

BIBLIOTHEEK
RIJKSDIENST VOOR DE
IJSELMEERPOLDERS

WERKDOCUMENT

GLOBAAL PROGRAMMA VAN EISEN
GEBIED 2D/2G/2U

Programmering Almere-Stad

1981-14 Ca

april

R
14167

IR
14167

5270

5270

DE VAN VERKEER EN WATERSTAAT
DIENST VOOR DE IJSELMEERPOLDERS
BEDIENINGSHUIS - LELYSTAD

INHOUD	Blz.
1. SAMENVATTING	7
2. INLEIDING	8
3. ALGEMENE KENMERKEN VAN HET GEBIED	9
3.1. Ligging en begrenzing	9
3.2. Oppervlakte	9
3.3. Aantal inwoners en woningen	10
3.4. Aantal opdrachtgebieden woningbouw	10
3.5. Aantal arbeidsplaatsen met ruimtegebruik	11
3.6. Benodigde voorzieningen	11
3.7. Ontsluitingseisen	11
4. WONINGEN	13
4.1. Woninggrootteverdeling	13
4.2. Stapeling en type buitenruimte	13
4.3. Bijzondere woonvormen	13
4.4. Financieringssectoren	14
5. ARBEIDSPLAATSEN	16
5.1. Bedrijventerrein "Felserplaats"	16
5.2. Bedrijventerrein/Kantorenpark "Boordersplaats"	16
5.3. Kantorengedebied Nevenstation West	16
5.4. Overige arbeidsplaatsen	17
5.5. Globaal programma van eisen bedrijventerrein "Hollandse Kant" (2U)	17
6. VOORZIENINGEN	18
6.1. Nevenstation West annex nevenwinkelcentrum	18
6.2. Winkelvoorzieningen overig	18
6.3. Zorgvoorzieningen	19
6.3.1. Ziekenhuis	19
6.3.2. Verpleegtehuis	19
6.3.3. Overige zorgvoorzieningen	20
6.4. Bejaardenvoorzieningen	20
6.4.1. Verzorgingstehuis	20
6.4.2. Service-flat	20
6.4.3. Overige bejaardenvoorzieningen	20
6.5. Basisscholen + gymlokale	20
6.6. Scholen voor voortgezet onderwijs	21
6.7. Overdekte sportvoorzieningen (excl. gymlokale)	21
6.8. Culturele voorzieningen	21
6.9. Kinderopvangvoorzieningen	21
6.10. Buurthuizen en jongerencentrum	21
6.11. Overheidsvoorzieningen	22
6.12. Verhuurbare c.q. collectieve ruimten	22
6.13. Overige voorzieningen	22
6.14. Tennisveldcomplex	22
6.15. Volkstuinen	22
6.16. Reserveringen	22
6.17. Bushaltes	22

7.	HET (SEMI-) OPENBAAR GEBIED	23
7.1.	Algemeen	23
7.2.	Het (semie-) openbaar gebied bij de woning	23
7.3.	Straten en pleinen	23
7.4.	Ruimte voor recreatie	24
7.5.	Ruimte voor parkeren	24

1. SAMENVATTING

In het begin van dit globale programma van eisen voor het stadsdeel 2D/2G worden een aantal algemene kenmerken genoemd. In hoofdstuk 3 wordt dan ook gewezen op de specifieke ligging van dit stadsdeel rond het westelijk NS-station, terwijl tevens aandacht wordt besteed aan de naar verhouding grote omvang van het gebied: 202 ha, incl. de diverse voorzieningen.

Berekend is dat in 2D/2G minimaal 5.200 en maximaal 5.400 woningen dienen te worden gerealiseerd in minimaal 13 en maximaal 22 opdrachtgebieden. Bovendien moet er ruimte zijn voor ongeveer 5.100 arbeidsplaatsen, wat ca. 13,5% is van het totaal te scheppen arbeidsplaatsenbestand te Almere-Stad. Aan het einde van dit hoofdstuk worden de benodigde voorzieningen in een ruimer kader geplaatst en enkele ontsluitingseisen geformuleerd.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de verdeling van het woningbestand. De relatieve woninggrootteverdeling voor het onderhavige stadsdeel is:

- 3 kamerwoningen: 22%
- 4 kamerwoningen: 43%
- 5 kamerwoningen: 30% en
- 6 kamerwoningen: 5%.

Het aantal te stapelen woningen bedraagt ca. 22%.

Aan bijzondere woonvormen worden genoemd de bejaardenwoningen, klusterwoningen t.b.v. zwaar lichamelijk gehandicapten, atelierwoningen en wooneenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens. Tenslotte wordt een verdeling van het woningbestand gegeven over de verschillende financieerringsectoren.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de verdeling van de arbeidsplaatsen over het gebied. De verschillende locaties komen aan bod: de kleinschalige bedrijventerreinen "Felsersplaats" en "Boordersplaats", alsmede een "kantorenpark". Ook het Nevenstation West zal, onder meer door een grote oppervlakte aan kantoren, veel arbeidsplaatsen herbergen, terwijl de overige voorzieningen als het Nevenstation West, annex nevenwinkelcentrum en het ziekenhuis zijn dit een vencentrum in gebied 2G, een verpleegtehuis en andere zorgvoorzieningen, een verzorgingstehuis voor bejaarden + wat kleinere voorzieningen voor hen, 9 basisscholen (+ gymlokalen), scholen voor voortgezet onderwijs, sport- en culturele voorzieningen, voorzieningen in de sfeer van kinderopvang, buurthuizen en jongerencentra, verhuurbare c.q. collectieve ruimten, overheidsvoorzieningen, een tennisveldencomplex, volkstuinen en reserveringen voor nu nog onbekende bestemmingen.

Tenslotte besteedt het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 7, aandacht aan het (semi-) openbaar gebied. Gesproken wordt over het gebied direct bij de woningen, alsmede straten en pleinen, welke voor een belangrijk deel het karakter van dit stadsdeel zullen bepalen.

Besloten wordt met enige richtlijnen t.a.v. de ruimte voor parkeren en recreatie.

2. INLEIDING

Het voorliggende globale programma van eisen zal moeten dienen als basis voor de ontwerpwerkzaamheden aan het gebied 2d/2G te Almere-Stad. Dit stadsdeel omvat ongeveer qua oppervlakte 14% van het woongebied van Almere-Stad. Tevens dient plaats geboden te worden aan een groot aantal belangrijke voorzieningen. Genoemd kunnen worden o.a. het westelijk N.S.-station met bijbehorende kantoren en voorzieningen, een ziekenhuis annex verpleegtehuis en een scala van anderssoortige voorzieningen. De eerste woningen zullen overeenkomstig de huidige plannen moeten worden opgeleverd op een tijdstip dat de bouw van Almere-Stad reeds voor een flink deel gereed is: Stedenwijk Noord, -Midden en -Zuid, het gebied 2C (inmiddels Waterwijk genaamd), grote delen van de gebieden 2E en 2Z. Ook een aanzienlijk deel van het centrum en de eerste bedrijventerreinen zullen dan zeer waarschijnlijk in gebruik zijn. Dit onderhavige stadsdeel vormt dan overeenkomstig het faseringschema voor Almere-Stad de aanzet tot de oost-west ontwikkeling. Achtereenvolgens komen in dit programma aan de orde de algemene kenmerken van het gebied, zowel voor het geheel als naar de onderdelen wonen, werken en voorzieningen. Vervolgens wordt op deze onderdelen nader ingegaan. De woninggrootteverdeling, stapeling en buitenruimte, bijzondere woonvormen en de gewenste financieringssectoren worden behandeld, evenals de in het gebied gelegen kleinschalige bedrijventerrein en het kantorengedrag bij het reeds genoemde station. Tenslotte wordt ruimte aandacht geschonken aan de in het gebied op te nemen voorzieningen, of althans reserveringen hiervoor. Voorzieningen niet enkel bestemd voor de toekomstige bevolking van dit stadsdeel, maar ook voorzieningen met een duidelijke functie voor geheel Almere-Stad en zelfs voor geheel Almere. In dit kader zijn het station, het ziekenhuis annex verpleegtehuis al eerder genoemd. Maar ook een deel van het bedrijventerrein "Boordersplaats", waar een "groene" kantorenbestemming gedacht is, evenals de reservering voor een mogelijk derde verzorgingstehuis voor bejaarden en scholen voor voortgezet en middelbaar beroepsonderwijs, horen hier toe. De inwonertallen van de diverse kernen van Almere zijn dan inmiddels immers zover voortgeschreden, dat dit type voorzieningen zich ongetwijfeld zullen aandienen. Een goede locatie niet te ver van een N.S.-station, in de buurt van het Ebenezer Howard Park en goed ontsloten via Stadsautoweg 1 en Kernhoofdweg 1.2 wordt geboden in dit gebied. Het programma eindigt zoals gebruikelijk met enkele aandachtspunten inzake de inrichting van het (semi-) openbare gebied.

3. ALGEMENE KENMERKEN VAN HET GEBIED

3.1. Ligging en begrenzing

Het onderhavige stadsdeel vormt de westelijke lob van de oost-west-as van Almere-Stad. Het in ontwikkeling nemen ervan betekent een eerste aanzet tot het inbouwen van het toekomstig hoofdcentrum van Almere, waarmee overigens in een eerder stadium al een begin is gemaakt door de realisatie van de noord-zuid-as, welke Almere-Haven met Almere-Buiten verbindt.

Kenmerkend voor dit gebied is onder meer de, in vergelijking met vorige gebieden, grote omvang en het tijdstip van gereed komen, namelijk op een moment dat Almere-Stad reeds de 30.000 inwoners zal zijn gepasseerd. Een van de gevolgen hiervan is het grote aantal, soms grote, voorzieningen die in 2D/2G een plaats dienen te krijgen.

Een ander kenmerk is de ligging rond het westelijk N.S.-station, hetgeen zeker in de verdere uitwerking van dit gebied de nodige aandacht dient te krijgen. Tenslotte is het opvallend dat de laagste dichtheid in dit gebied ontbreekt, zodat sprake zal zijn van een relatief hoge gemiddelde dichtheid.

Dit stadsdeel wordt begrensd door:

- in het noorden: groengebied 2M met daarin diverse groenvoorzieningen, zoals sportvelden, begraafplaats en een zwembad;
- in het oosten : de Stedendreef, met daarachter de 1e fase van Almere-Stad (Stedenwijk Noord, -Midden en -Zuid);
- in het zuiden : de Hollandse Dreef met daarachter woongebied 2J en het bedrijventerrein Hollandse Kant (2U);
- in het westen : groengebied 2G (waarin onder meer leidingstraat 1), met daarachter Stadsautoweg 1.

Enkele afstanden vanuit het hart van het gebied (hemelsbreed):

. het toekomstige hoofdcentrum	: ca. 2.000 m
. het toekomstige westelijk N.S.-station	: ca. 200 m
. het dichtstbijzijnde openlucht zwembad	: ca. 900 m
. groengebied 2M	: ca. 800 m
. de oever van de centrale plas	: ca. 1.700 m
. bedrijventerrein Hollandse Kant	: ca. 500 m
. bedrijvenpark De Vaart	: ca. 5.500 m
. het centrum van Almere-Haven	: ca. 4.500 m
. het centrum van Almere-Buiten	: ca. 7.000 m
. Hilversum-centrum	: ca. 25 km
. Lelystad-centrum	: ca. 31 km
. Amsterdam-centrum	: ca. 27 km

3.2. Oppervlakte

a) woongebied:

99 ha met een bruto-dichtheid van 90-120 inw./ha

49 ha met een bruto-dichtheid van 60- 90 inw./ha

148 ha

148 ha

b) kleinschalige bedrijventerreinen:

Felserplaats : 7 ha

Boordersplaats + kantorenpark : 12 ha

19 ha

19 ha

c) ziekenhuis: 5,5 - 12 ha

12 ha

d) volkstuinten: 5 ha

5 ha

e) infrastructuur: 18 ha

18 ha

202 ha

3.3. Aantal inwoners en woningen

Voor deze berekening wordt uitgegaan van de mogelijke maximaal benodigde oppervlakte voor het ziekenhuis van 12 ha, wat een minimum aantal inwoners oplevert, terwijl het maximum aantal inwoners wordt berekend door de minimaal benodigde oppervlakte van het ziekenhuis te nemen, zijnde 5,5 ha (zie ook punt 6.3.1.). Bij deze berekening wordt het ziekenhuis verondersteld te zijn gelegen op een plek, die volgens het structuurplan een dichtheid zou moeten hebben van 60-90 inw./ha.

Uitgaande van het gemiddeld aantal inwoners per dichtheid en een te verwachten g.w.b. van + 2,7 zal in dit stadsdeel plaats moeten zijn voor:

a) minimaal

$$\begin{array}{r} 99 \times 105 = 10.395 \text{ inw.} \\ 49 \times 75 = 3.675 \text{ inw.} \\ \hline 14.070 \text{ inw.} \end{array}$$

b) maximaal

$$\begin{array}{r} 99 \times 105 = 10.395 \text{ inw.} \\ (49 + 12 - 5,5) \times 75 = 4.165 \text{ inw.} \\ \hline 14.560 \text{ inw.} \end{array}$$

Eén en ander betekent, dat er in 2D/2G gemiddeld minimaal ca. 5.200 en gemiddeld maximaal ca. 5.400 woningen dienen te worden gebouwd.

3.4. Aantal opdrachtgebieden woningbouw

Voordat iets gezegd wordt over het aantal opdrachtgebieden voor de woningbouw, kunnen een aantal uitgangspunten worden genoemd, die hierop en op de omvang ervan, van invloed zijn. Eén en ander heeft vooral te maken met de noodzaak en stichtingskosten van de (sociale) woningbouw binnen redelijke grenzen te houden. Deze uitgangspunten gelden derhalve met name voor de woningwet en de goedkopere premiekoopwoningen. Om te beginnen dient ernaar te worden gestreefd de omvang van een opdrachtgebied gelijk te laten zijn aan minimaal 200. Deze 200 dienen dan uit één type te bestaan met een eventueel afgeleid type. Dit betekent ook, dat diverse bijzondere woonvormen in zomin mogelijk gebieden moeten voorkomen, overigens zonder dat dit leidt tot te grote concentraties ervan. De gemiddelde grootte van een opdrachtgebied zou ca. 400 woningen kunnen zijn.

Minstens één opdrachtgebied moet worden beschouwd als een soort bulkgebied, waarin kleinere aantallen van soms duurdere typen kunnen worden ondergebracht. Te denken valt bijvoorbeeld aan 6-kamerwoningen. De omvang van zo'n gebied dient dan ook minimaal 600 woningen te zijn.

Tenslotte zijn er diverse combinaties denkbaar tussen de verschillende financieringssectoren. Zo kunnen in één opdrachtgebied zowel woningwet- als premie-A-koopwoningen voorkomen en in een andere vrije sector + premie A/B.

Bovenstaande leidt tot de volgende aantallen opdrachtgebieden:

- woningwet : 7 tot 10 stuks;
- premie-huur : 1 à 2, eventueel te combineren met andere sectoren;
- premie-A : 1 tot 3, eventueel te combineren met andere sectoren;
- premie-B : 3 tot 5, eventueel te combineren met andere koopsectoren;
- vrije sector: 1 à 2, eventueel te combineren met andere koopsectoren, waaronder ook een gebiedje voor kavels met particuliere bouw.

3.5. Aantal arbeidsplaatsen met ruimtegebrek

In het onderhavige gebied dient ruimte te zijn voor gemiddeld 5.100 arbeidsplaatsen. Dit is ca. 13,5% van het totaal te scheppen arbeidsplaatsenbestand te Almere-Stad. Deze 5.100 arbeidsplaatsen zijn als volgt te verdelen:

Station West	: 1.600	arbeidsplaatsen	in kantoren
	1.000	"	in verzorging
Boordersplaats	: 950	"	in kantoren
	450	"	in handel en nijverheid
Felserplaats	: 450	"	in handel en nijverheid
Verspreid	: 1.650	"	in verzorging

3.6. Benodigde voorzieningen

De in het stadsdeel te situeren voorzieningen zijn afgeleid van de spreidingsplannen betreffende voorzieningen te Almere-Stad. Deze plannen geven voor een twintigtal te onderscheiden voorzieningensoorten de taakstellende spreiding aan over het gehele stadsgebied. In totaal betreft het ruimtegebruik van deze voorzieningen (incl. het ziekenhuis) minimaal 31 ha en maximaal 44 ha (ook incl. het kantorenbestand bij het station en de volkstuintjes in de woonomgeving). Aan netto woongebied resteert dan resp. 117 ha en 104 ha. Gezien het totaal aantal woningen van ruim 5.000 moet het mogelijk zijn het één en ander te realiseren zonder het paardemiddel "meervoudig grondgebruik" toe te passen.

3.7. Ontsluitingseisen

Uiteraard bestaan er allerlei eisen m.b.t. de ontsluiting van de diverse deelgebieden en (grotere) voorzieningen, bekeken vanuit de verschillende categorieën verkeersdeelnemers. Centraal in het ontwerp dient te staan de veiligheid van de weggebruikers en dan vooral van de zwakste deelnemers, zoals peuters en kleuters, bejaarden en invaliden. Zij moeten niet alleen veilig hun woning kunnen bereiken, maar ook de voorzieningen in dit stadsdeel, zoals nevencentra, station en welzijnsvoorzieningen.

Langzaam-verkeersroutes naar de haltes van het openbaar vervoer verdienen veel aandacht; brandweerauto's en ziekenauto's dienen in geval van nood in alle straten te kunnen komen en er dienen routes zonder doodlopende einden te zijn voor de vuilnisauto en rijdende winkelwagen.

SAMENSTELLING VAN HET WONINGBESTAND ALMERE-STAD NAAR EEN AANTAL KENMERKEN, PER GEBIED

gebied	totaal aantal woningen	woninggrootteverdeling					stapelen		financieringssectoren						
		3k	4k	5k	6k	ja	nee	mw.huur	pr.huur	premie A	premie B	vr. sector proj.ontw.	vr. sector ind.		
2A (2e fase)	600	360	150	50	40	560	40	320	200	40	-	-	-	-	
2B-zuid	1.348	324	391	435	198	254	1.094	767	-	204	256	112	9		
2C	2.858	810	982	865	201	469	2.389	1.879	27	315	410	110	117		
2E	2.800	560	1.120	785	335	350	2.450	1.675	-	300	525	225	75		
2Z	-1.150	750	350	50	-	1.000	150	1.000	-	150	-	-	-		
subtotaal 2e fase	8.756	2.804	2.993	2.185	774	2.633	6.123	5.641	227	1.009	1.191	447	241		
		=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=		
		32 %	34 %	25 %	9 %	30 %	70 %	64 %	3 %	11 %	14 %	5 %	3 %		
2B1 t/m 2B6	2.400	725	526	762	387	657	1.743	1.745	51	53	222	283	46		
		=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=		
		30 %	22 %	32 %	16 %	27 %	73 %	73 %	2 %	2 %	9 %	12 %	2 %		
2A1	463	105	283	75	-	373	90	133	-	112	122	96	-		
		=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=		
		23 %	61 %	16 %	-	81 %	19 %	29 %	-	24 %	26 %	21 %	-		
overig Almere -Stad (totaal 90.000 inw.)	21.880	4.815	9.410	6.565	1.090	4.710	17.170	12.830	2.170	2.180	3.490	850	360		
		=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=		
		22 %	43 %	30 %	5 %	22 %	78 %	58 %	10 %	10 %	16 %	4 %	2 %		
TOTAAL = taakstelling	33.500	8.450	13.210	9.590	2.250	8.375	25.125	20.350	2.450	3.350	5.025	1.675	650		
		=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=		
		25 %	40 %	29 %	6 %	25 %	75 %	61 %	7 %	10 %	15 %	5 %	2 %		

januari 1981

4. WONINGEN

4.1. Woninggrootteverdeling

Omdat op dit moment uiteraard nog niet kan worden gezegd, wie precies de toekomstige bewoners zullen zijn van de diverse stadsdelen van Almere-Stad, en dus ook van gebied 2D/2G, is voor geheel Almere-Stad een taakstellende woninggrootteverdeling opgesteld.

Deze verdeling is mede gebaseerd op taakstellingen ten aanzien van leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling. Het woningbouwprogramma is een middel om deze taakstellingen te realiseren.

De taakstellende woninggrootteverdeling voor het onderhavige gebied is een uitvloeisel van de totale taakstelling en past dan ook binnen datgene, wat al is gerealiseerd of in voorbereiding is en het beeld wat uiteindelijk voor ogen staat (zie hiervoor ook bijgaande tabel).

De woninggrootteverdeling wordt, in tegenstelling tot eerder verschenen programma's, alleen in procenten gegeven en niet in absolute aantallen. De reden hiervan is, dat het totaal aantal woningen voor dit gebied nog niet vaststaat in verband met de nog niet exact bekende oppervlakte van het ziekenhuis.

De woninggrootteverdeling voor 2D/2G dient te zijn:

- 3 kamerwoningen : 22%,
- 4 kamerwoningen : 43%,
- 5 kamerwoningen : 30% en
- 6 kamerwoningen : 5%.

Als kamer worden gerekend de woon- en slaapkamers.

4.2. Stapelning en type buitenruimte

Onder een gestapelde woning wordt verstaan elke woning waarbij boven en/of beneden een niet bij de woning behorende ruimte aanwezig is.

Voor dit woongebied is ervan uitgegaan, dat huishoudens met kinderen in een eengezinswoning kunnen wonen. Voor bejaarden geldt dat zij hoofdzakelijk op de begane grond moeten kunnen wonen.

Bij de samenstelling van het woningbestand voor dit gebied is het uitgangspunt geweest dat de 3 kamerwoningen zullen worden gestapeld, zodat het percentage 3 kamerwoningen gelijk is gesteld aan het percentage te stapelen woningen (zijnde 22%). Indien het om bouwkundig/financiële redenen aantrekkelijk is in een enkel geval ook 4 kamerwoningen in gestapelde vorm uit te voeren, in combinatie met 3 kamerwoningen, dan kan dat.

Het maximum aantal bouwlagen wordt op vier gesteld. Incidentele afwijkingen hiervan nabij het westelijk NS-station moeten tot de mogelijkheden behoren.

De verdeling (ook hier in procenten) is als volgt:

- ca. 78% eengezinswoningen met een eigen tuin van 50 - 75 m²;
- ca. 6% meergezinswoningen op de begane grond, waar mogelijk met een eigen tuin;
- ca. 16% meergezinswoningen met balkon.

Aangezien de laatste categorie woningen voornamelijk bedoeld is voor de kleinere huishoudens, zal het percentage inwoners zonder tuin slechts ca. 9% bedragen.

4.3. Bijzondere woonvormen

Een aantal categorieën bewoners heeft om diverse redenen behoefte aan een woning met bijzondere voorzieningen, bijvoorbeeld kunstenaars,

kleine particuliere ondernemers en bejaarden.

In dit stadsdeel dienen een aantal van deze bijzondere woonvormen te worden gerealiseerd.

In de eerste plaats dienen er ca. 230 bejaardenwoningen te worden gebouwd (zijnde ongeveer 30% van het totaal aantal woningen voor bejaarden). Het zijn 3 kamerwoningen waaraan voorzieningen zijn getroffen teneinde de woning geschikt te maken voor (zelfstandige) huisvesting van bejaarden, overeenkomstig richtlijnen van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, met maximaal 3,5 VE.

Een aantal van deze woningen kan mogelijk gekoppeld worden aan een in dit stadsdeel te realiseren bejaardenverzorgingstehuis (zie ook punt 6.4.1.).

In de tweede plaats moet er in het onderhavige gebied plaats zijn voor een klusterwoningenproject t.b.v. zwaar lichamelijk gehandicapten (vgl. een dergelijk project in de Binnenhof in Almere-Haven en in Stedenwijk-Zuid in Almere-Stad). De bedoeling is zwaar lichamelijk gehandicapten zelfstandig te laten wonen door het bieden van aangepaste huisvesting en het verlenen van ADL-hulp. Een dergelijk project omvat ca. 15 woningen met 3 of 4 kamers. Bekeken dient te worden of het mogelijk is de omringende woningen ook voor hen toegankelijk te maken middels deuren met een dagmaat van 90 cm: in ieder geval de voordeur en de deur naar de woonkamer. Locatie in de nabijheid van het westelijk station en winkelvoorzieningen.

In de derde plaats moet, al naar gelang de ervaringen in de eerste fase van het centrum, het mogelijk zijn programmatisch een aantal 3 kamerwoningen te wijzigen in wooneenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Tenslotte zullen in beperkte mate atelierwoningen moeten worden gebouwd. Afhankelijk van het totale ontwerp voor een bepaald deelgebied kan dit een eengezinswoning zijn met een uit-, aan- of opbouw welke als atelier geschikt is. Op dit moment lijkt een aantal van ca. 20 stuks voldoende, welke vooral in de woningwet gebouwd moeten worden.

4.4. Financieringssectoren

In deze paragraaf wordt voor gebied 2D/2G de verdeling van het woningbestand gegeven over de verschillende financieringssectoren. Deze verdeling is, evenals die van de woninggrootte, een resultante van de diverse taakstellingen m.b.t. leeftijd, huishoudenssamenstelling en in dit geval vooral het inkomen.

De ontwikkelingen op de bouwmarkt van de laatste jaren hebben hun sporen inmiddels al getrokken in de landelijke verhouding huur-koop. Desalniettemin wordt voor het onderhavige gebied uitgegaan van een ongewijzigde verdeling binnen de verschillende financieringssectoren voor geheel Almere-Stad, en dus ook voor dit stadsdeel, met de aantekening, dat bij de verdere uitwerking van 2D/2G de nodige flexibiliteit moet bestaan, zowel binnen de diverse koopsectoren, als van koop naar huur. De verdeling voor dit gebied is als volgt:

- a) ca. 58% woningwethuurwoningen met als opdrachtgever de SWA of een andere toegelaten instelling;
- b) ca. 10% premiehuurwoningen met als opdrachtgever een projectontwikkelaar;
- c) ca. 10% premie-A-koopwoningen (stichtingskostengrens f 145.000,-), opdrachtgever ofwel een toegelaten instelling ofwel een ontwikkelaar;
- d) ca. 16% premie-B-koopwoningen (stichtingskostengrens f 180.000,-), opdrachtgever een projectontwikkelaar;

- e) ca. 4% koopwoningen in de vrije sector, te realiseren door een projectontwikkelaar en
- f) ca. 2% vrije sector woningen op individueel particuliere kavels, eventueel te combineren met één of meerdere groepsbouwprojecten. Voor deze laatste categorie woningen dient extra ruimte in het plan te worden gecreëerd, omdat de dichtheid van 30 - 60 inwoners per hectare er niet in voorkomt.
De omvang van deze kavels dient te variëren van 350 - 1.000 m².

Tenslotte kan nog worden opgemerkt, dat er, met het oog op de stijgende energiekosten, t.a.v. woningwet- en goedkopere koopwoningen naar dient te worden gestreefd de woningen in bouwkundig en stedenbouwkundig zo energiezuinig mogelijk te ontwerpen.

5. ARBEIDSPLAATSEN

Uitgaande van gangbare normen ten aanzien van de verhouding bevolking - werkgelegenheid zullen ca. 5.400 beroepspersonen in dit stadsdeel woonachtig zijn. Het overgrote deel hiervan zal elder in de stad of buiten de stad zijn of haar werkzaamheden uitoefenen, alhoewel een deel er in zal slagen dicht bij huis een deel der aanwezige arbeidsplaatsen te bezetten. In totaal zullen 5.100 arbeidsplaatsen in de gebieden 2D/2G moeten worden geschapen. In onderstaande paragrafen zijn deze plaatsen nader onderverdeeld naar type en locatie.

5.1. Bedrijventerrein "Felsersplaats"

In het zuidelijk deel van het gebied 2D is het kleinschalige bedrijventerrein "Felsersplaats" opgenomen. Het terrein beslaat een oppervlakte van 5 ha bruto. Uiteindelijk zal het terrein plaats kunnen bieden aan 400 arbeidsplaatsen. Bij de huidige inzichten in de terreinquotienten per arbeidsplaats (gemiddeld 90 m² op dit type terrein) houdt dit een netto ruimtebehoefte in van ca. 3,6 ha. Dit betekent dat maximaal 30% van het brutoterrein gebruikt kan worden voor ontsluiting en groenvoorzieningen. Door de gedeeltelijk dubbele gebruiksmogelijkheid van ontsluitingen en de voorkeur het karakter van het bedrijventerrein aan te laten sluiten bij die van het omliggende woongebied, lijkt dit hier haalbaar.

Het terrein is bestemd voor het midden- en kleinbedrijf, dat uit hoofde van de aard van de activiteiten ligging in of aan het woongebied niet uitsluit door hier geen overlast aan te bezorgen.

Het ontwerp van het terrein dient zodanig te zijn, dat alle soorten bedrijvigheid in de genoemde categorie plaats kan worden geboden. Ook zal rekening gehouden moeten worden met voorgebouwde hallen voor de verhuur c.q. verkoop en opslagboxen van klein formaat voor hetzelfde doel. Ook een aantal zeer kleine kavels (ca. 100 m²/stuk) moet in de kavelgrootte-verdeling worden opgenomen ten behoeve van kleine bedrijven. De overige verdeling zal moeten liggen tussen de 200 en 3.000 m².

5.2. Bedrijventerrein/kantorenpark "Boordersplaats"

In woongebied 2G zijn volgens het structuurplan twee kleinschalige bedrijventerreinen opgenomen, waarvan er één de bestemming "kantorenpark" heeft. Het lijkt uit zowel programmatisch als stedenbouwkundig oogpunt aanbevelingswaardig deze terreinen te koppelen. Het ruimtelijk voordeel hiervan is een betere rangschikking van de diverse bestemmingen in gebied 2G, o.a. een minder grote versnippering van het groen aan de rand van het gebied. Gezamenlijk is dan plaats voor ca. 1.400 arbeidsplaatsen op ca. 12 ha bruto terrein. De kenmerken van het bedrijventerreingedeelte zijn min of meer indientiek aan die van het terrein "Felsersplaats" (qua terreinquotient en kavelgrootteverdeling). De ideeën over het kantorenpark zijn nog niet voldoende uitgekristalliseerd. Uitwerking hiervan zal te zijner tijd noodzakelijk zijn.

5.3. Kantoreng gebied Nevenstation West

In de onmiddellijke nabijheid van het NS-station West dient een kantoreng gebied te worden bestemd. In totaal wordt gedacht aan 1.600 arbeidsplaatsen in de kantorensector, hetgeen bij de bekende norm van 25 m² per arbeidsplaats ca. 40.000 m² vloeroppervlak betekent. Indien we ook bij dit station kunnen uitgaan van een F.S.I. van ca. 1,

dan dient ca. 4 ha terrein te worden gereserveerd (incl. parkeren). Nadere studies zijn noodzakelijk om te komen tot een geleiding van genoemd bestand. Er wordt niet uitsluitend aan zeer grote kantoren gedacht, maar ook aan middelgrote en kleine. De locatie bij dit station met de reeds genoemde parkeer- en rijd-mogelijkheid moet tot één der beste in Almere worden gerekend. Een zorgvuldige uitgifte van de te ontwerpen kavels is zeer op zijn plaats.

5.4. Overige arbeidsplaatsen

Ten behoeve van de overblijvende arbeidsplaatsen (ca. 1.700) behoeft geen extra ruimte te worden gereserveerd. Deze arbeidsplaatsen worden namelijk geleverd door de reeds besproken voorzieningen. Alleen al het ziekenhuis neemt hiervan ca. 600 voor haar rekening.

5.5. Globaal programma van eisen bedrijventerrein "Hollandse Kant" (2U)

Overeenkomstig de spreiding van arbeidsplaatsen moeten op "Hollandse Kant" minimaal 2.250 arbeidsplaatsen geplaatst kunnen worden. Uitgaande van een gemiddelde terreinquotiënt van 200 m² per arbeidsplaats komt dit neer op een ruimtebehoefte van 45 ha netto uit te geven gebied.

Voor de verkaveling zijn drie zaken van belang:

- 1) Het ligt in de bedoeling een gedeelte van het terrein een (BD)-bestemming te geven. Deze strook uit te geven gebied is bestemd voor bijzondere detailhandelsvormen (zie bijlage Detailhandel op bedrijventerreinen).
Hiervoor zal ca. 2 ha netto uit te geven gebied moeten worden bestemd.
- 2) Tevens zal een gedeelte van het terrein een bestemming (BK) krijgen. Dit is een gebied met een bedrijfs-/kantoorbestemming. Hier zijn mogelijkheden voor kantoorontwikkelingen. Om de overige kantoren locaties geen geweld aan te doen dient dit gebied voorbehouden te worden aan kantoren die zich min of meer laten mengen met overige bedrijfsfuncties. Voor dit soort ontwikkelingen zal ca. 1 ha gebied moeten worden gereserveerd.
- 3) Naar het zich laat aanzien heeft Almere kans op de vestiging van een groothandelscentrum (trade center). Door de gunstige locatie van "Hollandse Kant" t.o.v. het westelijk station moet niet uitgesloten worden dat dit bedrijventerrein als een mogelijke vestigingsplaats voor een dergelijke ontwikkeling in aanmerking zal komen. Het geheel is echter op dit moment nog in een te pril stadium, zowel wat betreft de vestigingszekerheid als de ruimteclaim, dat al concreet een plek gereserveerd zou moeten worden. Het verdient echter aanbeveling om in de verkaveling rekening te houden met een dergelijke vestiging. Globaal zou hiervoor 1 ha gebied nodig zijn.

Voor het overige zal er rekening mee moeten worden gehouden, dat "Hollandse Kant" een zeer gunstig gelegen bedrijventerrein binnen Almere-Stad is. Dichtbij het westelijk station met een interessant nevencentrum en direct aangesloten op het landelijk rijkswegennet via Stadsautoweg 1 (S101).

De verwachting is dat er relatief veel belangstelling zal zijn van middelgrote en grote bedrijven. In de verkaveling zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

6. VOORZIENINGEN

In de inleiding is reeds opgemerkt, dat dit stadsdeel een groot scala van voorzieningen dient te herbergen, enerzijds een functie vervullend voor de bevolking in dit gebied, anderzijds voor alle inwoners van Almere-Stad en in bepaalde gevallen voor die uit de overige kernen van Almere. Of ze allemaal nodig zijn op het moment dat ook de woningen opgeleverd dienen te worden, is twijfelachtig. Sommige zijn al direct noodzakelijk, andere kunnen nog wel enig uitstel gedogen. Wel dient er dan te zijner tijd ruimte voor te zijn, vandaar wel de opsomming ervan in dit programma. Ook in de bestemmingsplannen kan er dan vervolgens rekening mee worden gehouden.

6.1. Nevenstation West annex nevenwinkelcentrum

Midden in het gebied ligt het Nevenstation West. Dit station maakt qua ruimtegebruik deel uit van het spoorlichaam. In tegenstelling echter met het centraal station wordt bij dit station gedacht aan een zogenaamde "park-and-ride" voorziening, uiteindelijk bestemd voor zo'n 650 auto's met een eerste fase van ca. 330. Het benodigd ruimtegebruik hiervan is uiteraard sterk afhankelijk van de keuze of alles in de open lucht of in de vorm van een parkeerdek c.q. parkeergarage. Achtereenvolgens betekent dit dan globaal 20.000 m² (2 ha), 10.000 m² of 5.000 m². De beslissing zal moeten geschieden op basis van een afweging van kosten en de wens tot een zo zuinig mogelijk grondgebruik.

Afgezien van het benodigde kantorenbestand in de onmiddellijke nabijheid van dit station (zie par. 5.3.), is tevens een zgn. groot nevencentrum (qua winkelfunctie) voorzien. Een dergelijk winkelcentrum dient ca. 5.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte te omvatten en moet een verzorgende functie vervullen voor het overgrote deel van dit stadsdeel als wijkcentrum, aangevuld met een functie als winkelpunt voor werknemers van de kantoren en pendelende automobilisten. Daarnaast dient er ruimte te zijn voor een aantal horeca-voorzieningen, zoals enkele café-restaurants, waarvan één met overnachtingsmogelijkheid en enkele café's en snackbars. In totaal moet worden gerekend op nog eens 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Een aantal van de nog nader te bespreken voorzieningen kunnen uiteraard ook een plaatsje krijgen in de onmiddellijke nabijheid van dit station, alhoewel de Nederlandse Spoorwegen een zo groot mogelijke concentratie van bewoners rondom de station van levensbelang acht voor hun bedrijfsrentabiliteit. Een zorgvuldige afweging van belangen is dan ook op zijn plaats.

6.2. Winkelvoorzieningen overig

In het noordelijk deel van het gebied 2G is op het structuurplan Almere-Stad een klein nevencentrum voorzien. Dit nevencentrum dient een buurtfunctie te vervullen voor het omliggende woongebied, terwijl tevens een aanvullende functie voor bezoekers van het ziekenhuis kan worden genoemd. Een winkelsteunpunt van ca. 1.250 m², bevattende een supermarkt en enkele aanvullende bedrijfsruimten, gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de ingang van genoemd ziekenhuis kan deze functies combineren.

6.3. Zorgvoorzieningen

6.3.1. Ziekenhuis

De grootte van het te reserveren terrein voor het in het gebied 2G geprojecteerde ziekenhuis hangt o.m. af van de bouwwijze, nl. of in hoogbouw of in laagbouw. Uitgaande van een ziekenhuis van uiteindelijk-500 bedden, moet rekening worden gehouden met een reservering van resp. 5,5 en 12 ha bruto terreinoppervlakte. Spoedig zekerheid hieromtrent is dringend noodzakelijk. Nadere programmatische gegevens omtrent verkeersaantrekkings, parkeerbehoefte en uitloopmogelijkheden zijn als volgt:

Een ziekenhuis met 500 bedden geeft aan ca. 600 mensen werk in de meest uiteenlopende sectoren. Gezien de globale terreinbehoefte betekent dit ca. 50 - 100 arbeidsplaatsen per ha, een dichtheid die overeenkomt met bedrijventerreinen in de meest arbeidsintensieve sector. Bij een volledige bezetting van het aantal bedden kan van een "woonbevolking" in een dichtheid van 60 - 90 inw./ha worden gesproken. Tevens wordt een ziekenhuis dagelijks bezocht door een groot aantal mensen: werknemers (variërende van de gespecialiseerde medische staf tot en met de schoonmaakploeg), bezoekers (hoofdzakelijk familie en kennissen van patiënten) en diverse leveranciers. Teneinde een zo optimaal mogelijke "modalsplit" te bereiken, moet het ziekenhuis bediend worden middels een bushalte van het lokaal openbaar vervoer bij de ingang. Tevens is ligging aan een fietsroute vereist. Ook ligging aan een kernhoofdweg voor het autoverkeer is noodzakelijk. Uitgaande van een parkeerbehoefte van 1,1 parkeerplaats per bed met nog eens 0,5 parkeerplaats per bed voor taxi's, ambulances, personeelsauto's en gereserveerde plaatsen voor de medische stad, betekent dit zo'n 800 parkeerplaatsen. Van belang hierbij is tevens de bezoekersregeling. Met een goede regeling kunnen piek-uren voorkomen worden. Een gespreide bezoekersregeling (bijvoorbeeld van 16.00 - 20.00 uur) tezamen met genoemd lokaal openbaar vervoer kan genoemde parkeernorm met 30 à 40% verlagen.

Tenslotte is het aan te bevelen het ziekenhuis dusdanig te situeren dat één zijde grenst aan de woonbebouwing en de andere zijde aan een groene, liefst parkachtige omgeving. Zodoende kan het isolementsgevoel enigszins worden verzacht en ontstaan tevens uitloopmogelijkheden en visuele voordelen (aardig uitzicht e.d.) zonder extra ruimtebeslag. Het reeds genoemde winkelsteunpunt buiten het ziekenhuisterrein biedt de zgn. "nocare" patiënten een mogelijkheid eens even uit het ziekenhuissfeer te treden.

Zoals bekend mag worden verondersteld lijkt realisering vóór 1988 niet mogelijk (als alles doorgaat betreft één en ander een overplaatsing van het Burgerziekenhuis, dat momenteel in Amsterdam is gevestigd).

6.3.2. Verpleegtehuis

In Almere-Stad zullen waarschijnlijk meerdere zogenaamde verpleegtehuizen worden gebouwd. Het ligt voor de hand tenminste één dezer tehuizen te situeren in de onmiddellijke nabijheid van het ziekenhuis. Gedacht wordt aan een tehuis met ca. 180 bedden. Een eerste verkenning heeft uitgewezen, dat een terrein voor deze voorziening moet worden gereserveerd van ca. 3 ha bruto (incl. het benodigde parkeren). Nadere studies zullen moeten uitwijzen in hoeverre door een gedeeltelijke bouwwijze in hoogbouw met minder terrein kan worden volstaan. De relaties met "buiten" liggen in hetzelfde vlak als die genoemd bij het ziekenhuis.

6.3.3. Overige voorzieningen

Als overige zorgvoorzieningen kunnen worden genoemd:

- a) Dagverblijf gehandicapte ouderen
Benodigd: 500 m² bruto vloeroppervlak. Voorkeurslocatie: gebied 2D; ruimtelijk te combineren met één der gezondheidscentra.
- b) Gezinsvervangend tehuis
Benodigd: 2.000 m² bruto vloeroppervlak. Voorkeurslocatie: gebied 2G, in de nabijheid van station.
- c) Dagverblijf geestelijk en lichamelijk gehandicapte kinderen
Benodigd: 500 m² bruto vloeroppervlakte. Voorkeurslocatie: in gebied 2G; eveneens ruimtelijk te combineren met eerder genoemde voorzieningen (dagverblijf ouderen en/of gezondheidscentrum).
- d) Halfweghuis
Benodigd: 2.000 m² bruto vloeroppervlakte. Voorkeurslocatie: in de nabijheid van station.
- e) Gezondheidscentra (2 stuks)
Benodigd per centrum 1.150 m² vloeroppervlakte. Voorkeurslocatie: centraal in de gebieden 2D en 2G.

6.4. Bejaardenvoorzieningen

Behalve de reeds genoemde bejaardenwoningen dient in de gebieden 2D/2G ten behoeve van de bejaarde medemens ruimte te worden gevonden voor de volgende bejaardenvoorzieningen.

6.4.1. Verzorgingstehuis voor bejaarden

Er zijn in Almere-Stad meerdere verzorgingstehuizen gepland, alhoewel de realisering ervan ernstige vertraging oploopt door de starre houding van het Ministerie van C.R.M. Ook in het onderahvige stadsdeel dient ruimte te worden gereserveerd voor één dezer voorzieningen. Als oppervlakte behoefte is ca. 5.000 m² vloeroppervlak voldoende. Stapeling kan een geringere terreinbehoefte betekenen, alhoewel ruimte voor parkeren en een stuk buitengebied, afhankelijk van de uiteindelijk situering binnen het gebied, voor meer terrein zullen opteren. Het aantal bedden zal rond de 150 liggen.

6.4.2. Service-flat

In de tijd, dat gebied 2D/2G in uitvoering is, mag verwacht worden, dat er voldoende draagvlak aanwezig is voor een zgn. service-flat. Omvang ca. 75 eenheden, in het noord-oosten van 2D, te realiseren door particulier initiatief.

6.4.3. Overige bejaardenvoorzieningen

Als overige bejaardenvoorzieningen kunnen worden aangemerkt:

- a) Dienstencentra voor bejaarden (2 stuks)
Benodigd per centrum ca. 500 m² bruto vloeroppervlak. Voorkeurslocatie: centraal in de gebieden 2D en 2G.
- b) Bejaardensozen
Hier hoeft geen ruimte voor te worden gereserveerd, aangezien dit type voorziening wordt opgenomen in de te projecteren buurthuizen in het gebied.

6.5. Basisscholen + gymlokalen

In totaal zullen 9 basisscholen in het gebied moeten worden gebouwd,

waarvan de signatuur als volgt is: 6 openbaar, 1 rooms-katholiek, 1 protestant-christelijk en 1 bijzonder neutraal. Per school dient ca. 5.000 m² terreinoppervlakte te worden gereserveerd. De openbare scholen dienen, teneinde loopafstanden voor de kinderen zo kort mogelijk te houden, te worden gespreid over het gebied. Bij 3 dezer scholen kan dan telkens één van de andere gesitueerd worden, gecombineerd met 1 gymlokaal. Bovendien kunnen de 3 resterende scholen gebruik maken van een sportzaal ter grootte van 2 gymlokalen; max. loopafstand: 400 meter. Totale ruimtebehoefte dus:

9 x 0,5 ha = 4,5 ha

3 x 0,2 ha = 0,6 ha

1 x 0,3 ha = 0,3 ha

5,4 ha terreinoppervlak.

Deze oppervlakten zijn inclusief de ruimte voor schooltrapveldjes.

6.6. Scholen voor voortgezet onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs

Tevens dient ruimte te worden gereserveerd voor 1 openbare scholengemeenschap voor alle vormen van voortgezet onderwijs. De ruimtebehoefte van een dergelijke voorziening bedraagt ca. 2,5 ha terrein. Daarnaast dient terrein te worden gereserveerd voor een school voor middelbaar beroepsonderwijs. Hiertoe kan worden volstaan met een oppervlakte van 1,5 à 2 ha. Het ligt voor de hand beide scholen in elkaars nabijheid te situeren op korte afstand van het station of een bushalte.

6.7. Overdekte sportvoorzieningen (excl. gymlokalen)

De terreinbehoefte van bovenstaande scholengemeenschappen is inclusief de benodigde gymlokalen voor deze scholen (in totaal 4 gymlokalen of 3 gymlokalen en 1 sportzaal). Wel dient nog voor 1 sporthal (29 x 44 m) een terrein van ca. 2.500 m² te worden gereserveerd in de onmiddellijke nabijheid van beide scholengemeenschappen, die dan zowel voor het onderwijs als voor het verenigingsleven kan dienen.

6.8. Culturele voorzieningen

In de buurt van het station, of althans zo centraal mogelijk in het gebied en liefst gecombineerd met het winkelcentrum, moet ruimte worden gereserveerd voor een bibliotheekfiliaal van ca. 1.000 m² bruto vloeroppervlak en een galerie van zo'n 500 m² vloeroppervlak.

6.9. Kinderopvangvoorzieningen

In het gebied dient ruimte te worden gereserveerd voor de situering van een kinderdagverblijf. Benodigd bruto vloeroppervlak: ca. 250 m². Voorkeurslocatie: centraal in het gebied, liefst in samenhang met één of meerdere reeds genoemde voorzieningen (winkelcentrum bij station?). Naast de peuterspeelzalen in de te projecteren buurthuizen moet tevens rekening worden gehouden met 2 à 3 peuterspeelzalen in het woongebied, zoveel mogelijk gespreid. Per peuterspeelzaal is 120 m² benodigd vloeroppervlak en ca. 100 m² buitengebied.

6.10. Buurthuizen en jongeren centrum

Overeenkomstig de gebruikelijke normen is er behoefte aan twee (2) buurthuizen van elk ca. 750 m² vloeroppervlak (excl. buitengebied en parkeren). Eén in gebied 2G en één in 2D spreekt voor zich. Tevens dient bij het station ruimte te zijn voor een jongeren centrum (geïnte-

greerd met het spoorviaduct?) van zo'n 1.000 m² bruto vloeroppervlak.

6.11. Overheidsvoorzieningen

Uit overleg met de P.T.T. is naar voren gekomen, dat in het winkelcentrum bij het station een bijpostkantoor moet worden opgenomen van ca. 500 m² vloeroppervlak. Tevens dient in het kleine winkelsteunpunt in gebied 2G een postagentschap te worden geplaatst.

Ook een wijkpolitiebureau zal een plaatsje zoeken bij het station. Een oppervlaktebehoefte is nog niet bekend.

6.12. Verhuurbare c.q. collectieve ruimten

In het woongebied dienen, afhankelijk van de ervaringen elders in de stad, 80 à 90 ruimten te worden opgenomen. Deze ruimten dienen per stuk over ca. 50 tot 60 m² vloeroppervlakte te beschikken, alhoewel afhankelijk van de plek (bijvoorbeeld op een hoek) een enkele maximaal 120 m² mag bedragen. Deze ruimten dienen zo sober mogelijk te worden ontworpen en uitgevoerd, teneinde de kosten ervan te beperken. Alle ruimten dienen goed bereikbaar te zijn voor zowel langzaam als auto-verkeer. Het overgrote deel der ruimten kan worden verhuurd aan kleine, beginnende bedrijven in de ambachtelijke, dienstverlenende en/of kantoorachtige sfeer. Een aantal ruimten (maximaal ca. 25) dient voorlopig te worden bestemd als collectieve ruimte.

6.13. Overige voorzieningen

In combinatie met andere voorzieningen (vanwege het dubbelgebruik van parkeerplaatsen) dient ruimte te worden gereserveerd voor een kerkgebouw. Voorlopig kan een terreinbehoefte van ca. 2.000 m² worden aangehouden (excl. het parkeren),

6.14. Tennisveldencomplex

Bruto 2,5 ha dient te worden gereserveerd voor de aanleg van een tennisveldencomplex met 9 banen (incl. gebouwtje en parkeerplaatsen).

6.15. Volkstuinen

Aan de rand van het woongebied dient een volkstuinencomplex met ca. 240 tuinen te worden gesitueerd met een totale bruto terreinbehoefte van ca. 5 ha. Tevens dienen volkstuinen in de woonomgeving te worden gesitueerd: ca. 100 stuks in kleine groepjes verdeeld met in totaal 1 ha ruimtebeslag.

6.16. Reserveringen

Op meerdere plaatsen verspreid over het gebied dienen ca. 10 terreintjes te worden gereserveerd van elk 0,5 - 1 ha, goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en auto's.

6.17. Bushaltes

In dit stadsdeel zijn 5 bushaltes geprojecteerd. Er dient naar gestreefd te worden in de uitwerking, dat minimaal 90% van de bewoners binnen een straal van 400 m van een bushalte woont. De meest belangrijke halte is ongetwijfeld het busstation bij het NS-station West. Een benadrukking hiervan in de vorm van een wat meer uitgebreide dienstverlening lijkt hier op zijn plaats. Ook de bushalte bij het ziekenhuis is erg belangrijk. Een goede aansluiting bij de centrale ingang van het ziekenhuis in combinatie met het winkelsteunpunt is reeds benadrukt.

7. HET (SEMI-) OPENBAAR GEBIED

7.1. Algemeen

Het (semi-) openbaar gebied, de directe woonomgeving, vormt een plaats waar zich veel activiteiten van bewoners afspelen. Er wordt gewandeld, gespeeld, mensen ontmoeten er elkaar; er worden huizen bezichtigd en honden uitgelaten. De woonomgeving is na, of zelfs naast, de woning de belangrijkste ruimte in het woongebied waarvan de bewoners -in hun vrije tijd- gebruik maken.

Dit gebied kan worden onderverdeeld in het gebied, direct bij de woningen enerzijds en het openbare gebied zoals straten en pleinen, ruimte voor parkeren en recreatie anderzijds.

7.2. Het semi-openbaar gebied bij de woningen

Aan de vóórzijde van elke woning dient een minimaal één meter diepe marge aanwezig te zijn, behorend bij de woning. De ruimte dient ervoor de bewoners een zeker beschermd gevoel te geven. Bovendien heeft dit als praktisch voordeel, dat de bewoner (kinderen!) niet vanuit hun woning direct in het openbaar gebied stappen met alle mogelijke gevolgen van dien.

Afhankelijk van de verkavelingsvorm dient ook aan de tuinzijde van de woning een overgangszone in de semi-openbare sfeer te zijn.

Hoewel dit gebied niet aan de bewoners wordt overgedragen, zal het qua gebruik toch hoofdzakelijk bestemd zijn voor de bewoners van de direct aanliggende woningen. Het is een gebied, ruimte, die voor een belangrijk deel zal worden gebruikt door de jongste kinderen om er (onder direct toezicht vanuit de woning) te spelen. Een minimum aan voorzieningen voor deze groep dient dan ook bij de komst van de eerste bewoners te zijn aangebracht: b.v. een zandbak, speelveldje, klimrek.

In een later stadium kunnen de bewoners dan beslissen over eventuele uitbreiding of verandering van deze voorzieningen.

7.3. Straten en pleinen

Het openbare gebied dient afwisselend van karakter te zijn. Zeer bepalend hiervoor zijn de straten en pleinen. Veel bewoners kijken er vanuit hun woning op uit, veel mensen maken ervan gebruik op weg naar bijvoorbeeld het station of het ziekenhuis. Straten dienen dan ook voor te komen in variaties als breed en smal, druk en stil, groen en minder groen, verkeersvrij en met geparkeerde auto's. Een plein zou hierin een afwisselend hoogtepunt kunnen zijn.

Minstens zo belangrijk is, dat dit gedeelte van het gebied verkeersveilig is. Dit betekent onder meer:

- dat maatregelen moeten worden genomen om de snelheid van de auto te beperken; op plaatsen, dicht bij de woning, soms tot 20 km/uur;
- dat kinderen hierdoor veilig buiten kunnen spelen;
- dat bij kruisingen tussen langzaam en autoverkeer in de stedenbouwkundige uitwerking het langzaam verkeer minimaal gelijkwaardig is aan dat autoverkeer;
- dat hierdoor voetgangers (jong en oud) veilig kunnen oversteken;
- dat anderzijds voor voetgangers en fietsers duidelijk is waar de auto wel snel mag rijden;
- dat de vrije openbaar vervoerbaan goed beveiligd is;
- dat er langs wijk- en buurtwegen bij voorkeur niet wordt geparkeerd;
- dat rijdende winkelwagens en vuilnisauto's niet achteruit behoeven te rijden.

7.4. Ruimte voor recreatie

Niet alleen rond het onderhavige gebied is ruimte voor allerlei recreatieve activiteiten, ook in het naar verhouding omvangrijke stadsdeel 2D/2G dient ruimte te zijn voor recreatie.

De volgende groenoppervlakenormen kunnen worden gehanteerd:

- "blokgroen" : ca. 7 m²/inwoner, maximaal 100 meter van de woning in eenheden van 200 - 800 m²;
- "buurtgroen" : 4 à 5 m²/inwoner op maximaal 400 meter van de woning in grotere eenheden.

Bovendien kunnen een aantal eisen worden geformuleerd die ertoe kunnen bijdragen dat dit stadsdeel voor de verschillende bewonerscategorieën een recreatieve waarde heeft. Een ieder moet zich tenslotte "vrij" kunnen bewegen in het openbare gebied, een plekje kunnen vinden om rustig te zitten of spelen.

Voor een aantal categorieën bewoners gelden de volgende eisen:

- peuters en kleuters:

Voor deze kleintjes is het van belang, dat er dicht bij huis (op maximaal 75 meter van de eigen woning) en onder toezicht vanuit die woning een rustige speelplek is (zandbak, speelveldje, klimrek).

Indien in bouwblokken wordt verkaveld, dan zijn de binnenhoven hiervoor uitermate geschikt. Daarnaast kunnen hiervoor plekken in voetgangersroutes worden gebruikt, met dien verstande dat op deze routes dan geen bromfietsen worden toegelaten.

- oudere jeugd (waaronder schooljeugd):

Voor hen (tot ca. 15 jaar) dient gelegenheid te zijn voor wat ruigere spelletjes iets verder van de eigen woning. Dat kunnen trapveldjes zijn of een avontuurlijke speelplaats. Het ruigere speelterrein dient te worden gezocht aan de rand van het gebied.

- volwassen (w.o. ouders, bejaarden):

Voor hen dient er de mogelijkheid te zijn om een ommetje te maken, de hond uit te laten (hondentoiletten!) of rustig op een bankje te gaan zitten. Een (verhard) speelveld hier en daar is gewenst om informele spelen te kunnen laten plaatsvinden.

7.5. Ruimte voor parkeren

Aan parkeeroplossingen dient veel aandacht te worden besteed. Het is gewenst te zoeken naar een gevarieerde vorm van parkeren. Als mogelijkheden (behalve concentratie van parkeerplaatsen) kunnen onder meer worden genoemd parkeren op eigen erf, langs- en steekparkeren. Deze vormen van parkeren kunnen zowel voorkomen in het openbare als semi-openbare gebied.

Wel dient erop te worden toegezien dat, indien aan één zijde van een woning wordt geparkeerd, er aan de andere zijde voldoende compensatie wordt geboden: in ieder geval geen parkeren.

Het totaal aan te leggen parkeerplaatsen voor de bewoners van dit gebied kan worden berekend met de parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning. Dit is inclusief het parkeren voor bezoekers.

In deze berekening is overigens geen rekening gehouden met parkeren op eigen erf: indien 10% van de woningen parkeren op eigen erf heeft, dan wordt de genoemde parkeernorm verhoogd met 4%. Bij 100% parkeren op eigen erf bedraagt de parkeernorm dus 1,65 parkeerplaats/woning.

Voorts dienen 5 garageboxen per 100 woningen te worden gebouwd, welke los van de woning kunnen worden verhuurd. Deze hebben geen invloed op

de parkeernorm en kunnen worden beschouwd als extra. Er dient rekening te worden gehouden met het nachtparkeren van vrachtauto's. Voorkomen dient te worden, dat deze onverlicht langs de openbare weg of op andere, niet hiervoor bestemde, plaatsen kome te staan. Het parkeren van en bij de in het vorige hoofdstuk genoemde voorzieningen dient nog goed te worden uitgezocht. In zijn algemeenheid kan worden gezegd, dat dit, waar mogelijk, moet worden gecombineerd, zeker daar waar de "normale" gebruikstijden van de verschillende voorzieningen niet met elkaar samenvallen en deze voorzieningen in elkaars nabijheid zijn gelegen.