



G CITYSTONE
GROUP

ONTWIKKELAAR

M Van
Manen

ARCHITECT

baljon

STEDENBOUWKUNDIGE &
LANDSCHAPSARCHITECT

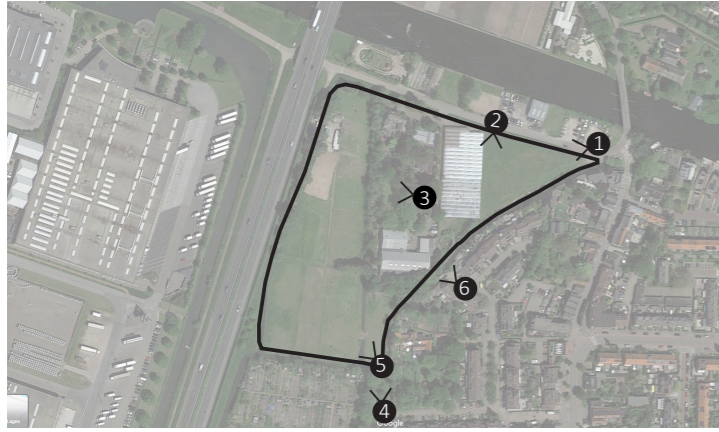
ALMONDEHOEVE

1. CONTEXT

2. STEDENBOUW & LANDSCHAP

3. ARCHITECTUUR

1. CONTEXT | SITUATIE BESTAAND



1



2



3



4



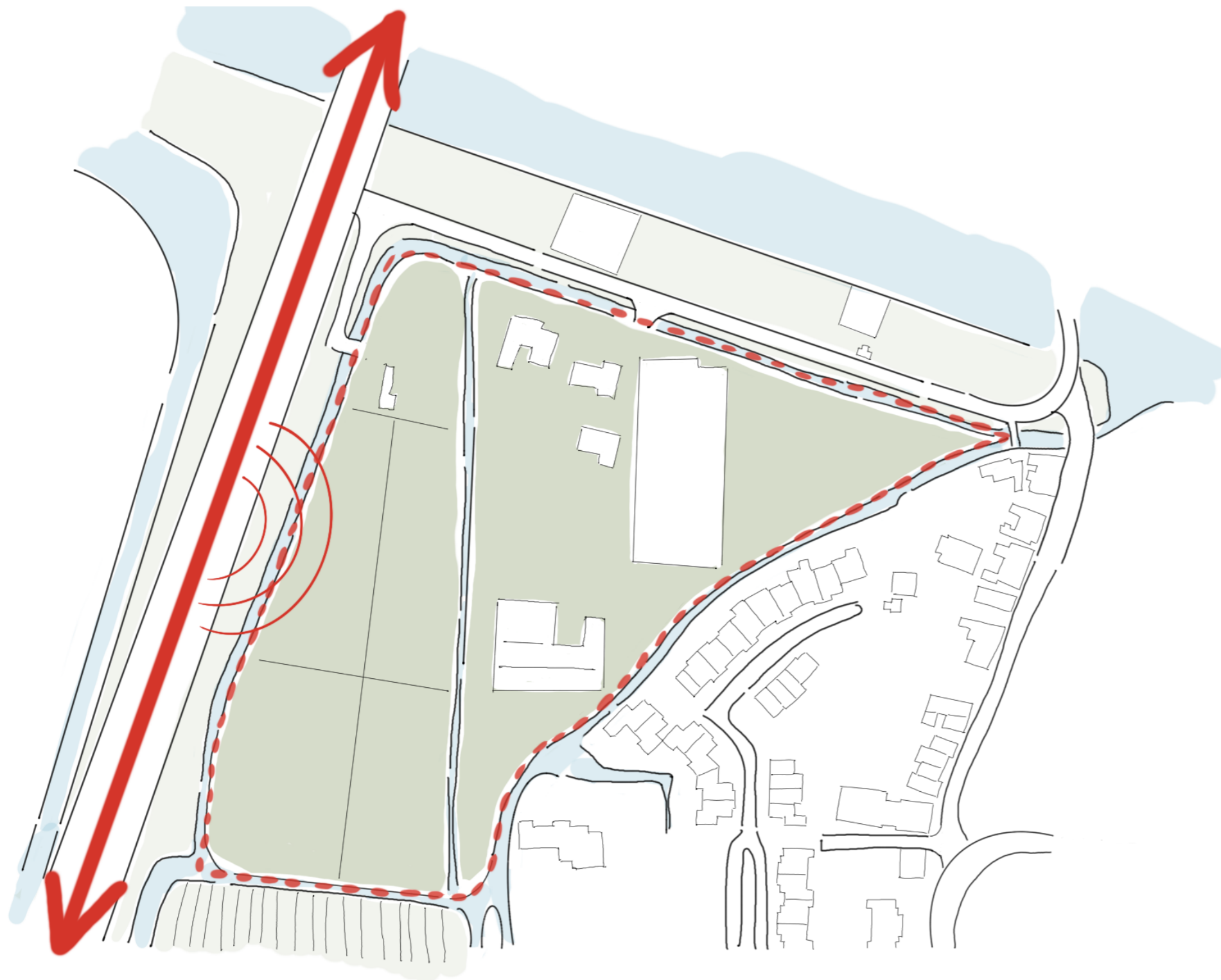
