

Contactpersoon Elza van der Meer
Datum 11 juni 2020
Kenmerk N002-1272993EZM-V02-mdg-NL

Aanmeldingsnotitie m.e.r. beoordeling Woongebied Rivierduinen voormalig Buizenfabriek Silvolde

1 Inleiding

Aan de Prins Bernhardstraat 63 en Berkenlaan 128 in Silvolde is een bedrijfslocatie aanwezig. Op de locatie was voorheen een buizenfabriek gevestigd. De panden zijn nu tijdelijk in gebruik door kleine bedrijven en als opslag. De eigenaar van het terrein, Groenvast Arnhem, heeft het voornemen om de voormalige buizenfabriek te slopen en hier 68 duurzame nieuwbouwwoningen te ontwikkelen. Het plan bestaat uit appartementen en grondgebonden woningen.

Aan de noordzijde van het plan wordt een appartementencomplex gecreëerd die bestaat uit drie bouwlagen met appartementen. Alle appartementen hebben een buitenruimte op het zuiden. De ontsluiting vindt plaats aan de noordzijde (Berkenlaan). De appartementen zijn afwisselend van grootte waardoor een gevarieerd beeld ontstaat. Aan de zuidwest- en zuidoost zijden van het plan komen grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen worden ontsloten via de Prins Bernhardstraat.

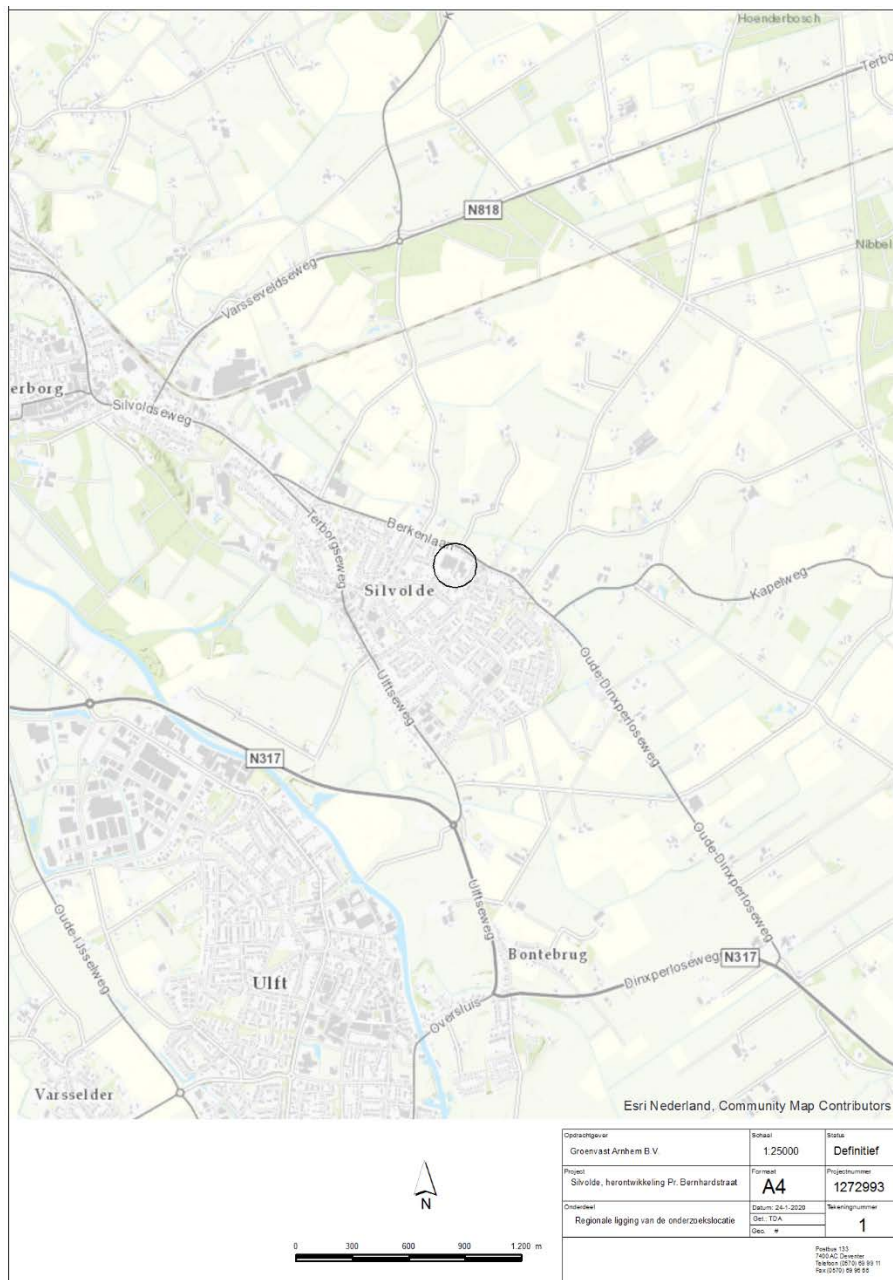
Figuur 1.1 geeft een impressie van het plan weer.



