

# VERDIEPING OPENBARE RUIMTE DE SWETTEN

6.6.2024



Ontwikkellocaties:

1. De Zanding (braakliggend)
2. De Geeuw (braakliggend)
3. De Brekken (gymzaal)
4. Het Swin (It Heechhōf)
5. Handwerkerszijde 46 (It Ambyld)
6. Handwerkerszijde 44 (de Swetten - kleutergebouw)
7. Kuiperssingel 1 (de Swetten)
8. Oud Ambacht 116 (De Utwyk)

*In het document genoemde m<sup>2</sup> zijn indicatief en worden in de bouwenveloppe nog verder uitgewerkt.*

# RUIMTE VOOR ONTMOETEN/BELEVEN/SPELEN



^ ontmoetingsplekken in het groen



^ ruimte om een balletje te trappen



^ natuurlijk spelen



^ spelelementen en waterberging gecombineert



^ aanleiding voor spelen/ontmoeten



^ nieuw openbaar groen van ruggengraat + bestaande (verkleinde) speelvelden

# 1 DE ZANDING



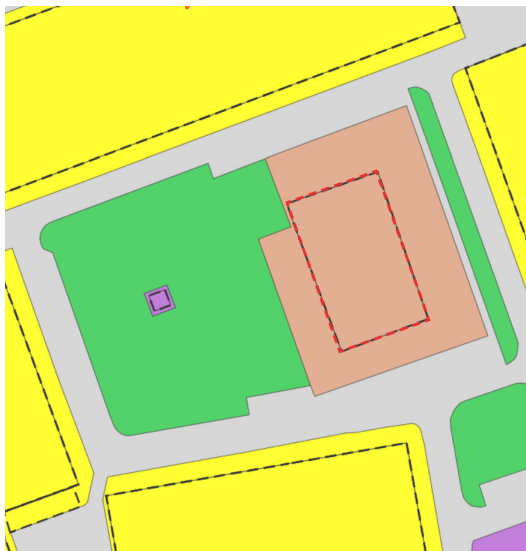
## BESTAANDE SITUATIE

- kavelgrootte: 8790 m<sup>2</sup>
- bebouwd: 20 m<sup>2</sup> (trafo)
- functie overig: *kenmerkende bomenstructuur: westelijk deel sport en spel (deels verhard basketbalveld), oostelijk deel braakliggend / tijdelijk ingericht als gezamenlijke tuin (gesubsidieerd wijkinitiatief)*



## NIEUWE SITUATIE

- kavelgrootte: 8790 m<sup>2</sup>
- uitgeefbaar voor 20 quadrant woningen: 2000 m<sup>2</sup> inclusief private tuinen (2,5 m diep)
- bebouwd: 1150 m<sup>2</sup> footprint (excl. bijgebouwen)
- 2 lagen plat (max bouwhoogte 6,5m)
- openbare ruimte: 6790 m<sup>2</sup> = 2000 m<sup>2</sup> minder -> *gezamenlijke tuin maakt plaats voor woningen in het groen met wandelpaden tussen de woningen richting de bestaande sport- en spelfunctie aan de westzijde. Bestaande bomen en hagen worden zoveel mogelijk behouden. Parkeren in bestaande parkeercoffers.*



## HUIDIG

### BESTEMMINGSPLAN

bestemming: groen + maatschappelijk

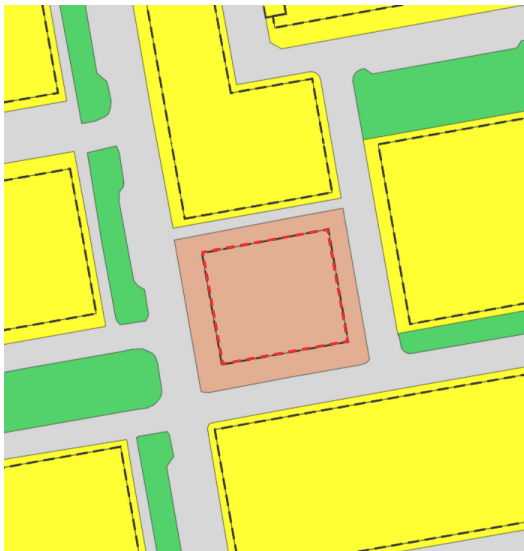
- bouwvlak: 1151 m<sup>2</sup>
- maximum bebouwingspercentage: 60% = 691 m<sup>2</sup>
- maximum bouwhoogte: 5 m
- maximum goothoogte: 5 m

