



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ruimtelijke motivering De Loopplank
Alblasterdam

Definitief



colofon

projectnaam
**Ruimtelijke motivering De Loopplank
Alblasserdam**

datum
16 mei 2024

projectnummer
P07004

opdrachtgever
Woonkracht10

BRO
projectleider
AR

projectteam



bron kaft

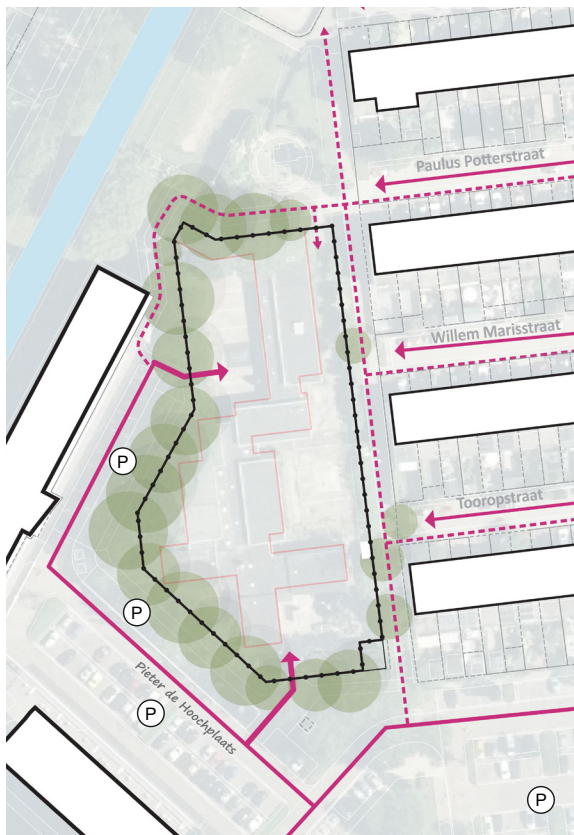


Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

Ruimtelijke analyse	4
Visie	5
Plantoelichting	6



Figuur 1: Verkeer

Het gebied is bereikbaar via twee entrees voor autoverkeer, via de zuid- en westzijde. Er loopt een langzaam verkeersroute aan de oostzijde langs het plangebied af in noordzuidrichting. De straten aan de oostzijde lopen dood en enkel langzaam verkeer kan hier door over het pad. Het terrein is op dit moment voor voetgangers ook nog vanaf de noordzijde te bereiken.



Figuur 2: Groenstructuren

Het plangebied wordt omlijst met een dichte groenstructuur. Aan de noord, west en zuidzijde staan volwassen bomen met grote boomkronen en onderbeplanting. Aan de oostzijde is een groenstrook met voornamelijk heesters. En de noordzijde ligt aansluitend aan het plangebied een groen park.



Figuur 3: Bebouwing en zichtlijnen

De dichte groenstructuur zorgt voor weinig zicht op het plangebied. Aan de westzijde staan flatgebouwen van 9 lagen hoog. Aan de oostzijde staan eensgezinswoningen van 3 lagen hoog. Deze woningen zijn georiënteerd op het noorden. Aan de kant van het plangebied bevinden zich dichte gevels.

Ruimtelijke analyse

Kansen huidige situatie

- Veel groen, groene rand/omlijsting met veel grote bomen
- Groene rand biedt een kwalitatieve afscherming voor omliggende woningen
- Minimale aanpassingen aan de bestaande bovengrondse infra benodigd
- Kavel is reeds bebouwd ("grijs voor grijs")
- Omliggende groenstructuren
- Speeltuin aan de noordzijde
- Geen (direct) zicht vanuit bebouwing oostzijde vanwege oriëntatie

Aandachtspunten huidige situatie

- Dichte onderbeplanting met stalen omheining zorgt voor een gesloten karakter
- Op zichzelf staande interne gerichte wereld die in de avonden niet in gebruik is
- Lage beeldkwaliteit, anoniem en weinig identiteit schoolgebouw
- Inkijk van flatgebouwen aan de westzijde



Bedreigingen bij ontwikkelingen

- Parkeerdruk woningbouw
- Inpassing in bestaande omgeving
- Beperkt beschikbare ruimte
- 'Tijdelijke' bouw in een bestaande omgeving van permanente kwaliteit

