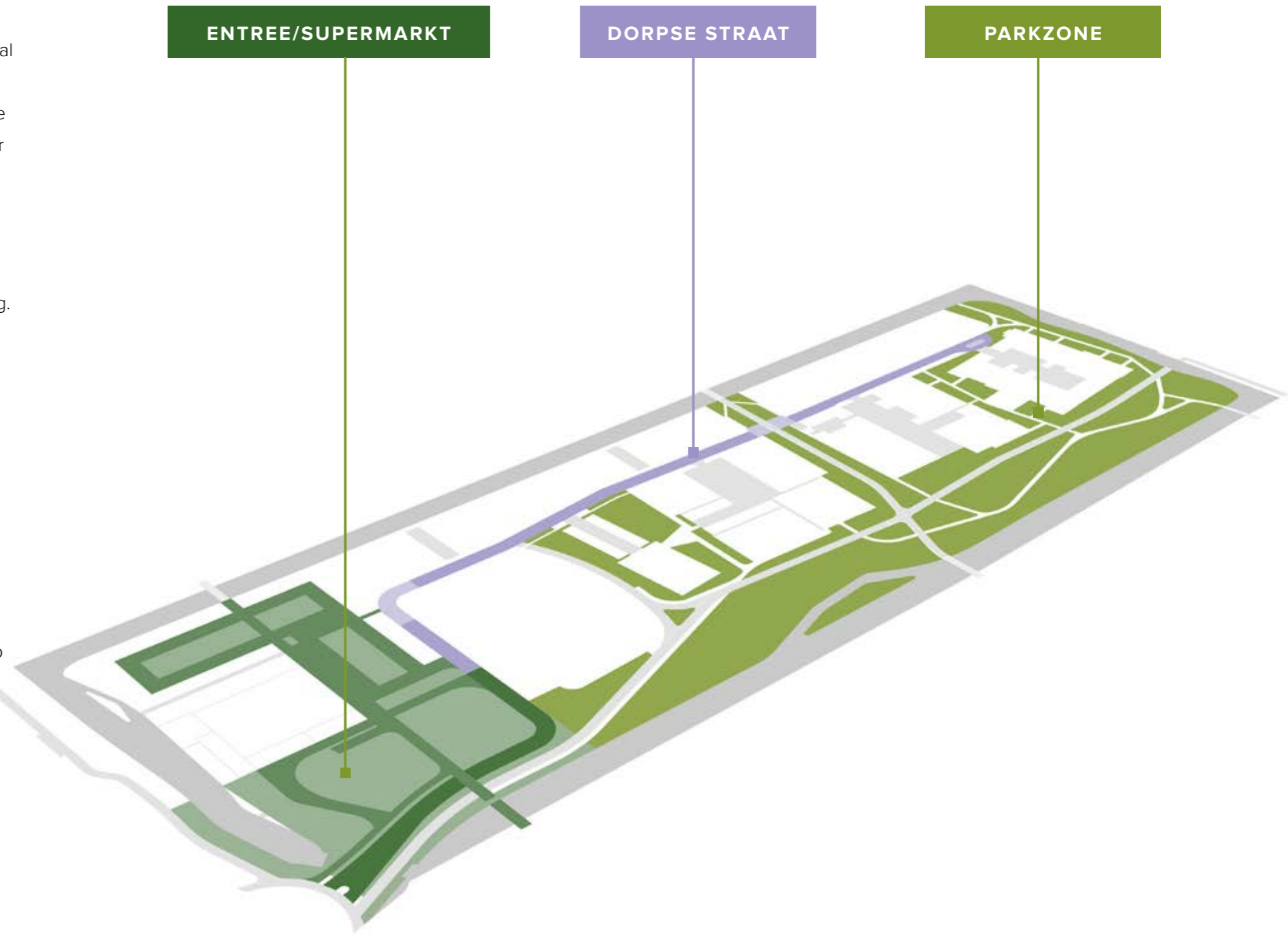
6. BEELDAMBITIE ONGEBOUWDE OMGEVING

6.1 BEELDTHEMAGEBIEDEN

De gemeente Bunschoten werkt de openbare ruimte uit in een bestek. Dit hoofdstuk omschrijft de ambities ten aanzien van deze ruimtes en bestaat uit grofweg een drietal gebieden. Allereerst wordt er ingegaan op de entree met parkeerterrein van de supermarkt. De supermarkt vormt de gebouwde entree, terwijl deze groene ruimte de bezoeker en/of bewoner verwelkomt. Ook het parkeerterrein hoort bij deze ongebouwde ruimte en krijgt een aantal specifieke uitgangspunten mee. De dorpse straat hangt qua beeldambitie nauw samen met de gebouwen, hier wordt met name ingegaan op de uitstraling en de inrichting. Het grootste onderdeel is de parkzone. Ook hier is de samenhang met de gebouwde omgeving groot, maar het park kent ook een aantal eigen uitgangspunten.

Belangrijk is dat het over ambities gaat, nog niet de specifieke uitwerking. In de uitwerking wordt gekeken naar onder andere de financiële haalbaarheid en het beheer. Dit hoofdstuk is daarom met name opgebouwd uit ontwerpprincipes.

De eerste algemene principes gaan over het parkeren. Op de volgende pagina staat een aantal principes genoemd, welke deels in de diverse themagebieden nader worden benoemd.



PARKEREN (RUIMTELIJKE OPLOSSINGEN)

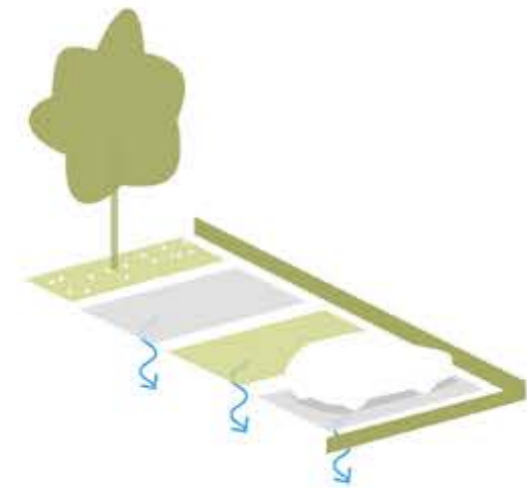
Het parkeren is gezien de parkeerdruk een belangrijke opgave voor het vierde eiland en dient zorgvuldig te worden vormgegeven. Hieronder staat een aantal principes die laten zien welke vorm het parkeren kan krijgen. Uitgangspunt is waar mogelijk dubbelgebruik en een klimaatadaptieve inrichting.



BEPLANTING TUSSEN PARKEERVAKKEN, MET DIVERSE BOMEN



LANGSPARKEREN DORPSESTRAAT, UITGEVOERD IN 'GROENE VERHARDING'



WATERDOORLATENDE/'GROENE' VERHARDING



KISS & RIDE OP SCHOOLPLEIN, TE GEBRUIKEN ALS SPORTGEBIED



OP EIGEN TERREIN PARKEREN






BEELDAMBITIE 4E EILAND

6.2 ESSENTIE GEHEEL

Het park is grofweg in een aantal zones in te delen die voortvloeien uit het algehele concept. De voorzijde aan de westkant, de entree, is formeel van aard. Hier komt een aantal verkeersstromen samen. Daarnaast vormt dit deels een verblijfsgebied en biedt het ruimte voor bijvoorbeeld ambulante handel en een terras voor de horeca. Daarnaast valt het parkeerterrein van de supermarkt hier ook onder, wat mede gezien de ligging bij de entree, goed vormgegeven dient te worden.

Het tweede deel van het park krijgt een informelere inrichting en is wel duidelijk gericht op diverse sport- en spelactiviteiten. Het krijgt daarmee een sterke relatie met de school. Het meest oostelijk deel krijgt een natuurlijke inrichting en vormt daarmee een bijzondere overgang naar het landschap. Dit gaat meer over struinen en wordt minder intensief gebruikt dan de andere gebieden van het park. Tot slot zijn er een aantal scheggen: de uitlopers van het park. Elke scheg wordt herkenbaar ingericht, passend bij de bebouwing.