# 2 DE GEEUW



## BESTAANDE SITUATIE

- kavelgrootte 2571m<sup>2</sup>
- bebouwd: 0 m<sup>2</sup>
- functie overig: groen  
*braakliggend, grasveld zonder gebruikerskwaliteit*



## HUIDIG

### BESTEMMINGSPLAN

bestemming: maatschappelijk

- bouwvlak: 1142 m<sup>2</sup>
- maximum bebouwingspercentage:  
60% = 685 m<sup>2</sup>
- maximum bouwhoogte: 5 m
- maximum goothoogte: 5 m



## NIEUWE SITUATIE

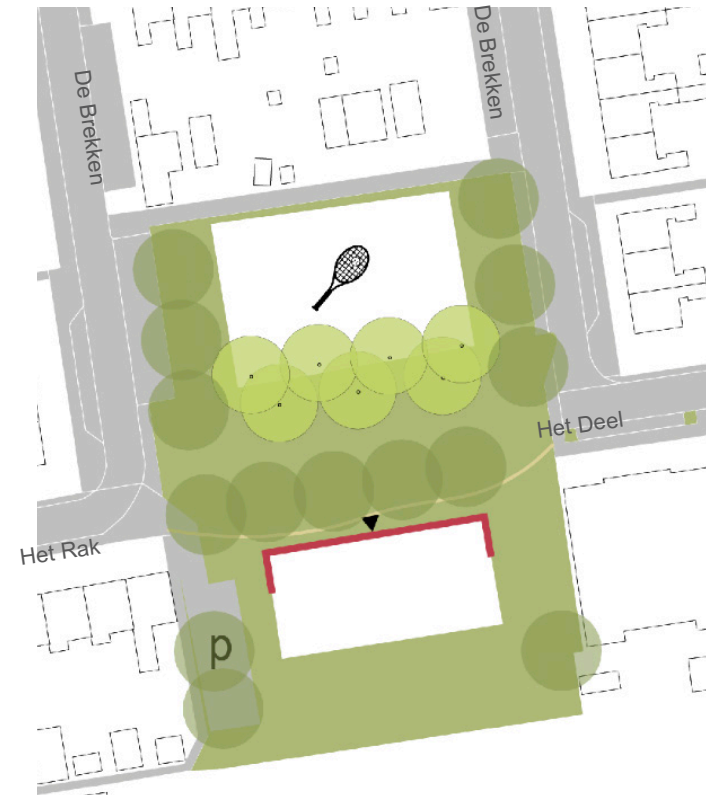
- kavelgrootte 2571m<sup>2</sup>
- uitgeefbaar voor 10 rijwoningen: 1770 m<sup>2</sup> incl. private tuinen
- bebouwd: 685 m<sup>2</sup> footprint (excl. bijgebouwen)
- 1 laag met kap (max bouwhoogte 8m)
- openbare ruimte: 800 m<sup>2</sup> = *1771 m<sup>2</sup> minder* -> *grasveld maakt plaats voor wonen en privétuinen. Openbaar worden de achterpaden tussen en naar de woningen en het doorzetten van de bomenstructuur langs De Lijkant. Parkeren langs de bestaande straten.*