Kansen bij ontwikkeling

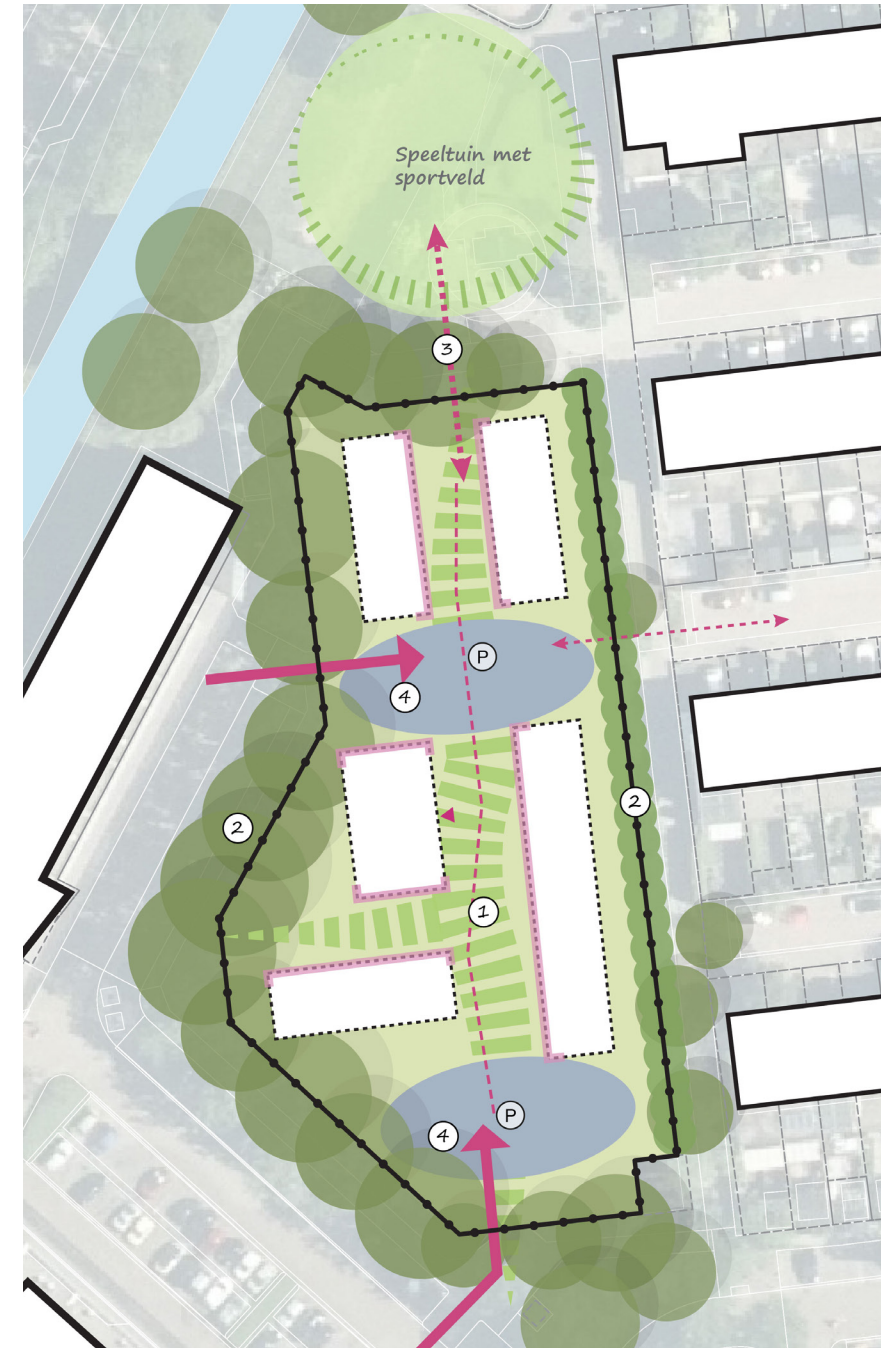
- Groenstructuur biedt aanleiding tot rustige en kleinschalige woon-omgeving met een veilige buitenruimte
- De plek gedeeltelijk openen en in verbinding brengen met omliggende groenstructuren en speeltuin.
- Hogere beeldkwaliteit bebouwing
- Nieuw onderscheidend woonmilieu
- Klimaatadaptieve inrichting openbare ruimte door toevoeging van groen en afname verharding
- Kans om te voorzien in een grote sociale behoefte aan tijdelijke woningen: starters, spoedzoekers en statushouders.
- Realiseren van verschillende woningtypes ten behoeve van het huisvesten van verschillende doelgroepen
- De ontwikkeling geeft weer een bestemming aan de locatie, die momenteel niet in gebruik is als school (maar met tijdelijk beheer)