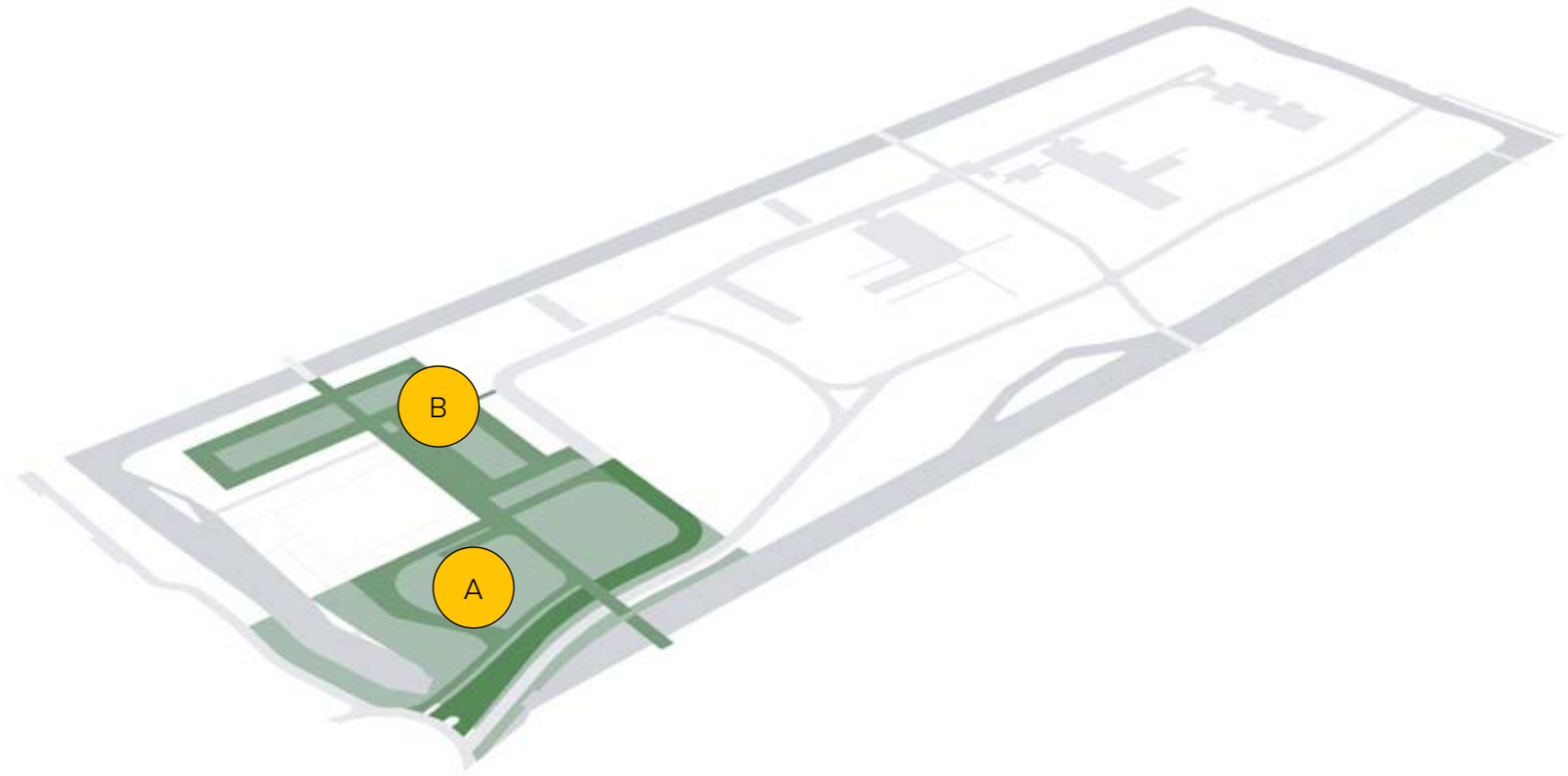
LEGENDA

-  Park
-  Groene scheg, elke scheg heeft een ander uiterlijk.
-  Parkeerterrein supermarkt



6.3 ENTREE

De bezoeker/bewoner wordt verwelkomd door een groene ruimte. Het binnenkomen in de (A) groene en open ruimte moet meteen de toon zetten voor de rest van het eiland. Er wordt stevig ingezet op voet- en fietsgebruik, vandaar dat deze ook nadrukkelijk de ruimte krijgt en losgekoppeld wordt van de auto. Al snel na binnenkomst valt de ruimte op, waar ook de vrachtwagen een plek krijgt. De vormtaal is afgeleid van logische rijlijnen en bochtstralen van deze vrachtwagen, zonder dat de routing formeel is vormgegeven. Groene grasvlakken, met centraal heesters en bomen bieden schaduw en zorgen voor een ontspannen ruimte. Hier is tevens ruimte gereserveerd om te spelen. Diverse heesters geven het geheel jaarrond een groene uitstraling. Hier is tevens ruimte gereserveerd voor ambulante handel en een terras voor de horeca. Heesters dragen zorg voor de afscheiding van deze plek van de autoroute.





Heesters in plantvakken



Diverse bloeiende heesters / vaste planten tbv. biodiversiteit

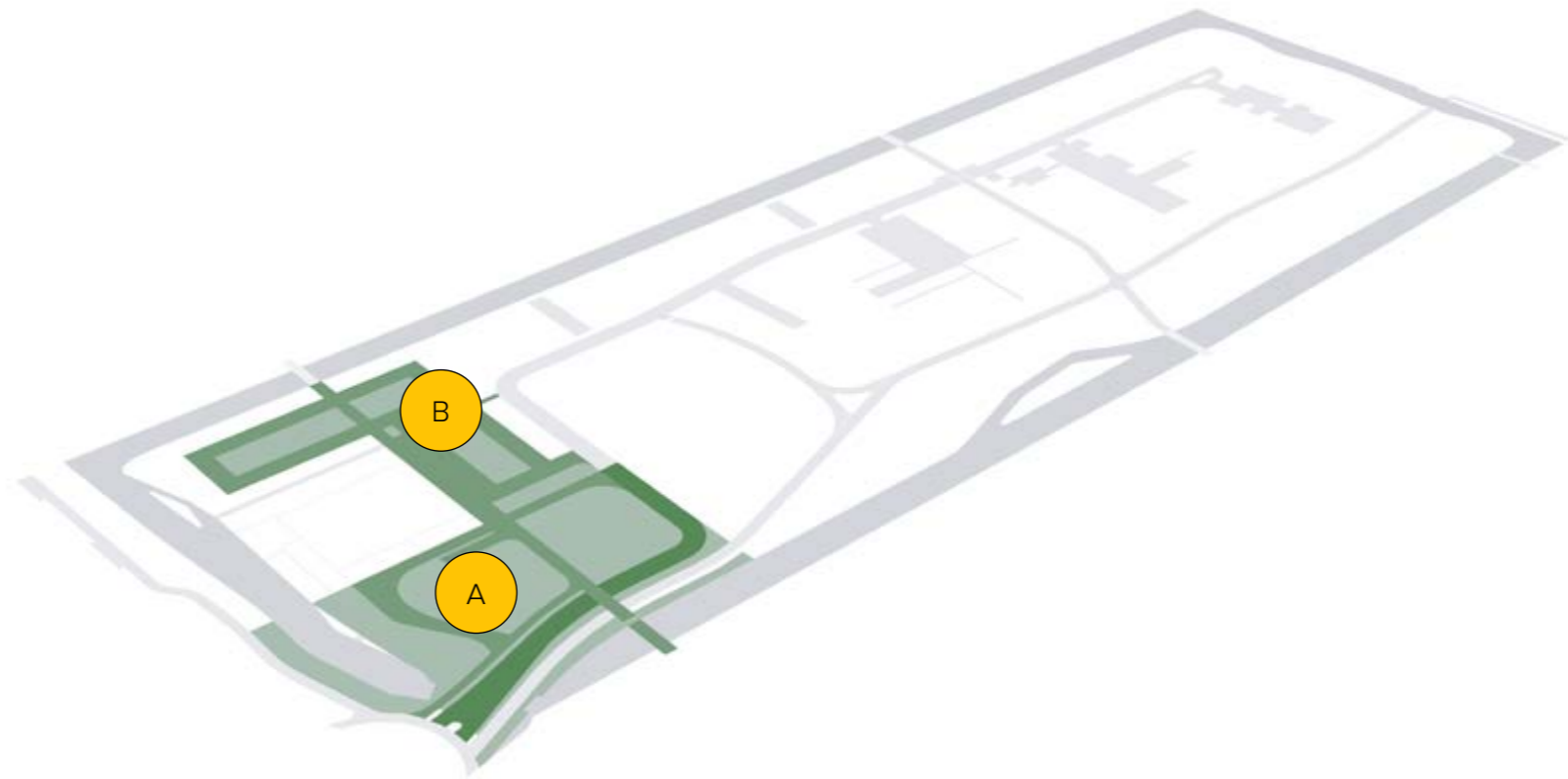


Formelere inrichting



Ruimte voor incidenteel spelen

Het parkeerterrein (B) wordt functioneel ingericht, maar wel klimaatadaptief en met veel aandacht voor de voetgangers en fietsers. Centraal op het parkeerterrein komt een zogenaamde loper waarmee mensen vanuit hun auto, met de winkelwagen op een prettige en veilige manier naar en van de winkel kunnen. Tussen de parkeervakken is ruimte voor waterberging, in combinatie met passende heesters, bomen en hagen. Aan de voorzijde van de supermarkt wordt voorzien in een extra brede stoep, met voldoende manoeuvreerruimte voor bijvoorbeeld winkelwagens. Hier is tevens ruimte voor de stalling van fietsen en uithangborden.





