

Woon-werklandschap Verbindingsweg

PRESENTATIE OVERLEG PWVE

Edson Brukx - water, riolering en klimaatadaptatie

Arjan de Nooijer - stedenbouw

Mark Kino - landschap

29 januari 2026

Locatie



Ligging woon-werklandschap.

Locatie



Ligging woon-werklandschap.



Globale ligging woon-werklandschap.

Locatie



Ligging woon-werklandschap.



Globale ligging woon-werklandschap.

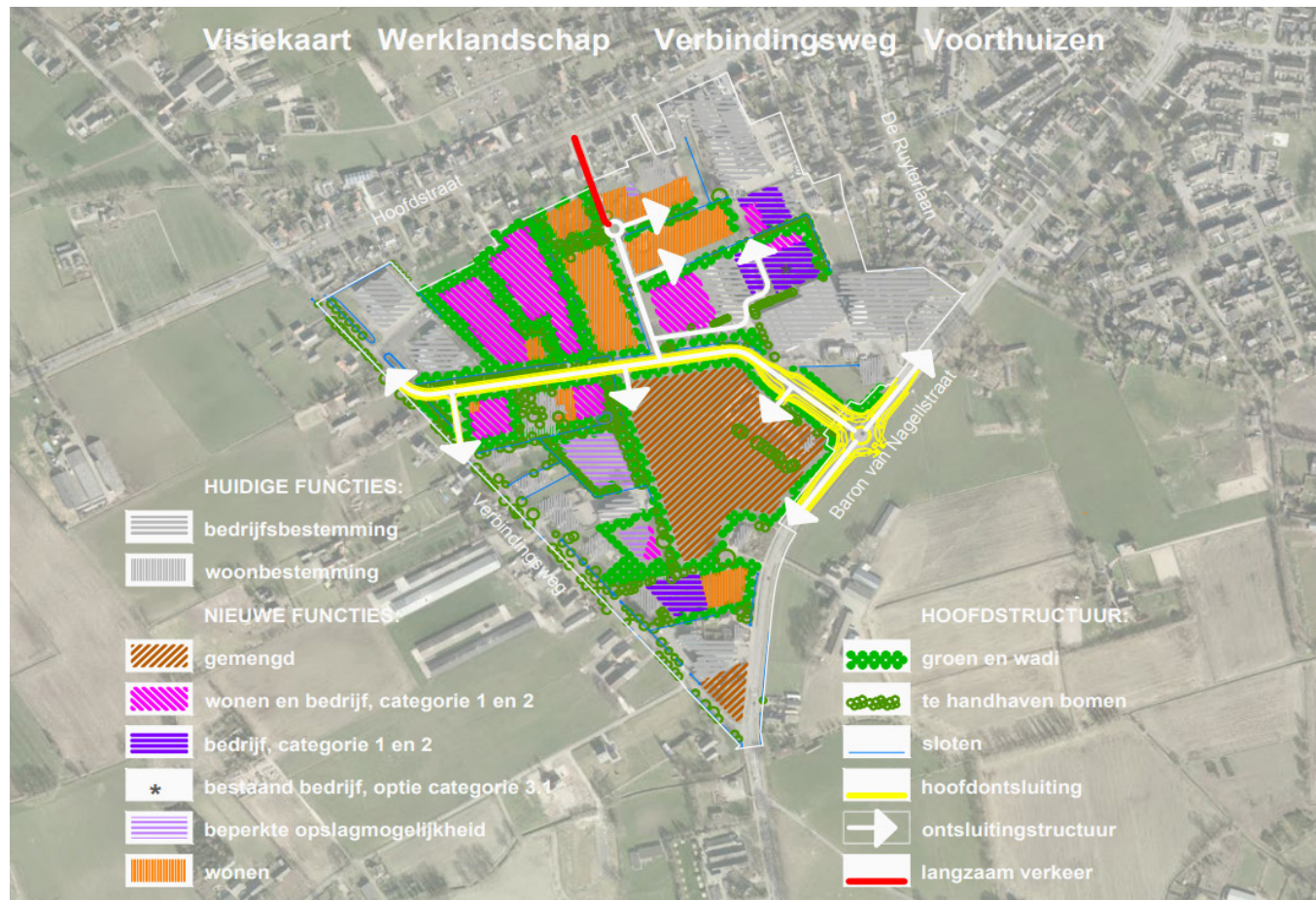


Luchtfoto voorjaar 2024

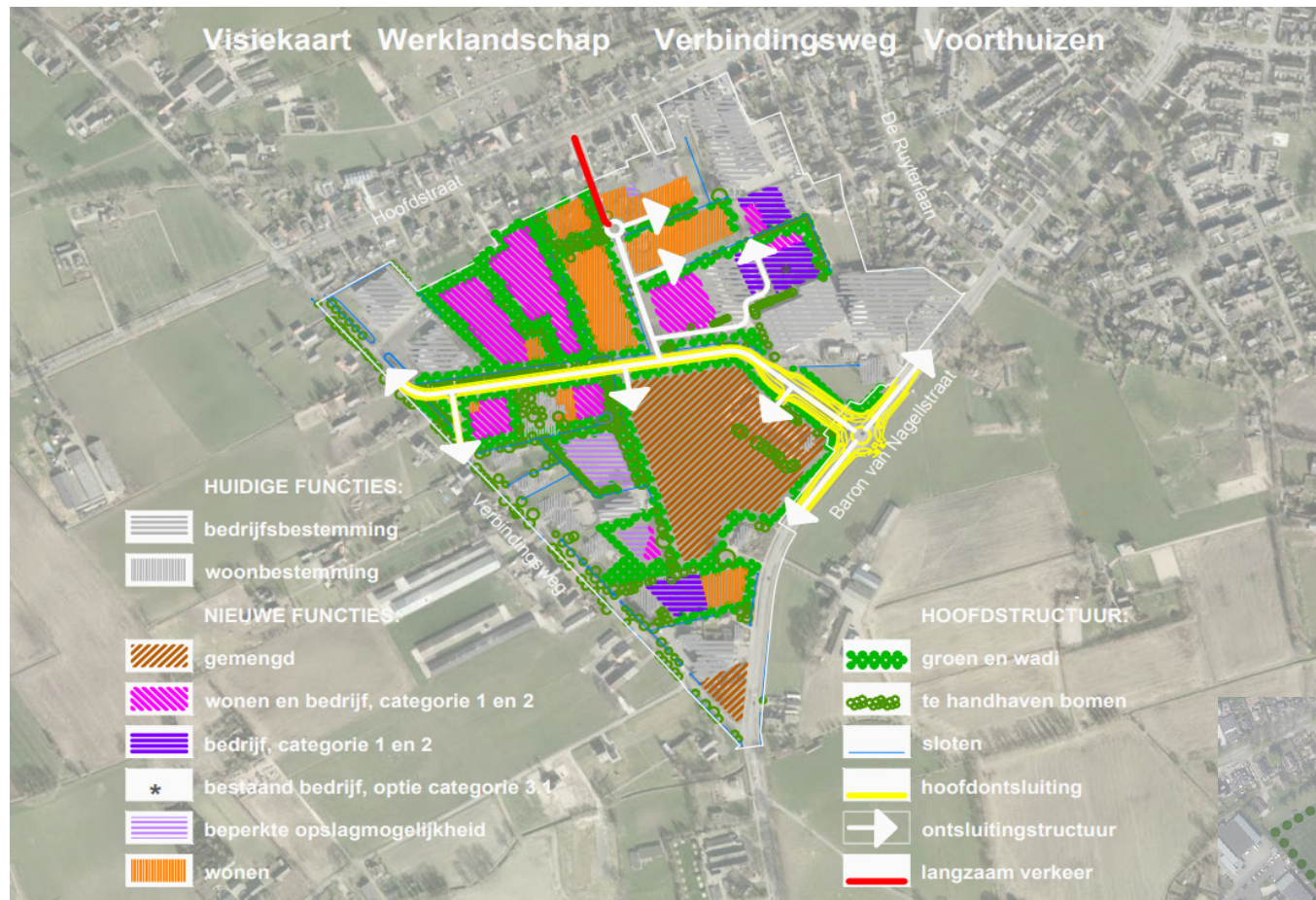
Foto's



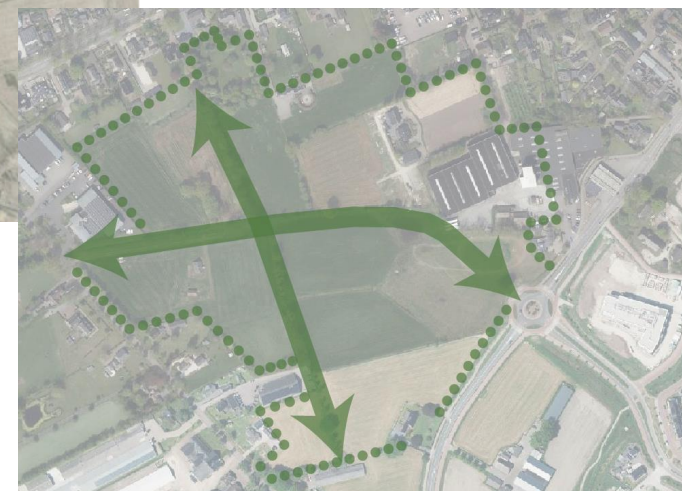
De Verbindingsweg met daarachter het projectgebied in vogelvlucht



ruimtelijke visie 2014



ruimtelijke visie 2014



Stedenbouwkundig plan

Binnen het totaalplan worden **werklocaties, woon-werkcombinaties en woningen** ontwikkeld, evenwichtig