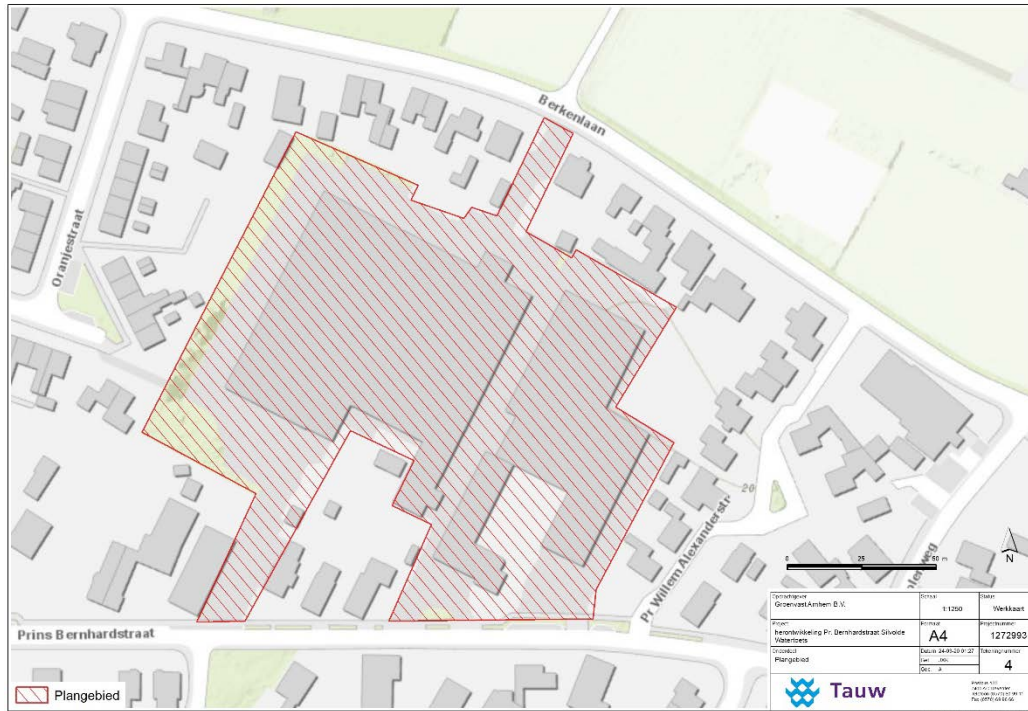
Figuur 1.1 Impressie van het plan

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern van Silvolde. Het terrein ligt aan de rand van het dorp in de directe nabijheid van landerijen en bossen maar ook in de buurt van enkele voorzieningen als winkels en scholen. Het plangebied wordt begrensd door woonpercelen aan de oost-, west- en noordzijde. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door de Prins Bernhardstraat en enkele woonpercelen.

