

# **Vereniging Meerwijk-Bennebroek**

Secr. Jan van Galenlaan 19, 2121 XG Bennebroek

## **Zienswijze Vereniging Meerwijk-Bennebroek op het ontwerpbestemmingsplan Bennebroek.**

### **Algemeen.**

#### **Onnodig gebruik van artikel 11.**

De gebieden met specifieke wijzigingsbevoegdheden (artikel 11) zijn onnodig groot uitgevoerd en zijn niet in overeenstemming met de eerder door de gemeenteraad gestelde voorwaarden als hoogte en bebouwingsdichtheid.

In de meeste gebieden (Oude Kern, Geestgronden, Schoollaan) zijn middels eerdere vaststellingen (Integrale Visie Oude Kern, nota van Uitgangspunten Geestgronden) door de Raad voldoende zaken gedefinieerd om deze gebieden kleiner en meer genuanceerd te definiëren.

Kleiner omdat in hoofdzaak bekend is hoe de indeling van zo'n gebied er uit gaat zien. Meer genuanceerd omdat het met dit plan volledig open is wat er met en in bepaalde gebieden kan/mag gebeuren.

In eerder stadium was door de Raad gesteld dat er voor de woongebieden geen ruimte meer is voor gestapelde woningbouw, dat nok en goothoogte gelimiteerd is op 9/6. Bovendien was besloten dat in het algemeen de bebouwingsdichtheid hooguit 50% zal bedragen, eerder 30%. Deze zaken moeten minimaal opgenomen worden als dwingend beperkende factor voor de betreffende gebieden.

Het belang (alles zoveel mogelijk openlaten) van de gemeente voor toepassing van artikel 11 weegt niet op tegen de rechtsonzekerheid die hierdoor ontstaat voor de Bennebroekers en het treft daardoor onevenredig hun belangen.

#### **Groot aantal cultuurhistorische belangen zijn geheel onbeschermd.**

Op summiere manier is inhoud gegeven aan de in de toelichting gestelde uitgangspunten inzake belang en behoud van cultuurhistorische waarden. De doorwerking van de cultuurhistorische notitie ontbreekt.

Met name in de artikel 11 gebieden ontbreekt welke aanwijzing dan ook. Zodra de eigenaar van een object met cultuurhistorische waarde een sloop- of wijzigingsvergunning aanvraagt, moet de gemeente dit honoreren. Een binnen zo'n gebied gelegen object dient minstens ingetekend te worden compleet met zijn bijbehorende omgeving. De cultuurhistorische notitie geeft een beschrijving en lijst weer welke objecten hier bedoeld worden.

Ook de Rijksdienst voor Monumentenzorg stelt (bij het commentaar op het voorontwerp bestemmingsplan) dat de uitwerkingsgebieden Geestgronden en kloostercomplex in het algemeen erg vrijblijvend zijn over de ontwikkelingsmogelijkheden. De RO deskundige dringt aan op aparte bestemmingsplanuitwerkingen. B&W antwoordt dit te zullen doen, doch hier is niets van terug te vinden in dit ontwerp. Zo zijn bijvoorbeeld omliggende gebouwhoogten, bebouwingsdichtheden en zichtlijnen niet gedefinieerd. De Rijksdienst constateerde dat door de onduidelijkheden over het toekomstbeeld er een hoge mate van rechtsonzekerheid ontstaat.

# **Vereniging Meerwijk-Bennebroek**

## Secr. Jan van Galenlaan 19, 2121 XG Bennebroek

### **Grote rechtsonzekerheid.**

Naast artikel 11 gebieden geeft de hier geïntroduceerde manier van het tekenen van het bestemmingsplan ook een grote rechtsonzekerheid. De vele onvolkomenheden in de tekeningen en ook het stellen van gewenste afmetingen in plaats van de huidige werkelijkheid geven een onrealistisch beeld van Bennebroek.

Het eenvoudig weglaten van alle (aan)bebouwing lager dan 3 meter, vermoedelijk garages maar in werkelijkheid vaak gewoon onderdeel, dan wel officieel toegestane uitbreiding van het woonhuis, kan gewoon niet. Mensen wonen in niet bestaande ruimten en auto's staan in de buitenlucht op het erf. Bestaande bebouwing is hiermee wegbestemd. Dit lijkt een slimme manier om tot een gunstigere groen- bebouwingverhouding te komen.. Dit is willekeur.

In een aantal gebieden (de villa wijken) is de gehele bebouwing gewoon niet ingetekend. Ook dit is willekeur voor diegenen die daar wonen. Immers een eigenaar kan nu op zijn perceel slopen en iets nieuws bouwen vlak bij de erfgrans. Als optimale flexibiliteit hier de drijfveer is, dan kan er ook met bouwvlakken gewerkt worden waarbinnen huidige en/of toekomstige bebouwing past.

Onvolkomenheden en fouten dienen volledig gecorrigeerd te worden. Dit is tot nu toe dit zeer inconsequent gedaan, daar waar eerder geklaagd was, is dit nu naar werkelijkheid gecorrigeerd. Als voorbeeld de huizen aan Witte de Withlaan 8-20 en Kortenaerlaan 5,7 en 9. Na commentaar bij het voorontwerp, is hier slechts ten dele gecorrigeerd. De werkelijke goothoogte aan de voorzijde is 8 meter en geen 6 zoals ingetekend.

Het is niet onze taak of van anderen om de hele gemeente op deze zaken na lopen. Dit dient adequaat ambtshalve te worden uitgevoerd.

### **Voorlopige bescherming van het kloosterensemble.**

Gezien de voorlopige bescherming van een belangrijk gedeelte van het Oude Kern gebied (klooster, kloostertuin, moestuin, pastorie, kerk, oude school, enz.) kan niet tot wijziging in bestemming, noch van het geheel noch van onderdelen, besloten worden zolang deze bescherming van kracht is.

