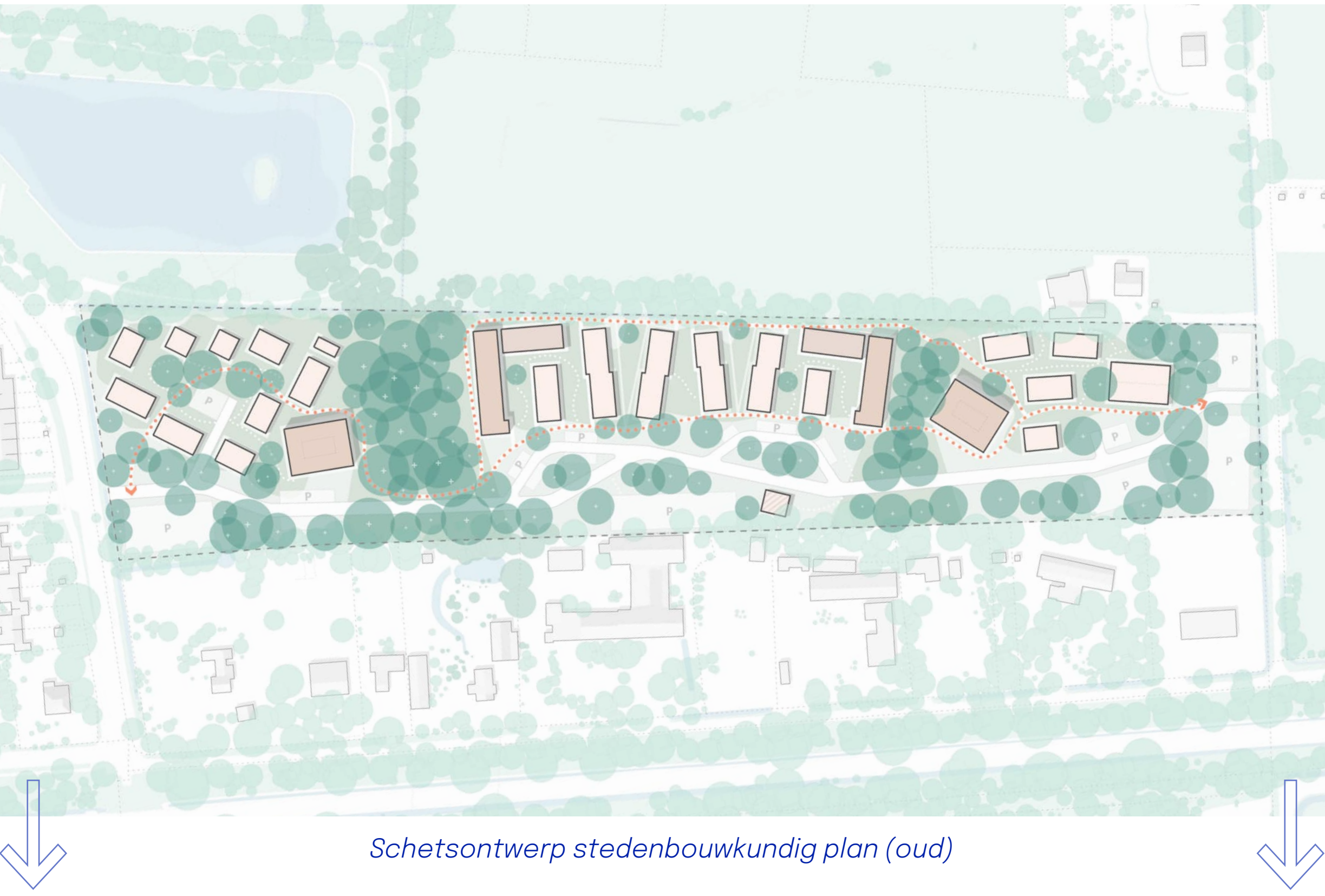


Bijgewerkt plan

***DISCLAIMER**
Deze inhoud dient als verbeelding van het **voorlopige** ontwerp

Voorlopig ontwerp Telgendijk



Aanpassingen stedenbouwkundig plan

Naar aanleiding van diverse feedback uit de omgeving zijn er verschillende aanpassingen gemaakt in het plan, onderstaand zijn deze wijzigingen verder toegelicht.

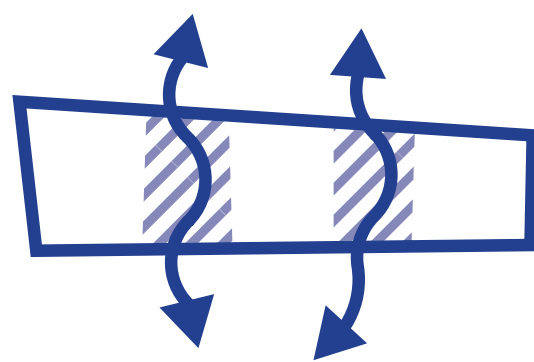
- 1 Aantal woningen van 223 naar 200**
Huurwoningen = 179 → 148, koopwoningen = 44 → 52. Ieder deelgebied is hiermee ruimer opgezet.
- 2 Woontypes geüpdatet**
2 blokken rijwoningen, aangepast tot rug-aan-rug woningen. Deze gaan van huur- naar koopwoningen - ook geschikt voor starters.
- 3 Situering van de woningen aangepast**
Alle woningen zijn verder van de contouren van het plan geplaatst, rekening houdend met burens, de milieucouturen en kroonprojecties van bomen. Onderlinge afstanden zijn zo ruim mogelijk.
- 4 Bouwhoogtes herzien**
De beide appartementengebouwen zijn in hoogte aangepast tot (links) maximaal 4 met een halve terugligging tot 5 bouwlagen, en (rechts) tot maximaal 4. De galerijwoningen variëren van 5 tot 4 bouwlagen.
- 5 Verkeerssituatie gewijzigd**
Omwille van de verkeersdruk- en veiligheid is de verkeerssituatie rond het plangebied gewijzigd. De kruisingen worden extra veilig ontworpen en het verkeer wordt op grote schaal, op enkele punten aangepast. Daarnaast wordt er een knip gemaakt in de ontsluiting binnen in het plan, zodat er geen gevaarlijke sluiptroute ontstaat.

Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (nieuw)

Groen-blauw raamwerk

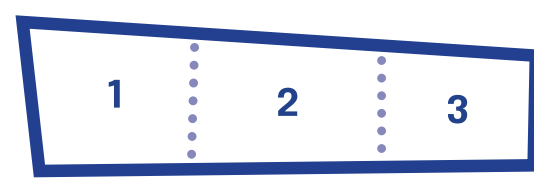
De basis van het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de natuurlijke structuur van de omgeving. Zo ontstaat direct een sterke relatie tussen het plan en de omgeving. Zodoende hebben we een aantal uitgangspunten opgesteld die vormgeven aan het plan.

- Om de grootschalige groenstructuur in de omgeving door te zetten is aan de linkerkant van het plan een ecologische corridor (ca. 60m breed) geplaatst. Rechts staat een secundaire groenstructuur (ca. 20m breed), welke het gebied verder vorm geeft. Hiermee bestaat het plan uit 3 unieke delen, die ieder op een eigen wijze reageren op de context. Denk hierbij aan groen- en waterstructuur, nabije bebouwing, variatie in woontypes en diverse zichtlijnen.
- Rekening houdend met de bestaande bomen rond de contouren van het plan ontstaat er een natuurlijke barrière tussen het plangebied en de context. Dit zorgt voor een groene omgeving en privacy.
- Voor de afwatering van het gebied zijn enkele gebieden aangewezen. Waaronder delen van de groene corridors. Hier wordt tevens ruimte geboden voor het vasthouden van water, voor drogere periodes.
- Vanuit de opgaves groen en water ontstaat de mogelijkheid om de natuur een grotere belevingswaarde te geven. Door deze principes zichtbaar te maken neemt de kwaliteit van het gebied óók toe. Denk hierbij aan sloten, beplanting rond wadi's en het architectonisch integreren van natuurlijke elementen.



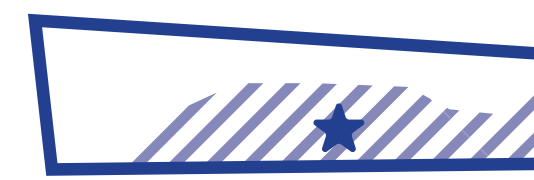
Groenstructuur

In het plangebied bevinden zich twee groene corridors (van ca. 60 & 20m), welke een robuuste groenstructuur toevoegen aan het plan.



Deelgebieden

Door de corridors ontstaat een verdeling waarbinnen 3 ruimtelijk unieke deelgebieden ontstaan.



Slim ruimtegebruik

Binnen het milieucoutour (waar niet gewoond mag worden) zal voornamelijk plaats worden gemaakt voor parkeren, groen en waterberging.

Verkeerssituatie

***DISCLAIMER**
Deze inhoud dient als verbeelding van het voorlopige ontwerp

Voorlopig ontwerp Telgendijk



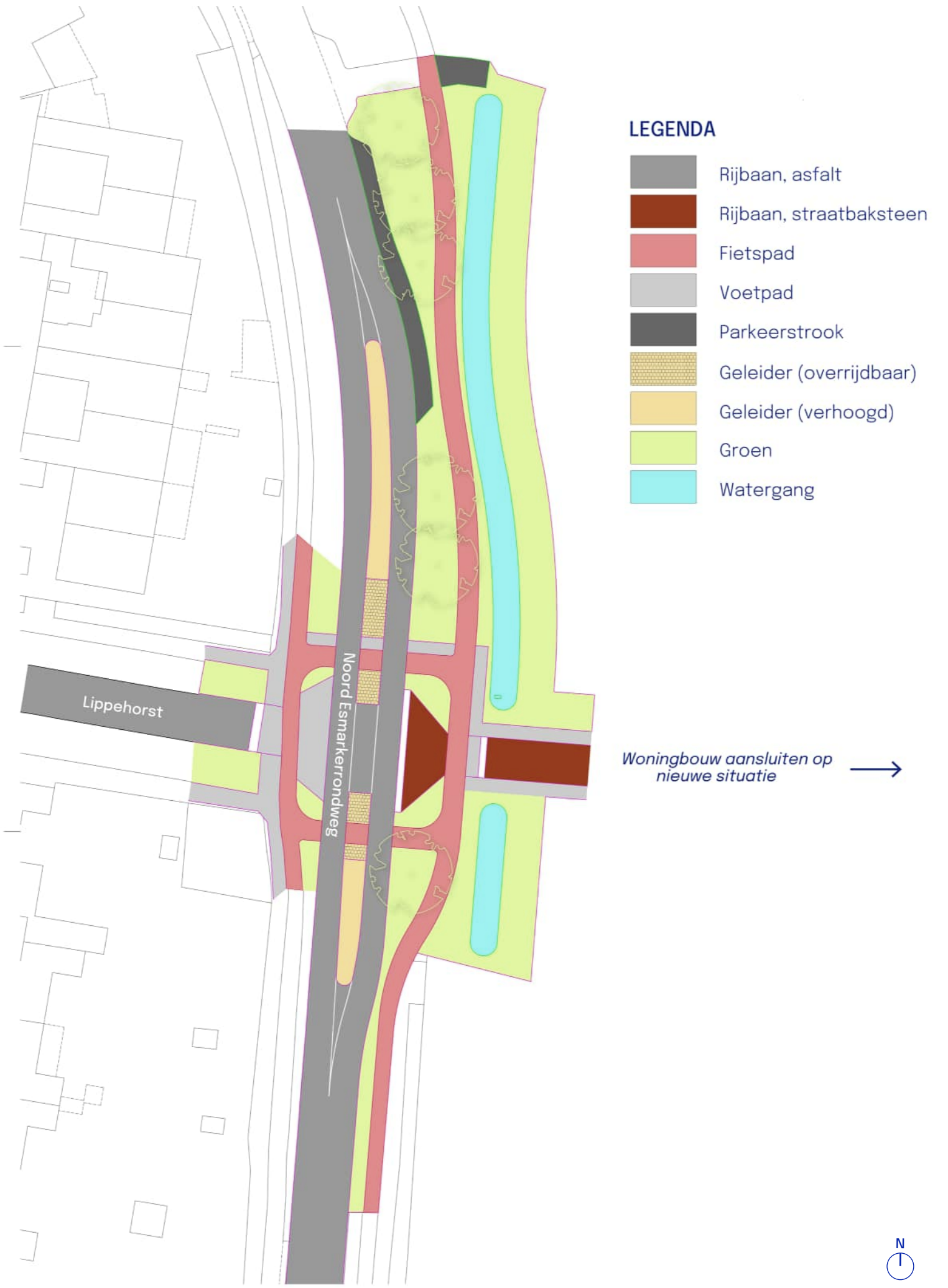
Overzicht van ingrepen in de verkeerssituatie

Ingrepen verkeerssituatie

Aangezien er met de ontwikkeling van de Telgendijk nieuwe verkeersstromen ontstaan, dienen we opnieuw naar de verkeerssituatie in de omgeving te kijken. Ook worden hier voorstellen gedaan, anticiperend op de toekomstige situatie. Onderstaand de belangrijkste punten.

- A Verbreding & opwaardering wegprofiel (TOEKOMSTIG PLAN)**
Vanwege de nodige ontsluiting wordt de Telgendijk verbreed richting de oostzijde. Daarnaast wordt de Klein Boekelerveldweg in de verdere toekomst ook opgewaardeerd.
- B Nieuwe aansluitingen**
Aan zowel de Noord Esmarkerrondweg als de Telgendijk, ontstaan nieuwe aansluitingen. Deze worden ontworpen met verkeersveiligheid op de eerste plaats.*
- C Doorlopende weg**
De ontsluiting binnen het plangebied wordt ter hoogte van de ecologische corridor onderbroken – wél blijft de weg toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Hiermee zorgen we o.a. dat er geen sluiproutes ontstaan.
- D Wijzigingen rondom spoorbrug (TOEKOMSTIG PLAN)**
Afhankelijk van elektrificatie van de spoorlijn naar Duitsland kan de verkeerssituatie rond de spoorbrug in de toekomst nog veranderen.
- E Ontsluiting bedrijven Oosterstraat**
De bedrijven aan de Oosterstraat zijn ontsloten via de Telgendijk.
- ? Nader te onderzoeken**
Mogelijkheden openbaar vervoer & realiseren wandelpaden

* In dit schetsontwerp is een eerste aanzet getekend voor de aansluiting op het plangebied vanaf de Noord Esmarkerrondweg. In het ontwerp is extra aandacht voor veilige oversteek mogelijkheden (inclusief rustpunt in de geleiders), in het bijzonder voor fietsers en voetgangers. Daarnaast is er extra groen en waterberging ingetekend.



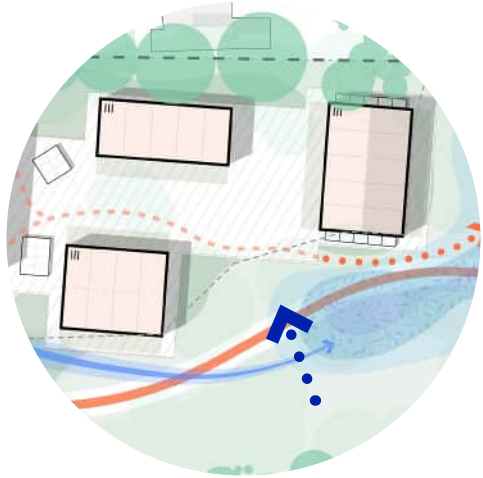
Impressiebeelden

Voorlopig ontwerp Telgendijk

***DISCLAIMER**
Deze inhoud dient als verbeelding van het **voorlopige** ontwerp



centrale deelgebied



boerenerf



In Telgendijk willen we ruimte maken voor meer woningen, maar ook voor een aangename leefomgeving. Dat betekent: slim verdichten waar het kan, én bewust vergroenen waar het moet. We zoeken naar de juiste balans tussen gebouwen, openbare ruimte, groen, verkeer en waterberging. Die afstemming is belangrijk om de ambitie van een fijne plek om te wonen en te verblijven waar te maken.

Deze afbeeldingen geven een eerste indruk van hoe bebouwing en openbare ruimte zich tot elkaar kunnen verhouden. Het groen en de gebouwen op de beelden zijn suggestief – in de komende stappen worden deze verder uitgewerkt en op elkaar afgestemd.

Het proces

***DISCLAIMER**
Deze inhoud dient als verbeelding van het **voorlopige** ontwerp

Voorlopig ontwerp Telgendijk



Locatie en context van het plangebied



Het plangebied vanaf de Noord Esmarkerrondweg

Verder verwerkte feedback

Maat en schaal bebouwing

Er is extra aandacht gevraagd voor afmetingen en bouwhoogtes

Aantal woningen

Zorgen zijn geuit over de hoeveelheid woningen in het plan

Groene overgang

De randen van het plan dienen groen ingepakt te worden

Bestaande bomen behouden

Maximaal behoud van bestaande bomen is van groot belang

Privacy

Zorgvuldig omgaan met de privacy in de nabije context

Verkeersdrukke- en veiligheid

Een belangrijk aspect is de verbetering van de verkeerssituatie

Niet-geïmplementeerde opmerkingen

Specifieke bouw senioren woningen

De woningen die gebouwd worden zijn geschikt voor meerdere doelgroepen

Geen hoogbouw

De hoogbouw (max. 5 bouwlagen) helpt de nodige aantal woningen te realiseren

Alternatieve parkeeroplossing

Ondergronds of bebouwd parkeren zijn voor dit plan te kostbaar

! Op dit moment zijn we nog bezig diverse onderzoeken in het ontwerp te implementeren. Denk hierbij aan verkeer, geluid, de parkeeroppgave, natuurwaarden en waterberging.



Tijdljn