Figuren 1.2 en 1.3 geven globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Regionale ligging van de planlocatie



Figuur 1.3 Globale begrenzing van het plangebied

De bij het plangebied betrokken gronden hebben op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Silvolde' de bestemming 'Bedrijven'. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming van het bestemmingsplan, moet worden getoetst of in het kader van deze ontwikkeling een milieueffectrapportage nodig is. Uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), volgt dat voor deze ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. In deze aanmeldingsnotitie is de vormvrije m.e.r.-beoordeling van de voorgenomen activiteit opgenomen.



2 Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r. plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen, niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', die het doorlopen van de m.e.r. procedure wenselijk/noodzakelijk maken. De voorgenomen activiteit is opgenomen in bijlage D categorie 11.2 van het Besluit m.e.r., maar blijft onder de drempelwaarde. Daarom is het voor de voorgenomen activiteit noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Dit moet op grond van artikel 2 lid 5 sub b van het Besluit m.e.r. Op grond van dat artikel dient ook voor 'overige gevallen' beoordeeld te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

De toetsing is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III, EU richtlijn 2014/52/EU. Dit betreffen 1) de kenmerken van het project, 2) de plaats van het project en 3) de kenmerken van het potentiële effect.



3 Toetsing

Voor het uitvoeren van de toetsing is gebruik gemaakt van diverse onderzoeksrapporten voor de verschillende milieuthema's.

Projectnaam	Prins Bernardstraat, Silvolde
1) Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	<p>Het project omvat de sloop van de voormalige buizenfabriek en vervangende nieuwbouw van 68 duurzame nieuwbouwwoningen. Dit wordt geclassificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor het onder de D lijst, artikel 11.2, van het Besluit m.e.r. valt.</p> <p>Artikel 11.2 luidt als volgt: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De volgende drempelwaarden worden hierbij gehanteerd:</p> <ol style="list-style-type: none">1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. <p>De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een totaaloppervlakte van circa twee hectare. Daarnaast omvat de ontwikkeling de realisatie van 68 woningen. De geplande ontwikkeling blijft dus ver beneden de drempelwaarden van de m.e.r.-beoordelingsplicht.</p> <p>Voor activiteiten die op de D lijst voorkomen maar onder drempelwaarden liggen, dient wel een vormvrije m.e.r. beoordeling te worden uitgevoerd.</p> <p>In bijlage 1 is een weergave van de huidige en geplande situatie aan de Prins Bernhardstraat weergegeven.</p>
Cumulatie met andere projecten	Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten, omdat in de directe omgeving geen andere projecten worden uitgevoerd.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	<p>Tijdens de werkzaamheden en de gebruiksfase daarna vindt geen productie van stoffen plaats, die leidt tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit.</p> <p>Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.-procedure.</p>
Verontreiniging en hinder	Zowel tijdens de bouw als daarna zijn verscheidene aspecten van belang. Deze aspecten komen verder aan bod bij de beschrijving van milieueffecten.
Risico voor ongevallen	De beoogde herontwikkeling aan de Prins Bernhardstraat zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.