# 3 DE BREKKEN



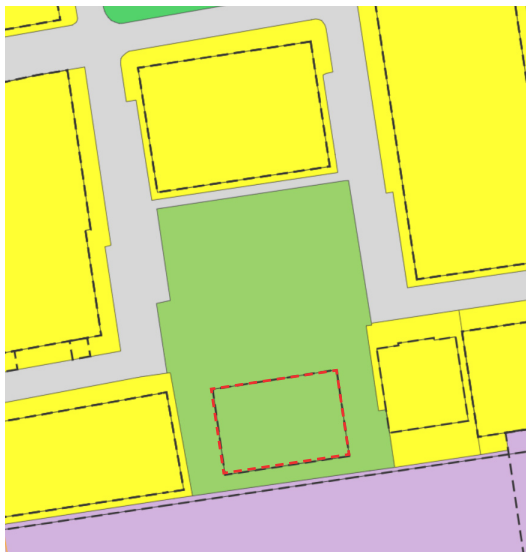
## BESTAANDE SITUATIE

- kavelgrootte 2728 m<sup>2</sup>
- bebouwd: 360 m<sup>2</sup> (gymzaal)
- functie overig: *gras en bomen langs wandelpad tussen Het Deel en Het Rak. Gras = zichtgroen - beperkte gebruikerswaarde*



## NIEUWE SITUATIE

- kavelgrootte 2728 m<sup>2</sup>
- uitgeefbaar voor 6 rijwoningen: 1150 m<sup>2</sup> inclusief private tuinen
- bebouwd: 550 m<sup>2</sup> footprint (excl bijgebouwen)
- tot 3 lagen plat (max bouwhoogte 10m)
  
- openbare ruimte: 1578 m<sup>2</sup> = *277 m<sup>2</sup> minder* -> *grasveld maakt plaats voor wonen en tuinen: Openbare ruimte bestaat uit (bestaande) bomen en een parkeercoffer. Ontsluiting woningen via bestaand wandelpad tussen Het Rak en Het Deel.*



## HUIDIG

### BESTEMMINGSPLAN

bestemming: sport

- bouwvlak: 873 m<sup>2</sup>
- maximum bebouwingspercentage: 40% = 350 m<sup>2</sup>
- maximum bouwhoogte: 10 m
- maximum goothoogte: 10 m

# 4 HET SWIN



## BESTAANDE SITUATIE

- kavelgrootte 8617m<sup>2</sup>
- bebouwd: 2340m<sup>2</sup> (it Heechhof)
- functie overig: *ca 5000 m<sup>2</sup> met hagen en hekken afgeschermd schoolpleinen: niet toegankelijk of zichtbaar voor de wijk + ca 1200 m<sup>2</sup> zichtgroen langs De Tijen geen gebruikerswaarde*



## HUIDIG

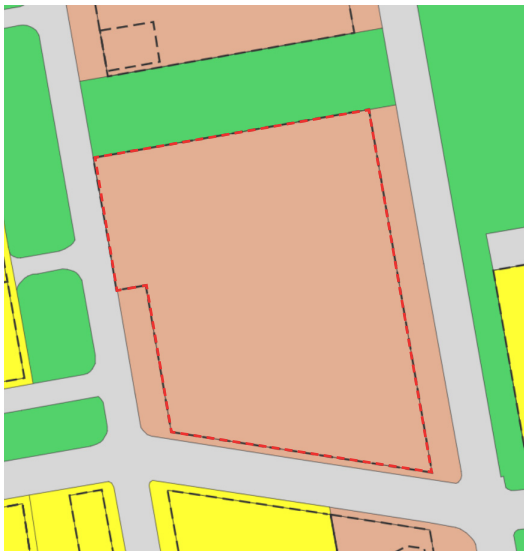
### BESTEMMINGSPLAN

bestemming: maatschappelijk

- bouwvlak: 6678 m<sup>2</sup>
- maximum bebouwingspercentage: 60% = 4007 m<sup>2</sup>
- maximum bouwhoogte: 15 m
- maximum goothoogte: 15 m

## NIEUWE SITUATIE

- kavelgrootte 8617m<sup>2</sup>
- uitgeefbaar voor MFC: 7000 m<sup>2</sup>
- bebouwd: ca. 2500m<sup>2</sup> footprint (*n.a.v. referentiestudie met MFC met vergelijkbaar PvE*)
- 2 tot 5 lagen
  
