

ruimtelijke denkers

WISSING

Stedenbouwkundig plan 2023 locatie Dwingel De Goorn

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Gemeente Koggenland

Documentnaam:

Locatie Dwingel in De Goorn KOGGENLAND-aangepast

Wijzigingsdatum:

9 november 2023

Wissing B.V.
Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke denkers
wissing

Inhoud

1. Inleiding 5

2. Analyse 7

3. Programma 10

4. Nieuw stedenbouwkundig plan (2023) 12

5. Voormalig stedenbouwkundig plan en variantenstudie 20

6. Vervolg 27



1. Inleiding

De Jozefschool in De Goorn is verhuisd en hierdoor is de huidige locatie vrijgekomen voor herontwikkeling. De gemeenteraad heeft aangegeven, dat zij graag een nieuwe ontwikkeling zou zien op deze locatie.

De nieuwe ontwikkeling op de locatie zal bestaan uit dat er een HOED met 4 huisartsen komt uit omliggende kernen en een apotheek.
Tevens heeft het woningbedrijf van de gemeente Koggenland aangegeven op deze locatie graag sociale huurwoningen te realiseren/af te nemen. Tevens heeft zich een organisatie voor een kinderdagverblijf gemeld, welke ook een plek op deze locatie dient te krijgen.

Plan aanpassing

In 2022 is er voor de locatie een stedenbouwkundig plan opgestelde en door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is dit plan verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan en wordt er een bestemmingsplan opgesteld. Ook is de haalbaarheid van het plan onderzocht. Daaruit kwam naar voren dat het stedenbouwkundig plan uit 2022 een negatief resultaat oplevert, onder andere door de gebouwvorm (gebouw in 3 delen) en het type woningen in het plan. Vanwege dit negatieve resultaat zijn verschillende varianten van programma en verkaveling onderzocht. Hieruit is een nieuwe voorkeursvariant voort gekomen. Deze voorkeursvariant is uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan.

Opbouw rapportage

In deze rapportage wordt, na de analyse van het plangebied, het nieuwe stedenbouwkundig plan beschreven. Tevens wordt er een vergelijk gemaakt met het vorige stedenbouwkundig plan en worden de varianten toegelicht die zijn onderzocht om tot de nieuwe voorkeursvariant te komen. Ook zijn de voor- en nadelen benoemd van de verschillende varianten.
Ook wordt er in het kort ingegaan op de vervolgstappen van de ontwikkeling van deze locatie.

plangebied (bron: https://streetsmart.cy-clomedia.com)



2. Analyse

Het plangebied betreft primair de locatie van de voormalige Jozefschool, met aangrenzende plantsoenen en de naastgelegen parkeerplaats van het zwembad / sporthal.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Dwingel. Dit is ook de belangrijkste ontsluitingsweg van het gebied. Een waterloop vormt aan de westzijde de plangrens. Langs het water ligt een steil talud waar bomen in staan. Aan de zuidkant ligt het zwembad / de sporthal. Deze heeft haar entree direct grenzend aan het plangebied. Het parkeren van het zwembad / de sporthal ligt in het plangebied. Er liggen hier 56 parkeerplaatsen.

Aan de zuidkant en de oostkant van het plangebied staan enkele rijwoningen. Ze liggen met hun achtertuinen naar het plangebied. Het achterpad vormt de grens met het plangebied. Naast en achter deze woningen staan in het plangebied een aantal grote bomen met onderbegroeiing. Het plangebied wordt aan de oostkant ook begrensd door de straat Kanteel. Dit is een straat met woningen erlangs. Vanaf deze straat kan het gebied ook ontsloten worden.