2) Plaats van het project	
Bestaande grondgebruik	<p>Op de locatie staat op dit moment een voormalige buizenfabriek. Doordat het terrein uit verschillende percelen bestaat die oorspronkelijk van verschillende eigenaren waren, is het complex een aaneenschakeling van verschillende fabriekshallen. Momenteel is de buizenfabriek niet meer in productie. De gebouwen worden in meer of mindere mate gebruikt door bedrijven voor werkzaamheden of als opslagplaats. Het oostelijke gebouw betreft een kantoorpand dat leeg staat.</p>
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	<p>Niet van toepassing.</p>
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	<p>Het betreft een stedelijk gebied. Hieronder wordt per thema ingegaan op mogelijke aanwezige waarden in het plangebied.</p> <p>Geluid</p> <p>Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de planlocatie ten gevolge van de omliggende doorgaande wegen inzichtelijke te maken. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Prins Bernhardstraat en de Berkenlaan. Hoewel de Prins Bernhardstraat een 30 km/uur weg betreft en deze weg volgens de Wet geluidhinder geen wettelijke geluidzone heeft, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting ten gevolge van de Prins Bernhardstraat toch onderzocht.</p> <p>Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Berkenlaan maximaal 44 dB bedraagt en dit is hiermee lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Prins Bernhardstraat is met 48 dB gelijk aan de voorkeursgrenswaarde. Voor beide wegen geldt dat de geluidbelasting vanwege verkeer geen belemmering vormt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gecumuleerde geluidbelasting is maximaal 53 dB. In de Wet geluidhinder is opgenomen dat de gecumuleerde geluidbelasting niet mag leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Bij een gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van maximaal 53 en een karakteristieke gevelwering van tenminste 20 dB (minimum eis Bouwbesluit) zal te allen tijde voldaan worden aan een binnenwaarde van 33 dB. Hiermee is geen sprake van een onaanvaardbare geluidbelasting en zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor geluid worden niet verwacht.</p> <p>Bedrijven en milieuzonering</p> <p>De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Wel ligt er aan de westzijde een school (milieucategorie 2). De afstand tussen het plangebied en de school is meer dan 30 m en voldoet daarmee aan de gestelde richtafstand. Tevens voorziet de ontwikkeling van het plangebied niet in nieuwe functies op kortere afstand van de school. Hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor bedrijven en milieuzonering worden niet verwacht.</p>



	<p>Bodem</p> <p>Voor de beoogde ontwikkeling heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling. Plaatselijk is een asbestverontreiniging in de grond vastgesteld. Op deze locatie worden maatregelen getroffen in de uitvoering om de kwaliteit van de grond dusdanig te maken dat deze geschikt is voor de functie wonen. De bovengrond bevat verspreid over de locatie een lichte verhoging van PAK en PCB. De normen uit het tijdelijke handelingskader voor PFAS worden niet overschreden. Verder laat geen van de geanalyseerde parameters een verhoogde waarde zien. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen door verontreinigingen worden verwacht.</p> <p>Archeologie en cultuurhistorische waarden</p> <p>Voor de beoogde ontwikkeling heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. Op basis van het archeologisch bureauonderzoek is vastgesteld dat sprake is van een hoge archeologische verwachting. In de directe omgeving van het plangebied zijn reeds archeologische resten aangetroffen uit de periodes Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd, met de nadruk op vondsten uit de periode Neolithicum - Romeinse tijd. Dit zijn resten samenhangend met nederzettingsterrein in de top van het rivierduin. Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied inderdaad op een rivierduin ligt. Aan de zuidwestzijde van het plangebied (boringen 1-3 en 10; bijlage 8) is de top van het duin nog intact, getuige de aanwezigheid van intacte B-horizonten vanaf een diepte van 25-85 cm -Mv (15,96-7,41 m NAP). Hier is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten.</p> <p>Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat voor de zone waarvoor een hoge verwachting is vastgesteld een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden door middel van een Proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Eventuele vervolgacties hieruit worden in de uitvoering opgevolgd. In de zone waarvoor een lage verwachting is vastgesteld is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Door het treffen van de benodigde maatregelen ten aanzien van archeologie worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor dit thema verwacht.</p> <p>Water</p> <p>Voor de beoogde ontwikkeling is een watertoetsproces doorlopen. Het doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding. Het watertoetsproces voor de ontwikkelingen op het terrein aan de Prins Bernhardstraat te Silvolde resulteert in een waterparagraaf ten behoeve van het bestemmingsplan.</p> <p>Uit de watertoetstabel van Waterschap Rijn en IJssel blijkt dat er geen belangrijke waterspecten spelen, anders dan wateroverlast. In de huidige situatie bestaat vrijwel het gehele terrein (circa 18.4000 m²) uit verhard oppervlak. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak aanzienlijk af. Een groot deel van het oppervlak</p>
--	--

