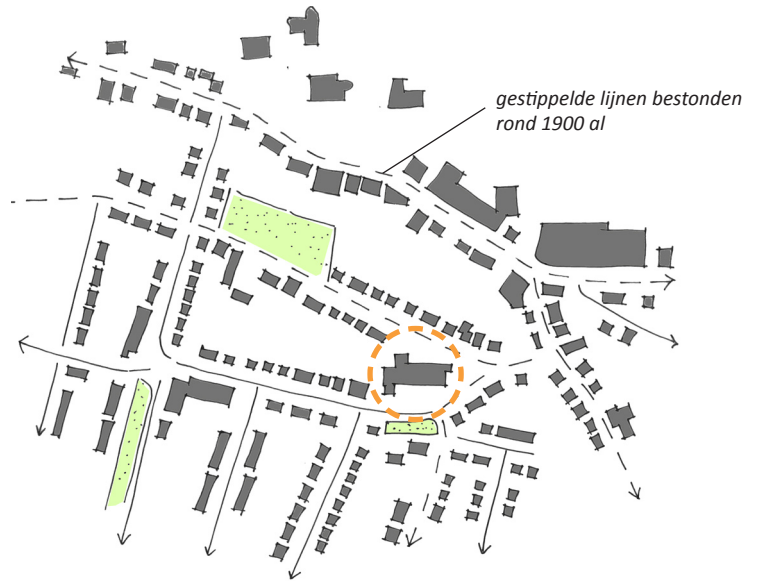


historische kaart met plangebied



structuur wijk

Inleiding

De basisschool op de hoek van de Komweg en Ludgerusstraat gaat sluiten. In dit advies onderzoeken we de mogelijkheden tot woningbouw op deze locatie. Het plan van Bouwbedrijf Helmuth Welling, hebben we hiervoor als basis gebruikt.

Binnen het plangebied is nu de school gevestigd. Het gebouw staat ruim op het perceel en geeft daarmee rust en ruimte aan het gebied. Een aantal kwaliteiten zijn aanwezig rondom de school: de bestaande bomen, veelal aan de randen van het gebied en de haag rondom het gebied. Het is belangrijk deze groenstructuren zoveel mogelijk te behouden om zo meteen een aangekleed, groen beeld te verkrijgen.

In de Komweg en Ludgerusstraat staan voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Verder staat er ook een appartementengebouw aan de Ludgerusstraat en in een aantal zijstraten komen rijwoningen voor.

De Komweg bestaat al heel lang en was vroeger een achterpad van de woningen in het centrum. Er stond



kwaliteiten plangebied 1:1000

slechts hier en daar bebouwing aan. De Komweg is waarschijnlijk grotendeels in de jaren '70 of '80 aan weerszijden bebouwd met de bebouwing die er nu staat. Één oude boerderij refereert nog aan het verleden.

Model 0

Een optie kan zijn om de school te verbouwen tot woonbebouwing. Een school is een bijzonder gebouw waar veel mensen herinneringen aan hebben. Een collectief geheugen. Dus als dit behouden kan blijven, zou het een grote meerwaarde vormen. Deze mogelijkheid zo financieel en functioneel onderzocht kunnen worden.

model 1A

De ontstaansgeschiedenis kan een reden zijn om de Komweg iets meer te 'beschermen' dan de Ludgerusstraat. Met beschermen bedoelen we dat de nieuwe bebouwing in de structuur van bebouwing met een kleine korrel (vrijstaande en geschakelde woningen) moet passen.

Dit is een variant op het aangeleverde model. De rijwoningen aan de Komweg zijn gedraaid naar de hoek met de Ludgerusstraat. Op deze hoek is voldoende open ruimte aanwezig om een fraai ruimtelijk beeld te creëren. De bomen blijven zoveel mogelijk behouden. De groene verblijfsplek op de hoek wordt afgerond door de

bestaande haag te behouden en kan bijvoorbeeld worden ingericht als speelplek of als gazon met bankjes. De rij bestaat uit 4 woningen. Aan de Komweg komen 4 twee-onder-één-kap-woningen. In het perk ten zuiden van de Ludgerusstraat zijn 6 haaksparkeerplaatsen te realiseren. Aan de Komweg komen 7 langsparkeerplaatsen

model 1B

De grote zijtuin van het oostelijke rijtje is ook in te richten als openbaar groen met bijvoorbeeld speelmogelijkheden voor de aller kleinsten. De bestaande bomen en haag kunnen dan ook hier behouden blijven. Het geeft een mooi beeld vanuit de Zuivelstraat.

model 1A

pp nodig
 $9 \times 1,6$
 $4 \times 1,8$ | 21,6

pp aanwezig
 eigen terrein $4 \times 1,3$
 $2 \times 1,7$
 $1 \times 1,0$ | 22,6
 openbaar 13



model 1B



model 2

In dit model is voor een ander programma gekozen. Een programma dat zo goed mogelijk aansluit bij de bestaande bebouwing in de straten. In dit geval twee-onder-één-kapwoningen. Op de hoek is weer een rijtje gepland. Het groene verblijfsgebied op de hoek is een stuk rianter. Aan de zuidzijde van de rijwoningen komt een groenstrook van 5 meter breed. De bestaande bomen en haag zorgen voor een aangekleed beeld.

parkeren

ASVV van CROW
 - weinig stedelijk
 - schil overloopgebied

De norm voor goedkope woningen is dan 1,3-1,5, voor middeldure woningen 1,6-1,8 en voor dure woningen 1,7-2,0. Voor de starters en seniorenwoningen zijn we uitgegaan van 1,6 pp/woning. Voor de tweekappers van 1,8 pp/woning.

beukmaten

-rijwoningen 5,4 x 10,5 meter (hoekwoning 5,7 m)
 -seniorenwoningen 6,6 x 11 meter
 - tweekappers variabel

model 2