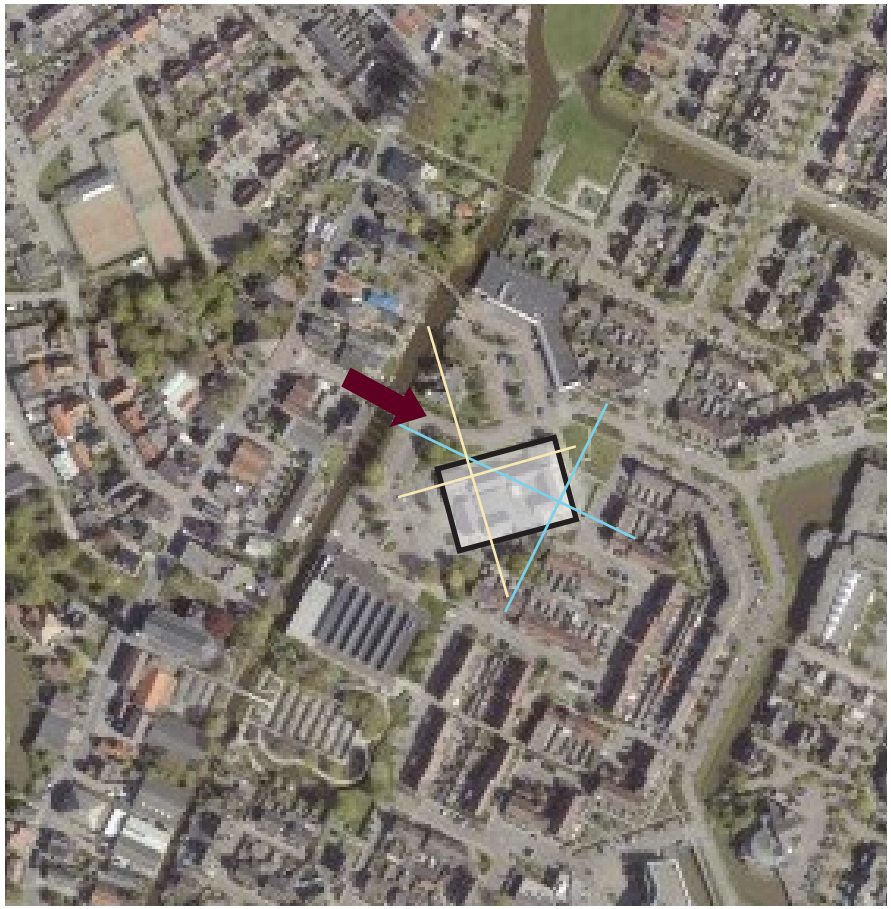
De school die op deze locatie stond is inmiddels gesloopt. Ook de verharding van het schoolplein is verwijderd. De parkeerplaats van het zwembad / de sporthal is nog wel aanwezig, net als het om de school liggende groen met bomen.





De locatie in De Goorn

De locatie ligt aan de Dwingel. Dit is de enige verbindingsweg tussen een groot deel van de dorpskern en een groot deel van de nieuwbouwwijken. Door de ligging aan de Dwingel is de locatie goed bereikbaar vanuit de omgeving. Rondom het plangebied liggen meerdere voorzieningen. Zo ligt het zwembad met sporthal direct ten zuiden van het plangebied en tegenover het plangebied, aan de overzijde van de Dwingel, ligt een klein winkelcentrum en een restaurant.



De locatie als entree

De locatie ligt op een bijzondere plek in De Goorn. Het ligt achter het dorpslint. Het is de entreeplek naar de achterliggende wijk vanaf het dorpslint. De planlocatie ligt direct in de zichtlijn van deze aankomstroute. Het plangebied is zo georiënteerd dat het verkeer bij binnenkomst wordt meegenomen in de flauwe bocht naar links en als het ware de wijk in wordt geleid.
De entreeplek in de wijk heeft een gedraaide oriëntatie ten opzichte van de woningen. Het winkelcentrum en de ook voormalige school volgende de richting van de Dwingel. Het plangebied kent hierdoor 2 oriëntatierichtingen.



Groen

Het uitgangspunt is om zoveel bomen te behouden voor een groene aanblik en behoud van biodiversiteit. Het gaat om de volgende bomen:

1. 4 grote lindes. Deze behouden en tijdens de bouw de plek beschermen
2. 9 jonge bomen.Deze kunnen eventueel verplant worden in het najaar binnen de gemeente of plangebied
3. indien bomen oud en in slechte staat zijn kunnen deze vervangen worden
4. grote oude eik behouden
5. grote oude eik behouden, de iepen en berken kunnen eventueel weg als ze niet ingepast kunnen worden



Milieucontour

Zowel de sporthal, het zwembad als het restaurant kunnen hinder veroorzaken ten opzicht van gevoelige functies als wonen. Er zijn hiervoor richtafstanden, waarbuiten geen nader onderzoek nodig is. Er zijn 2 categorieën richtafstanden, voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied. Hier is sprake van een gemengd gebied. In een gemengd gebied heeft het restaurant geen richtafstand. De richtafstanden van de sporthal en het zwembad zijn gelijk en bedraagt 30 meter.

3. Programma

Het programma voor de locatie is een HOED (4 huisartsenpraktijken met apotheek) en kinderopvang met buitenruimte. Dit programma wordt aangevuld met woningen.

HOED met apotheek
HOED (4 huisartsen onder één dak) + een apotheek met een totaal oppervlakte van 925 m^2 bvo (ca. 800 m^2 gbo). Het uitgangspunt is dat dit programma op de begane grond wordt gerealiseerd

Kinderopvang
Een kinderopvang van 590 m^2 bvo (ca. 500 m^2 gbo), met een buitenruimte van circa 200 -240 m^2. Het uitgangspunt is dat dit programma op de begane grond wordt gerealiseerd.

Woonprogramma
Aanvullend op de HOED, apotheek en de kinderopvang komen er woningen op de locatie. Van het totale woonprogramma dient minimaal 10% sociale huur te zijn.