Visie

1. Binnen de beperkte kavel, en met inachtneming van zoveel mogelijk behoud van het bestaande groen, hebben we binnen de kaders van het gewenste programma, bestaande uit een divers woningaanbod, gezocht naar 'lucht' in het plan. Door de entrees van de woningen naar de binnenzijde te richten, en de tuin-/achterzijde zoveel mogelijk richting de randen, ontstaat er een licht, kwalitatief en groen hart aan de binnenzijde van het plan waar sociale interactie en ontmoeting plaats kan vinden. Deze groene ruimte loopt als een as door het plan in de noord-zuid richting en sluit aan op het park aan de noordzijde en verbindt daarmee alle bewoners aan elkaar.
2. Het zoveel mogelijk behouden van de groene 'omlijsting' van het projectgebied was een belangrijk kader voor de ontwikkeling, onder andere ook vanuit het doorlopen participatietraject (bestaande uit een delegatie van omwonenden). Deze groene lijst, bestaande uit grote bomen en lage heesters en struiken, hebben we gebruikt om een kleinschalige en beschutte binnenwereld te creëren. De flexwoningen konden op deze manier zoveel mogelijk ingepast worden in een bestaande omgeving. Bijkomend voordeel, alsook voor de participanten, is dat het groen fungeert als natuurlijke barrière voor zicht en geluid richting de omgeving. Vice versa geldt dit ook. We hebben het groen aan de zijde van de Schildersbuurt (oostzijde) versterkt. Dit om de achterzijde van de woningen en tuinen in het 'groen' in te pakken.
3. Door in het noorden een sterke groene verbinding te maken met de speeltuin/het park maakt het plan meer verbinding met de omgeving. Het groene hart vloeit zo op een natuurlijke manier over in de bestaande wijk. Een langzaamverkeersroute vanuit het park loopt door het plangebied heen naar het zuiden. Bewoners kunnen op deze manier ook gebruik maken van deze ruimte. Ten gevolge van het doorlopen participatie traject zijn de 'doorsteekjes'

(langzaamverkeer) naar de naastgelegen Schildersbuurt vervallen. De reden hiertoe is de zorg die men uitsprak over de toename van het (sluip)verkeer voor de straatjes die nu een rustig karakter hebben. Dit wilden we niet verstoren.

4. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur om aan de parkeerbehoefte op locatie te voldoen. Derhalve creëren we twee afzonderlijke en overzichtelijke parkeerkeffers, waarbij gebruik gemaakt wordt van de huidige entrees. Hierdoor kunnen we de rest van het plan autovrij houden en is er meer ruimte voor een veilige, groene en kwalitatieve buitenruimte. In het plan worden zowel grondgebonden woningen als studio's gerealiseerd. De positie van woningen is de resultante van een intensief doorlopen participatietraject, waarbij we zowel met zichtlijnen naar omliggende bebouwing, alsook met de bomen, rekening hebben gehouden. Daarom hebben we aan de oostzijde de tweelaagse grondgebonden woningen gepositioneerd, aansluitend op de naastgelegen wijk. Het drielaagse blok met de studio's is aan de westzijde gepositioneerd, aan de zijde van de flats aan de Pieter de Hoochplaats.



Plantoelichting

Het plan bestaat uit 28 grondgebonden woningen van 2 bouwlagen en 18 studio's van 3 bouwlagen. Stedenbouwkundig hebben we de aansluiting gezocht met de bestaande omgeving. Derhalve hebben we aan de oostzijde de grondgebonden woningen gepositioneerd. Dit was ook vanuit omwonenden aan die zijde vanuit de participatie een vereiste. Het blok met de 18 studio's hebben we aan de zijde van de Pieter de Hoochplaats gepositioneerd.

In het plan komen 33 parkeerplaatsen verdeeld over twee parkeerkoffers gesitueerd bij de entrees. Op deze manier ontstaat er een autovrije groene ruimte in het midden van het plangebied.

Om een kwalitatieve en veilige openbare ruimte te creëren is ervoor gekozen de woningen naar binnen te oriënteren. Op deze manier ontstaat er een groene verblijfsruimte als veilige thuishaven waar de toekomstig bewoners op uitkijken. De dichte groene rand, die zoveel als mogelijk behouden blijft, zorgt ervoor dat dit een logischer keuze is. Daarnaast is dezelfde groene rand van grote invloed op de posities van de woningen (door de kroon van de bomen). De verbinding met de omgeving wordt voornamelijk gemaakt door de nieuwe langzaam verkeersroutes op de omgeving te laten aansluiten, voornamelijk gericht op de verbinding aan de noordzijde met het park/speeltuin.

Als we de woningen naar de bestaande omgeving georiënteerd hadden was het gevolg dat we meer groen (onderbeplanting) hadden moeten snoeien. Met die keuze hadden we tevens geen sociaal, groen hart kunnen creëren, waar huidige en toekomstige bewoners elkaar kunnen ontmoeten, maar een achterpad-situatie. En hadden we meer verharding in de vorm van trottoirs moeten realiseren.



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