verspreid over het gehele plan. Grotere bedrijfskavels worden direct langs de Baron van Nagellstraat gerealiseerd.

De ontwikkeling van **robuuste groene plangrenzen** schept ruimte tussen het plangebied en omliggende kavels.

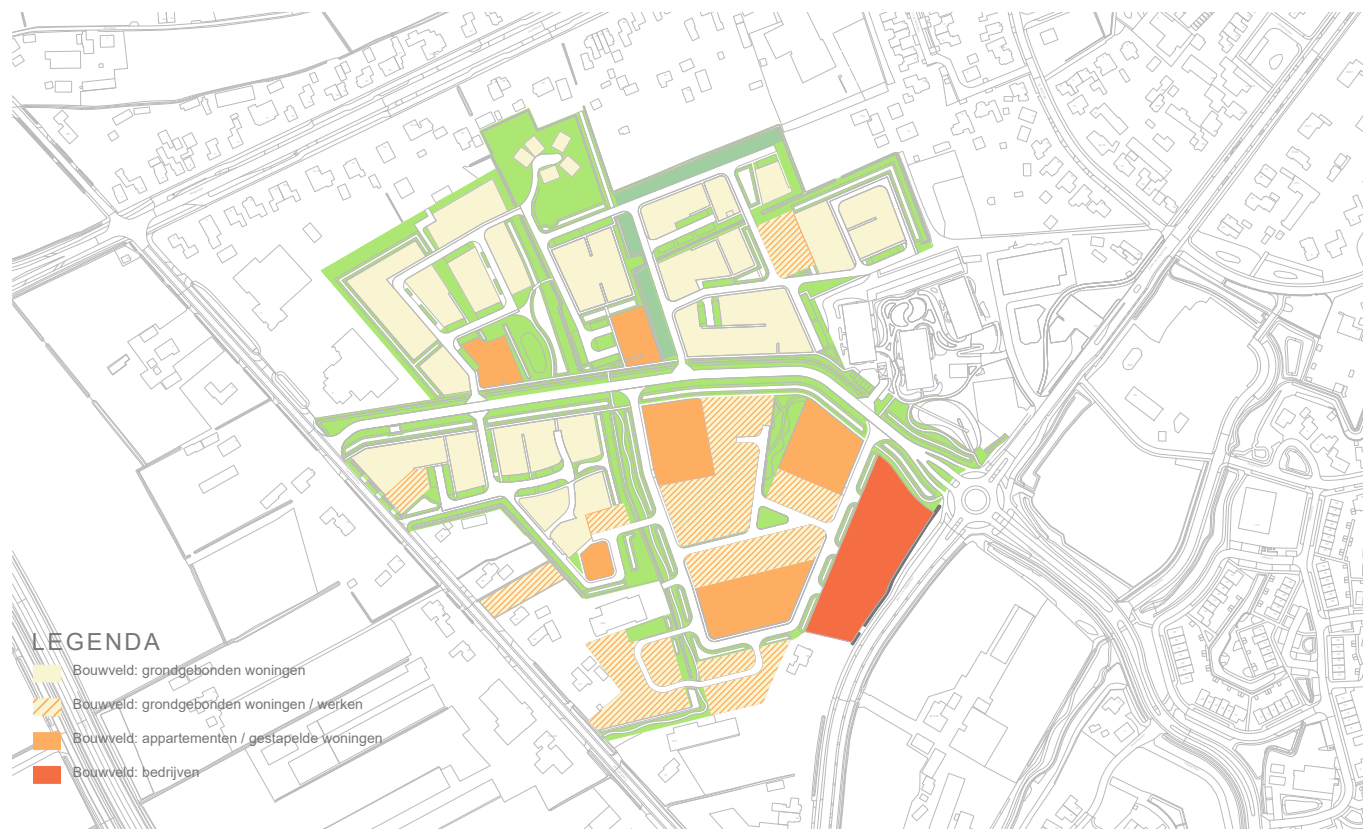
Bestaande groenstructuren worden zoveel mogelijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan.