Programma 2022
Met dit programma is in 2022 een stedenbouwkundig plan gemaakt. Hierin waren naast de HOED met apotheek en de opvang 32 appartementen opgenomen. De appartementen zijn gemiddeld circa 70 m^2.

Uit de doorrekening van dit plan bleek dat dit programma niet haalbaar is (een negatief resultaat). Om het plan haalbaar te maken is het woonprogramma aangepast.

Programma 2023
Het nieuwe programma gaat, naast de HOED met apotheek en het kinderdagverblijf, uit van grondgebonden woningen voor starters, en van appartementen.
Het is mogelijk om maximaal 12 grond gebonden rug aan rug woningen te ontwikkelen en maximaal 28 appartementen Uiteraard dient het parkeren voor het programma binnen het plangebied opgelost te worden.



Programma en ruimtebeslag 2023

Begane grond:

- 925 m² bvo HOED met apotheek
- 590 m² bvo opvang
- 12 grondgebonden starterswoningen, type rug-aan-rug

Op de verdieping(en):

- maximaal 28 appartementen (50-60 m²), waarvan minimaal 4 sociale huur

+ het bijbehorende parkeren voor het hele programma en het zwembad met sporthal



Programma en ruimtebeslag 2022

Begane grond:

- 925 m² bvo HOED met apotheek
- 590 m² bvo opvang

Op de verdieping(en):

- ten minste 32 appartementen (70 m²), waarvan minimaal 4 sociale huur

+ het bijbehorende parkeren voor het hele programma en het zwembad met sporthal

4. Nieuw stedenbouw-kundig plan (2023)

Er is een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt waarin het nieuwe programma is opgenomen. Dit nieuwe plan gaat uit van 2 gebouwclusters, een L-vormig gebouw van 3 lagen hoog en een rij met rug-aan-rug woningen van één laag hoog met kap.

Bij de situering van het hoge gebouw met 3 lagen is ervoor gekozen om deze zover mogelijk van de bestaande woonbebouwing te situeren, zodat de omwonenden hier zo min mogelijk overlast van hebben.

De gebouwen volgen de oriëntatie van de naast het plangebied gelegen rijwoningen en staan onder een hoek aan de Dwingel. Hierdoor ligt er aan de Dwingel een grote driehoekige groene ruimte.

De HOED en apotheek ligt aan de oostkant van het plangebied, aan de parkeerplaats. De apotheek kan aan de zijde van de Dwingel in het gebouwdeel worden gesitueerd, zodat deze in het zicht ligt vanaf de doorgaande weg. De HOED wordt ontsloten aan de zijde van de parkeerplaatsen. De kinderopvang komt in de andere vleugel van het l-vormige gebouw. De kinderopvang wordt aan de oostkant, vanaf het parkeerterrein ontsloten. Er is voldoende ruimte om het kinderdagverblijf heen om een goede buitenruimte te maken. De buitenruimte wordt afgeschermd met een hek met aan de buitenzijde een haag. Dit zorgt voor een groen aanzicht en privacy. Indien nodig kunnen bomen worden geplant in de haag om te zorgen voor schaduw in de buitenruimte.

Op de HOED en het kinderdagverblijf komen twee verdiepingen met appartementen, in totaal 28 appartementen.

Boven de kinderopvang zijn 8 appartementen gesitueerd in twee lagen. Ze worden ontsloten via een galerij aan de zuidkant. Het dakdeel van de kinderopvang waar geen appartementen op komen wordt groen ingericht. De appartementen kijken hier op uit.

Op de HOED worden de appartementen met een middengang ontsloten. Ze hebben hun balkons / loggia's aan de oost- of aan de westkant. Er zijn 10 appartementen per laag.

De rug-aan-rug woningen staan aan de westkant, in aansluiting op de aangrenzende woonwijk.

Er zijn in het plan in totaal 114 parkeerplaatsen opgenomen . Deze liggen om het l-vormige gebouw heen. De weg om het gebouw ontsluit alle parkeerplekken.

Programma

- HOED huur 700m²gbo
- Apotheek huur, 100m²gbo
- Kinderdagverblijf huur 500m² gbo en 225m² buitenruimte
- maximaal 12 markt grond gebonden huur of koop rug aan rug woningen
- maximaal 24 markt huur of koop appartementen
- minimaal 4 sociale huurwoningen/appartementen

Het bovenstaande woonprogramma is een indicatie van de grote van de woningen en de aantallen. Het kan zijn dat er uiteindelijk een ander woonprogramma gerealiseerd wordt. Het maximale aantal woningen in dit plangebied is 40 woningen.