Artikel 11 is ook een wijziging van de bestemming.

### **Flora en Fauna.**

De quickscan is goed uitgevoerd. Uit het broedmonitoring project blijkt dat er 'rode lijst' soorten voorkomen in de kloostertuin en waarschijnlijk ook op het terrein van de Geestgronden. Deze belangrijke informatie ontbreekt in dit ontwerp.

### **Parkeerruimte**

De Integrale Visie adresseert het onderwerp parkeerruimte en duidt aan dat er in de Oude Kern een tekort zal zijn. Onzes inziens is het in deze tijd noodzakelijk hier aandacht aan te besteden. De normering en daaraan gerelateerde nodige ruimte dient duidelijk gedefinieerd te zijn.

# **Vereniging Meerwijk-Bennebroek**

Secr. Jan van Galenlaan 19, 2121 XG Bennebroek

## **Specifieke opmerkingen Oude Kern.**

Het is ongewenst om de gehele oude kern als een artikel 11 gebied te beschouwen. Verankeren van de Integrale Visie in het ontwerpbestemmingsplan was immers de reden voor het opstellen en vaststellen van deze Visie. De Visie geeft een uitstekende verdeling in goed te definiëren gebieden (zie blz. 13) zowel voor de groenvoorzieningen als voor de bebouwing.

## **Structuurgebied 'Schoollaan'.**

De inrichting van de Schoollaan, het groen, de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte staan duidelijk beschreven. Toegevoegd moet nog worden de beperkingen die de Raad in Bennebroek aan verdere bebouwing stelt (niet gestapeld, maximaal 6/9). Het plan dient duidelijk aan te geven wat hier voor soort woningen (huur/koop/rijtjes/vrijstaand/..) gebouwd mogen worden en binnen welke grenzen (bouwvlak; hiermee wordt bedoeld de ruimte waarbinnen gebouwd zal worden en dit is zeker geen maat voor de maximale omvang van het bouwwerk). Met deze toevoeging is hier geen enkele reden voor toepassing artikel 11.

## **Structuurgebied 'Katholiek ensemble'.**

Het ensemble (klooster, kerk, pastorie, etc.) volledig intekenen inclusief het oude schoolgebouw. Het resterende gebiedje (achter oude school) kan daarna als artikel 11 verder leven.

## **Structuurgebied 'Complexen in het groen'.**

### ***De groenvoorzieningen.***

"Complexen in het groen (Visie blz 18)" geeft aan de groenstrook langs dit gebied en vervolgens langs de Ruyterlaan en Witte de Withlaan tot aan het K. Doorman plantsoen. Deze strook is al jaren in onderhoud bij de gemeente en er is dus geen enkele reden om dit niet nu als 'groen' in het bestemmingsplan op te nemen. Geen artikel 11 gebied.

"Het Park (Visie blz. 15)" is gewoon de zuidelijke kloostertuin, opnemen als 'groen' in het plan. Met het klooster en directe omgeving als potentieel Cultuurhistorisch object kan dit in zijn totaal ingetekend worden. Geen artikel 11 gebied.

"De tuin (Visie blz 16)" kan integraal in het bestemmingsplan worden opgenomen. Met de in de visie geschetste mogelijkheden van bebouwing van de tuin kan hiervoor het geplande bouwvlak aangegeven worden met vermelding van de genoemde beperkte omvang (hoogte en volume). Wederom geen artikel 11 gebied.

"De pleinen (Visie blz. 17)" zijn gedeeltelijk al genoemd in voorgaande alinea's. Mogelijk wordt de invulling van het centrale deel (gebouwen en pleinen) bemoeilijkt door de Cultuurhistorische status van het klooster/kerk/pastorie/school/tuin complex. Dit zou een reden zijn om alleen dit gebied tot artikel 11 te verklaren. Dit natuurlijk met inachtneming van de minimaal te stellen strikte eisen aan behoud van groen (gelijk aan de Visie) en bouwvolumes, bouwhoogte, afstand en zichtlijnen naar het kloostercomplex.

# **Vereniging Meerwijk-Bennebroek**

Secr. Jan van Galenlaan 19, 2121 XG Bennebroek

## ***De bebouwings gebieden.***

“Locatie Meerleven (Visie blz. 13, locatie 1)”.

Het gebied is bekend, de soort bebouwing en plaats is bekend (V-vormige nieuwbouw in huidige achtertuin, bouwvergunning eerste fase is in 2004 verleend), later beperkte ontwikkeling op plaats van het huidige gebouw). De bekende zaken kunnen gewoon worden ingetekend en voor de toekomstige ontwikkeling kan een bouwvlak getekend worden waarbinnen in de toekomst mogelijk iets nieuws kan komen. Maximale hoogte, volume en rooilijn zijn bekend (9 meter nok, 50% maximale bebouwing, plaats gedeeltelijk huidige Meerleven). Zelfs over de architectuur van de eventuele nieuwe ontwikkeling is er al een raadsbesluit (2 lagen/kap, aansluitend bij de stijl van overzijde van de Witte de Withlaan). Geen artikel 11 gebied.

“Locatie Raak, (Visie blz. 13, locatie 3)”.

Heel duidelijk gedefinieerd. De plaats, omvang en soort bebouwing van dit gebied staat vast: Villa's en twee onder een kap woningen met de bekende 'beperkte' afmetingen (6/9). Ook staat vast het groengebied rondom dit woongebied (Visie blz. 18). Gezien de detaillering in de Visie zijn nauwelijks elegantere oplossingen mogelijk. Als blijkt dat het onderhandelen met de Hartekamp niet tot resultaat kan leiden dan de huidige bestemming conserveren. Geen artikel 11 gebied.

“Locatie tussenin (Visie blz. 13, locatie 2)”.

Dit is een duidelijk geval van we weten het nog niet. Mede door de toekomstige status van het kloostercomplex is dit een gebied dat in aanmerking komt voor artikel 11.