Een **nieuwe laan**, de 'Nieuwe Verbindingsweg' tussen de Baron van Nagellstraat en de Verbindingsweg vormt de **hoofdontsluiting** voor de deelgebieden.



Stedenbouwkundig plan

Woon-werkprogramma

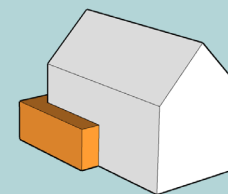
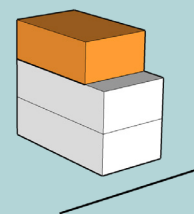
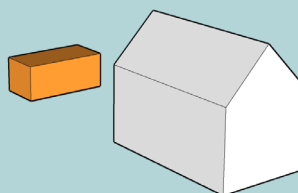
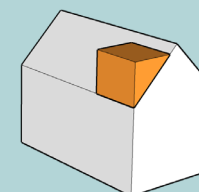
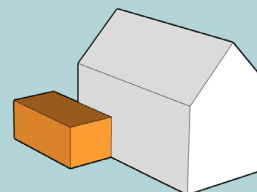
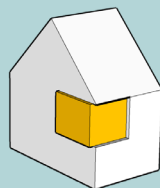
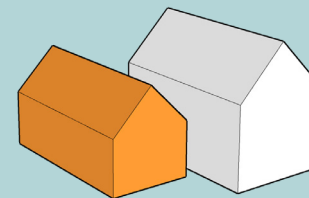
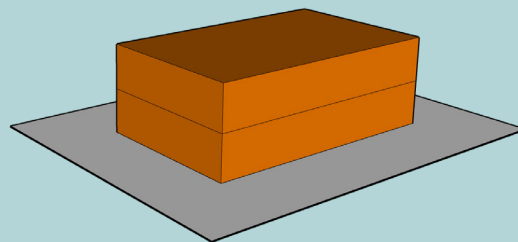


Woon- werkprogramma

Binnen het bestemmingsplan zijn er op specifieke percelen ruimere mogelijkheden om te werken gedefinieerd dan gebruikelijk in een woongebied. Het is daar mogelijk om een bedrijf aan huis uit te oefenen waarbij naast de bedrijfseigenaar de aanwezigheid van één personeelslid wordt gefaciliteerd. Andere kavels hebben qua oppervlakte ruimere mogelijkheden dan de gebruikelijke 50m² voor het uitoefenen van een beroep aan huis.