	<p>bestaat in de toekomst uit groen, tuin en wadi's. De afname van verhard oppervlak leidt ertoe dat de risico's op wateroverlast afnemen omdat in de toekomstige situatie water kan infiltreren in het onverharde gebied.</p> <p>Van het plan wordt gevraagd minimaal een bui van 40 mm binnen het plangebied op te kunnen vangen. Om hieraan te voldoen kunnen diverse oplossingsrichtingen en systemen worden ingezet, zoals het aanleggen van wadi's, het plaatsen van infiltratiekratten en/of infiltratierool en het realiseren van waterberging op daken.</p> <p>Indien wordt voldaan aan de eis dat het plan minimaal een bui van 40 mm binnen het plangebied kan opvangen worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor water verwacht.</p> <p>Ecologie</p> <p>Voor de herontwikkeling van het plangebied is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Het terrein ligt buiten de NNN en de directe invloedssfeer van Natura2000 gebieden, waardoor effecten hierop worden uitgesloten. Een stikstofonderzoek is uitgevoerd om te bepalen wat de effecten van de aanleg- en gebruiksfase zijn op Natura2000 gebieden (zie hieronder). De locatie is geschikt als leefgebied voor enkele beschermde soorten. Gedurende de zomer van 2020 vindt onderzoek plaats om de aan- danwel afwezigheid van deze soorten vast te stellen. Eventuele consequenties hiervan worden opgevolgd. Verder wordt opgemerkt dat met realisatie van het plan de biodiversiteit wordt verbeterd door het toepassen van extra groen en onverharde terreinen. De kwaliteit van het gebied in zijn geheel verbetert vanuit ecologisch oogpunt bezien. Er worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor natuur verwacht.</p> <p>Stikstof</p> <p>Voor de beoogde ontwikkeling heeft er onderzoek naar stikstofdepositie plaatsgevonden. De depositiebijdragen zijn berekend met behulp van AERIUS Calculator. Op basis van de berekeningen wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar is mits gebruik wordt gemaakt van STAGE IV werktuigen. Daarmee wordt geconcludeerd dat geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als gebruiksfase van het plan. Dit betekent dat wat betreft het onderdeel stikstofdepositie geen Wnb-vergunning aangevraagd hoeft te worden. Voor het thema stikstofdepositie worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht.</p> <p>Luchtkwaliteit</p> <p>Voor ondermeer woningbouwontwikkelingen is de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' vastgesteld. Voor woningbouw ontwikkelingen met 2 ontsluitingswegen mogen 3.000 woningen worden gerealiseerd. Het aantal van 68 nieuwbouwwoningen is ruimschoots minder dan deze grens. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast blijven de achtergrondconcentraties in het plangebied ruimschoots binnen de hiervoor geldende grenswaarden. Voor NO2 bedraagt de achtergrondwaarde circa 12 µg/m³</p>
--	--