Dit laatste wederom met duidelijke en blijvende beperkingen voor hoogte, volume, zichtlijnen en een vormgeving welke in de juiste proporties staat tot het kloostercomplex.

## **Samenvatting zienswijze Oude Kern.**

Het gehele gebied is met het vaststellen van Integrale Visie zo overzichtelijk geworden dat slechts een paar goed gedefinieerde gebiedjes in aanmerking komen voor een artikel 11 benadering. Het gaat hierbij in feite om het gebied van het bestaande (nieuwere) schoolgebouw en de moestuin. Alle andere gebieden zijn goed gedefinieerd, planmatig ingevuld en uitstekend beschreven.

## DE VISIE

In de visie is het planconcept uitgewerkt tot een concreet ontwikkelingsplan. Er is een beeld geschetst van hoe de Oude Kern er in de toekomst uit zal kunnen zien en op welke wijze de Oude Kern op het gebied van wonen, zorg en welzijn een onderdeel uitmaakt van Bennebroek.

Het planconcept laat vijf typen openbare ruimte zien. Deze ruimtes staan niet op zichzelf maar maken onderdeel uit van de structuurgebieden. De ruimtes worden gevormd door een eigen structuur en de begeleidende bebouwing langs de randen.

De ontwikkelingsvelden binnen het raamwerk van openbare ruimtes dienen qua bebouwingsstructuur aan te sluiten op het structuurgebied waarbinnen zij liggen. In totaal zijn er acht ontwikkelingsgebieden te onderscheiden.

In het structuurgebied 'Schoollaan' liggen vier ontwikkelingsgebieden. Dit zijn:

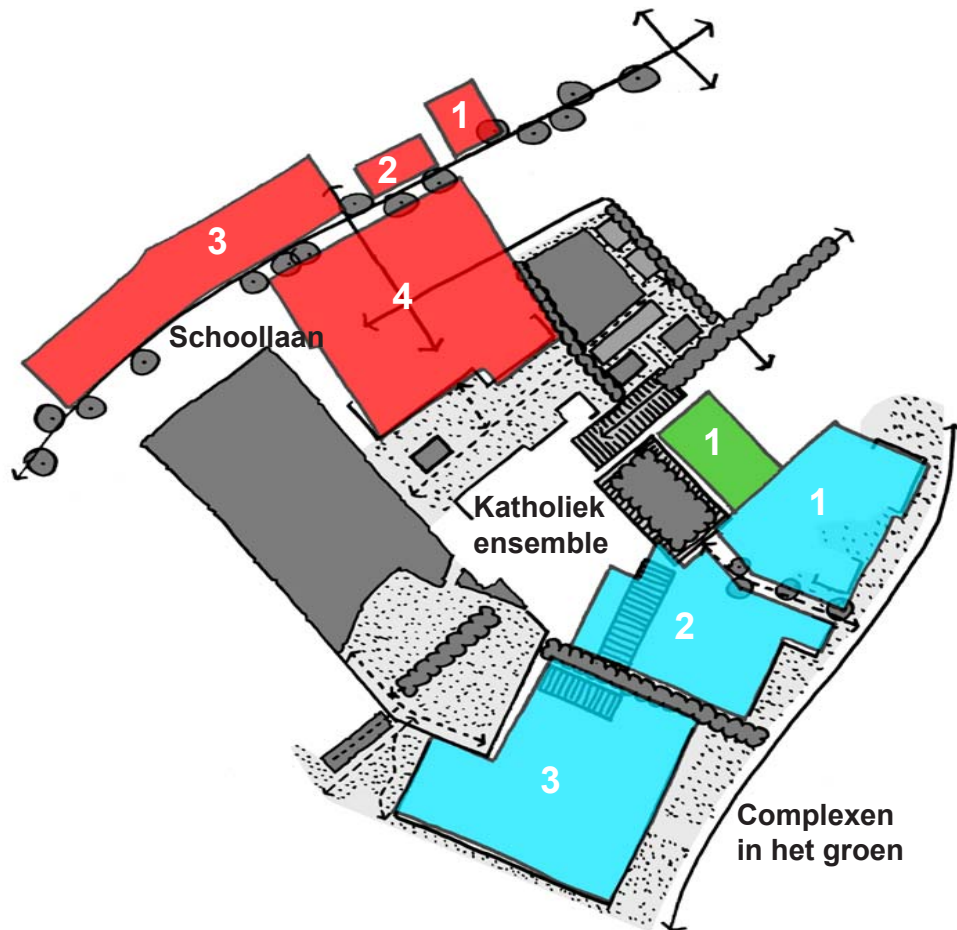
1. Locatie supermarkt;
2. Locatie parkeerplaats supermarkt;
3. Locatie woningen aan westzijde van de Schoollaan;
4. Locatie sloop/nieuwbouw ten oosten de Schoollaan en Gemeentewerf/ Ecocura.

In het structuurgebied 'Katholiek ensemble' ligt één veld dat als ontwikkelingsgebied is aan te wijzen. Dit is de locatie van de St. Franciscusschool (1). Daarnaast kunnen in het raamwerk rondom het katholiek ensemble kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden. Zo wordt het Klooster verkocht en krijgt het waarschijnlijk een woonfunctie.