5



6

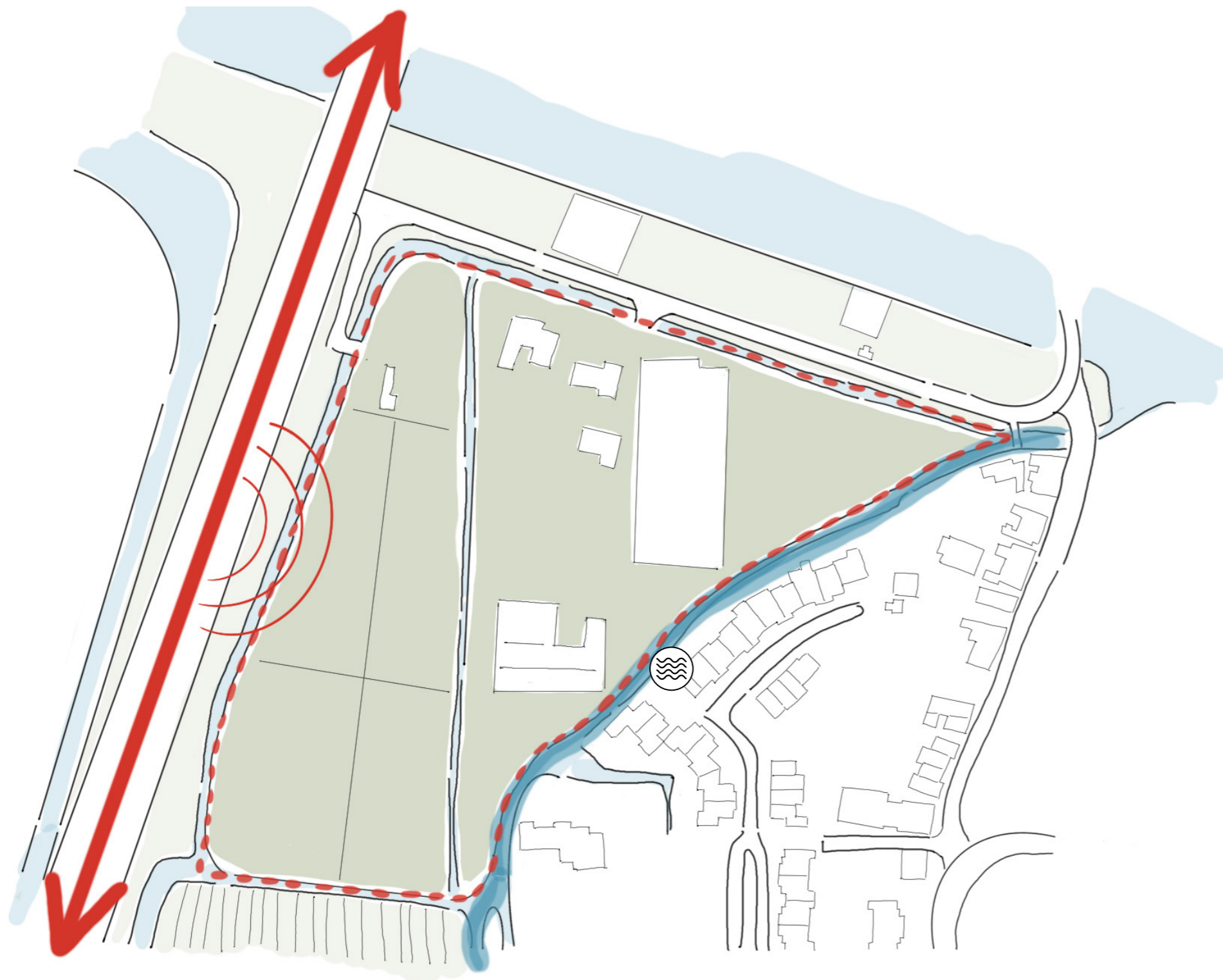


- Geluidsbelasting A44



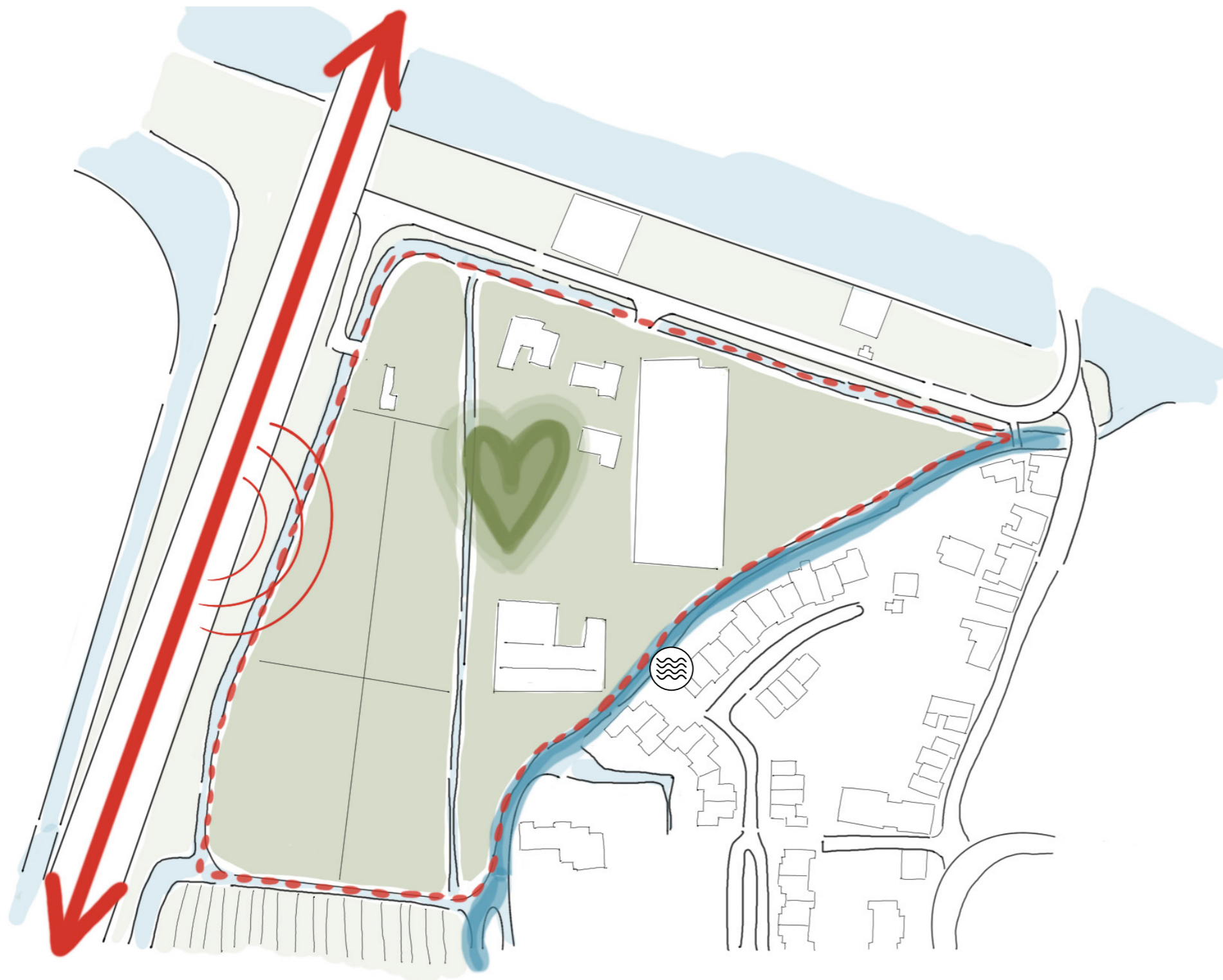
1. CONTEXT | SITUATIE BESTAAND

- Geluidsbelasting A44
- Pastoorswetering



1. CONTEXT | SITUATIE BESTAAND

- Geluidsbelasting A44
- Pastoorswetering
- Groene hart