Voor de beeldkwaliteit van het hele woon-werkgebied geldt dat de werkcomponent in de architectuur op een speelse manier zichtbaar mag worden gemaakt:

- *Als werk- of atelierruimte aan/in/op huis*
- *Als zelfstandige praktijkruimte of werkplaats naast of op de woning.*
- *Als bedrijfs- of bedrijfsverzamelgebouw.*





Groenstructuur

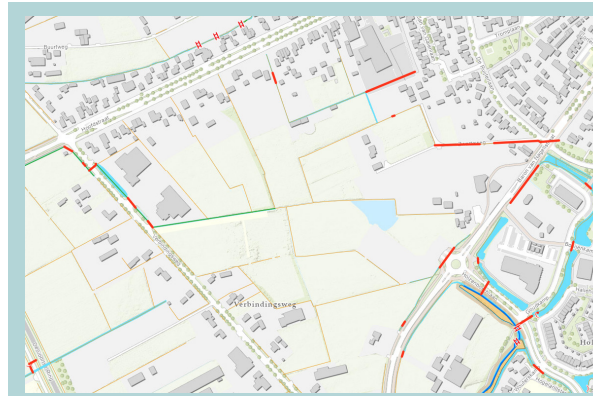




LEGENDA

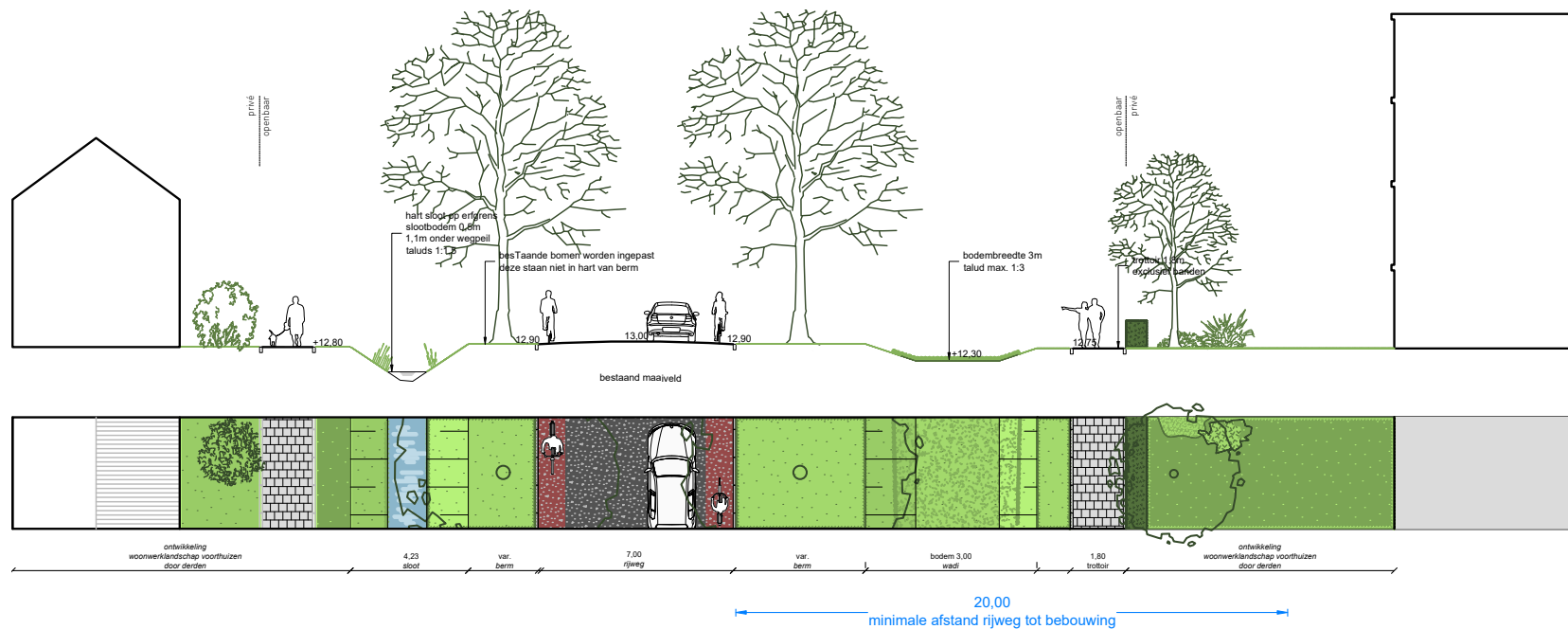
- Sloot
- Waterbergende sloot
- Waterbergende poel
- Wadi
- Greppel
- Waterbergend groendak