Een heldere looper voor voetgangers



Winkelwagenstalling goed opgelost

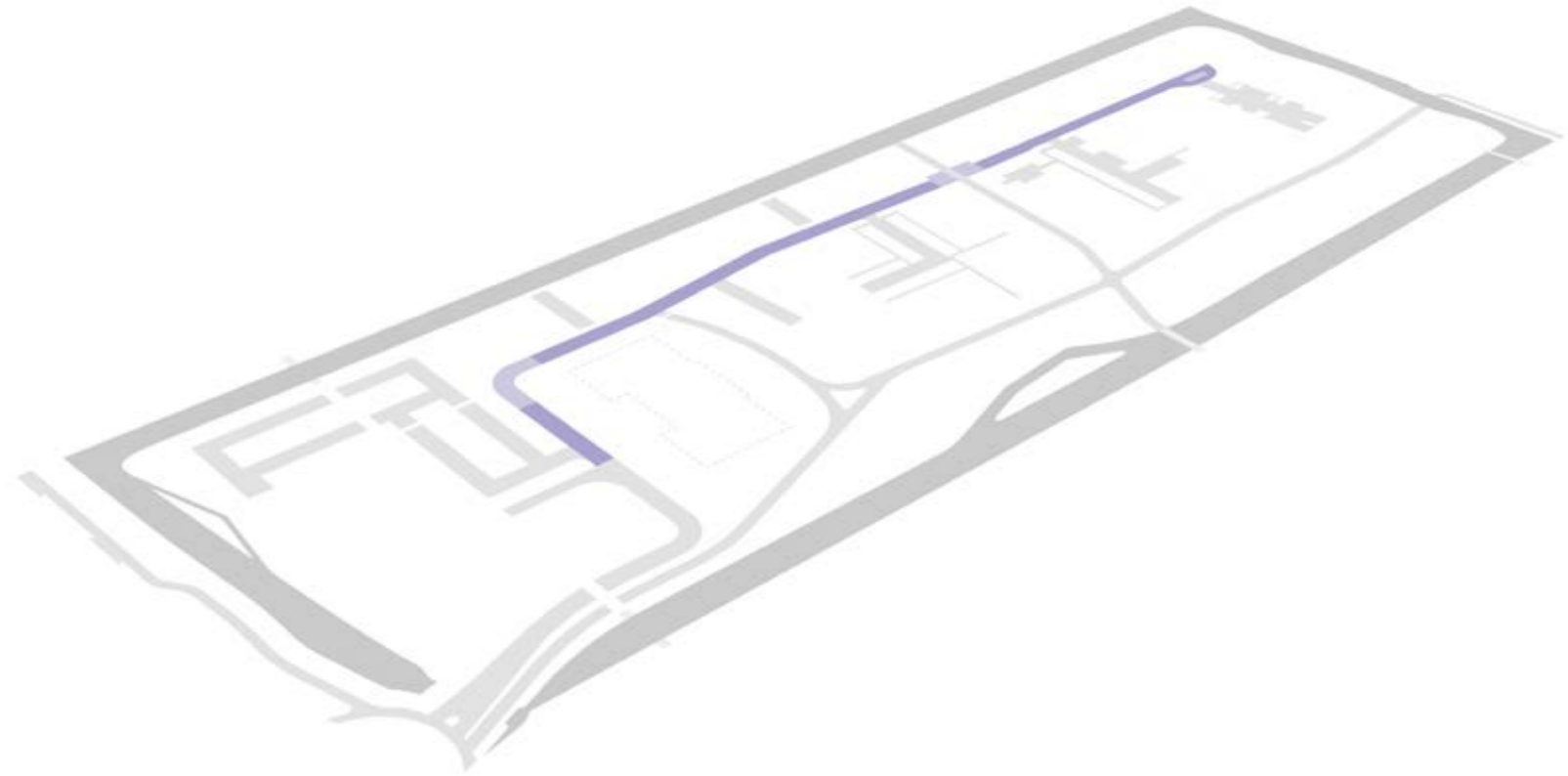


Bestrating (beton) in aardse tinten

6.4 DORPSE STRAAT

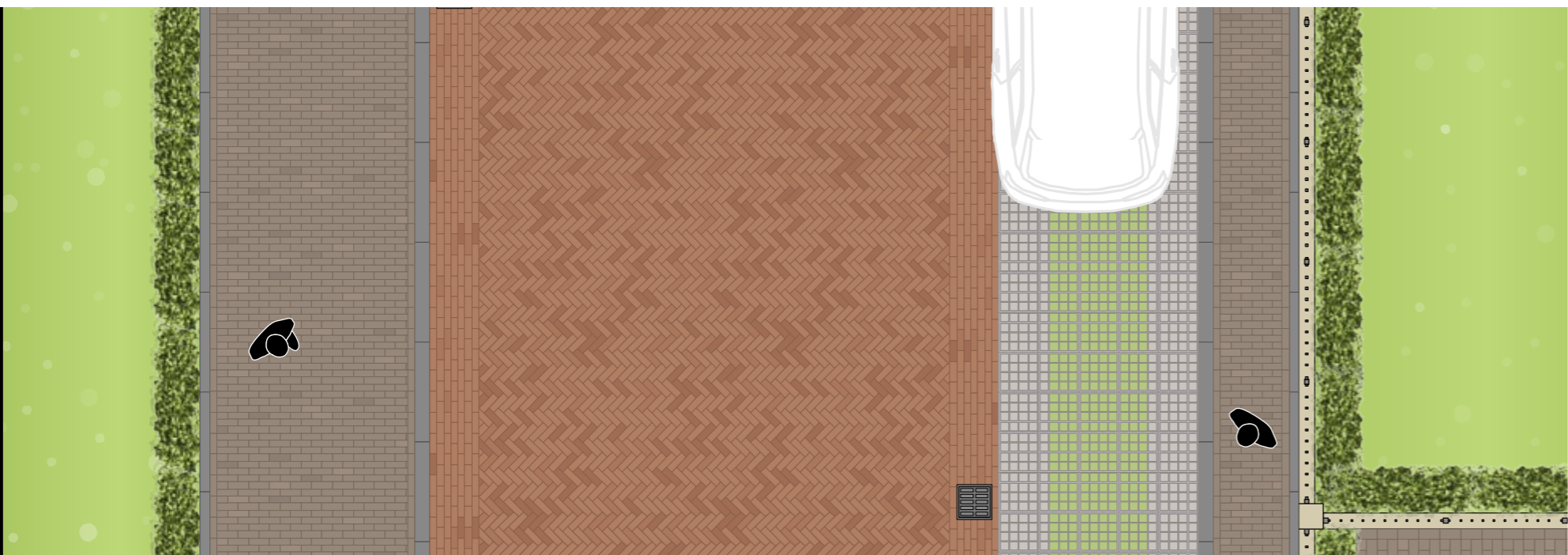
De dorpse straat krijgt een eigentijdse inrichting, die afwijkt van de andere eilanden, maar aansluit bij de parkgedachte.

- Rijbaan: gebakken klinkers, dikformaat, rood, keperverband;
- Molgoot: zelfde klinkers als rijbaan, 7 strekken. Met straatkolken;
- Trottoir: gebakken (of gelijkwaardig beton) klinkers;
- Parkeren: donkere, gebakken klinkers, dikformaat, bruin, ellenboogverband. De omranding door 3 strekken in rood;
- Afgewisseld met groene en waterdoorlatende parkeervakken; en
- Trottoirband: zwarte band zoals eiland 1, 2 en 3.