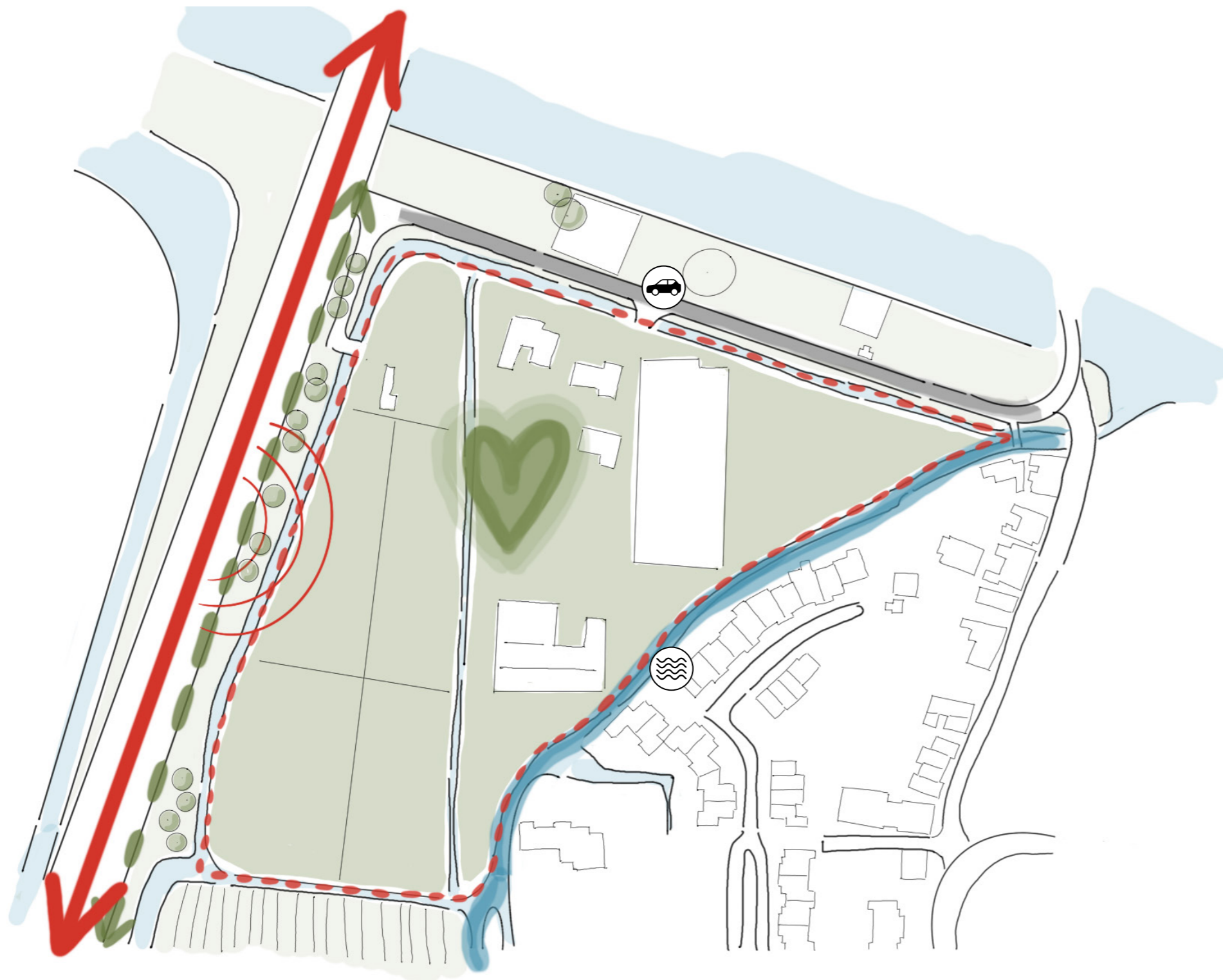
1. CONTEXT | SITUATIE BESTAAND

- Geluidsbelasting A44
- Pastoorswetering
- Groene hart
- Almondeweg



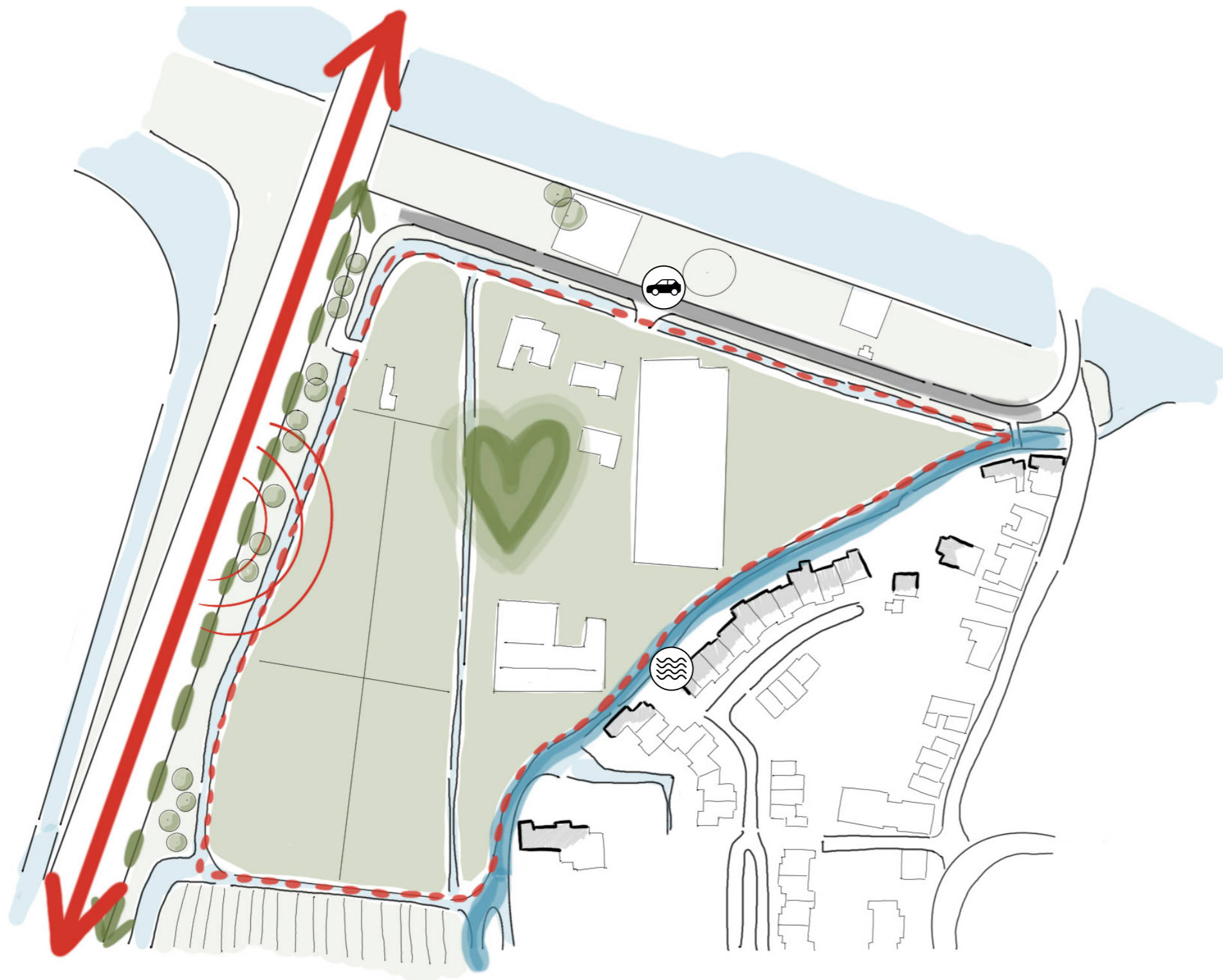
1. CONTEXT | SITUATIE BESTAAND

- Geluidsbelasting A44
- Pastoorswetering
- Groene hart
- Almondeweg
- Groenzone Rijkswaterstaat