- openbare ruimte: 6115 m<sup>2</sup> = *4915m<sup>2</sup> meer ruimte -> 1615 m<sup>2</sup> voor dubbele bomenrij langs De Rien + 4500 m<sup>2</sup> ruimte rondom MFC met ruimte voor spel, ontmoeting en beleving*



# 5 HANDWERKERSZIJDE 46



## BESTAANDE SITUATIE

- kavelgrootte 9348 m<sup>2</sup>
- bebouwd: 1626 m<sup>2</sup> bebouwd (basisschool)
- functie overig: 5744 m<sup>2</sup>  
*speelpleinen rondom de school + moestuinen obv lidmaatschap (928 m<sup>2</sup>) + openbare groenstrook (1050m<sup>2</sup>) aan noordzijde met bomen (recent vernieuwd) en gras.*



## HUIDIG

### BESTEMMINGSPAN

bestemming: maatschappelijk + groen

- bouwvlak: 3328 m<sup>2</sup>
- maximum bebouwingspercentage: 70% = 2330 m<sup>2</sup>
- maximum bouwhoogte: 10 m
- maximum goothoogte: 10 m



## NIEUWE SITUATIE

- kavelgrootte 9348 m<sup>2</sup>
- uitgeefbaar voor 22 rijwoningen: 4075 m<sup>2</sup> inclusief private tuinen + parkeerplaats achter rooilijn
- bebouwd: 1250 m<sup>2</sup> footprint (excl bijgebouwen)
- 1 laag met kap (max bouwhoogte 8m)
- openbare ruimte 5273 m<sup>2</sup> = 2449 m<sup>2</sup> minder -> speelpleinen maken plaats voor groene ruggengraat (2428 m<sup>2</sup>) met plek voor ontmoeten/spelen/beleving. De bestaande groenstrook aan de noordzijde (587m<sup>2</sup>) wordt hier onderdeel van. Daarnaast wordt aan de zuidzijde 1330 m<sup>2</sup> gereserveerd voor het doorzetten van de dubbele bomenrij aan de Brouwersingel. Bestaande moestuinen blijven behouden (928 m<sup>2</sup>).

# 6 HANDWERKERSZIJDE 44



## BESTAANDE SITUATIE

- kavelgrootte 7504m<sup>2</sup>
- bebouwd: 450m<sup>2</sup> (peuterspeelzaal)
- functie overig: 3000 m<sup>2</sup> speelruimte rondom de school (noord en westzijde verhard, zuidzijde grasveldje + 3982 m<sup>2</sup> sportveld (gras met hekwerk afgesloten met her en der een boom)



## HUIDIG

### BESTEMMINGSPLAN

bestemming: maatschappelijk + groen

- bouwvlak: 1765 m<sup>2</sup>
- maximum bebouwingspercentage: 60% = 1059 m<sup>2</sup>
- maximum bouwhoogte: 5 m
- maximum goothoogte: 5 m



## NIEUWE SITUATIE

- kavelgrootte 7504m<sup>2</sup>
- uitgeefbaar voor 24 woningen: 3500 m<sup>2</sup> inclusief private tuinen
- bebouwd: 1300 m<sup>2</sup> footprint (excl bijgebouwen)
- 1 laag met kap (max bouwhoogte 8m)
- openbare ruimte 4004 m<sup>2</sup> = 2978 m<sup>2</sup> minder -> speelveld wordt verkleind tot 1600 m<sup>2</sup> (bij versmallen Kuiperssingel kan m<sup>2</sup> vergroot worden). Overig groen 2404 m<sup>2</sup> wordt onderdeel van groene ruggengraat (ruimte voor ontmoeten/spelen/beleving) + voor landschappelijke inpassing van ontsluiting en parkeren.