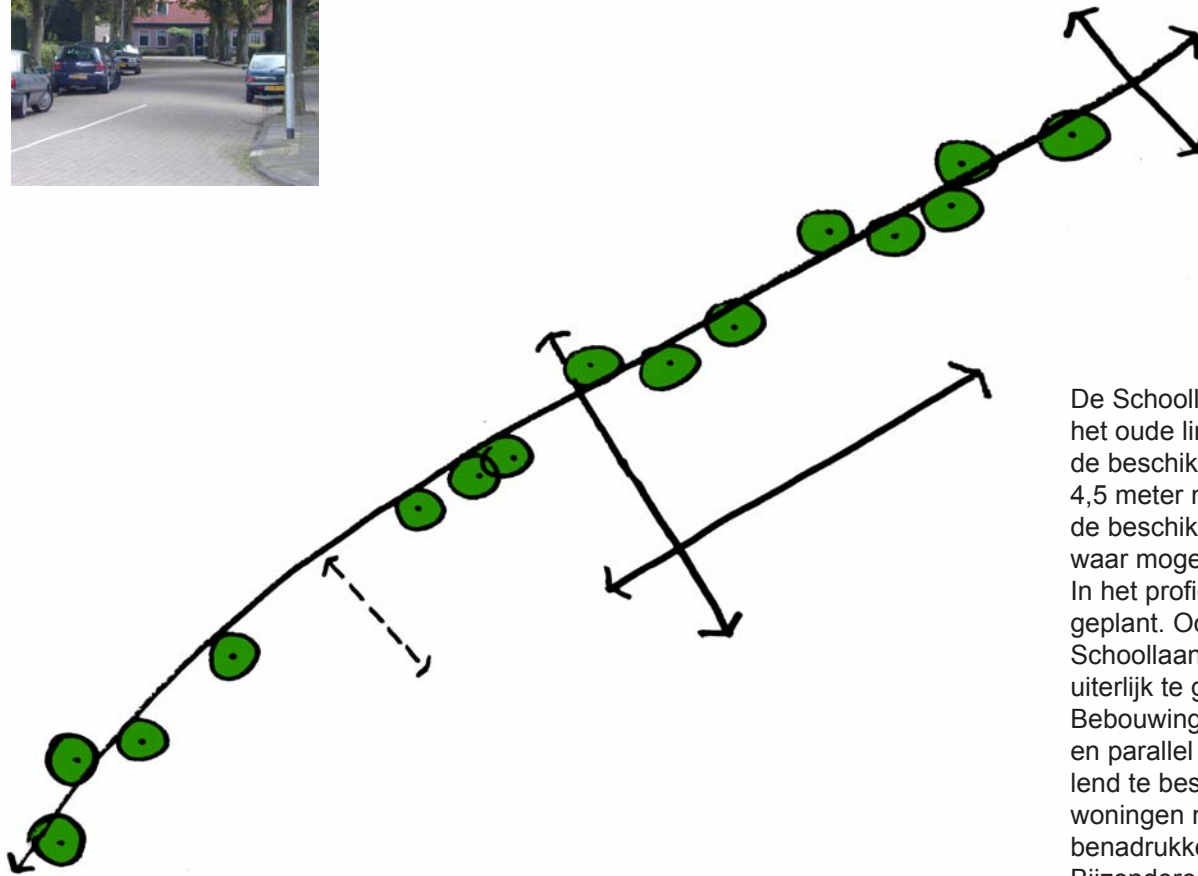
In het structuurgebied 'Complexen in het groen' liggen drie ontwikkelingsgebieden. Dit zijn:

1. Locatie Meerleven;
2. Locatie tussen de woningen ten westen van de Witte de Withlaan en het Klooster;
3. Locatie Raak.

In het overige delen van de Oude Kern spelen een aantal andere ontwikkelingen. Zo worden de wooncomplexen aan het Beatrixplein gerenoveerd. Aansluitend op de nieuw gedefinieerde openbare ruimte zal de gehele openbare ruimte in de Oude Kern heringericht moeten worden. Deze zal moeten passen bij het karakter van de Oude Kern.