1. CONTEXT | SITUATIE BESTAAND

- Geluidsbelasting A44
- Pastoorswetering
- Groene hart
- Almondeweg
- Groenzone Rijkswaterstaat
- Bestaande bebouwing



- Behoud groene hart



1. CONTEXT | UITGANGSPUNTEN

- Behoud groene hart
- Continuëren groenstructuur



1. CONTEXT | UITGANGSPUNTEN

- Behoud groene hart
- Continuëren groenstructuur
- Privacy eiland



1. CONTEXT | UITGANGSPUNTEN

- Behoud groene hart
- Continuëren groenstructuur
- Privacy eiland
- Afstand nieuwbouw



1. CONTEXT | UITGANGSPUNTEN

- Behoud groene hart
- Continuëren groenstructuur
- Privacy eiland
- Afstand nieuwbouw
- Geluidswal



1. CONTEXT | UITGANGSPUNTEN

- Behoud groene hart
- Continueren groenstructuur
- Privacy eiland
- Afstand nieuwbouw
- Geluidswal
- Bebouwingshoogte





VARIANT JULI 2021: 'GROENE VINGERS'

Kernpunten:

- A. 'Privacy eiland' door 2e watergang ten gunste van bewoners Groenhoevelaan
- B. Roteren geluidswal voor betere orientatie
- C. Speelaanleiding in het hart van het plangebied
- D. Auto's uit het zicht in parkeercoffers

Aandachtspunten:

- E. Kwaliteit parkeerveld bij geluidswal
- F. Relevantie kopaccenten geluidswal
- G. Behoud van bestaand groen
- H. Geluidsslekken bij nieuwbouw aan Almondeweg & volkstuinen



VARIANT JUNI 2023: 'STROOIGOED'

Kernpunten:

- A. Groene hart van het plangebied behouden en gebruiken
- B. Tweede ontsluitingsweg vanaf Almondeweg
- C. Autoparkeren deels inpandig in geluidswal

Aandachtspunten (na participatie avond 14-09-2023):

- D. Verkeersbelasting & -afwikkeling op Almondeweg
- E. Langzaamverkeer bruggetjes vanaf Groenhoevelaan
- F. Afstand bebouwing zuidelijke hoek van het plangebied t.o.v. de monumentale pastorie
- G. Geluidsllekken bij bebouwing aan de volkstuinen en Almondeweg



VARIANT SEPTEMBER 2023: 'STROOIGOED VERSIE 2.0'

Kernpunten:

- A. Aangepast plan na input omwonenden en verkeersbesluit gemeente
- B. Meer ruimte voor water aan de zuidkant van het plangebied
- C. Bestaande woning Almondehoeve behouden

Aandachtspunten (na participatie avond 28-09-2023):

- D. Geluidlekken vanaf Almondeweg door niet-gesloten bebouwing
- E. Doorsnijding groene hart & groenstrook door rijweg
- F. Parkeercoffers aan groene hart
- G. Missend kopaccent bebouwing oostzijde Almondeweg
- H. Langzaamverkeer bruggetjes vanaf Groenhoevelaan



VOORLOPIG ONTWERP JANUARI 2024: 'GROENE HART'

Kernpunten:

- A. Behoud van waardevolle bomen en bodem in het Groene Hart
- B. Geluidsluwe bebouwing langs Almondeweg en volkstuinten
- C. Naast betaalbare woningen ook ruimte voor Oestgeester Hofjes
- D. Kopaccent Almondehoeve met hofjeswoningen
- E. Niet betreedbaar eiland langs de Pastoorswetering voor biodiversiteit en borging privacy bewoners Groenhoevelaan
- F. Sluitende parkeerbalans
- G. Langzaamverkeer bruggetje tussen Groenhoevelaan 53 - 55 vervallen

ONTWERP CONCEPT

STEDENBOUWKUNDIG & LANDSCHAPPELIJK KADER

1. Behoud groene hart & verbinding groenzone

Ecologisch onderzoek (Pius Floris):

- Waardevolle bomen
- Gezond bodemleven
- Waterpartij



Bestaande waterpartij & bomen



Bestaande bomen

2. Privacy eiland & afstand nieuwbouw

De zone tussen nieuwbouw en bestaande woningen Groenhoevelaan wordt een groenstrook. De rechterzijde wordt begrensd door een niet-betreedbaar eiland voor verrijking biodiversiteit en borging privacy bewoners Groenhoevelaan. De linkerzijde wordt begrensd door de nieuwbouw, waarbij de afstand minstens ± 38 meter is vanaf achtergevel bestaande woningen Groenhoevelaan.



Achterkanten bestaande bebouwing

3. Appartementengebouwen als geluidsbuffer

Snelweg A44 zorgt voor hoge geluidsbelasting. De appartementengebouwen aan de rand van het plangebied fungeren als geluidsbuffer voor de achtergelegen woningen.