impressies van het stedenbouwkundig plan ter inspiratie en ter suggestie





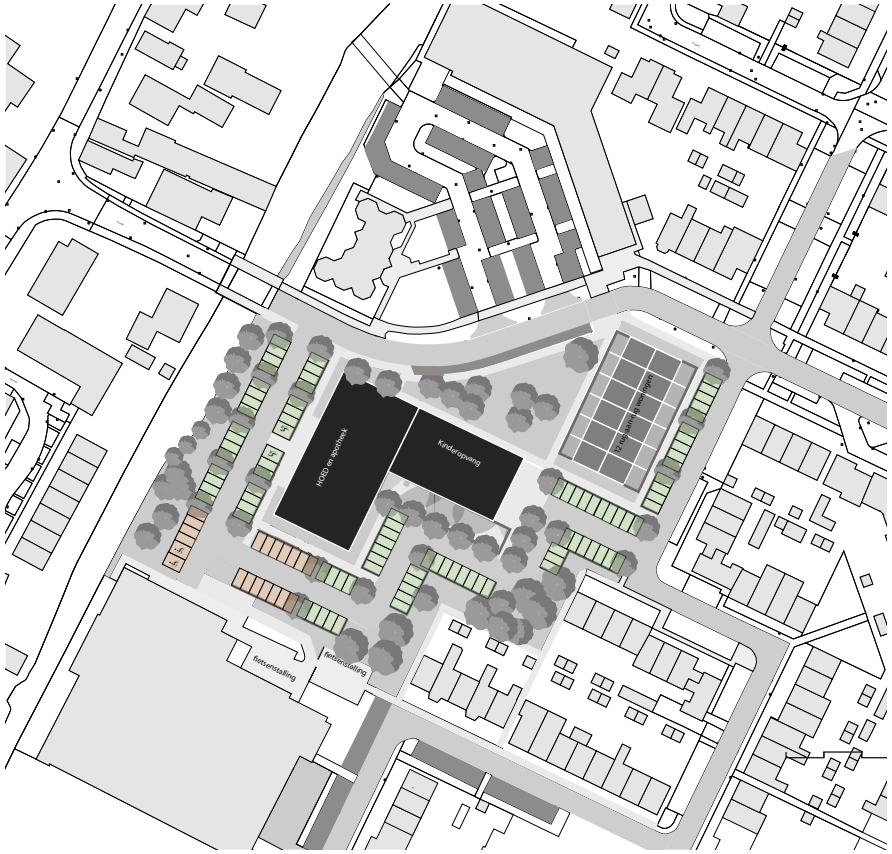
vogelvlucht impressies van het steden-bouwkundig plan ter inspiratie en ter suggestie





Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de huidige inrit naar de parkeerplaatsen bij de sporthal / het zwembad. Tevens komt er een aansluiting voor auto's op de Kanteel. Hierdoor is het niet nodig om te voorzien in een keerlus op het parkeerterrein. De parkeerplaatsen zijn verspreid over het plangebied, net als de entrees van de gebouwen. De rug-aan-rug woningen worden ontsloten via de Kanteel en via een woonpad aan de rand van het groene plantsoen aan de Dwingel. De druk op het parkeerterrein is hiermee verspreid.
De weg wordt gebruikt voor laden en lossen. De bus om kinderen van en naar het zwembad / de sporthal te brengen. kan hier ook stoppen.



Parkeren

Het plan gaat uit van 114 parkeerplaatsen. Aan de hand van de parkeernormen van de gemeente is bepaald hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor de nieuwe ontwikkeling. Daarbij is rekening is gehouden met het huidige aantal parkeerplaatsen voor het zwembad en de sporthal.
Er is voor de ontwikkeling een parkeerbalans opgesteld, waarbij ook gekeken is naar de mogelijkheden voor dubbelgebruik. Daarvoor is gekeken naar de aanwezigheid op verschillende tijdstippen in de week. Tevens is in de parkeerbalans rekening gehouden met de huidige uitwijkmogelijkheid