	<p>(norm 40 µg/m³) en voor PM10 circa 16 µg/m³ (norm 40 µg/m³). Het is niet aannemelijk dat het plan een dusdanige verkeerstoename veroorzaakt dat een overschrijding van de norm plaatsvindt. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor luchtkwaliteit worden niet verwacht.</p> <p>Externe veiligheid</p> <p>Op basis van de Risicokaart wordt geconcludeerd dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Daarnaast worden met uitvoering van dit plan geen nieuwe risicobronnen aan de omgeving toegevoegd.</p> <p>De meest nabij gelegen risicobron is een LPG-tankstation op ruim 350 m. Op basis van de informatie van Risicokaart.nl is de risicoafstand (PR 10-6) 25 m. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de risicocontour van het tankstation. Ook liggen er geen overige externe veiligheidscontouren (PR 10-6) ter hoogte van het plangebied (denk aan buisleidingen of vervoer gevaarlijke stoffen). Belangrijke nadelige milieugevolgen voor externe veiligheid worden dan ook niet verwacht.</p> <p>Verkeer en parkeren</p> <p>Met de herontwikkeling van de projectlocatie tot een nieuwe locatie met 68 woningen ontstaat een vraag naar parkeerplaatsen. In het huidige stedenbouwkundig plan is reeds ruimte gereserveerd voor de noodzakelijke parkeerplaatsen. Er is sprake van een gedifferentieerde norm. Binnen het plan is ruimte gereserveerd voor 123 parkeerplaatsen. Een gemiddelde van ruim 1,8 parkeerplaats per woning. Met de gemeente is overeengekomen dat door gebruik te maken van twee elektrische deelauto's in aanvang 11 parkeerplaatsen minder gerealiseerd worden. Op deze manier wordt de aanschaf van een (tweede) auto gedemotiveerd. Indien na ingebruikname blijkt dat de parkeerdruk te hoog is, wordt alsnog het aantal parkeerplaatsen uitgebreid naar in totaal 123 parkeerplaatsen. Hiervoor is reeds ruimte gereserveerd in het stedenbouwkundig plan.</p> <p>Molenbiotop</p> <p>Het plangebied ligt op circa 300 m van de Gerritsens molen aan de Molenweg. Het plangebied ligt hiermee bijna volledig binnen de molenbiotop van de molen. De huidige planologisch toegestane bouwhoogte van de voormalige bedrijfspanden is 10 m. De huidige bebouwing is ongeveer 7,5 m hoog en benut dus niet de maximaal toegestane bouwhoogte. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van de woningen met een maximale bouwhoogte van 10 m ter plaatse van de appartementen. De overige woningen hebben een maximale bouwhoogte van 8 m. In dit plan wordt minder kolossale bebouwing gerealiseerd dan in de huidige situatie. De fabriekshallen worden namelijk gesloopt. Omdat de nieuwe situatie niet leidt tot aantasting van de molenbiotop, door gelijkblijvende bouwhoogten, is nader onderzoek hiernaar niet nodig. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de molenbiotop worden dan ook niet verwacht.</p>
--	---



3) Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdend karakter	Gezien de ligging van het project niet van toepassing.
Orde van grootte en complexiteit effect	Effecten zijn verwaarloosbaar of middels maatregelen mitigeerbaar en lokaal van aard.
Waarschijnlijkheid effect	Het optreden van een aantal geringe effecten is waarschijnlijk. Echter door het nemen van maatregelen kunnen deze effecten goed voorkomen en/of teniet worden gedaan
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Omdat uiteindelijk (na mitigatie/compensatie) geen effecten worden verwacht, is dit niet van toepassing.
Conclusie	De toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III (EU richtlijn 2014/52/EU) maakt duidelijk dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.



Bijlage 1 Huidige en toekomstige situatie plangebied

Huidige situatie plangebied

In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie bedrijfsgebouwen die vroeger onderdeel waren van een buizenfabriek. De fabriek is gebouwd in 1962 en is in verschillende fases uitgegroeid tot het huidige complex. Doordat het terrein uit verschillende percelen bestaat die oorspronkelijk van verschillende eigenaren waren, is het complex een aaneenschakeling van verschillende fabriekshallen. Het terrein lag in eerste instantie aan de rand van het centrum van Silvolde maar is door de jaren heen steeds meer omringd door woningbouw. Momenteel is de buizenfabriek niet meer in productie. De gebouwen worden in meer of mindere mate gebruikt door bedrijven voor werkzaamheden of als opslagplaats. Het oostelijke gebouw betreft een kantoorpand dat leeg staat. De volgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Figuur B1.1 Impressie huidige situatie plangebied



Toekomstige situatie plangebied

Tegen de kern van het dorp bevindt zich het terrein van de voormalige buizenfabriek waarvoor het initiatief is genomen dit terrein te transformeren naar een woonomgeving. In de buurt van de fabriek liggen diverse winkels en scholen.

