



plangebied

**Inleiding**

De inmiddels gesloopte sporthal 't Raland en het omliggend groen- en parkeergebied worden opnieuw ingericht. In dit advies onderzoeken we de mogelijkheden tot woningbouw op deze locatie.

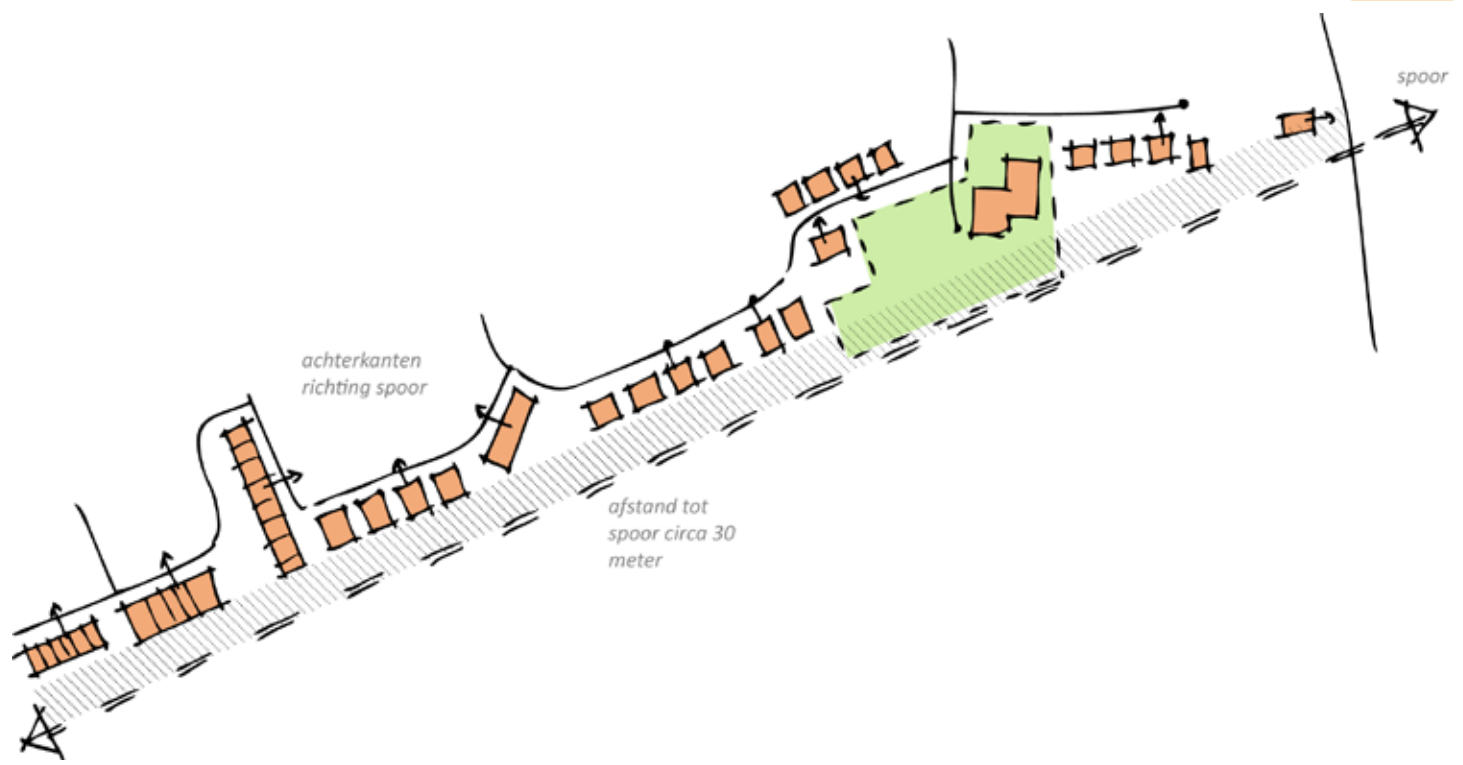
Het plangebied ligt tussen het spoor en de Turnstraat/ Judostraat. De omliggende woonbuurt heeft een groene uitstraling, vanwege de bomen in de straten en de informele groene ruimtes die op verschillende plekken voorkomen. De bebouwing in de buurt bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen. De woningen langs het spoor zijn met de achtertuin naar het spoor gericht.