Parkeersituatie bij sporthal / zwembad

Bestaande functies	Parkeernorm	100%	Werkdagochtend Aanwezigheids-percentage	Werkdagochtend Benodigde parkeerplaatsen	Werkdagmiddag Aanwezigheids-percentage	Werkdagmiddag Benodigde parkeerplaatsen	Werkdagavond Aanwezigheids-percentage	Werkdagavond Benodigde parkeerplaatsen	Werkdagnacht Aanwezigheids-percentage	Werkdagnacht Benodigde parkeerplaatsen	Koopavond Aanwezigheids-percentage	Koopavond Benodigde parkeerplaatsen	Zaterdagmiddag Aanwezigheids-percentage	Zaterdagmiddag Benodigde parkeerplaatsen	Zaterdagavond Aanwezigheids-percentage	Zaterdagavond Benodigde parkeerplaatsen	Zondagmiddag Aanwezigheids-percentage	Zondagmiddag Benodigde parkeerplaatsen
Sporthal, 2328 m2 bvo	2,9 per 100 m2 bvo	67,5	50%	33,75	50%	33,75	100%	67,50	0%	0,00	100%	67,50	100%	67,50	100%	67,50	75%	50,63
Zwembad, 207 m2 bassin	11,5 per 100 m2 bassin	23,8	50%	11,90	50%	11,90	100%	23,80	0%	0,00	100%	23,80	100%	23,80	100%	23,80	75%	17,85
	Totaal	**91,3**		**45,65**		**45,65**		**91,30**		**0,00**		**91,30**		**91,30**		**91,30**		**68,48**
Totaal 56 parkeerplaatsen beschikbaar bij zwembad / sporthal in de bestaande situatie				Nog 10 beschikbaar		Nog 10 beschikbaar		36 pp te kort		Nog 56 beschikbaar		36 pp te kort		36 pp te kort		36 pp te kort		13 pp te kort

Parkeerplaatsen voor planontwikkeling

Nieuwe functies	Parkeernorm	100%	Werkdagochtend Aanwezigheids-percentage	Werkdagochtend Benodigde parkeerplaatsen	Werkdagmiddag Aanwezigheids-percentage	Werkdagmiddag Benodigde parkeerplaatsen	Werkdagavond Aanwezigheids-percentage	Werkdagavond Benodigde parkeerplaatsen	Werkdagnacht Aanwezigheids-percentage	Werkdagnacht Benodigde parkeerplaatsen	Koopavond Aanwezigheids-percentage	Koopavond Benodigde parkeerplaatsen	Zaterdagmiddag Aanwezigheids-percentage	Zaterdagmiddag Benodigde parkeerplaatsen	Zaterdagavond Aanwezigheids-percentage	Zaterdagavond Benodigde parkeerplaatsen	Zondagmiddag Aanwezigheids-percentage	Zondagmiddag Benodigde parkeerplaatsen
4 huisartsenpraktijken 825 m2 bvo	3,3 per 100 m2 bvo	27,23	100%	27,23	75%	20,42	10%	2,72	0%	0,00	10%	2,72	10%	2,72	10%	2,72	10%	2,72
Apotheek 100 m2 bvo	3,4 per apotheek	3,4	100%	3,40	100%	3,40	10%	0,34	0%	0,00	10%	0,34	10%	0,34	10%	0,34	10%	0,34
Bewoners 40 appartementen van +- 75 m2	0,9 per appartement	36	50%	18,00	50%	18,00	90%	32,40	100%	36,00	80%	28,80	60%	21,60	80%	28,80	70%	25,20
Bezoekers/Visite 40 appartementen	0,3 per appartement	12	20%	2,40	20%	2,40	80%	9,60	0%	0,00	70%	8,40	60%	7,20	100%	12,00	70%	8,40
Kinderdagverblijf 590 m2 bvo	1,4 per 100 m2 bvo	8,26	100%	8,26	100%	8,26	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kinderdagverblijf 's morgens max 56 kindplaatsen en 's middags max 70 kindplaatsen	65% x 0,25 x 0,75		56 kinderen	6,83	70 kinderen	8,53	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Totaal	**86,89**		**66,11**		**61,01**		**45,06**		**36,00**		**40,26**		**31,86**		**43,86**		**36,66**
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen zonder bestaande uitwijking naar het parkeerterrein aan overkant van de Dwingel				111,76		106,66		136,36		36,00		131,56		123,16		135,16		105,14
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen met bestaande uitwijking naar het parkeerterrein aan overkant van de Dwingel				**111,76**		**106,66**		**101,06**		**36,00**		**96,26**		**87,86**		**99,86**		**92,66**
				Maatgevend														

Rekeninghoudend met de bestaande parkeerdrukte en bestaande uitwijking naar het parkteerrein aan de overkant van de Dwingel is de werkdagochtend maatgevend voor aantal bendodigde parkeerplaatsen bij de HOED, sporthal en zwembad.

Uit de parkeerbalans komt dat er 112 parkeerplaatsen nodig zijn. Het plan voldoet hieraan.

Van de 114 parkeerplekken die opgenomen zijn in het plan zijn 4 plekken gereserveerd voor de huisartsen. Deze liggen dicht bij de Dwingel, zodat bij spoed de huisarts snel op weg kan. Daarnaast zijn er zijn 4 plekken voor mindervaliden gereserveerd, bij de entree van de HOED en bij de entree van het zwembad / de sporthal. De overige parkeerplaatsen zijn openbaar. Er wordt bij 1 parkeerplaats rekening gehouden met elektrisch laden.