Gebakken materiaal gecombineerd met groene parkeervakken



Inrichting Dorpsestraat



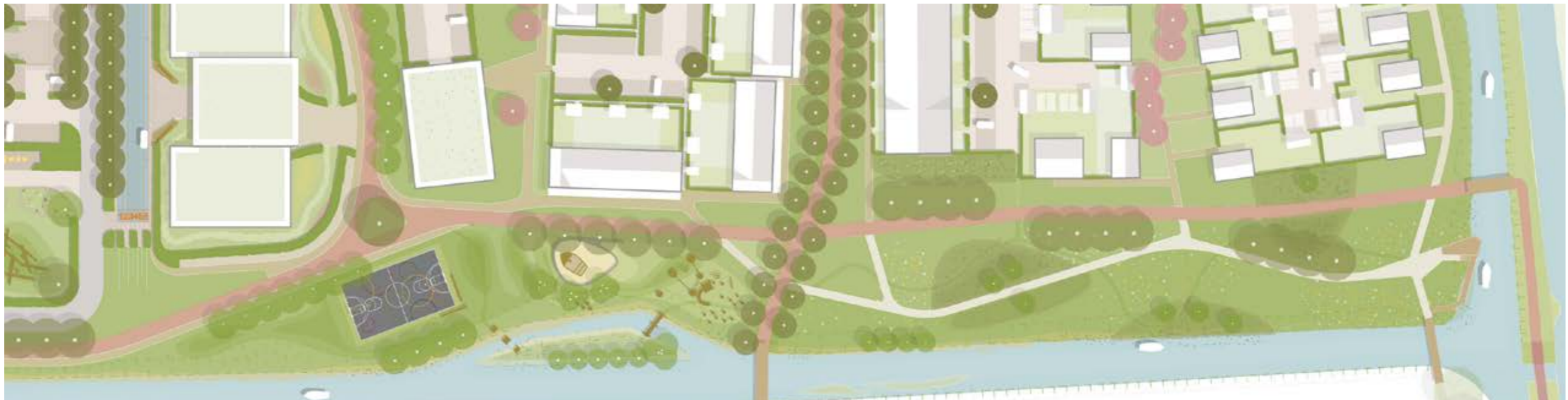
Groene parkeerplekken (halfverharding)

6.5 PARKZONE

De grote variatie aan groen- en watervoorzieningen herbergen verschillende functies die de wijk niet alleen een hoogwaardige verblijfskwaliteit verlenen, maar ook voor een toekomstgerichte stedenbouwkundige opbouw zorgen. De waterstructuur is erop gericht hemelwater zo lang mogelijk in de wijk vast te houden. Door de verschillende gradiënten van ecologische oevers, rietkragen en plas-dras zones ontstaat een aantrekkelijke habitat voor amfibieën, reptielen, libellen, vissen en vogels. Datzelfde geldt voor de drogere plekken die onderling met elkaar verbonden zijn, soms via groene bermten of hagen, soms via boomkronen. De beplanting is gevarieerd en de sortimentkeuze is erop gericht insecten aan te trekken. Daarnaast zijn er nestplekken voor zwaluwen en mussen in de bebouwing voorzien en worden nissen voor vleermuizen en insectenhôtels in de diverse groenzones opgenomen. Tot slot worden de bewoners voorgelicht over het inrichten van een diervriendelijke tuin en oevers.

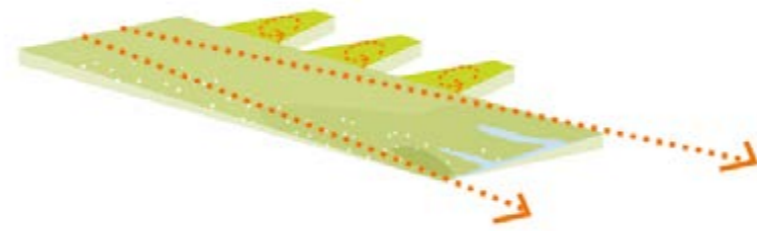
Naast de ecologische kwaliteiten van het groen, wordt er gezocht naar een manier waarop bijvoorbeeld schoolkinderen de ruimte krijgen om kleinschalig voedsel te verbouwen in het park. Een kleine kas op het schoolplein is wellicht ook mogelijk.

Allereerst wordt er stilgestaan bij de bouwstenen, die de ruimtelijke opzet van het park bepalen. Vervolgens worden de diverse ingrediënten benoemd van voorzieningen die een plek in het park gaan krijgen en tot slot wordt aangeduid op welke locatie deze gaan landen in het park.

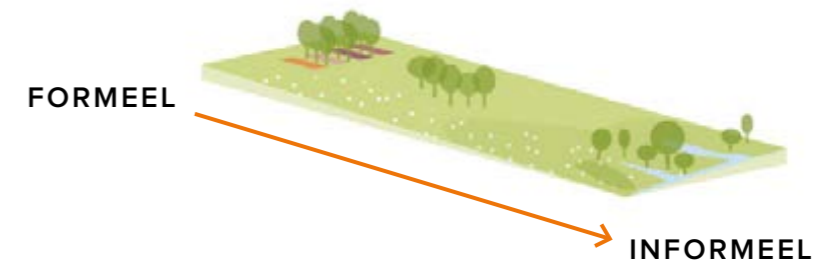


BOUWSTENEN

Het park kent een aantal ruimtelijke principes en uitgangspunten, welke aan de basis liggen voor de vorm. Zo krijgt het park een open karakter en qua inrichting en gebruik een gradiënt van formeel naar informeel. De foutsroute van oost naar west vormt een formele lijn, vanwaar je op bijzondere plekken via zichtlijnen het landschap ervaart. Daarnaast wordt een aantal routes aangelegd die variëren van aard, denk aan maaipaden of een vlonderpad. Aan deze routes liggen (speel)plekken voor diverse doelgroepen. De lange lijnen worden begeleid door bomenlaantjes, de bijzondere plekken worden omzoomd door bomen.