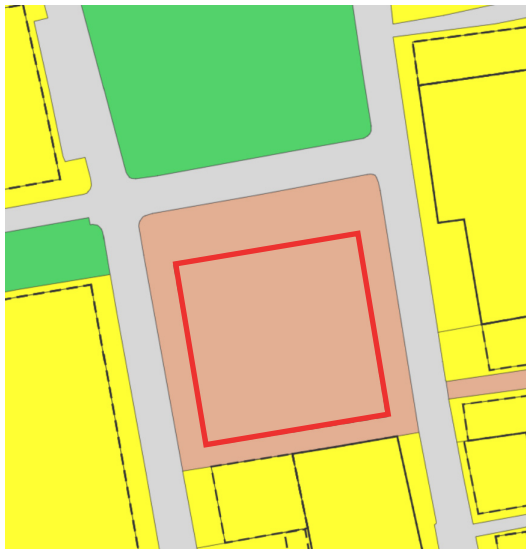
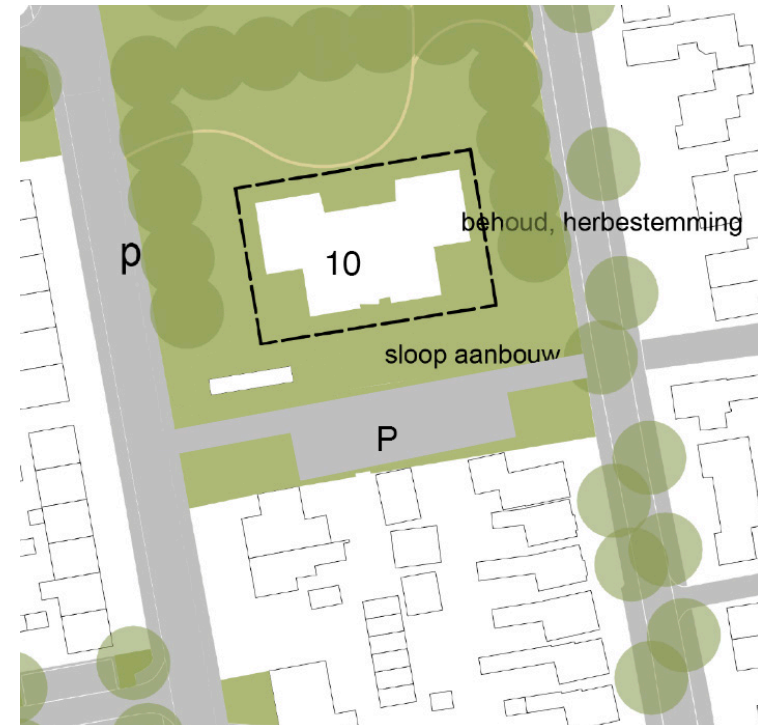


# 7 KUIPERSINGEL



## BESTAANDE SITUATIE

- kavelgrootte 5481 m<sup>2</sup>
- bebouwd: 515m<sup>2</sup> (basisschool) + 50m<sup>2</sup> noodgebouwen)
- functie overig: 4916 m<sup>2</sup> speelruimte rondom de school (noordzijde verhard omzoomd door kenmerkende kastanjabomen, zuidzijde grasveldje met klimbomen)



## HUIDIG

### BESTEMMINGSPPLAN

bestemming: maatschappelijk

- bouwvlak: 2685 m<sup>2</sup>
- maximum bebouwingspercentage: 40% = 1075 m<sup>2</sup>
- maximum bouwhoogte: 10 m
- maximum goothoogte: 10 m

## NIEUWE SITUATIE

- kavelgrootte 5481 m<sup>2</sup>
- uitgeefbaar voor 10 appartementen: 2000 m<sup>2</sup> bestaand gebouw (sloop noodgebouw) + zone van ca. 4 meter privetuin + parkeercoffer aan zuidzijde
- bebouwd: 515 m<sup>2</sup> footprint (excl bijgebouwen)
- herbestemming
- openbare ruimte 3481m<sup>2</sup> = 1435m<sup>2</sup> minder -> speelruimte rondom de school blijft als park publiek toegankelijk, invulling afhankelijk van verkoopafspraken.