Waterstructuur



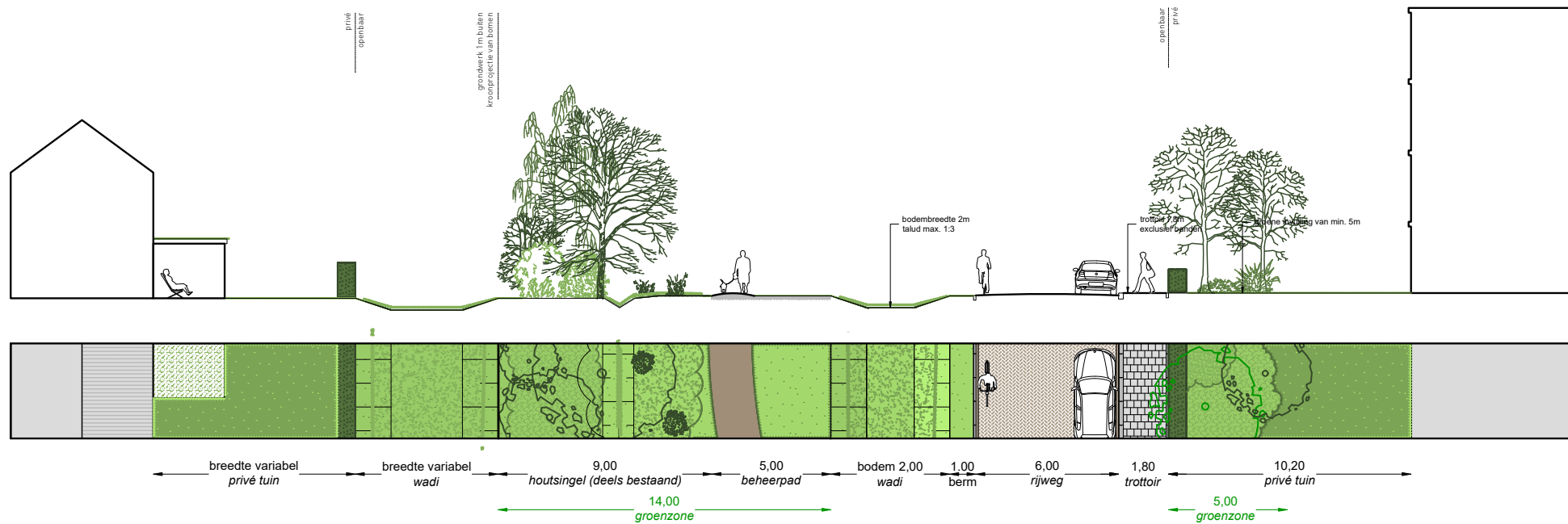
figuur: Waterlegger Woon-Werklandschap Voorthuizen. Er is in het plangebied 1 B-watgang aanwezig. De overige watergangen zijn C-watgangen. Niet elke sloot is in de praktijk (nog) aanwezig, maar dit vertegenwoordigt wel een wenselijke structuur. De bestaande waterstructuur volgt in grote lijnen de kamerstructuur. In het plan is deze structuur zoveel mogelijk gerespecteerd. Het watersysteem watert af naar het westen. Het water komt (indirect) uit in de Zeumersebeek.