Aangrenzende snelweg A44



1. Behoud groene hart & verbinding groenzone
2. Privacy eiland & afstand nieuwbouw
3. Appartementengebouwen als geluidsbuffer

Natuurvriendelijke
oeveren



Natuurinclusief



Natuurlijke speelaanleidingen



Wadi (waterretentie)



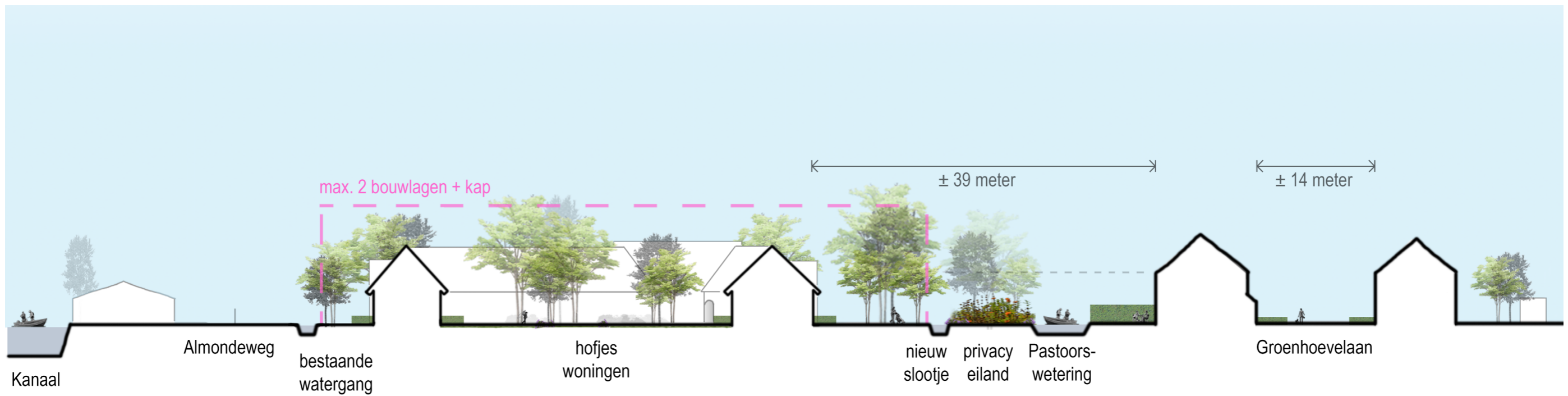
Biodiversiteit

Afstand nieuwbouw

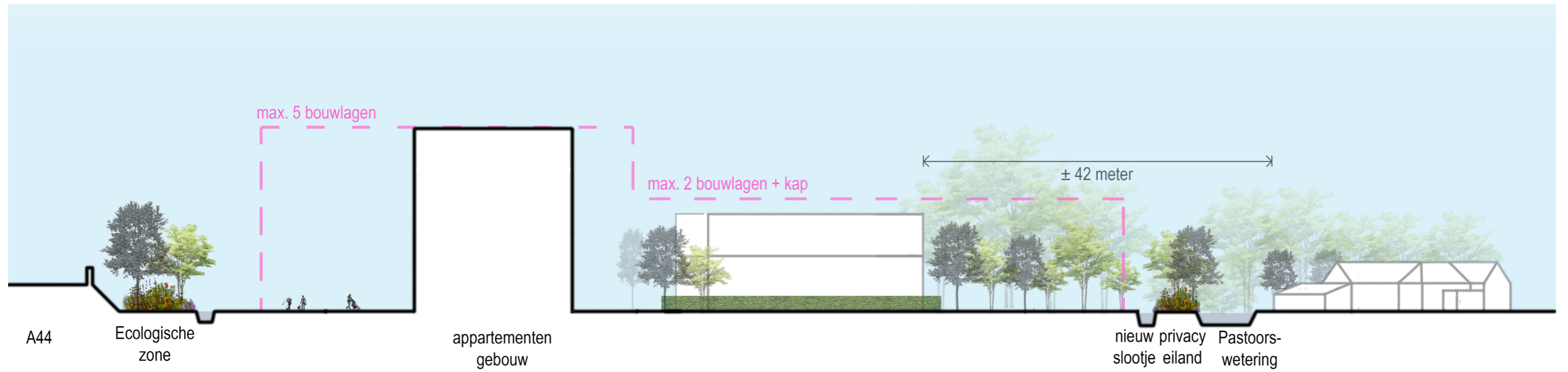
Afstand tussen de geplande nieuwbouw en de woningen aan de Groenhoevelaan is groter dan de huidige afstand tussen de woningen en de bestaande bouwwerken op de Almondehoeve.



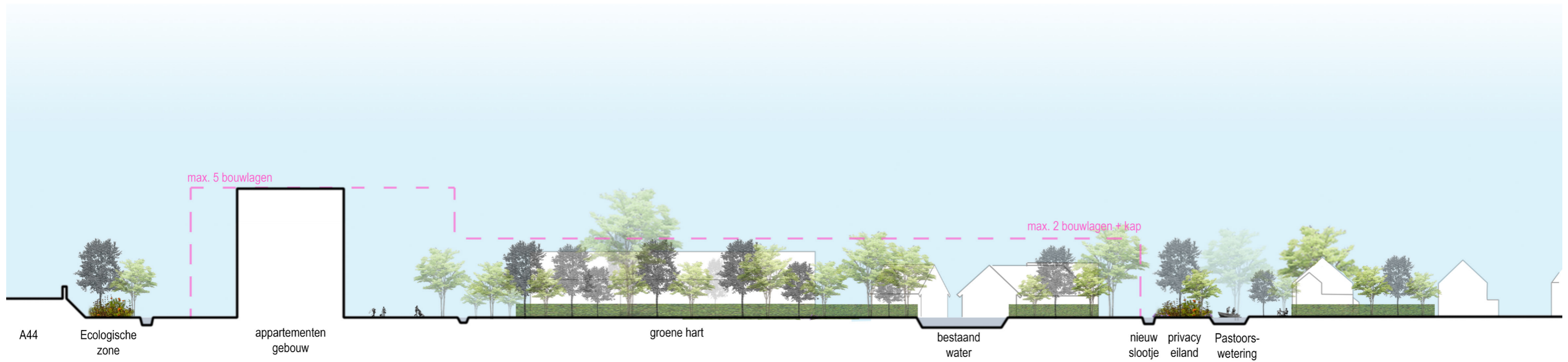
2. STEDENBOUW & LANDSCHAP | AFSTAND NIEUWBOUW