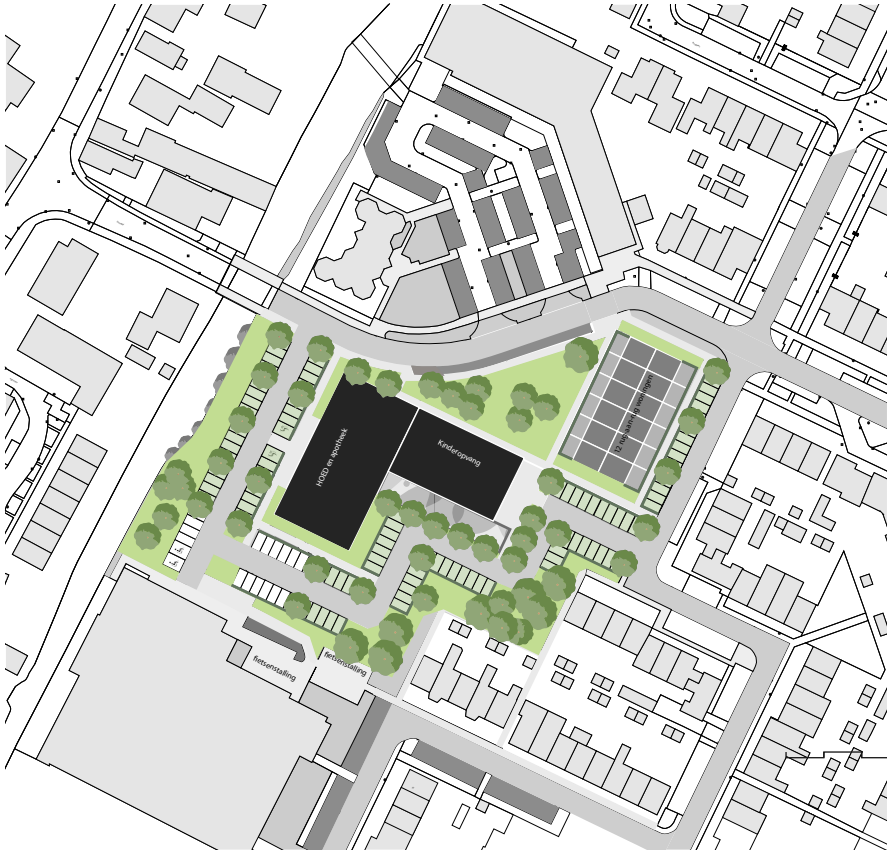
Fietsen

Voor de fietsen worden bij de entrees van de HOED, apotheek en kinderopvang voldoende fietsenstallingen geplaatst. De fietsenstalling voor het zwembad / de sporthal die in de huidige situatie op het parkeerterrein is gesitueerd, wordt verplaatst. Deze komt naast de huidige fietsenstalling voor het gebouw.



Bestaande bomen

In dit stedenbouwkundig plan kunnen niet alle huidige bomen behouden blijven. De 4 grote lindes aan de Dwingel bij de huidige entree van de parkeerplaatsen staan op een plek waar het L-vormige gebouw komt. In de verdere uitwerking van het plan (het ontwerp van het gebouw) zal bekeken moeten worden of het mogelijk is om één of meerdere bomen te behouden.
Daarnaast zullen de 9 jonge bomen aan de oostkant aan de Dwingel verplant moeten worden naar een andere plek. Hier komen de rug-aan-rug woningen.



Groen in het plangebied

Met de ontwikkeling wordt aan het plangebied veel groen toegevoegd. Er komt een grote groene plek aan de Dwingel en om de gebouwen heen wordt zoveel mogelijk groen ingericht. De meeste parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonstenen. Hierdoor hebben ze een groen aangezicht. Tussen de parkeervakkken komen plantvakken met bomen en heesters. Deze onttrekken de auto's enigszins aan het zicht.
De erfafscheidingen, bij de kinderopvang en de rug aan rugwoningen zal ook worden uitgevoerd in groen (hagen, begroeid hekwerk).



Milieucontour

In het plan is rekening gehouden met de milieucontour van het zwembad / de sporthal. De appartementen liggen buiten deze contour.



Ruimte voor dorpsevenementen

In het plan is rekening gehouden met de mogelijkheid voor een klein terras bij het sportcafé. Hiervoor is de voorruimte voor het café vergroot.
Daarnaast is er in het plan rekening gehouden met de mogelijkheid voor kleinschalige dorpsevenementen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een braderie of een evenement op koningsdag. Hiervoor kan een deel van de parkeerplaatsen en weg worden gebruikt. Dit deel van de parkeerplaats is verhard. De ruimte voor de dorpsevenementen is circa 700 m2 groot. De overige parkeerplaatsen kunnen tijdens het evenement gebruikt worden, er kan dan niet meer rond gereden worden.