Profielen



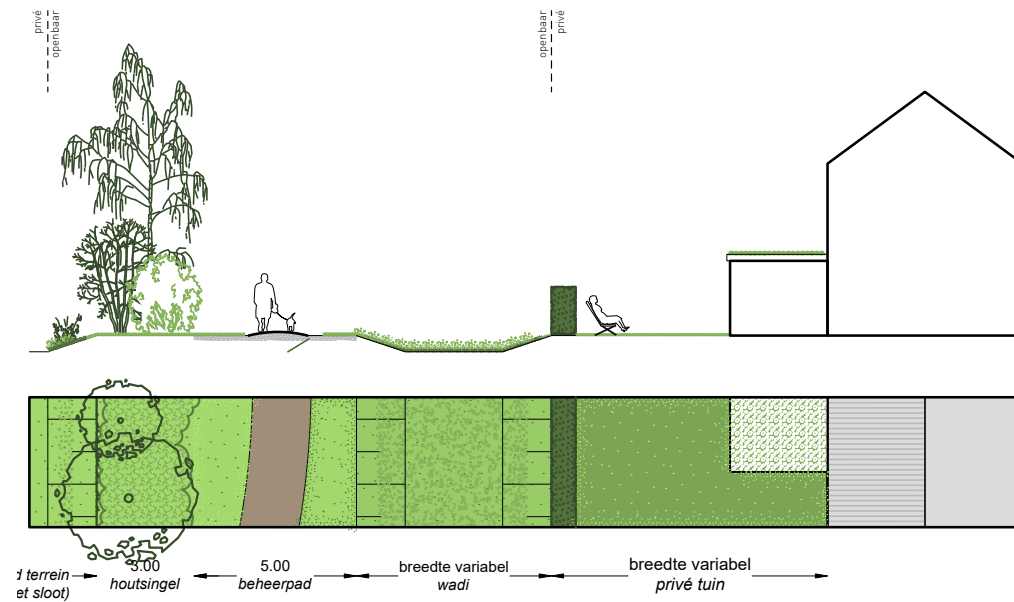
NIEUWE VERBINDINGSWEG

Profielen



GROENE AS - NOORD ZUID

Profielen



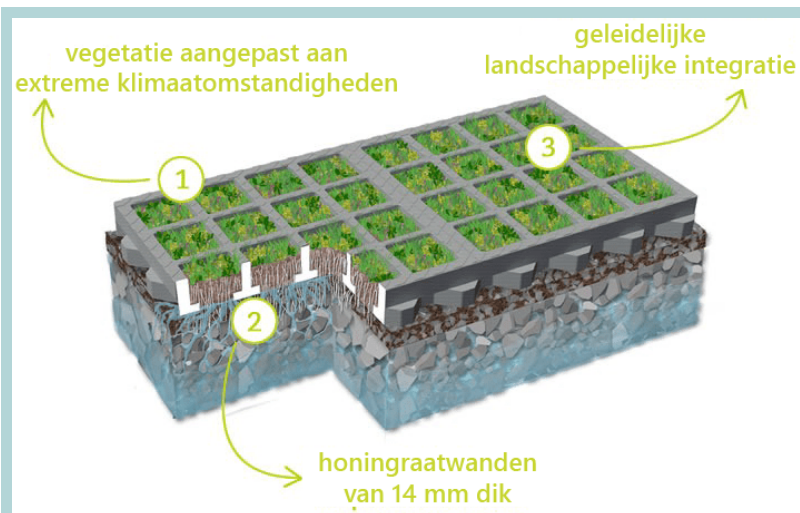
VOORBEELD SCHEMATISCHE GRENS PLANGEBIED

Kaveleisen

- Particulier terrein: eis van 60 mm waterberging (Klimaatadaptatieplan)
- Appartementen en bedrijfsgebouwen: groen dak met waterberging en berging (ntb) voor verharding op maaiveld
- Woningen: ontwikkelaar uitgenodigd om met voorstellen te komen

Parkeervoorziening	min. afmeting l x b (in meters)	berekeningsaantal
Enkele oprit	3,50 x 6,00	1,0
Dubbele oprit in de lengte	10,00 x 3,50	2,0
Dubbele oprit in de breedte	6,00 x 6,00	2,0
Garagebox	3,00 x 6,00	0,5
Langsparkeervak	6,00 x 2,10	1,0
Gestoken parkeervak	5,00 x 2,50	1,0
Gestoken parkeervak (de buitenste parkeervakken)	5,00 x 2,75	1,0