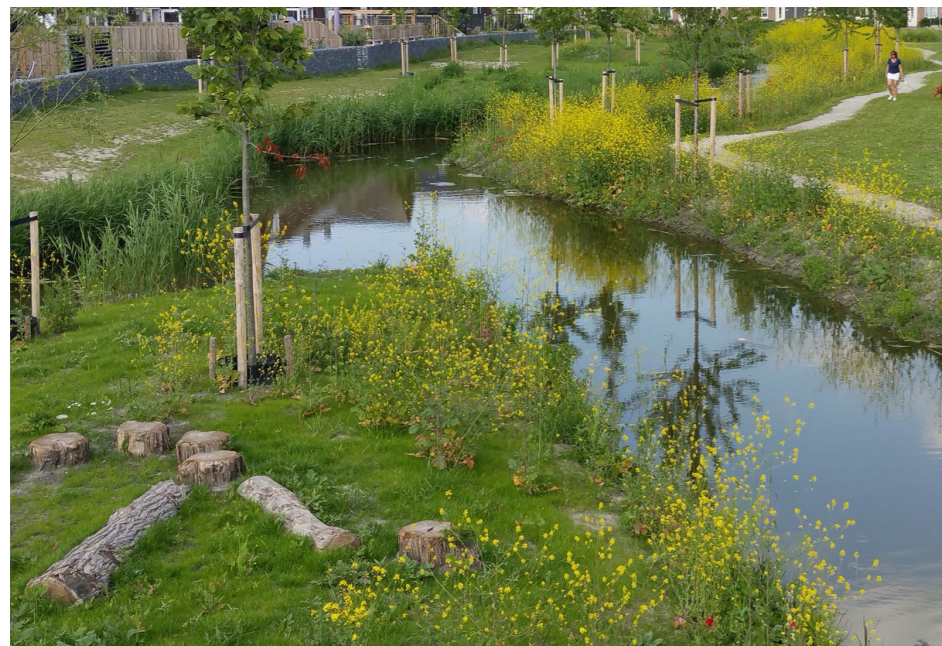
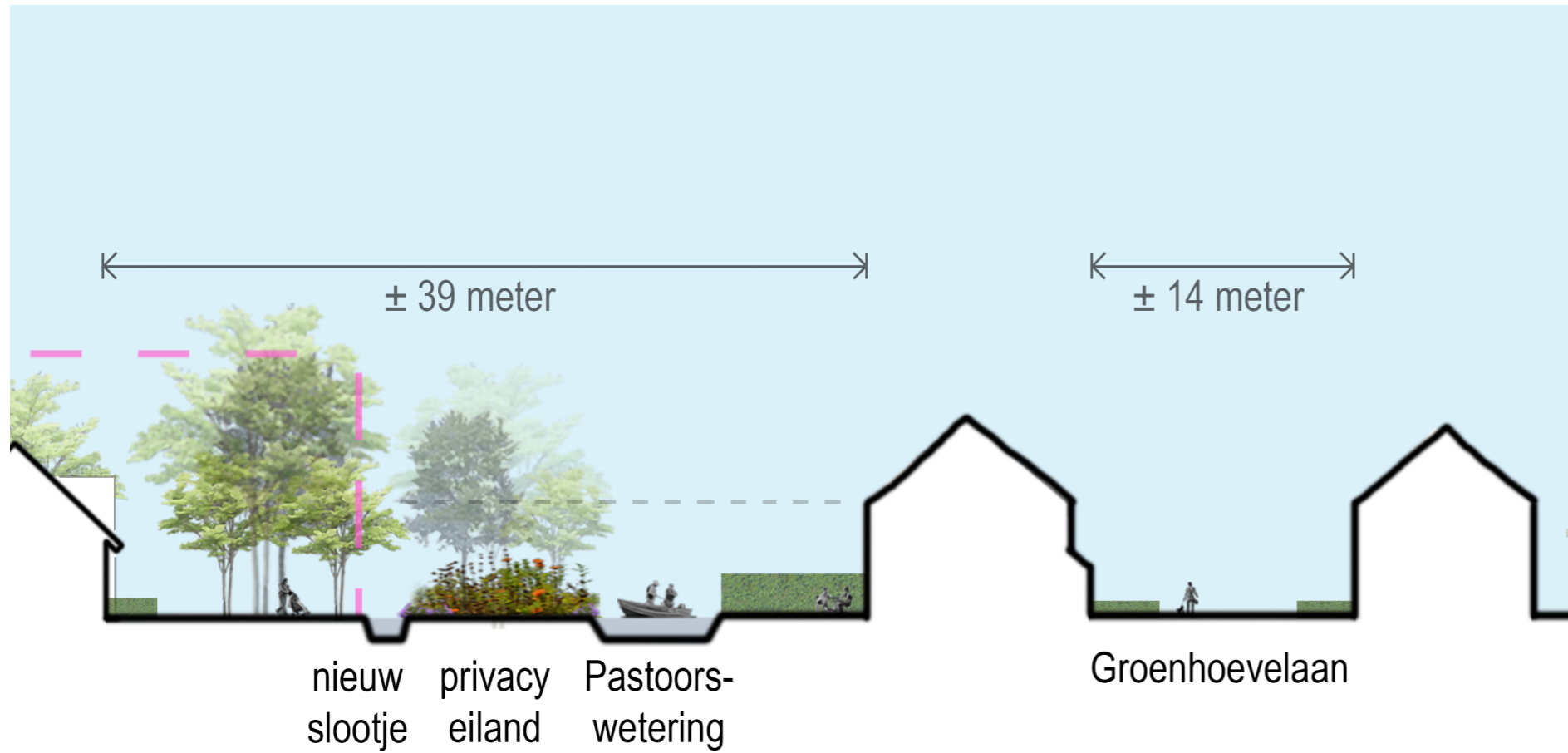


2. STEDENBOUW & LANDSCHAP | AFSTAND NIEUWBOUW



2. STEDENBOUW & LANDSCHAP | AFSTAND NIEUWBOUW








Verrijking biodiversiteit niet-betreedbaar privacy eiland



- voorgevel
- representative gevel
- gevel met ramen





-  tweerichtingsweg
-  éénrichtingsweg
-  toegankelijk voor nood-en hulpdiensten

2. STEDENBOUW & LANDSCHAP | AUTO PARKEREN OPENBAAR



programma Almondehoeve januari	Aantal	Norm	benodigd aantal PP
Appartementen sociaal	48	1,3	62,4
Appartementen koop, goedkoop	70	1,5	105
Appartementen koop, midden	10	1,7	17
Koop, tussen/hoek	30	1,8	54
Koop, 2-onder-1-kap	2	2	4
Koop, vrijstaand	1	2,1	2,1
	161		244,5

■ parkeerplaatsen



Dakoppervlak bestaand

- Huidige locatie 4.549 m²

Dakoppervlak nieuw

- Galerij woningen 3.026 m²
- Portiek woningen 672 m²
- Parkwoningen 1.288 m²
- Hofwoningen 1.278 m² +

Totaal 6.273 m²

Dakoppervlak nieuw, uitgevoerd als groendak:

- Galerij woningen 2.160 m²
- Portiek woningen 672 m²
- Hofwoningen 300 m² +

Totaal 3.132 m²

ARCHITECTUUR

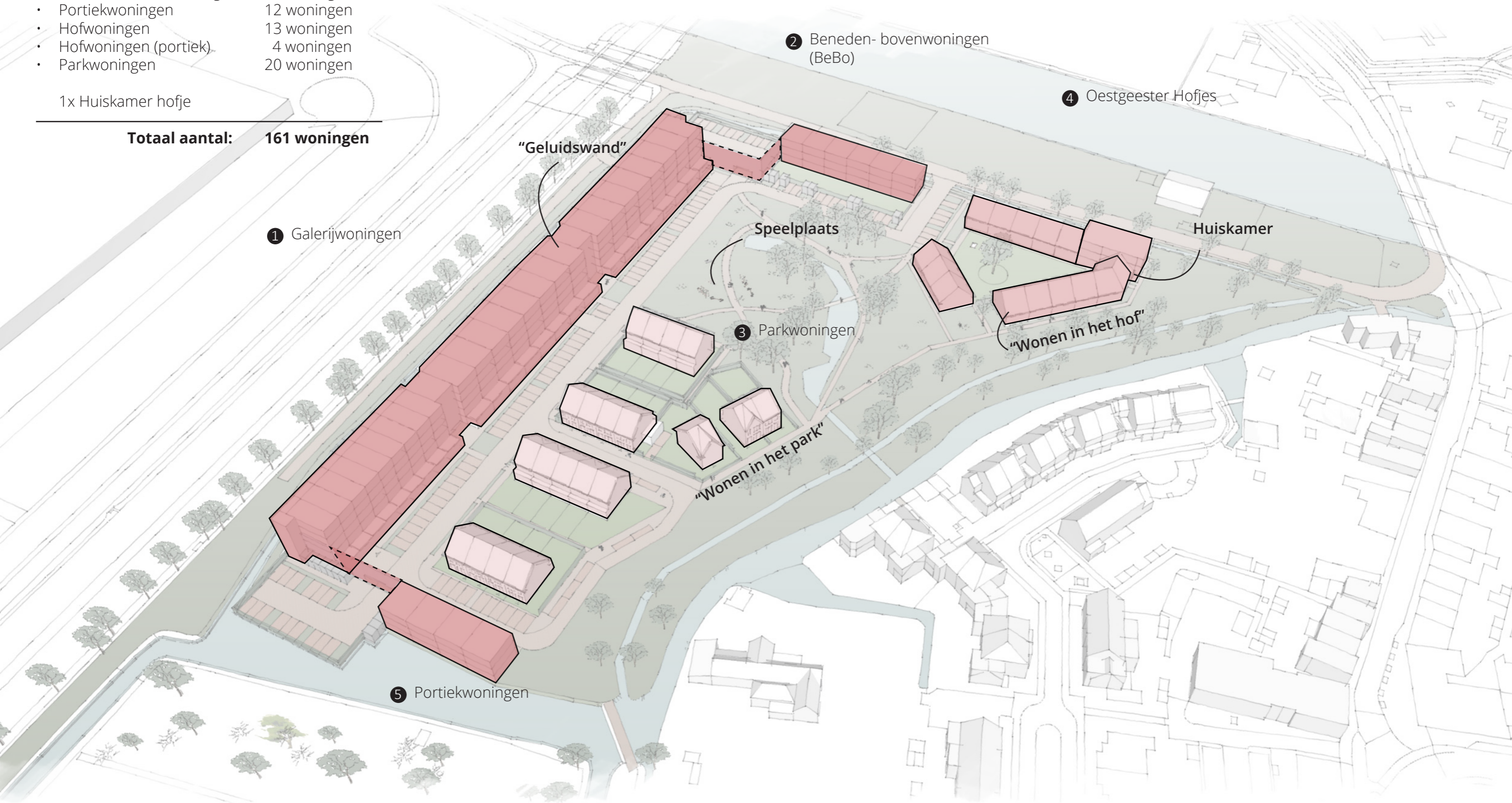
TYOLOGIEËN

Telmodel:

- Galerijwoningen 2K 36 woningen
- Galerijwoningen 3K 64 woningen
- Beneden- bovenwoningen 12 woningen
- Portiekwoningen 12 woningen
- Hofwoningen 13 woningen
- Hofwoningen (portiek) 4 woningen
- Parkwoningen 20 woningen

1x Huiskamer hofje

Totaal aantal: 161 woningen





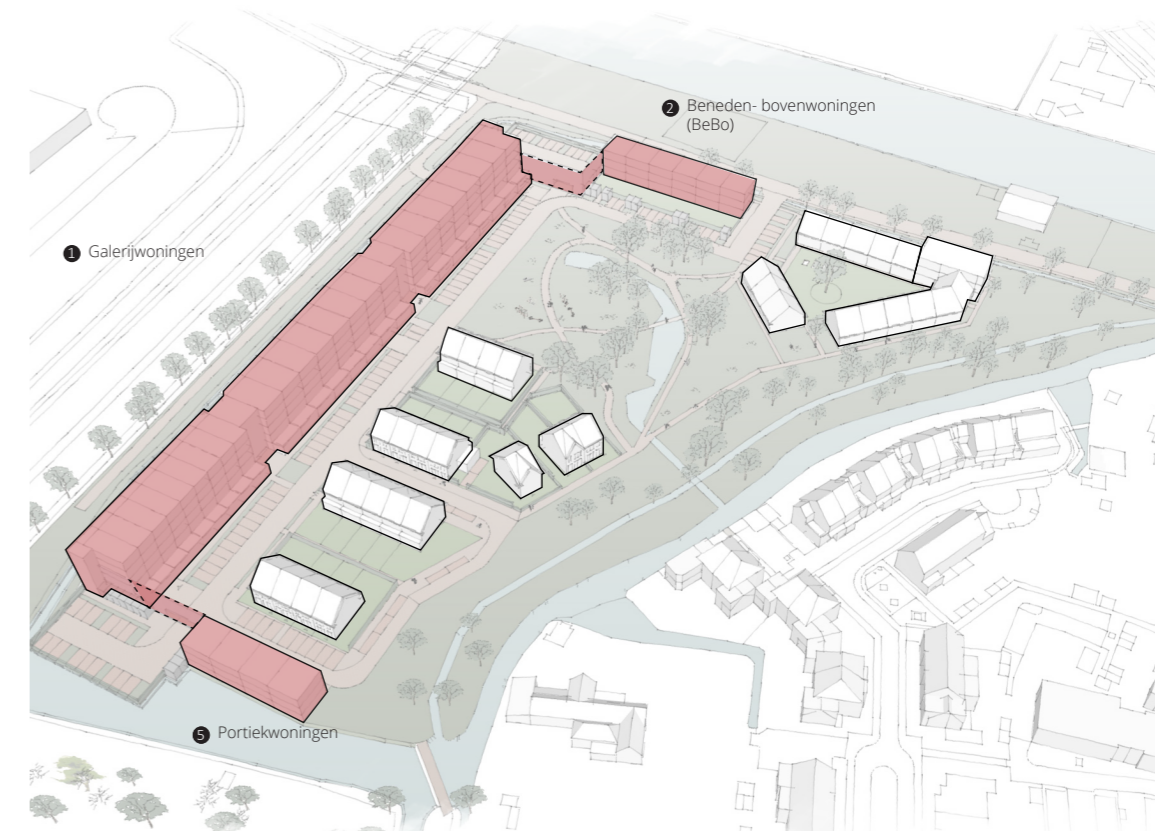
Passende architectuur in losse sfeer van park