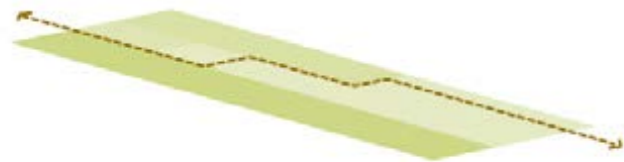


ZICHT DOOR PARK

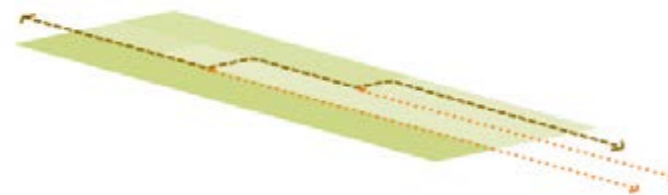


FORMEEL

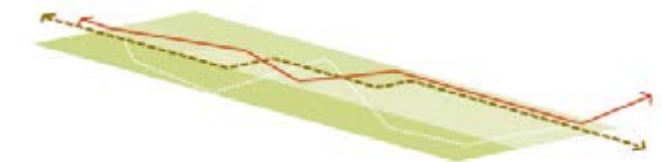
INFORMEEL



FIETSRUTE ALS FORMELE LIJN DOOR LANDSCHAP



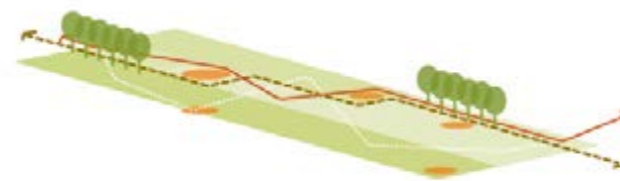
ZICHTLIJNEN GEKOPPELD AAN FORMELE ROUTE



ONDERSCHIED IN ROUTES



PLEKKEN LANGS ROUTES



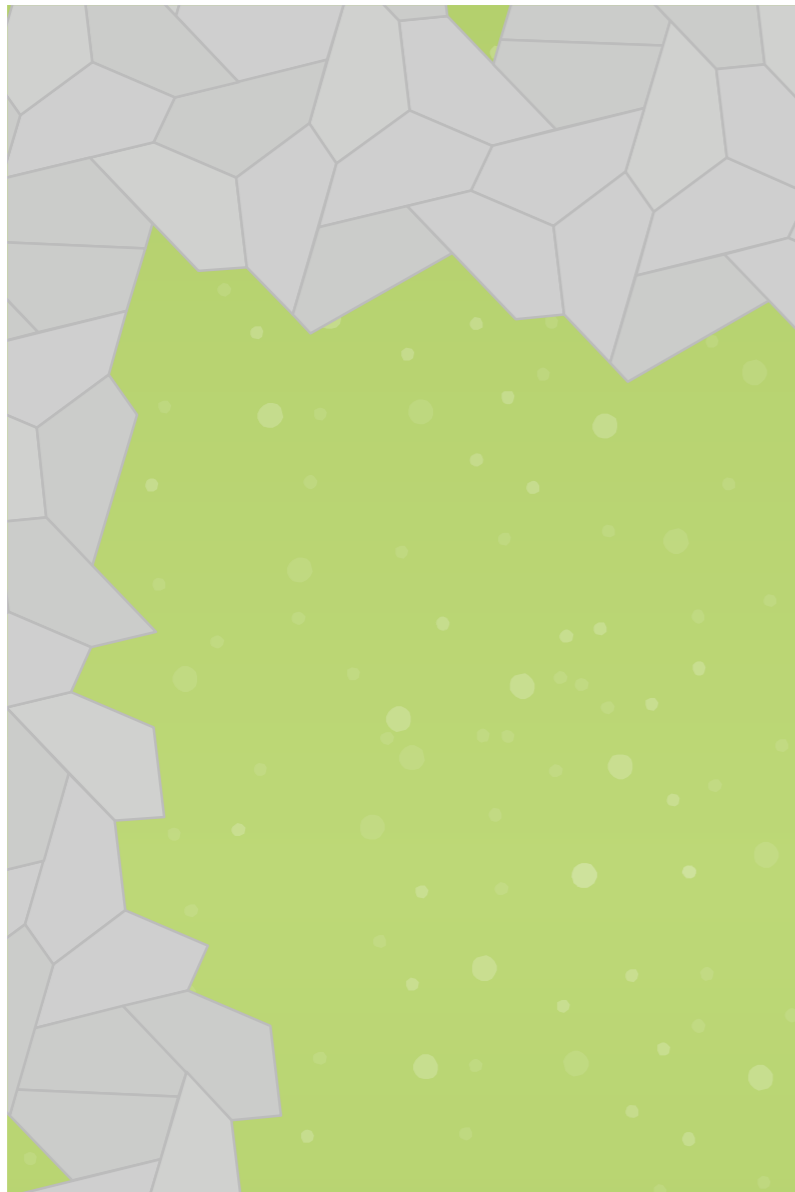
BOMEN LANGS LIJNEN



BOMEN OMZOMEN PLEKKEN

GROENE INPRIKKERS

De groene inprikkers/scheggen maken een wezenlijk onderdeel uit van het park en worden ook als zodanig vormgegeven. Onderstaande afbeelding geeft een mogelijke inrichting weer, waarbij het pad speels is aangelegd en het groen tot aan de veranda reikt. Er kan ook gebruik gemaakt worden van ander type verharding, het parkachtige overheerst.



Voorbeelduitwerking



Voorbeeld routing groene inprikkers

'KREEK'

- Vanaf het zuidelijk gelegen fietspad stroomt het water via een natuurlijke 'kreek' verder naar het oppervlakte water;
- De 'kreek' bestaat uit keien die in een geul liggen en vormen daarmee op een klein aantal plaatsen een verbijzondering in het park; en
- De 'Kreek' is onderdeel van het park.



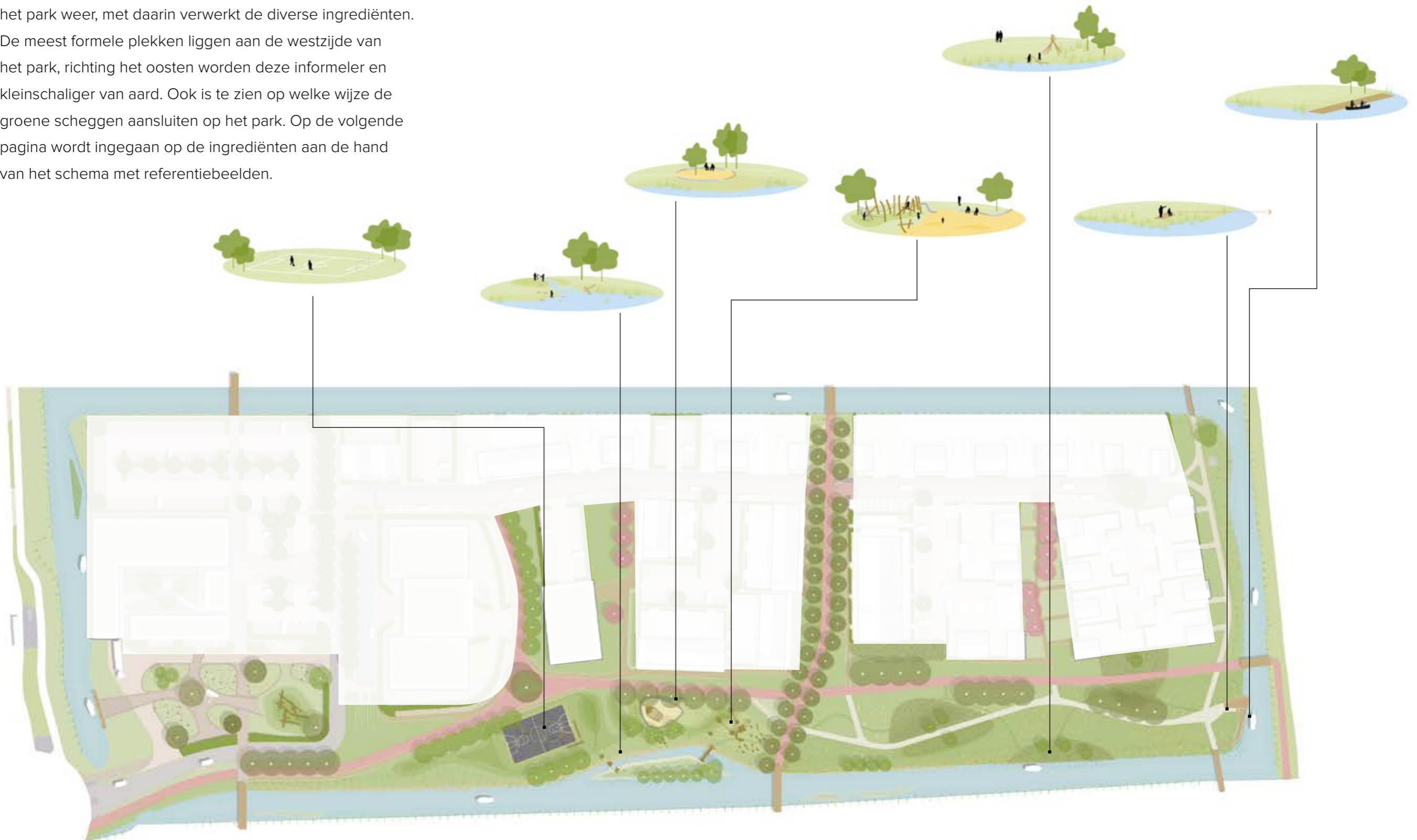
→ Voorbeeld van 'Kreek'



BEELDAMBITIE 4E EILAND

SCHETS VAN HET PARK

Het onderstaande beeld geeft de mogelijke inrichting van het park weer, met daarin verwerkt de diverse ingrediënten. De meest formele plekken liggen aan de westzijde van het park, richting het oosten worden deze informeler en kleinschaliger van aard. Ook is te zien op welke wijze de groene scheggen aansluiten op het park. Op de volgende pagina wordt ingegaan op de ingrediënten aan de hand van het schema met referentiebeelden.





BEELDAMBITIE 4E EILAND

INGREDIËNTEN

In het park worden diverse (speel)voorzieningen aangebracht, voor zowel jong als oud.



VELD VOOR BALSporten



Er is nadrukkelijk de wens uitgesproken om te voorzien in een trapveld. Dit trapveld kan ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld basketbal. De school kan tevens gebruik maken van deze voorziening. Door dit veld iets verdiept aan te leggen en te omzomen met een lage grondwal wordt er enerzijds voor gezorgd dat de bal binnen het veld blijft en anderzijds wordt er ruimte geboden aan bijvoorbeeld toeschouwers.



UITDAGENDE SPEELPLEKKEN



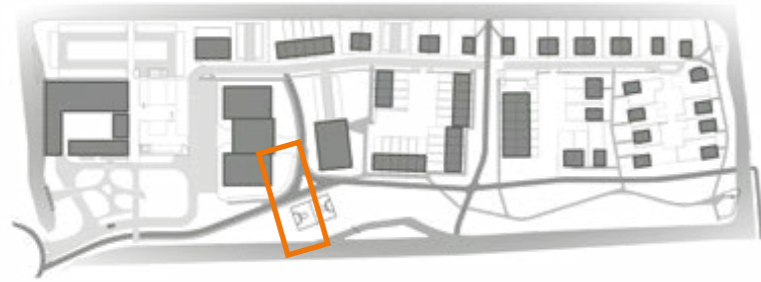
Het park moet kinderen uitdagen bij het spelen. Hiervoor worden er diverse uitdagende plekken aangelegd, waarbij gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen en de ruimte te bieden om zelf het type spel te bepalen.