De voormalige sporthal was het enige hogere gebouw in dit woonbuurtje. De overige woonbebouwing bestaat uit maximaal twee lagen met een kap.

Er zijn in de huidige situatie een aantal kwaliteiten aanwezig in het plangebied, zoals de bestaande bomen, de groene uitstraling en de ligging in een rustige woonbuurt.



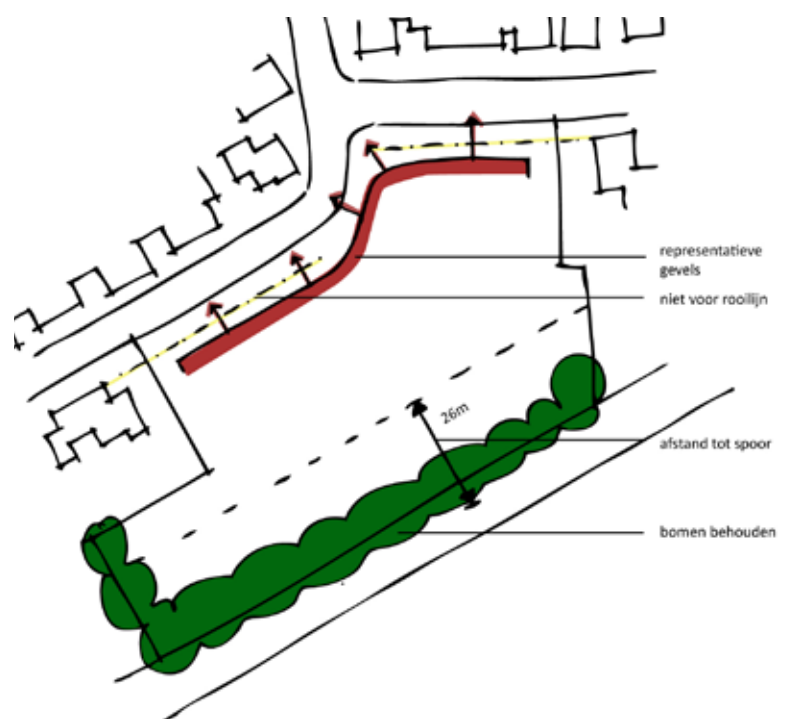
analyse plangebied



bebouwingstructuur langs het spoor

**Uitgangspunten modellen**

- bebouwing passend binnen de structuur van de woonbuurt
- afstand van bebouwing tot het spoor minimaal 26 meter
- bestaande bomen zo veel mogelijk behouden
- representatieve gevels naar de openbare ruimte gericht
- bestaande rooilijnen aanhouden
- bebouwing maximaal twee lagen met een kap
- parkeren in het gebied oplossen, bezoekersparkeren in de straat.





Wonen aan het groen, 11 rijtjeswoningen aan een groene ruimte. Parkeren in het gebied wordt opgelost achter de bestaande woningen op en langs ontsluitingsweggetje. Mogelijkheid voor kleine speelvoorzieningen en/of wadi. Groene uitstraling van het gebied blijft intact, bomen langs het spoor worden gehandhaafd.

Model 2a

Model 2b



Wonen aan het groen, 11 woningen aan een groene ruimte, waarvan 5 patio-woningen, 4 rijtjeswoningen en 2 twee-onder-een-kap woningen (model 2a) of 10 woningen waarvan 8 rijtjeswoningen en 2 twee-onder-een-kap woningen (model 2b). Parkeren in het gebied wordt opgelost achter de bestaande woning en langs het ontsluitingsweggetje. Mogelijkheid voor kleine speelvoorzieningen en/of wadi. Groene uitstraling van het gebied blijft intact, bomen langs het spoor worden gehandhaafd.

Model 3a



Model 3b



Wonen in het groen, 17 appartementen, maximaal twee lagen met een kap (model 3a) of 10 appartementen, maximaal twee lagen met een kap, en 5 patio's (model 3b). Parkeren in het gebied is opgelost achter de bestaande woning en langs het insteekweggetje. Bezoekers kunnen ook parkeren aan de Turnstraat. Mogelijkheid voor kleine speelvoorzieningen en/of wadi. Groene uitstraling van het gebied blijft intact, bomen langs het spoor worden gehandhaafd.