3. ARCHITECTUUR | TYPOLOGIEEN

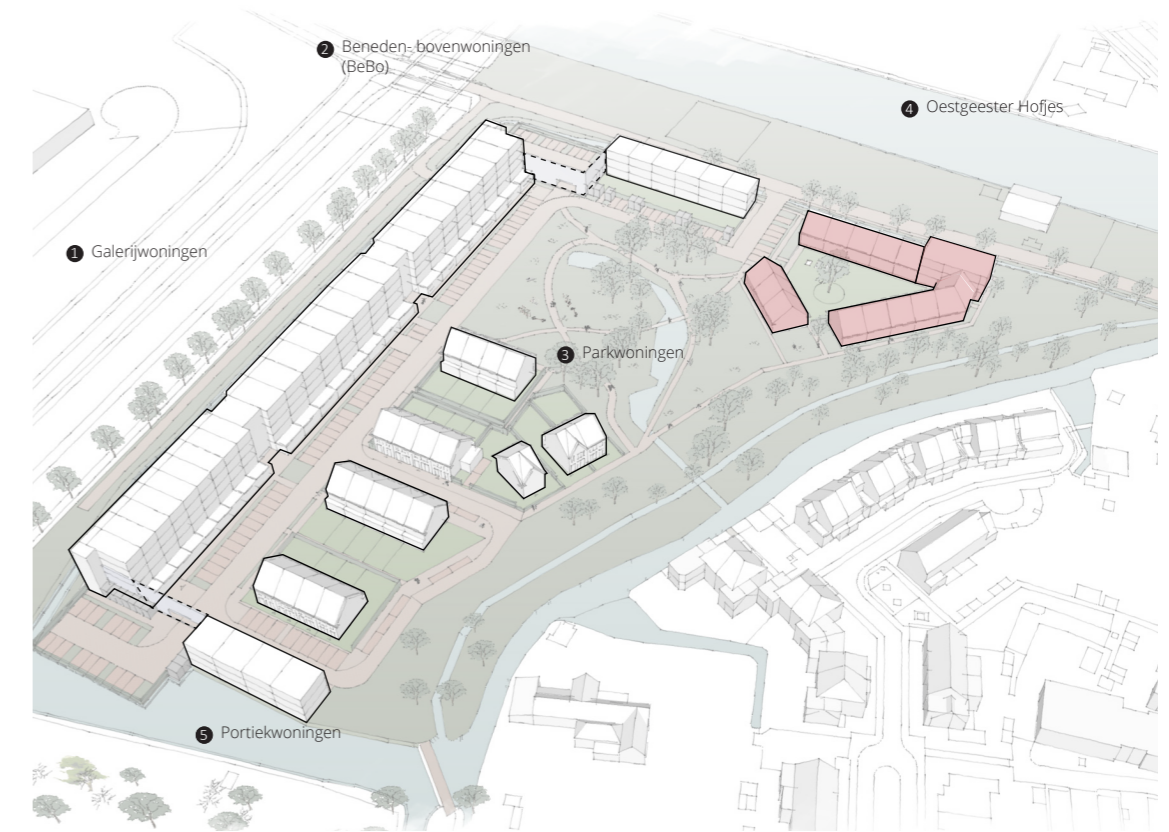


Sprongen in blok



Verzorgde architectuur aan geluidsluwe snelweg (galerij) zijde

3. ARCHITECTUUR | TYPOLOGIEEN



Ontspannen hofjes
architectuur



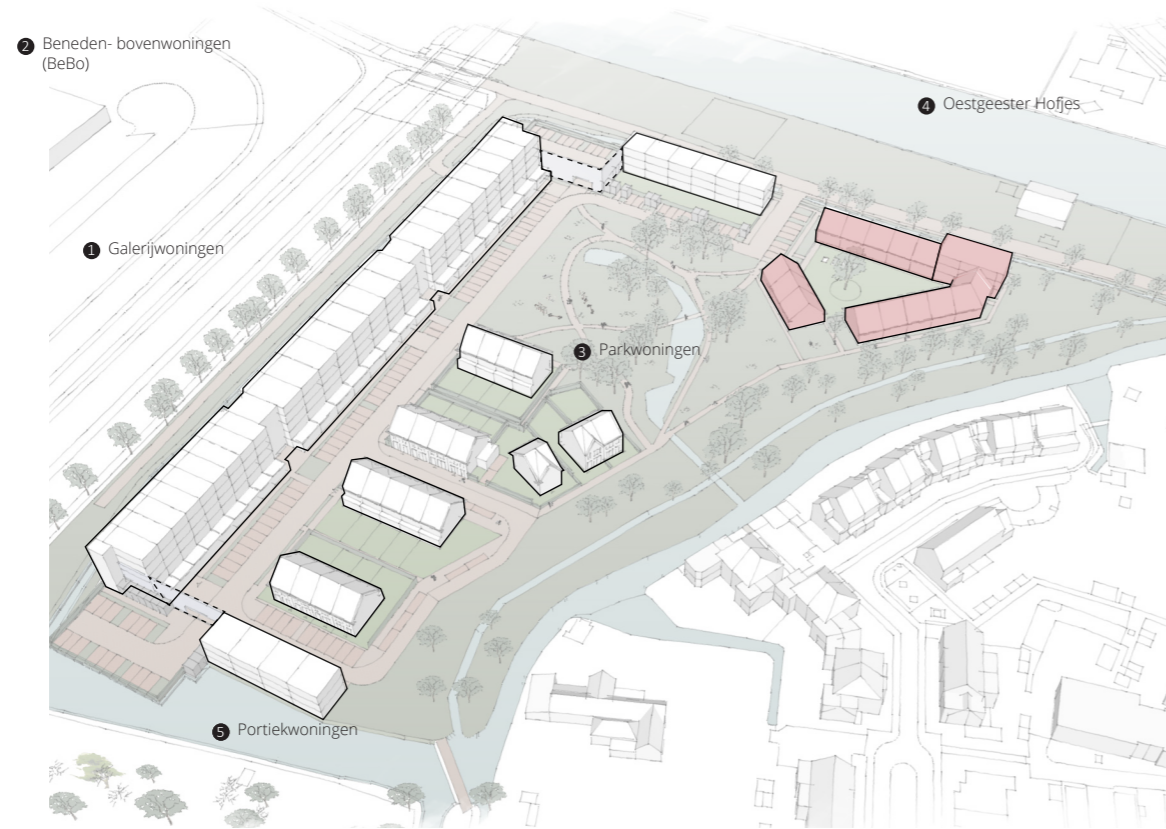














G CITYSTONE
GROUP

M Van
Manen

baljon