## HET LINT

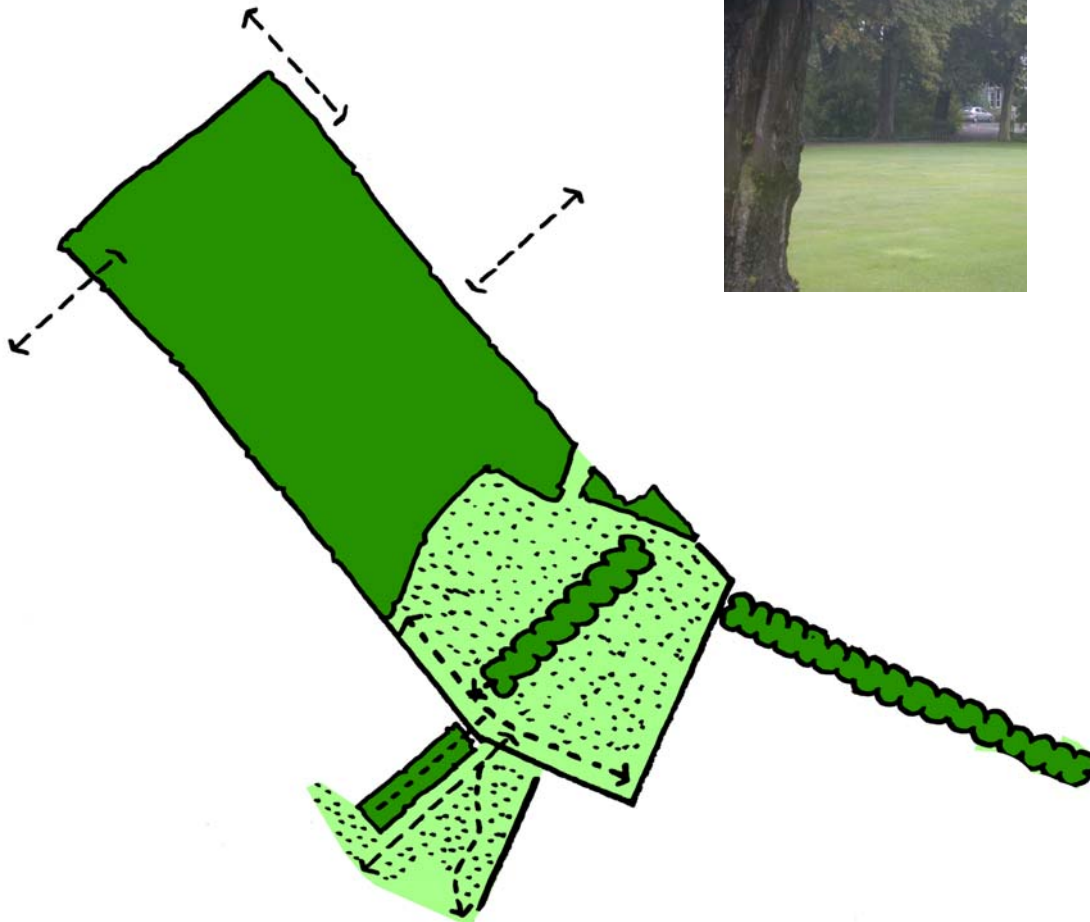


De Schoollaan zal een eenduidige inrichting moeten krijgen die het karakter van het oude lint versterkt. Hierbij wordt gekozen voor één profiel dat afhankelijk van de beschikbare ruimte een invulling krijgt. Het profiel bestaat uit een rijbaan van 4,5 meter met als basis aan beide zijden langsparkeren. Aansluitend hierop wordt de beschikbare ruimte aan beide zijden ingevuld met een trottoir. Het trottoir heeft waar mogelijk een minimale breedte van 1,5 meter.

In het profiel worden, waar voldoende ruimte beschikbaar is, nieuwe bomen geplant. Ook de in depot staande bomen i.v.m. de sloop van de woningen aan de Schoollaan dienen herplant te worden. De bomen dienen de Schoollaan weer het uiterlijk te geven van een oude groene laan.

Bebouwing aan de Schoollaan dient met de voorzijde gericht te zijn op Schoollaan en parallel aan de Schoollaan te zijn gepositioneerd. De bebouwing dient afwisselend te bestaan uit vrijstaande woningen, twee onder één kappers en rijenwoningen met een kleine voortuin. Dit om de lengterichting van de Schoollaan te benadrukken. Bij zijwegen heeft de bebouwing langs de Schoollaan voorrang. Bijzondere ruimtes in de vorm van hofjes horen oorspronkelijk niet bij de karakteristiek van de Schoollaan en zijn niet gewenst. De bebouwingstypologie van de nieuwbouw en de ruimte voor de nieuwbouw aan het Julianaplantsoen zijn een afwijking in de Schoollaan. Ook de nieuwe bebouwing aan het Wilhelminaplein geeft deze ruimtelijk voorrang boven de Schoollaan. Dit is in hiërarchie strijdig met de vanuit historisch perspectief meer belangrijke Schoollaan. De bebouwing versterkt wel de zichtlijn op het Klooster, maar doet afbreuk aan de continuïteit van de begeleidende bebouwing langs de Schoollaan.

## HET PARK



Het Kloosterpark is nu een privéterrein en vormt een verborgen groene enclave in Bennebroek. Door het vertrekken van de zusters wordt het Klooster met de tuin en het park verkocht. Het heeft sterk de voorkeur het park openbaar te maken, maar wel het karakter van een verborgen tuin te handhaven. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de sociale veiligheid. Indien het Klooster omgebouwd wordt tot appartementen zal er vanuit deze woningen direct (toe)zicht zijn op het park.

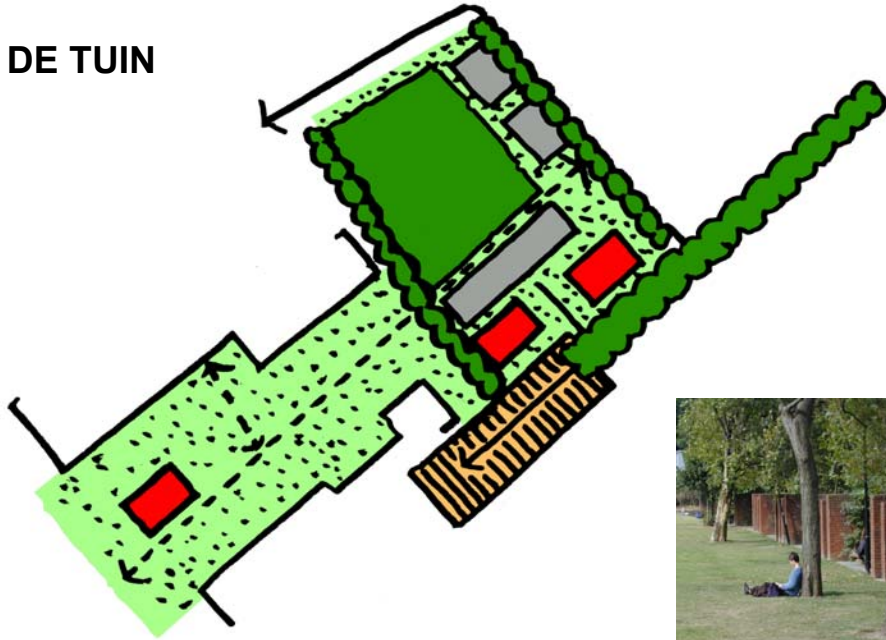
Het park kent in de huidige situatie een bijzondere opbouw: in het oostelijke gedeelte, richting de strandwal, ligt een parkbos. In dit bos staan diverse bijzondere en oude bomen. Het park kent een achterstand in onderhoud. Dit kan samen met de geïsoleerde ligging van het park geresulteerd hebben in een bijzondere biotoop. In het bos ligt een vijver. Deze zou vergroot kunnen worden en hierdoor de parksfeer kunnen versterken. Voor het Klooster ligt in het park een open ruimte die voornamelijk bestaat uit gras met daarin een karakteristieke Lindenlaan. Ten oosten van deze laan ligt een siertuin met op de erfgrans een mooie haag. Deze wordt in de visie behouden en waar mogelijk verbeterd. De wens is de karakteristieke opbouw van het park te behouden en waar mogelijk te versterken.