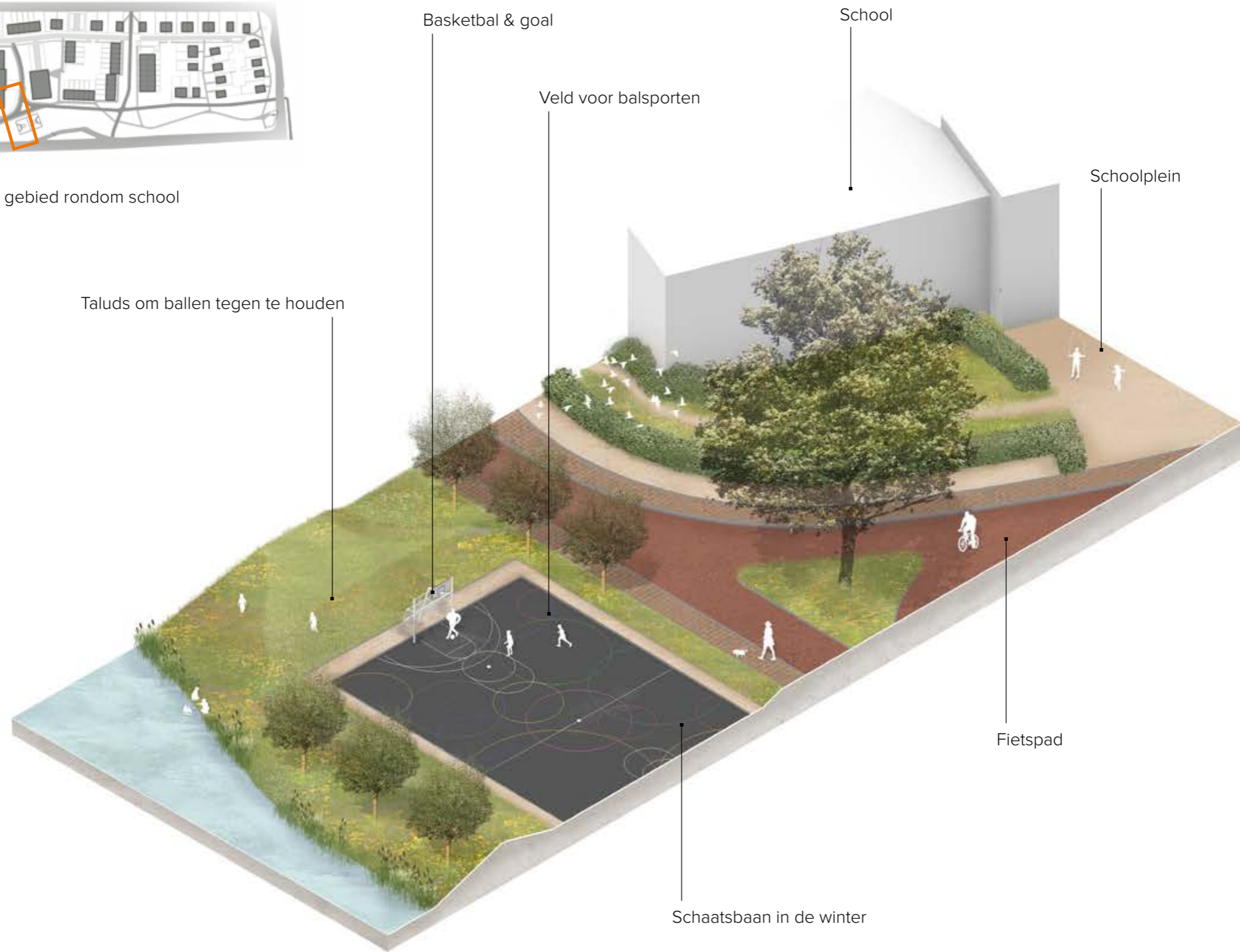
VERBLIJFSPLEKKEN



Op een aantal plekken kan ook verbleven worden, dit door bijvoorbeeld bepaalde zitplekken aan te brengen.



Mogelijke uitwerking gebied rondom school



Basketbal & goal

School

Veld voor balsporten

Schoolplein

Taluds om ballen tegen te houden

Fietspad

Schaatsbaan in de winter



BEELDAMBITIE 4E EILAND



WATER ALS LEIDRAAD



Water vormt deels de leidraad van het park en is zichtbaar aanwezig. Op sommige plekken langs de rand van het park wordt de oever bijzonder ingericht.



ONTDEKKEND STRUINEN



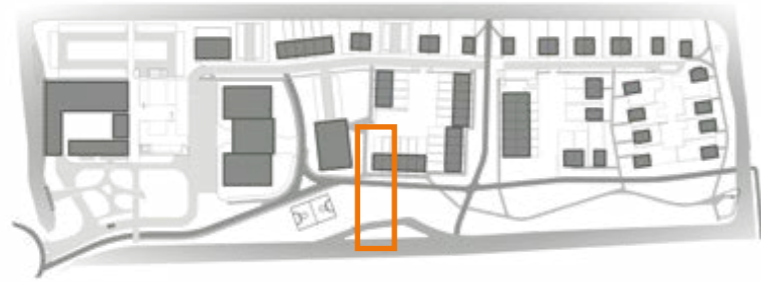
Het park moet ook een ontdekking zijn, struinpaden zorgen hiervoor, doordat deze bijvoorbeeld afwisselend gemaaid worden. Langs deze struinpaden liggen kleinschalige en informele speelaanleidingen, waaronder boomstammen.



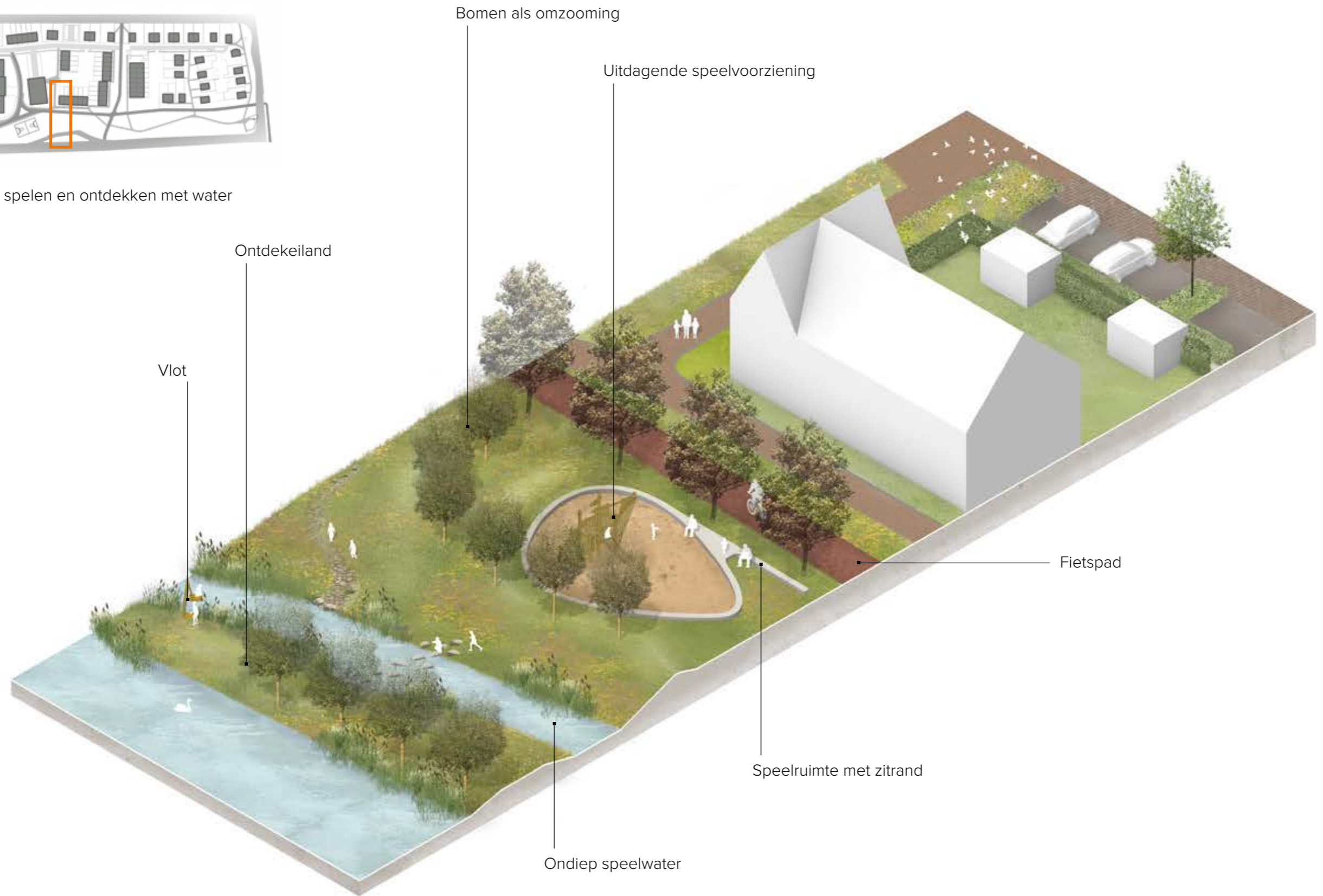
AANLEGPLEKKEN



Her en der is ruimte voor het aanleggen van een boot. Deze plekken worden vormgegeven door bijvoorbeeld een steiger zoals hierboven.