# 8 OUD AMBACHT



## BESTAANDE SITUATIE

- kavelgrootte 9909 m<sup>2</sup>
- bebouwd: 656m<sup>2</sup> (de Utwyk)
- functie overig: 2300 m<sup>2</sup> sportveld + 3850 m<sup>2</sup> speelruimte rond wijkcentrum/kindcentrum (incl parkeerkoffer achter hagen) + 3103 m<sup>2</sup> landschap langs randen (waaronder kenmerkende bomen)



## HUIDIG

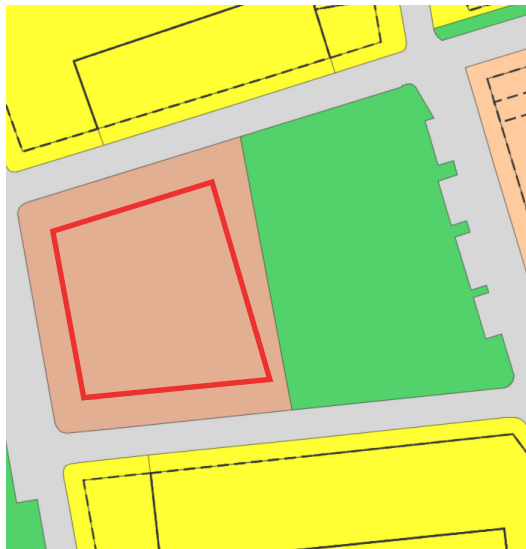
### BESTEMMINGSPLAN

bestemming: maatschappelijk + groen

- bouwvlak: 2600 m<sup>2</sup>
- maximum bebouwingspercentage: 60% = 1560 m<sup>2</sup>
- maximum bouwhoogte: 10 m
- maximum goothoogte: 10 m

## NIEUWE SITUATIE

- kavelgrootte 9909 m<sup>2</sup>
- uitgeefbaar voor 30 appartementen en 11 rijwoningen: 1900 m<sup>2</sup> inclusief private tuinen (rijwoningen)
- bebouwd: 1500 m<sup>2</sup> footprint (excl bijgebouwen)
- 1 laag met kap of 2 laag kap (max bouwhoogte 8m)
- appartementgebouw max 4 lagen (bouwhoogte max 13 m)
- openbare ruimte 6544 m<sup>2</sup> = 2709 m<sup>2</sup> minder -> de openbare ruimte wordt ingevuld met parkeren (ca. 1400 m<sup>2</sup>), een verkleind speelveld (1350 m<sup>2</sup>) + 3794 m<sup>2</sup> voor landschappelijke inpassing + wandelpaden waarbij oa. de bomenrij aan de Goudsmidstraat wordt doorgetrokken.



# SAMENVATTING

- Met name aan de oostzijde van de wijk zal het aantal  $m^2$  publiek toegankelijke ruimte met ongeveer 9500  $m^2$  afnemen
  - Handwerkerszijde 46 (It Ambyld) = 2449  $m^2$  minder
  - Handwerkerszijde 44 (De Swetten)= 3050  $m^2$  minder
  - Kuiperssingel 1 (De Swetten)= 1435  $m^2$  minder
  - Oud Ambacht 116 (De Utwyk) = 2709  $m^2$  minder
- Op de Utwyk locatie blijft een speelveld over van 1.350  $m^2$  (ten opzichte van 2.300  $m^2$  nu) en aan de Kuiperssingel komt een veld van 1.600  $m^2$  (ten opzichte van 3.500  $m^2$  nu).
- Er wordt een groene ruggengraat van 15 meter breed langs Handwerkerszijde ontwikkeld, van circa 5.000  $m^2$ . Deze doorgaande groenstructuur biedt naast ruimte voor klimaatadaptatie (schaduw/waterberging) diverse speel- en ontmoetingsmogelijkheden voor jong en oud.
- Langs Bouwerssingel, De Rien en Goudsmidstraat wordt 4.400  $m^2$  ruimte gemaakt om de doorgaande bomenstructuren in de wijk te herstellen.
- Rondom het nieuwe MFC wordt 4.500  $m^2$  openbare ruimte toegevoegd en de oversteekbaarheid van de Tijen verbeterd.
- Er ontstaat een kindvriendelijke en groene route van oost naar west die de wijk verbindt richting het hart van de wijk.



^ nieuwe doorsnede Handwerkerszijde met wandelpad in het groen