5. Voormalig steden-bouwkundig plan en variantenstudie

In 2022 is er voor de locatie een stedenbouwkundig plan gemaakt. Uit de doorrekening van dit plan door Sumcity kwam een negatief resultaat. Het advies was om het programma in het stedenbouwkundig plan aan te passen om tot een positief resultaat te komen.

Het oorspronkelijke programma bestond uit:
- HOED huur 700m² gbo
- Apotheek huur, 100m² gbo
- Kinderdagverblijf 500m^2 gbo + 225 m^2 buitenruimte
- 32 appartementen (circa 70 m^2 gbo)

Het nieuwe programma bestaat uit:
- HOED huur 700m² gbo
- Apotheek huur, 100m² gbo
- Kinderdagverblijf 500m^2 gbo + 225 m^2 buitenruimte
- minimaal 4 soc huur, 50-60m²gbo
- maximaal 24 mgw markt koop vs huur van mininmaal 50m² gbo
- maximaal 12 markt koop vs huur grond gebonden rug-aan-rug woningen, circa 60m² gbo

Aandachtspunt is dat dit programma is opgegeven in gebruiksvloeroppervlakte (gbo). In het stedenbouwkundig plan is het bruto vloeroppervlakte (bvo) getekend (buitenkant van de gebouwen). Dit is groter dan het gebruiksvloeroppervlakte.

Er is met dit nieuwe programma een variantenstudie gedaan waarbij is verkend hoe dit programma een plek kan krijgen in het stedenbouwkundig plan. De grootste uitdaging daarbij zijn de grondgebonden woningen die in het plangebied een plek moeten krijgen. Dit is extra programma op de begane grond ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. Daarnaast betekent het nieuwe programma dat er 2 parkeerplaatsen extra nodig zijn.

Voormalig stedenbouwkundig plan uit 2022

Dit plan gaat uit van één gebouw dat uit verschillende delen bestaat. Het gebouw richt zich op de Dwingel en het parkeren is aan de zij- en achterkant gesitueerd. Het gebouw dient zowel aan de zijde van de Dwingel als aan de zijde van het parkeren ingangen te krijgen. Aan de zijde van de Dwingel is de entree met name bedoeld voor voetgangers en fietsers. Mensen die met de auto komen zullen vanaf de parkeerplaats naar binnen gaan.

Centraal in het gebouw ligt de HOED met apotheek. Aan de westzijde komt de kinderopvang met buitenruimte. Het programma bestaat uit 4 appartementen op de begane grond.
Op de verdiepingen komen appartementen. Deze hebben een galerij aan de zijde van de Dwingel. De kopse appartementen hebben hun galerij hier dwars op. De buitenruimte van de appartementen zijn zoveel mogelijk gericht op het westen en het zuiden.

Het parkeren komt voor het grootste deel aan de westzijde en zuidzijde van het gebouw. Via de huidige entree aan de Dwingel wordt het nieuwe parkeerterrein ontsloten. Het parkeerterrein krijgt een tweede toegang via de Kanteel.

In dit plan worden de bomen aan de Dwingel en de bomen in de driehoeken aan de zuidkant van de locatie, grenzend aan de bestaande woningen, behouden.

Programma:

Begane grond:	Eerste verdieping	Tweede verdieping
925 m² HOED	16 appartementen	12 appartementen
588 m² opvang		
4 appartementen		





Variant A

Deze variant blijft in hoofdvorm dicht bij het oorspronkelijke plan uit 2022. Het gaat uit van een gebouw dat uit twee delen bestaat met daarnaast een los blokje grondgebonden woningen (type rug-aan-rug). Het gebouw richt zich op de Dwingel en het parkeren is aan de zij- en achterkant gesitueerd. Het gebouw dient zowel aan de zijde van de Dwingel als aan de zijde van het parkeren ingangen te krijgen. Aan de zijde van de Dwingel is de entree met name bedoeld voor voetgangers en fietsers. Mensen die met de auto komen zullen vanaf de parkeerplaats naar binnen gaan.

In het gebouw komt de HOED met apotheek. Aan de westzijde komen de rug-aan-rugwoningen en aan de oostkant 4 appartementen.

Op de eerste verdieping komt de kinderopvang en appartementen. Ook de buitenruimte van het kinderdagverblijf ligt op de eerste verdieping, op het dak van de HOED.

Op de tweede en derde verdieping komen 18 appartementen, 9 per laag. De keuze is gemaakt om het bouwdeel aan de oostkant van het plangebied 2 lagen hoog te maken, in aansluiting op de bestaande woningen. Om het programma mogelijk te maken wordt het gedeelte van de HOED 4 lagen hoog.

Er zijn in totaal 112 parkeerplaatsen opgenomen in het plan. Dit is voldoende voor dit programma.

In dit plan worden de bomen aan de Dwingel en de bomen in de driehoeken aan de zuidkant van de locatie, grenzend aan de bestaande woningen, behouden.