Tabel 10 Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen



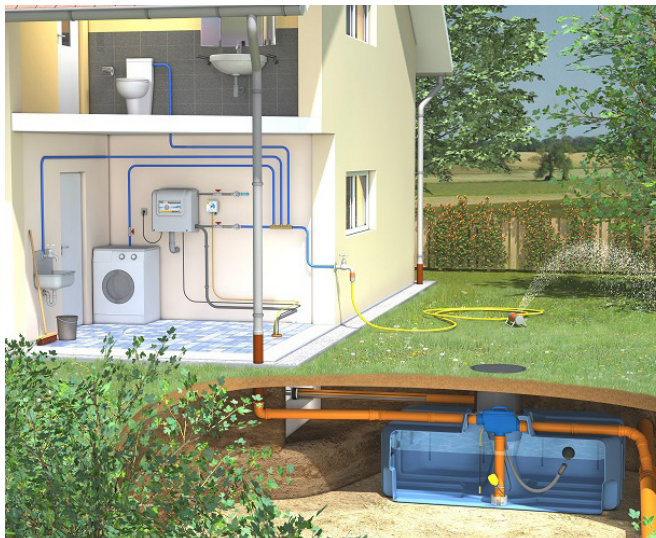
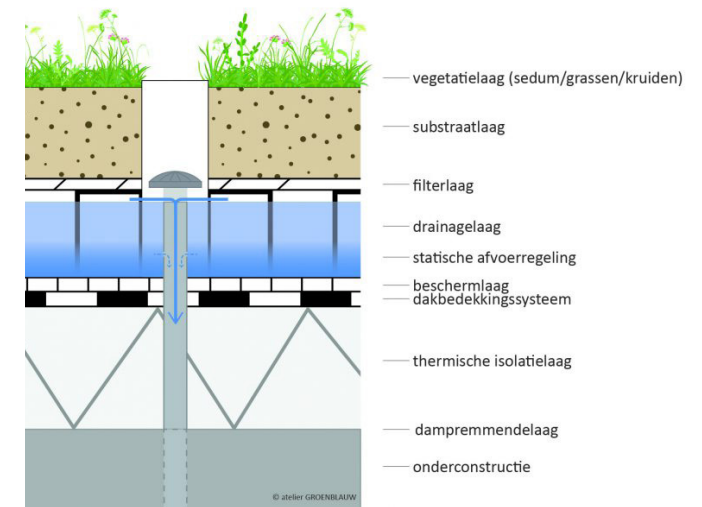
Voorbeeld materialisatie parkeervoorzieningen ©afbeelding: <https://www.o2d-environnement.com/nl/>



Voorbeeld regelmatig geplaatste buitenunits van warmtepompen: ©Smile Fotografie

Kaveleisen

- waterzak (JustNimbus) in kruipruimte (regenwater, lediging toilet, wasmachine en buitenkraan)
- primair bedoeld voor hergebruik regenwater, maar ook voor berging te gebruiken
- hoeveelheid water in zak voor hergebruik, restant inhoud zak waterberging
- door het teveel aan water in de zak gedoseerd weg te laten lopen (sensor, pomp, overloop)
- een zak van 5 m³, 2 m³ beschikbaar hebben voor hergebruik, 3 m³ berging
- ca. 50 mm voor een tussenwoning
- acceptabel in relatie tot hergebruik regenwater als meerwaarde
- restant benodigde berging beschikbaar in openbare ruimte
- Waterschap: in theorie mooi systeem, stimuleert hergebruik van regenwater, maar hoe functioneert het in de praktijk?
- Pilot: project uitwijzen of de beoogde berging daadwerkelijk beschikbaar is
- in de openbare ruimte alsnog (bijna) 60 mm statische berging. Kleine tekort ruimschoots gecompenseerd door de waterzakken.



Waterbergende oplossingen op eigen terrein