Mogelijke uitwerking spelen en ontdekken met water





BEELDAMBITIE 4E EILAND



ROUTES DOOR RIET EN WATER



Incidenteel wordt er een route door riet en water gemaakt, hiermee wordt het contact versterkt en is een spannende speelaanleiding voor kinderen.



UITZICHTPUNT ALS OVERGANG NAAR HET LANDSCHAP



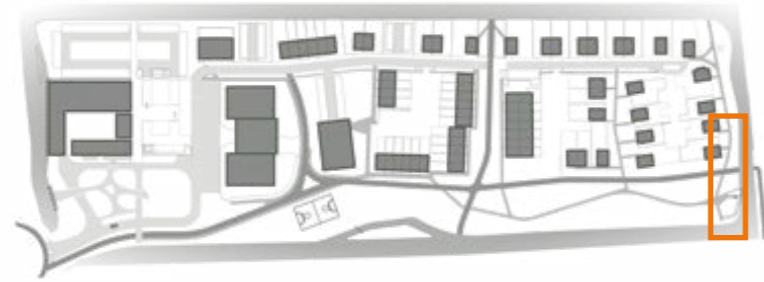
Ter hoogte van het landschap wordt er voorzien in een uitzichtpunt over het landschap, welke tevens de schakel vormt tussen de route naar de Randmeren en Bunschoten-Spakenburg.



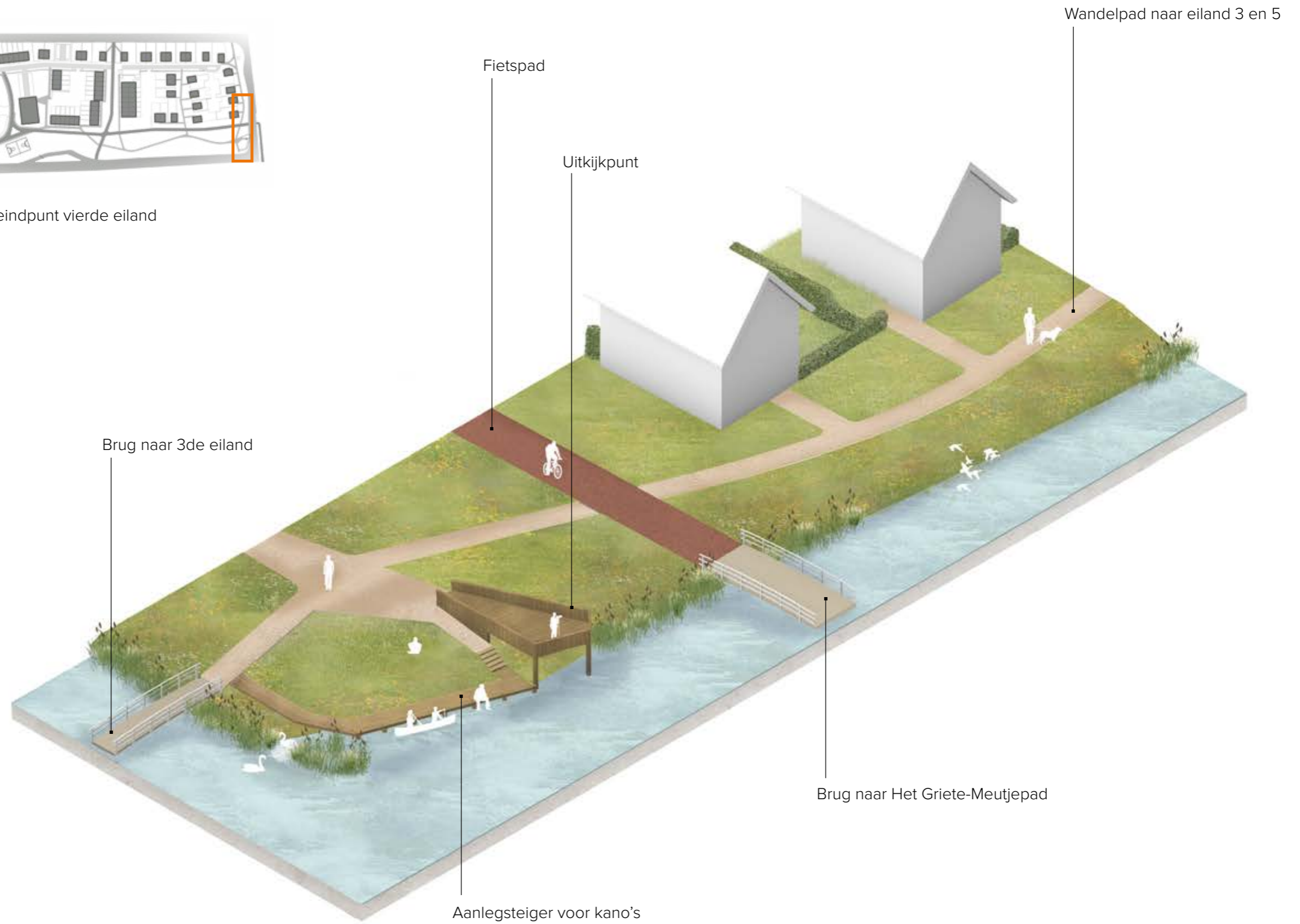
BIODIVERSITEIT



De beplanting draagt bij aan de biodiversiteit van de Rengerswetering. Deze is divers van aard en bestaat uit heesters, maar ook een voedselbos. Er wordt gestreeft naar een optimale soortenkeuze die bijdraagt aan de bijen- en vogelpopulatie en andere diersoorten.



Mogelijke uitwerking eindpunt vierde eiland



BEELDAMBITIE 4E EILAND

BOMEN

Voor de bomen op het vierde eiland is gekozen voor een grote diversiteit in soorten. Waarbij biodiversiteit, kleur, vruchtdracht en noten centraal staan. De soorten zijn zelfbestuivend. De voorgestelde soorten zijn een indicatie en geven de ambitie weer. In een uiteindelijke uitwerking kan hier nog van afgeweken worden.

Voor de bomen in het park zijn soorten gezocht die inheems zijn, goed tegen een vochtige bodem kunnen en passen bij het karakter van een polderpark. De meeste bomen hebben een piramidale en lichte kroon om het zicht door het park te behouden. De treurwilg wordt ingezet als special.

Voor de bomen in de scheggen, parkeerhoven en laan is er gekozen voor soorten met een uitbundige herftskleur. De grote lindebomen zijn gekozen voor hun statige uitstraling, bloeigeur en hun waarde als voedselboom voor vlinders en bijen.



Zie volgende pagina voor grotere kaart

LEGENDA

<i>PrSa</i>	Prunus sargentii 'Charles Sargent'
<i>AcFr</i>	Acer x freemanii 'Celzam'
<i>PaPeV</i>	Parrotia persica 'Vanessa'
<i>UIFr</i>	Ulmus 'Frontier'
<i>PrPaA</i>	Prunus padus 'Albertii'
<i>TiMoB</i>	Tilia mongolica 'Buda'
<i>TiToB</i>	Tilia tomentosa 'Brabant'
	Alnus glutinosa 'Laciniata'

<i>AlGI</i>	Alnus glutinosa
<i>CaJap</i>	Carpinus japonica
<i>AcCaEl</i>	Acer campestre 'Elsrijk'
<i>SaAl</i>	Salix alba
<i>SaSeC</i>	Salix x sepulcralis 'Chrysocoma'
<i>SaCa</i>	Salix caprea
<i>PoAlN</i>	Populus alba 'Nivea'



LEGENDA

PrSa Prunus sargentii 'Charles Sargent'
AcFr Acer x freemanii 'Celzam'
PaPeV Parrotia persica 'Vanessa'
UIFr Ulmus 'Frontier'
PrPaA Prunus padus 'Albertii'

TiMoB Tilia mongolica 'Buda'
TiToB Tilia tomentosa 'Brabant'
AIGIL Alnus glutinosa 'Laciniata'
AIGI Alnus glutinosa
CaJap Carpinus japonica

AcCaEi Acer campestre 'Elsrijk'
SaAl Salix alba
SaSeC Salix x sepulcralis 'Chrysocoma'
SaCa Salix caprea
PoAlN Populus alba 'Nivea'

PRUNUS SARGENTII 'CHARLES SARGENT'

<i>Grootte</i>	Ronde kroon, ± 9 meter hoog
<i>Vorm</i>	Hoogstam
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit donker roze in april-mei; Krijgt niet tot zelden vruchten; Geliefd bij bijen en vlinders



ACER X FREEMANII 'CELZAM'

<i>Grootte</i>	Piramidale kroon, ± 12 meter hoog
<i>Vorm</i>	Hoogstam
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit rood in maart-april; Waardplant voor vlinders en bijen; Opvallende geel met rode herfstkleur.