Om het park beter toegankelijk te maken worden er veel toegangen voor langzaam verkeer toegevoegd. De volgende toegangen worden toegevoegd:

- Via de oprijlaan van het Klooster ligt de hoofdentree van het park en de toekomstige functie van het Klooster;
- Via de Kloostertuin is een verbinding gewenst richting de Kerklaan;
- Vanuit Meerwijk zal een belangrijke langzaamverkeerroute langs het Raakterrein komen. Deze sluit aan op de oprijlaan van het Klooster en vormt zo een doorgaande route. Vanaf de Witte de Withlaan tot aan het park heeft de route het uiterlijk van een laan met bomen en hagen. Hierdoor vormt de route een groene ruimtelijke scheiding tussen twee complexen aan de Witte de Withlaan;
- Vanaf de De Ruyterlaan zal aansluitend op de doorsteek naar de Zandlaan een verbinding voor fietsers en voetgangers gemaakt worden. Deze loopt direct langs de begraafplaats van de zusters als onderdeel van een grotere groene open entree van het park. In deze entree is ruimte opgenomen voor regenwaterbuffer;
- Vanaf de Harp zal ter hoogte van de Schoollaan ook een entree van het park komen. De nu aanwezige openbare ruimte zal heringericht worden ten dienste van de ontsluiting van het park.

De randen van het park worden gevormd door achterkanten van woningen en zijkanten van woonblokken. Hierdoor lijkt het park op een informele manier door te lopen in de tuinen bij deze woningen en behoudt het park haar besloten karakter.

## DE TUIN



De Tuin wordt gevormd door de Kloostertuin en de tuin van de parochie. Op dit moment zijn het nog privégebieden. Aansluitend op de ontwikkeling van Ecocura en de verkoop van het klooster kan de kloostertuin een meer openbare functie krijgen. Behoud van de karakteristieke en waardevolle bomen zal mede de sfeer van deze tuin bepalen.

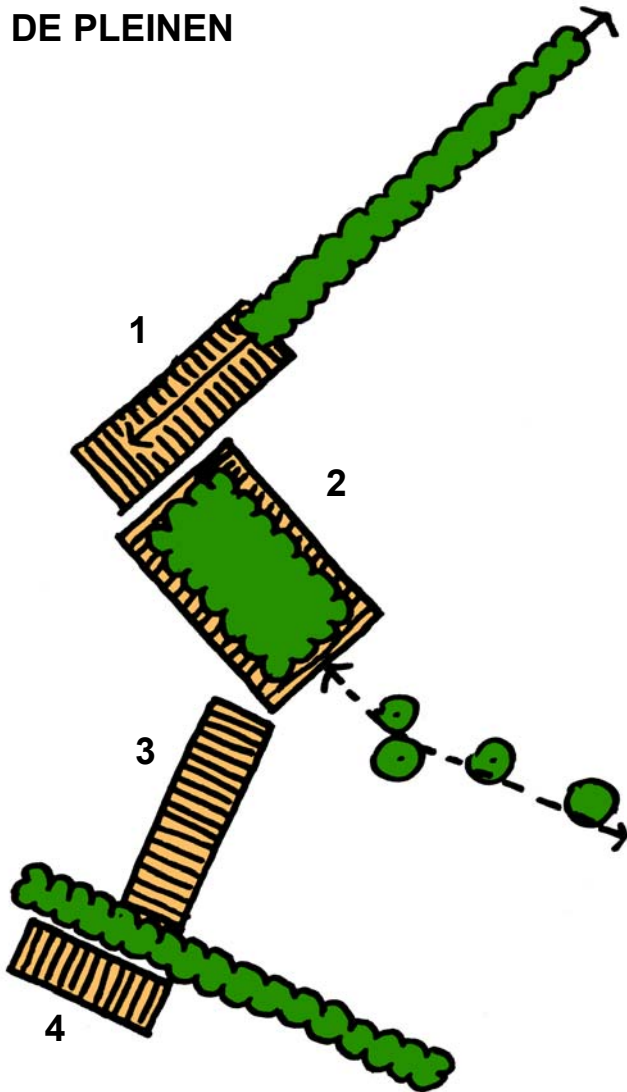
De begraafplaats zal waarschijnlijk in noordwestelijke richting uitgebreid worden. De parkeerplaatsen ten noordoosten worden heringericht en dienen beter aan te sluiten op het groene karakter van het gehele gebied. Dit kan door parkeerhoven te maken met daaromheen hagen of indien mogelijk ondergronds parkeren. Het totale park laat zich kenmerken door een open structuur van gras met hier en daar heesters en verspreid bomen en kleine boomclusters. De Tuin zal verder ingedeeld kunnen worden met een kruiden- of rozentuin en een boomgaard. De parkeerplaats ten oosten van de begraafplaats kent een overcapaciteit en kan deels vervangen worden met villa's in een groene setting. Hierbij dient het groene karakter van de parochietuin door te lopen tot aan de Kerklaan en zal het zicht vanaf de Kerklaan op het achter de villa's gelegen groengebied gewaarborgd moeten zijn.

Tussen de Kerklaan en de Wilhelminalaan is ten zuiden van de begraafplaats een nieuwe voetgangeroute gedacht. Tussen de nieuwe woonblokken aan de Wilhelminalaan is de Tuin voor voetgangers bereikbaar. Ook vanuit het Kloosterpark kan de tuin betreden worden. Om het semi openbare karakter te versterken kan gedacht worden aan tuinmuren met toegangspoorten.

Aansluitend op de ontwikkeling van Ecocura wordt gedacht aan de verplaatsing van de gemeentewerf en de brandweer. Deze functies liggen op het schaalniveau van het dorp op een centrale plek, maar op het niveau van de directe leefomgeving zijn het niet passende functies. Gedacht wordt aan verplaatsing van de gemeentewerf naar een nader te bepalen locatie. Voor het verplaatsen van de brandweer zijn eveneens nog geen concrete voorstellen bekend. Dit hangt direct samen met de organisatie van de brandweer op een optimaal schaalniveau. Op de plek van de gemeentewerf en de brandweer kan een appartementencomplex gerealiseerd worden dat aansluit op de grootte en vormgeving van het complex van Ecocura. Deze gebouwen zullen een bebouwingswand vormen naar de Tuin.

Naast de bebouwing langs de Kerklaan is er ruimte voor bebouwing in de Kloostertuin. Hierbij wordt ook gedacht aan een villa-achtig gebouw met een beperkte omvang. Qua stijl dient de bebouwing in de Tuin te refereren aan de stijl van de kerk en het klooster, maar dient in verhouding tot het klooster de schaal krijgen van een tuinhuis.

## DE PLEINEN



De reeks van pleinen is een bijzondere toevoeging in de Oude Kern die reageert op het compacte cluster van gebouwen. Dit compacte cluster vraagt om een meer steenachtige invulling van de openbare ruimte die aansluit op de beleving van de gebouwen en de functies in de gebouwen.

Het eerste plein ligt in het verlengde van de Kerkklaan voor de kerk (1). Dit plein wordt het Kerkplein genoemd. Naast een ontsluitende functie zal het plein voor het kerkgaand publiek ruimte bieden om te parkeren en kunnen ouders kinderen, zij het op enige afstand, afzetten voor de school. De pleinruimte zal de kerk beter

positioneren als onderdeel van de omgeving. Aan het plein vormt de oude St. Franciscusschool en de nieuwe bebouwing aan de overkant van de Kerkklaan een begeleiding van de ruimte. De Kerkklaan zal heringericht worden en in het nieuwe profiel vormen bomen de begeleiding van de weg.

Het huidige schoolplein tussen de oudere gebouwen van de St. Franciscusschool en de zusterflat vormt het tweede plein (2). De oude school zal ruimte kunnen bieden voor cliënten van de Hartekampgroep, een zorgfunctie kunnen krijgen die aansluit op het verzorgingshuis Meerleven en/of ruimte kunnen bieden voor de bibliotheek en de SWOB (Steunpunt Welzijn Ouderen Bennebroek). Samen met een nieuwe school en de peuterspeelzaal vormt het plein een centrale plek in de Oude Kern en kan gezien worden als een nieuw dorpsplein. Het plein zal ruimte bieden voor ontmoetingen, er kan op een terras een kop koffie gedronken worden en er kan mogelijk een spelletje Jeu de Boules gespeeld worden. Een bomendak zal bescherming bieden tegen de zon, het plein een eigen besloten sfeer geven en het zicht op het zusterflat met haar lage beeldkwaliteit deels ontnemen.

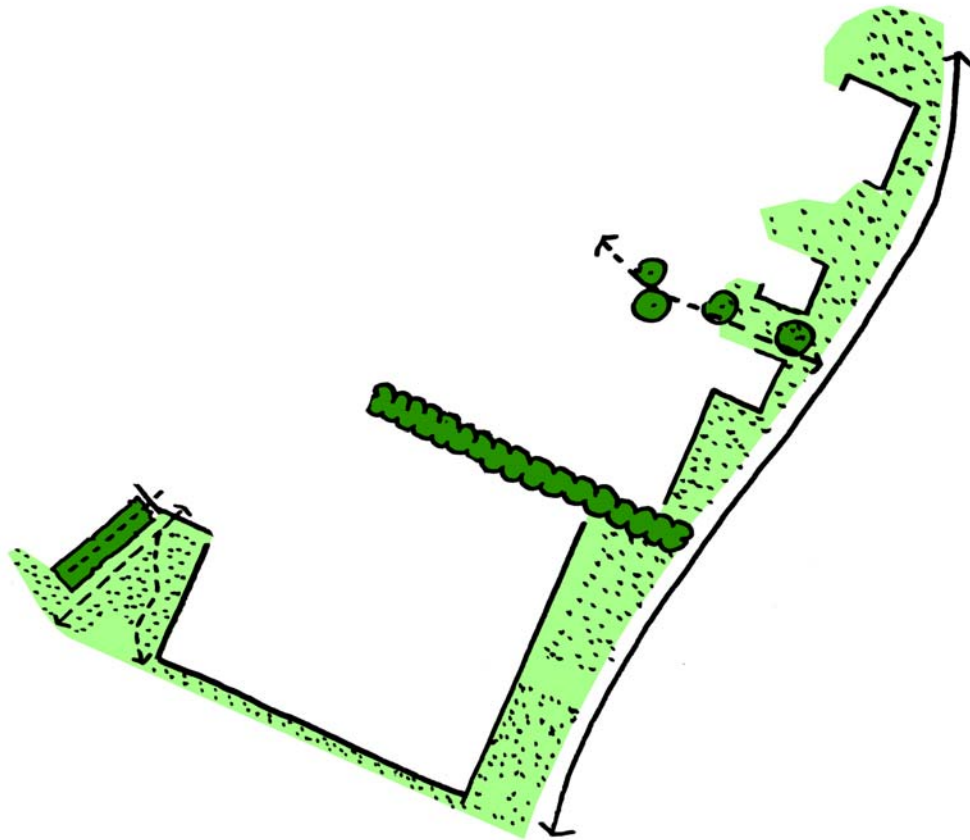
Langs het nieuwe gebouw van Meerleven is een langzaam verkeersroute gedacht die het dorpsplein direct verbindt met Meerwijk.

Langs de Zusterflat ligt in zuidelijke richting het derde plein (3). Dit plein is langwerpig en sluit direct aan op het terrein van de nieuwe school en wordt ook wel het Schoolplein genoemd. Op de hoek met het Dorpsplein lijkt bij een afname van de leerlingaantallen op termijn ruimte voor een nieuwe functie. Deze zal ondersteunend kunnen zijn aan de zorg en welzijnfuncties in het gebied. De school zal voor het spelen van de kinderen mogelijk gebruik kunnen maken van het Schoolplein. Het Schoolplein is niet toegankelijk voor autoverkeer en zal bij het gebruik als speelplein mogelijk deels afgesloten moeten worden met hekken en/of hagen. Om het groene karakter van de Oude Kern ook in de meer stenige omgeving te benadrukken bevat het Schoolplein enkele solitaire bomen.

Achter de school is tevens een schoolplein gedacht. Dit scheidt enerzijds afstand tussen het schoolgebouw en de woningen aan de Witte de Withlaan en anderzijds levert het een besloten plek op voor een schoolplein voor de leerlingen van de lagere groepen.

Aan de westzijde van het Schoolplein is een woongebouw gedacht dat aansluit op de zusterflat. Naast sociale controle op het schoolplein en het park hebben de woningen met zicht op het oude klooster en het park een zeer hoge woonkwaliteit. Het vierde plein (4) ligt in een ontwikkelingsgebied (Raak), maar vormt de schakel tussen het Schoolplein en het Park. Dit plein is gekoppeld aan de langzaam verkeersroute van Meerwijk naar het Park en biedt komend vanaf het Schoolplein en opening richting het park waardoor het zicht hier naartoe getrokken zal worden.

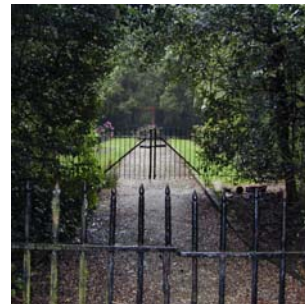
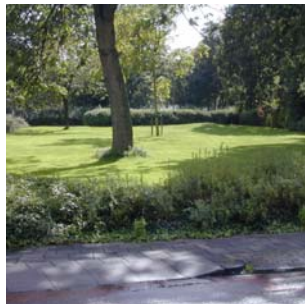
## COMPLEXEN IN HET GROEN

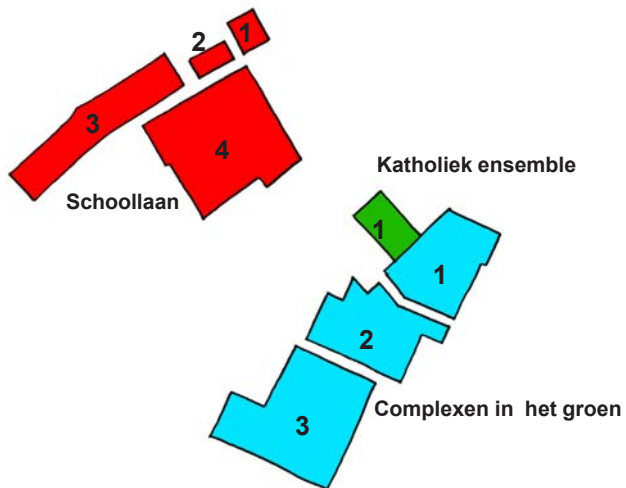


Het groen en de bebouwing aan de westzijde van de Witte de Withlaan kennen een matige beeldkwaliteit. Het gesloten groen rondom de Raak zal door de huidige bewoners aan de Witte de Withlaan beleefd worden als een groengebied, maar het kent geen bijzondere waarde voor de Oude Kern als geheel. Aansluitend op de singel tussen de Jan van Galenlaan en Piet Heinlaan zal de groenzone ingericht worden met een parkachtige structuur. Deze zal bestaan uit gras met solitaire bomen met hier en daar een vak met planten en/of heesters. Ter versterking van het informele karakter van de groenzone loopt door de zone een slingerend voetpad. Aan weerszijden van het pad staat een haag. Dit zal voor de bewoners aan de Witte de Withlaan het groene karakter van de zone versterken. Langs de De Ruyterlaan wordt de groenzone doorgetrokken, maar deze zal een meer bosachtig karakter krijgen. De groenzone loopt door tot de begraafplaats van de zusters.

Tussen de 'complexen' langs de Witte de Withlaan liggen langzaam verkeersroutes. De route naar het park is vormgegeven als een laan. De route langs het nieuwe complex van Meerleven sluit meer aan op de informele inrichting van de groenzone.

De inrichting van de complexen zal zo groen mogelijk moeten zijn en aansluiten op het open karakter van de groenzone. Confronterende voorkanten, maar ook achterkanten dienen voorkomen te worden. Bij de ontwikkelingsvelden wordt hier verder op ingegaan.





Ontwikkelingsgebieden per structuurgebieden



Totaaloverzicht stedenbouwkundige randvoorwaarden

## De ontwikkelingsvelden

Zoals bij het planconcept beschreven zijn een aantal velden binnen het raamwerk benoemd als ontwikkelingsgebieden. Deze gebieden maken onderdeel uit van de binnen de Oude Kern onderscheiden structuurgebieden. Voor de ontwikkelingsgebieden zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden dienen de mogelijke ontwikkelingen in de Oude Kern op elkaar af te stemmen en te zorgen voor een goede afstemming tussen de velden en het raamwerk van openbare ruimte.

Per ontwikkelingsgebied worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden besproken.

## LEGENDA

-  voorgevelrooilijn / oriëntatie bebouwing
-  kleinschalige ontwikkeling in groen
-  ontsluiting autoverkeer
-  wandelpad met hagen
-  langzaamverkeersverbinding
-  ordeningsrichting verkaveling
-  zichtlijn
-  parkeervoorziening
-  mogelijke uitbreiding begraafplaats