Programma:

Begane grond:	Eerste verdieping	Tweede + derde verdieping
925 m² HOED	588 m² opvang	18 appartementen
12 rug aan rug woningen	4 appartementen	
4 appartementen		

Variant B

Ook deze variant blijft in hoofdvorm dicht bij het oorspronkelijke plan uit 2022. Het gaat uit van één gebouw met daarnaast een los blokje grondgebonden woningen (type rug-aan-rug). Het gebouw richt zich op de Dwingel en het parkeren is aan de zij- en achterkant gesitueerd. Het gebouw krijgt zijn entrees aan de zijde van de parkeerplaatsen. De zijde aan de Dwingel dient representatief te worden vormgegeven en mag niet als een achterzijde ogen.
In het gebouw komt op de begane grond de HOED met apotheek en de kinderopvang. Aan de westzijde komen de rug-aan-rugwoningen.
Op de eerste verdieping komen appartementen, deels met een middengang. Aan de oostkant krijgt het gebouw een tweede verdieping met appartementen. Dit is een hoogteaccent in de zichtas van de Dwingel.
In totaal komen er 24 appartementen
Er zijn in totaal 110 parkeerplaatsen opgenomen in het plan. Dit is voldoende voor dit programma.
In dit plan worden de bomen aan de Dwingel en de bomen in de driehoeken aan de zuidkant van de locatie, grenzend aan de bestaande woningen, behouden.

Programma:

Begane grond:	Eerste verdieping	Tweede verdieping
925 m² HOED	15 appartementen	9 appartementen
588 m² opvang		
12 rug aan rug woningen		





Voor- en nadelen nieuw stedenbouwkundig plan

+ Aan de Dwingel ligt een grote groene ruimte, als mooie plantsoen bij binennkomst van de wijk
+ De HOED heeft één entree voor voetgangers, fietsers en automobilisten aan de oostzijde
+ Het parkeren is verdeeld in verschillende clusters, waardoor het kleinschalig oogt
+ De grondgebonden woningen van één laag met kap liggen grenzend aan de bestaande woningen, het hogere gebouwdeel met appartementen ligt op enige afstand
- De bomen aan de Dwingel kunnen niet behouden worden



Voor- en nadelen voormalig stedenbouwkundig plan uit 2022

+ De groene driehoek aan op de hoek Dwingel Kanteel is onbebouwd, omwonenden hebben hier vrij uitzicht
- De HOED heeft twee entrees, zowel aan de noord- als aan de zuidzijde, dit is intern lastig
- Het gebouw bestaat uit 3 delen, hetgeen kostenverhogend is



Voor- en nadelen model A

+ Dit model lijkt in plattegrond erg op het oorspronkelijke model
- Het gebouw is deels 4 lagen hoog, dit is hoog voor De Goorn
- De grondgebonden woningen staan dicht op het gebouw van de HOED, op circa 9 meter en dat deel is 4 lagen hoog
- Het kinderdagverblijf ligt op de eerste verdieping, dit is organisatorisch onwenselijk
- De buitenruimte van het kinderdagverblijf ligt op de eerste verdieping met aangrenzend appartementen. Dit is ongewenst qua geluid



Voor- en nadelen model B

+ Dit model lijkt in plattegrond erg op het oorspronkelijke model
- De grondgebonden woningen staan dicht op het gebouw van de HOED, op circa 9 meter en dat deel is 4 lagen hoog
- De grondgebonden woningen staan dicht op het gebouw van de HOED, op circa 9 meter en dat deel is 4 lagen hoogBuitenruimte kinderdagverblijf bestaat uit twee delen, aan de oostkant en aan de zuidkant
- Een deel van de appartementen met middengang heeft een noord-oriëntatie,


2023

6. Vervolg

Het stedenbouwkundig plan laat de verkaveling van het plangebied zien en hoe alle functies ten opzichte van elkaar liggen.

Naast dit stedenbouwkundig plan is er voor de locatie ook een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan opgesteld.

Wat de uitgangspunten zijn voor het uiterlijk van gebouwen wordt vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan geeft ook op hoofdlijnen richtlijnen voor de openbare ruimte. De basis voor dit beeldkwaliteitsplan is dit stedenbouwkundig plan.

Tevens vormt dit stedenbouwkundig plan de basis voor het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd welke functies er mogen worden gerealiseerd en de omvang en locatie van de bebouwing.

Omdat de gemeente van plan is om voor dit gebied een tender uit te schrijven zal het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ruimte bieden voor een ontwikkelaar en zijn architect om er een aantrekkelijke ontwikkeling van de te maken.

Er zal ook, als de gebouwen ontworpen zijn en precies duidelijk is waar bijvoorbeeld de entrees liggen, een inrichtingsplan worden gemaakt. Dit is een ontwerp voor de openbare ruimte.