Na de herontwikkeling van het terrein ontstaat een meergeneratie woonomgeving die plek moet bieden aan starters, ouderen, families en jongeren. De woonconcepten zijn modulair, circulair en energiezuinig. Duurzaamheid speelt een belangrijke rol. Daar waar mogelijk worden bouwmaterialen die vrijkomen uit de sloop van de fabriek hergebruikt. De woningen gaan wat betreft energieprestatie voldoen aan de BENG normen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) en voldoen daarnaast uiteraard aan het Bouwbesluit. De energievraag wordt zoveel mogelijk beperkt en er wordt mogelijk gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen. De gedachte dat de mens direct en indirect in relatie staat met natuur, het beleven van een plaats, ruimte, seizoenen en licht zijn een wezenlijk onderdeel bij de opzet van dit plan.

Een belangrijk thema in het ontwerp vormt het oorspronkelijke rivierduinenlandschap. Op historisch kaartmateriaal is te zien dat het terrein van de voormalige buizenfabriek deel uitmaakt van een rivierduinenlandschap dat in de ijstijd is ontstaan. De duinen strekken zich in noordwestelijke richting uit via de Paasberg en Gaanderen tot in Doesburg en in Zuidoostelijke richting via Engbergen tot in Duitsland. Dit verdwenen landschap is de landschappelijke drager van het plan. Om zoveel mogelijk ruimte te geven aan dit landschap, wordt de bebouwing op bepaalde plekken verdicht.

Het patroon van uitvalswegen met historische bebouwing is nog goed zichtbaar. De Berkenlaan is aan het patroon van hoofdwegen toegevoegd en heeft de verkeersfunctie van de huidige Prins Bernhardstraat overgenomen. Karakteristiek zijn de hoogteverschillen die vooral langs de uitvalswegen waarneembaar zijn. Aan het einde van de Oranjestraat ten westen van het plangebied ligt een inbreidingswijk uit de jaren zestig bestaande uit geschakelde woningen van de woningbouwcorporatie. Aan de oostelijke kant ligt de Prins Willem Alexanderstraat met vrijstaande woningen die beduidend hoger liggen dan het plangebied.

Binnen het plan wordt modern naberschap gestimuleerd waarbij bewoners elkaar kunnen ontmoeten en helpen. Door het plangebied heen loopt een stelsel van wandel- en fietspaden uitgevoerd in half verharding. Het centrale park blijft autovrij. Door elektrische deelauto's aan te bieden en het gebruik van de fiets aan te moedigen, wordt de parkeerdruk op de locatie verminderd.

De bewoners van de grondgebonden woningen krijgen slechts een kleine privétuin bij hun woning. De privétuinen worden begrensd door hagen. Alle grond, inclusief wegen, paden, parkeerplaatsen en groen blijven in eigen beheer van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De kavels onder de grondgebonden woningen en de tuinen van de grondgebondenwoningen aan de westzijde vormen hierbij een uitzondering. De kosten voor het onderhoud van het collectieve groen worden gedeeld door alle bewoners.

Om de ontwikkeling van 68 woningen mogelijk te maken worden de bedrijfsgebouwen gesloopt. Aan de noordzijde van het plan wordt een appartementencomplex gecreëerd dat bestaat uit drie bouwlagen met appartementen. Alle appartementen hebben een buitenruimte op het zuiden. De ontsluiting vindt plaats aan de noordzijde. De appartementen zijn afwisselend van grootte waardoor een gevarieerd beeld ontstaat.

In onderstaande afbeeldingen zijn het stedenbouwkundig plan (figuur B1.2) en de landschappelijke inpassing (figuur B1.3) weergegeven



Figuur B1.2 Stedenbouwkundige opzet



Figuur B1.3 Impressie toekomstige situatie plangebied