PARROTIA PERSICA 'VANESSA'

<i>Grootte</i>	Ovale kroon, ± 11 meter hoog
<i>Vorm</i>	Hoogstam en meerstam
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit rood in februari-maart; Opvallende geel violette herfstkleur;



ULMUS 'FRONTIER'

<i>Grootte</i>	Eironde kroon, ± 11 meter hoog
<i>Vorm</i>	Hoogstam
<i>Bijzonderheden</i>	Onopvallende bloei in maart-april; Opvallende scharlakken rode herfstkleur.



PRUNUS PADUS 'ALBERTII'

<i>Grootte</i>	Piramidale kroon, ± 9 meter hoog
<i>Vorm</i>	Hoogstam
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit wit in april-mei; Waardplant voor vlinders en bijen; Opvallende rode herfstkleur.



TILIA MONGOLICA 'BUDA'

<i>Grootte</i>	Eironde kroon, ± 15 meter hoog
<i>Vorm</i>	Hoogstam
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit opvallend geurend in juni; Waardplant voor vlinders en bijen; Niet gevoelig voor bladluis.



TILIA TOMENTOSA 'BRABANT'

<i>Grootte</i>	Eironde kroon, ± 20 meter hoog
<i>Vorm</i>	Hoogstam
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit opvallend geurend in juli; Waardplant voor vlinders en bijen; Niet gevoelig voor bladluis.



ALNUS GLUTINOSA 'LACINIATA'

<i>Grootte</i>	Piramidale kroon, ± 16 meter hoog
<i>Vorm</i>	Hoogstam
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit in katjes in februari-maart; Waardplant voor bijen; Opvallende gele herfstkleur.



ALNUS GLUTINOSA

<i>Grootte</i>	Ovale kroon, ± 15 meter hoog
<i>Vorm</i>	Meerstam
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit in katjes in februari-maart; Waardplant voor vogels en bijen; Opvallende gele herfstkleur.



CARPINUS JAPONICA

<i>Grootte</i>	Ovale kroon, ± 10 meter hoog
<i>Vorm</i>	Hoogstam
<i>Bijzonderheden</i>	Onopvallende bloei in katjes; Opvallende vruchten in hopbellen; Goudgele herfstkleur;



ACER CAMPESTRE 'ELSRIJK'

<i>Grootte</i>	Eironde kroon, ± 11 meter hoog
<i>Vorm</i>	Hoogstam
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit onopvallend in mei; Waardplant voor vlinders en bijen; Opvallende gele herfstkleur.



SALIX ALBA

<i>Grootte</i>	Knotwilg, ± 8 meter hoog
<i>Vorm</i>	Knotwilg
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit onopvallend in april-mei; Waardplant voor vlinders en bijen;



SALIX X SEPULCRALIS 'CHRYSOCOMA'

<i>Grootte</i>	Breede treur, ± 20 meter hoog
<i>Vorm</i>	Meerstammig
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit in opvallende katjes in april; Waardplant voor vlinders en bijen; Klimboom op het ontdek eiland;



SALIX CAPREA

<i>Grootte</i>	Ovale kroon, ± 8 mter hoog
<i>Vorm</i>	Meerstam en beveerd
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit in katjes in april; Waardplant voor vlinders; Opvallende gele herfstkleur.



POPULUS ALBA 'NIVEA'

<i>Grootte</i>	Ronde kroon, ± 6 meter hoog
<i>Vorm</i>	Meerstam en beveerd
<i>Bijzonderheden</i>	Bloeit in rode katjes in april; Gele herfstkleur; Waardplant voor vlinders;



HEESTERS EN GRAS

In het park worden verschillende clusters met heesters aangeplant welke voor beschutting zorgen. Deze kennen een variatie in hoogte, maar zijn in algemene zin relatief laag. De voorgestelde heesters geven de sfeer weer, in een nadere uitwerking wordt hier nader naar gekeken.

Deze heesters leveren een grote bijdrage aan de biodiversiteit in het park door hun bloei en bessen. Alle bessen zijn ook eetbaar voor de mens, sommige lekkerder dan de ander. De smakelijke soorten staan aan de buitenkant van het cluster. Met bordjes kan duidelijk gemaakt worden welke soorten er staan en hoe te eten of te bereiden zijn. In de heesterclusters staan twee soorten die ook kunnen uitgroeien tot boom.

De scheggen en speelplekken worden ingezaaid met gazon. In het park worden twee soorten bloemenmengsel gebruikt. Deze zijn geschikt voor een wat nattere bodem. Door deze ook op de oevers te zaaien ontstaat er een verloop in verschillende soorten. Deze soorten zorgen voor een hoge biodiversiteit en een mooi beeld het hele jaar rond.

Aan de randen van het cluster worden verschillende insectenhôtels geplaatst.








Zie volgende pagina voor grotere kaart

LEGENDA

- Gazon
- Bloemenmengsel laag
- Bloemenmengsel midden
- Heesters laag
- Heesters midden



LEGENDA

-  Gazon
-  Bloemenmengsel laag
-  Bloemenmengsel hoog
-  Heesters laag
-  Heesters midden

CRATAEGUS MONOBYNA (MEIDOORN)

Grootte

Vorm Heester

Bijzonderheden Bloeit opvallend geurend en wit in mei;
Waardplant voor vlinders en bijen;
Bessen zijn geliefd bij vogels;



SORBUS AUCUPARIA (WILDE LIJSTERBES)

Grootte

Vorm Heester

Bijzonderheden Bloeit opvallend wit in mei-juni;
Waardplant voor vlinders en bijen;
Bessen zijn geliefd bij vogels;

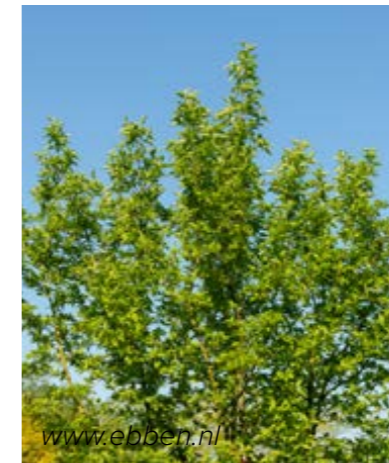


CORNUS MAS (GELE KORNOELJE)

Grootte

Vorm Heester

Bijzonderheden Bloeit geel in januari-maart; Waardplant voor vlinders en bijen; Bessen geliefd bij vogels; Bessen zijn eetbaar;



PRUNUS SPINOSA (SLEEDOORN)

Grootte

Vorm Heester

Bijzonderheden Bloeit wit in maart-april;
Waardplant voor vlinder en bijen;
Vruchten zijn eetbaar



SAMBUCUS NIGRA (GEWONE VLIER)

Grootte

Vorm Heester

Bijzonderheden Bloeit wit in mei-juni;
Waardplant voor bijen en vogels;
Bloemen en vruchten zijn eetbaar;



RIBES NIGRUM (ZWARTE BES)

Grootte

Vorm Heester

Bijzonderheden Bloeit vruchten zijn eetbaar.



BLOEMMENGSEL (G2)

Bloemenmengsel voor bloemrijk grasland en bermen op voedselrijke en kleigronden. Dit mengsel heeft een ingetogen karakter en is zeer aantrekkelijk voor bijen, vlinders en vogels.



BLOEMENMENGSEL (G3)

Bloemenmengsel voor bloemrijk grasland op jaarrond natte tot vochtige percelen en oevervegetaties die jaarrond nat of vochtig zijn. Dit mengsel heeft een ingetogen karakter en is zeer aantrekkelijk voor bijen, vlinders en vogels.



TITEL	Stedenbouwkundig plan Bunschoten Rengerswetering eiland 4
OPDRACHTGEVER	Gemeente Bunschoten
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	Emiel Roelofse
STATUS	Definitief concept
DATUM	26 maart 2021
DOCUMENTNUMMER	14705-R
PROJECTNUMMER	565.01
PROJECTTEAM	Joram van Otterloo Ruben Fila Suzan Boekenoogen

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl