

Kwaliteiten Een hart voor Broekvelden



Fijn zo veel groen dichtbij ons huis!

Een groenstrook aan de Cortenhoeve en mooie bomen zorgen voor een breed straatprofiel.



Dankzij de aanpassingen in de verkeersstructuur is de omgeving van het winkelcentrum aantrekkelijker geworden

De Sporthoeve is ook 's-avonds open. Daardoor is er voldoende sociale controle.

De entree van het winkelcentrum is het domein van de voetganger.



Er moet ruimte blijven voor kunst in de openbare ruimte!

Rond het winkelcentrum is er ruimte voor kunst dat verlevendigt het straatbeeld.



Prachtig wonen aan het water!

Er is veel ruimte voor water, maar het is ook een beetje monofunctioneel.



De kinderen brengen een hoop levendigheid!

Alles wat ik nodig heb is op loopafstand te vinden!

De scholen moeten nu door het winkelcentrum heen naar de sporthal.



Er zijn al veel initiatieven om de biodiversiteit een handje te helpen!

Rondom de locatie is er ruimte voor "pop-up" initiatieven, zoals een bijenhotel en vogelnestkastjes.

Huidige Situatie Slecht verbonden en naar binnen gekeerd



De Sporthoeve is een gesloten doos!

De Sporthoeve is rondom erg gesloten en domineert het straatbeeld vanuit elke hoek.



Wat een logistiek gedoe! Er is niet eens ruimte voor een raampje!

De logistieke zone aan de Vromade draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit in de straat.



Zelfs de gevel aan de waterkant is dichtgeplakt! Gelukkig staat er een pijl richting de ingang!

De supermarkt is compleet gesloten en samen met de stenige kades zorgt dit voor een ongezellig straatbeeld.



Waar zit de ingang?

Gelukkig is er een "trapje" om uit het water te komen!

Er zit niet één raam in de sporthal. Dat nodigt niet uit tot gezond bewegen!

Het is zoeken naar de juiste weg. Ook dieren hebben hulp nodig.

De gesloten gevels van de Sporthoeve dragen niet bij aan de sociale controle.

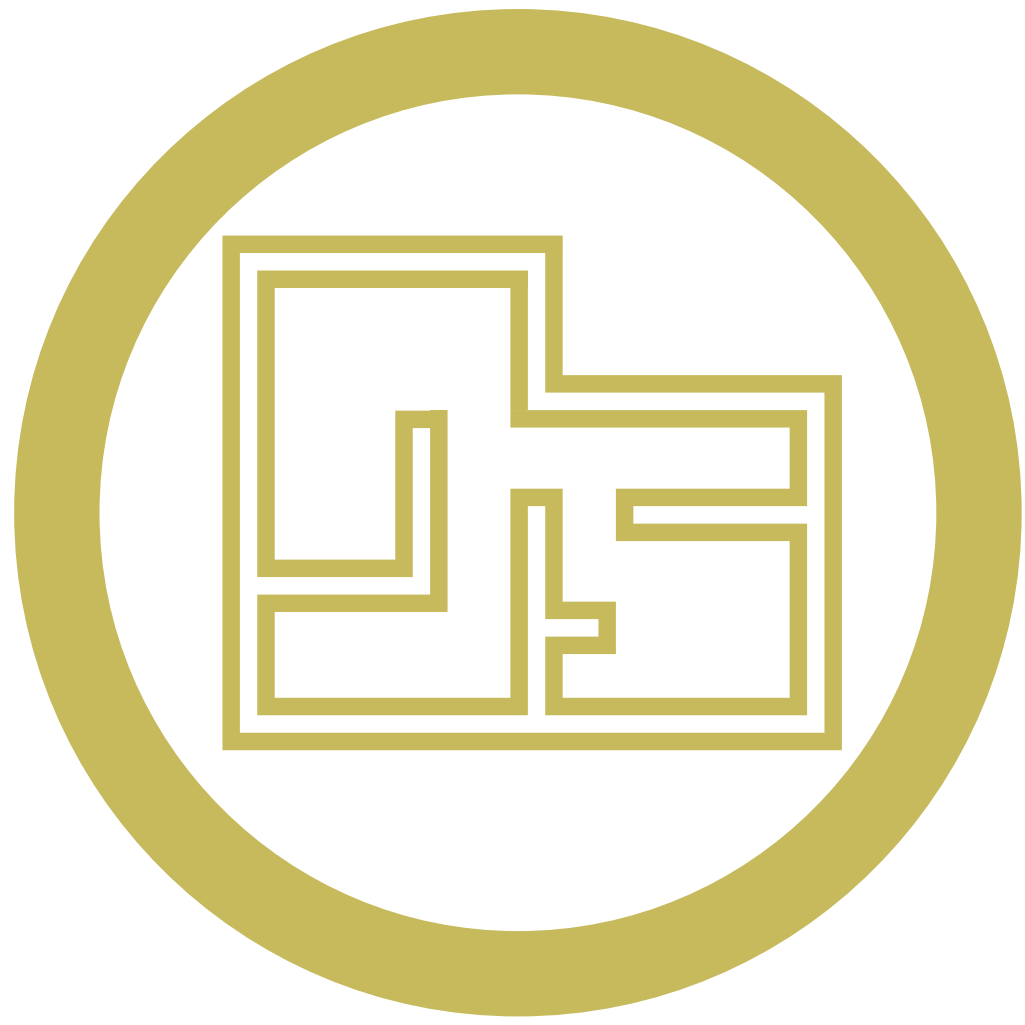


Met al dat parkeren en laden en lossen vind ik deze weg niet veilig voor mijn kinderen!

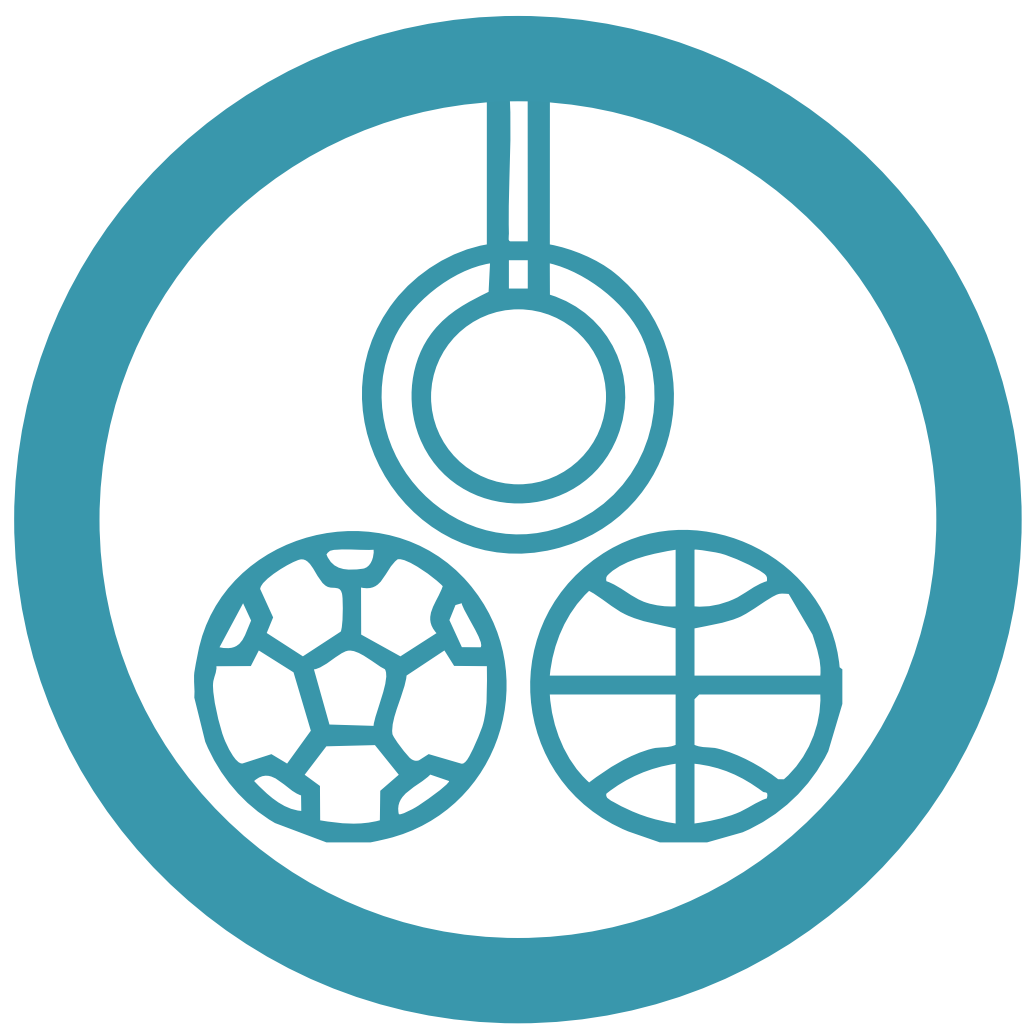
Auto's domineren de Vromade - tussen de scholen en het winkelcentrum. Er is veel "kerend" autoverkeer.



**Huidig programma behouden en
waar mogelijk aanvullen**



Ca. 100 woningen



Nieuwe sporthal met één extra zaaldeel



**Toekomstbestendig winkelcentrum
en buurtsupermarkt**



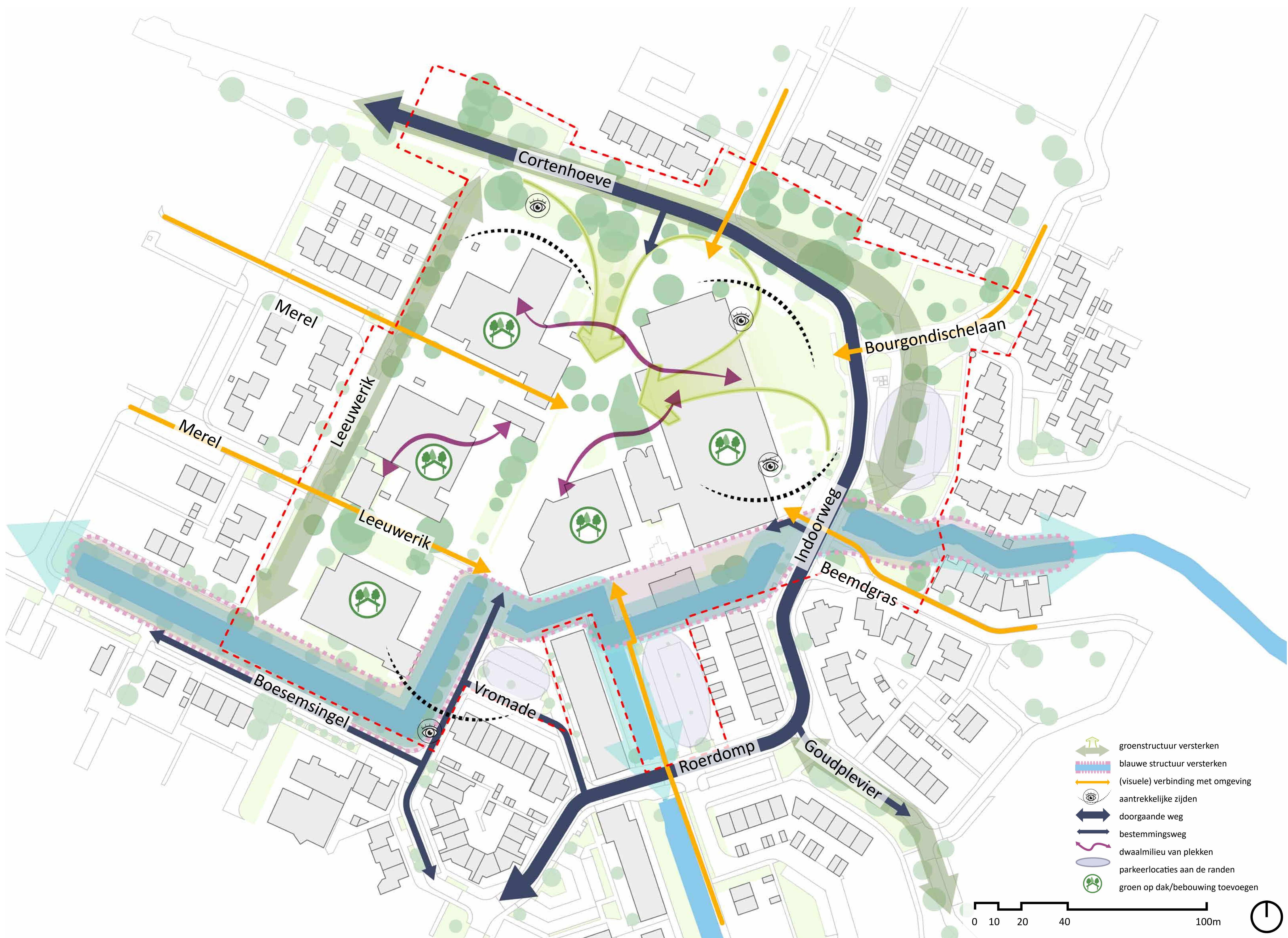
Basisscholen met kinderopvang



Zorg en dienstverlening



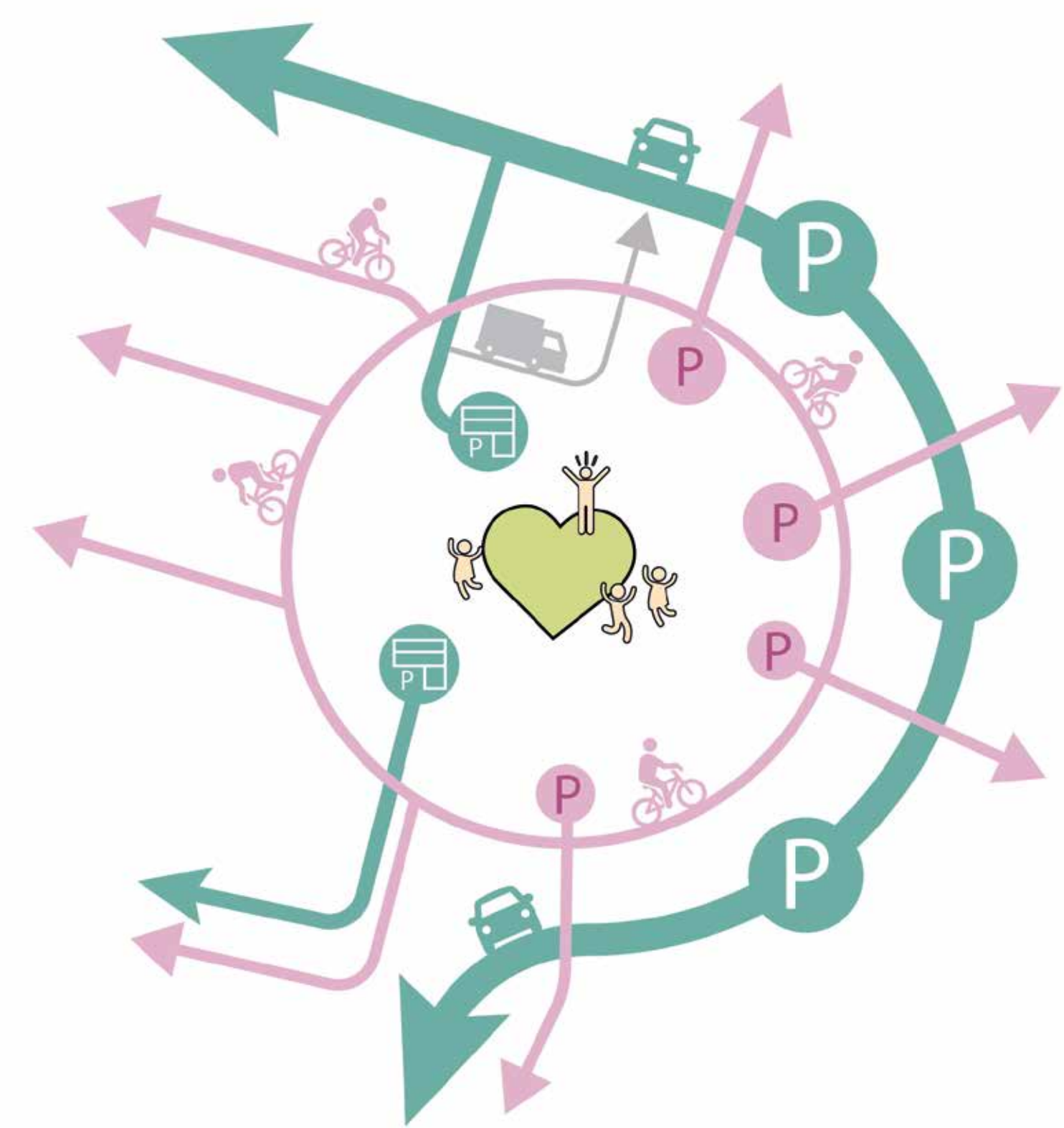
Natuurinclusief / klimaatadaptief



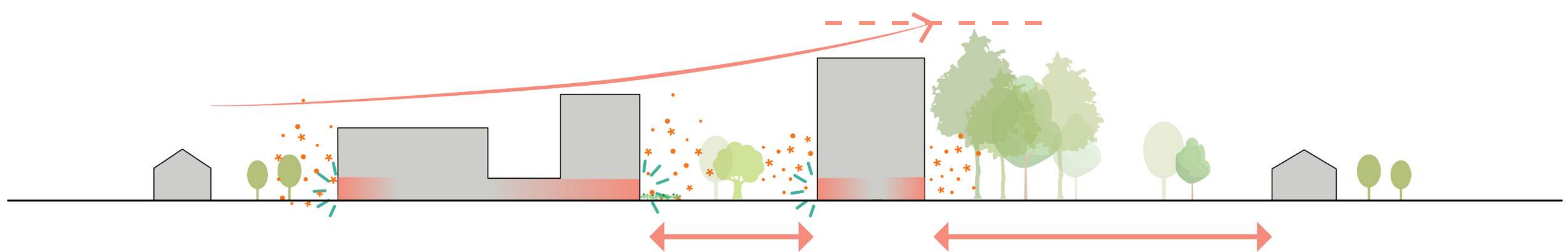
Kansenkaart: een dwaalmilieu van plekken



Een inclusieve ontwikkeling voor een buurt met een sterk hart.



Handhaven van de infrastructuur + verkeerbeweging aan de randen = verkeersvrij centrale ruimte



Massa die oploopt richting de centrale ruimte en zich verhoudt tot de bomenhoogte



Mogelijke impressie 'Je verhuist maar één keer'

Je verhuist maar één keer

- optimaal gebruik maken van de beschikbare "schuifruimte"
- elke gebruiker verhuist maar één keer, dus geen tijdelijke huisvesting
- scholen in integraal kindcentrum aan de Cortenhoeve (noordzijde)
- sporthal aan Cortenhoeve (noordwestzijde)
- winkels verspreid in de plint door het gebied
- hoogteaccent met woningen aan zichtas Waterhoen
- verkaveling met compacte appartementengebouwen aan Leeuwerik



Mogelijke impressie 'Een herkenbaar gezicht'

Een herkenbaar gezicht

- lijnvormige verkaveling Leeuwerik / Merel doorzetten
- een modern, eigentijds gezicht aan de Cortenhoeve
- scholen moeten mogelijk tijdelijk (elders) gehuisvest worden om ruimte te creëren voor de eerste fase
- scholen in integraal kindcentrum aan de Cortenhoeve (noordzijde)
- sporthal "opgetild" aan Cortenhoeve (noordzijde)
- winkelcentrum onder de sporthal in de plint
- hoogteaccent met woningen aan zichtas Waterhoen
- grondgebonden woningen op overgang met Leeuwerik



Mogelijke impressie 'Transformatie bestaand hart'

Transformatie bestaand hart

- bestaande winkelcentrum + woningen behouden
- scholen in zelfstandige gebouwen
- scholen moeten mogelijk tijdelijk (elders) gehuisvest worden om ruimte te creëren voor de eerste fase
- scholen in zelfstandige gebouwen aan de Cortenhoeve
- sporthal in zuidoosthoek naast bestaand winkelcentrum
- Winkelcentrum Broekvelden behouden en openen naar de omgeving
- hoogteaccent met woningen in het hart van de buurt aan westzijde (kant van de Leeuwerik)
- grondgebonden woningen op overgang met Leeuwerik

Voorzieningen

Algemeen

- bijeenkomsten voor jongeren
- betrek de bewoners boven en rond het winkelcentrum

Maatschappelijke voorzieningen

- Huis van Alles
- huisarts, apotheek, fysiotherapie, tandarts
- centrale school op plek huidige sporthal met grote gymzaal en speel terrein
- medisch centrum met zorgaanbieders
- medische centrum in plint onder de bestaande woningen
- sporthal combineren met fysiotherapie
- sporthal en scholen naar Weideveld
- sociaal makelaar, jongerenwerk
- Boris

Horeca

- gezellige horecahoek en samenkomstplek
- 1 of 2 kleinschalige restaurants
- speelhal

Winkels

- winkels toevoegen aan de kant waar nu het Huis van Alles zit
- zichtbare entrees, duidelijk aangeven wat waar zit (zie Miereakker te Reeuwijk)
- huidige winkelcentrum op deze plek laten, gevels en toegang naar buiten richten en uitbreiden
- slager, groenteboer en bakker laten staan
- modern winkelcentrum op plek Weireldweijde met parkeerdek en hoogwaardige uitstraling (Baronie Alphen aan den Rijn)
- grotere supermarkt
- geen winkels erbij, huidige aanbod volstaat

Huisvesting

Algemeen

- geef voorrang aan mensen die nu in een eengezinswoning wonen
- bestaande bebouwing behouden
- vanaf Boesemsingel gezien van 3 lagen opbouwen naar 5 tot 6 lagen
- zorg dat de bestaande bebouwing geen last of inkijk heeft van nieuwbouw
- zorg bij toewijzing woningen voor voorrang mensen uit Bodegraven
- appartementen op de plek van 't Vogelnest en Speel- en Werkhoeve
- bebouwing max. 4 lagen
- voorkom dat het een 60+ omgeving wordt
- geen woningen op de school

Type huisvesting

- knarrenhof (zoals in Gouda)
- woonzorgcomplex met gemeenschappelijke ruimte
- zoveel mogelijk sociale huur, evt. goedkope koop
- ruime appartementen voor draagkrachtige ouderen met ruim balkon/terras
- gelijkvloers
- mix van jongeren, starters en ouderen
- 2-kamerappartementen
- Ouden huis

Doelgroepen

- jongeren/starters
- ouderen, 55+
- hulpbehoevenden
- kleine huishoudens

Uitstraling bebouwing

Algemeen

- hofjes met groene binnentuinen voor hechte woongemeenschap
- bouw slim, zonder dat er gesloopt wordt
- nieuwbouw bij de huidige sfeer van de wijk
- voldoende licht, lucht en groen
- geen tijdelijke huisvesting
- ruimte voor vernieuwing
- toekomstbestendig bouwen
- bebouwing licht en luchtig, geen donkere steensoort en massief
- meerdere woonlagen een must maar met een open karakter
- geen donkere hoeken
- circulair bouwen
- hoogbouw vanwege woningnood
- gevels vergroenen
- groene dakterrassen voor de bewoners (Bosco Verticale in Milaan, jaarbeurs Utrecht)
- Hollandse stijl (centrum van Alphen ad Rijn rond het Thorbeckeplein)
- een plek waar je wilt zijn
- Hoger dan Raadhuisplein is te stads
- nieuwbouw zoveel mogelijk opgaand in de omgeving

Invulling openbare ruimte

Algemeen

- ontmoetingsplekken creëren (park, zitje, horeca, sport en spel)
- waak voor overbelasting huidige en nieuwe infrastructuur
- alle gebruikers betrekken bij inrichting buitenruimte, incl. tieners
- herkenbaar 'dorpshart'
- oude apotheek naar het winkelcentrum om horeca met terras te maken
- groenere en veilige inrichting
- bij handhaving bestaande woningen aan bereikbaarheid denken

Spelen

- schoolpleinen openbaar toegankelijk
- afvalbakken en bankjes bij speelgelegenheid

Groen en Water

- meer groen met veel bomen
- daktuinen op parkeerdek en andere daken, groene gevels
- natuurlijke inrichting watergangen, Boesemsingel doortrekken
- huidige bomen behouden
- slim groen, veel beplanting die water op kan vangen en veel schaduw biedt
- vernieuwend en extra goed voor de natuur zijn, op innovaties inzetten

Verkeer en mobiliteit

- voldoende parkeerplaatsen en parkeren ondergronds of op het dak, groen hart
- overdekte fietsstalling
- laden en lossen winkels als aandachtspunt
- brengen en halen schoolkinderen
- wandelroutes
- fietsers en voetgangers gescheiden
- fietspaden vanuit Weideveld

Andere activiteiten

Algemeen

- Huis van Alles terug laten komen als ontmoetingsplek op een centrale plek
- Vromade als park geschikt voor kleine evenementen of een braderie
- slim inrichten met vaste plek voor markt, kleine evenementen etc.
- plek voor wijkteam, Boris, jongerenwerk, spel, huiswerkbegeleiding, recreatie, Bureau Bousa
- kleine horecagelegenheid voor overdag
- marktkraam voor ambulante handel
- ruimte voor de jaarlijkse Kerstboom of een vaste boom
- geen markt of braderie, wekelijks ambulante handel is voldoende
- geen horeca en terrassen

30% ingepast in plan
12% niet mogelijk, voor verdere uitwerking
18% niet ingepast in plan

Modern winkelcentrum aan het groene hart met zichtbare toegang en transparante gevels naar omgeving

Sporthal en parkeervoorziening boven op het winkelcentrum met hoogwaardige uitstraling

Grotere supermarkt en detailhandel units in plint

Het Huis van Alles krijgt een nieuwe plek, gekoppeld aan de entree van de sporthal

Grote ingang naar sport op de verdieping



Gezellige horecahoek en samenkomstplek met terrasruimte aan het groene hart

Ruimte voor een gezondheidscentrum in de plint onder de bestaande woningen

Gevels en toegangen naar buiten richten en transparant naar de omgeving

Gebouw onderwijs- en kinderopvang met eigen speelpleinen (voor onderbouw en peuters)

Mix van jongeren, starters en ouderen binnen één ensemble van gebouwen of woonzorgcomplex met gemeenschappelijke ruimte

Stadswoningen half op parkeerdek met voordeur aan straatzijde

Privé groene ruimte op dak

Appartementen met korte galerijontsluiting

Opbouw van gebouwhoogte naar het hart toe



Centraal ontsloten appartementen

Portiek-appartementen

Geen woningen boven nieuwe schoolgebouw

Behouden bestaande woningen boven het huidige winkelcentrum

Voorzieningen: Clustering van openbare bestemmingen

Aantrekkelijke, transparante plinten nodigen uit om in het 'hart' te verblijven

Alle woonlagen met een open karakter, alzijdig, met maximale tweezijdige oriëntatie

Grondgebonden woningen aan een groene as voor aansluiting op de bestaande omgeving

Ensembles met een open structuur brengen licht en lucht in een gemeenschappelijke binnenhof



Licht, lucht en groen door ruimte tussen bebouwing en open 'dorpshart'

Een groen hart met activiteiten voor gezond bewegen: een plek waar je wilt zijn

Een gebouw met groene gevels en aandacht voor circulair bouwen

Behouden van bestaande gebouwen en vergroening van het dak

Huisvesting: Mix van doelgroepen

Veilige voetgangers-verbindingen naar het hart

Herkenbaar 'dorpshart' met meer groen en bomen

Huis van Alles komt terug als ontmoetingsplek; plek voor wijkteam

Parkeren uit het straatbeeld onder een groen dek

Gemeenschappelijke daktuinen op de parkeerdaken van de woonensembles

Inpandige fietsstallingen verminderen het aantal fietsen op straat

Ruimte voor ambulante handel

Park geschikt voor kleine evenementen



Groene en klimaatadaptieve inrichting

Behouden van doorgaand verkeer en ondergrondse infrastructuur

Nieuwe ontmoetingsplekken en ruimte voor gezond bewegen

Bestaande bomen behouden en inpassen in de nieuwe inrichting

Vrijliggend fietspad

Fietsontsluiting vanuit Weideveld

Ruimte voor waterretentie als speelplek en plek voor gezond bewegen

Horecagelegenheid en ruimte voor marktkraam

Plek voor een nieuw kunstwerk

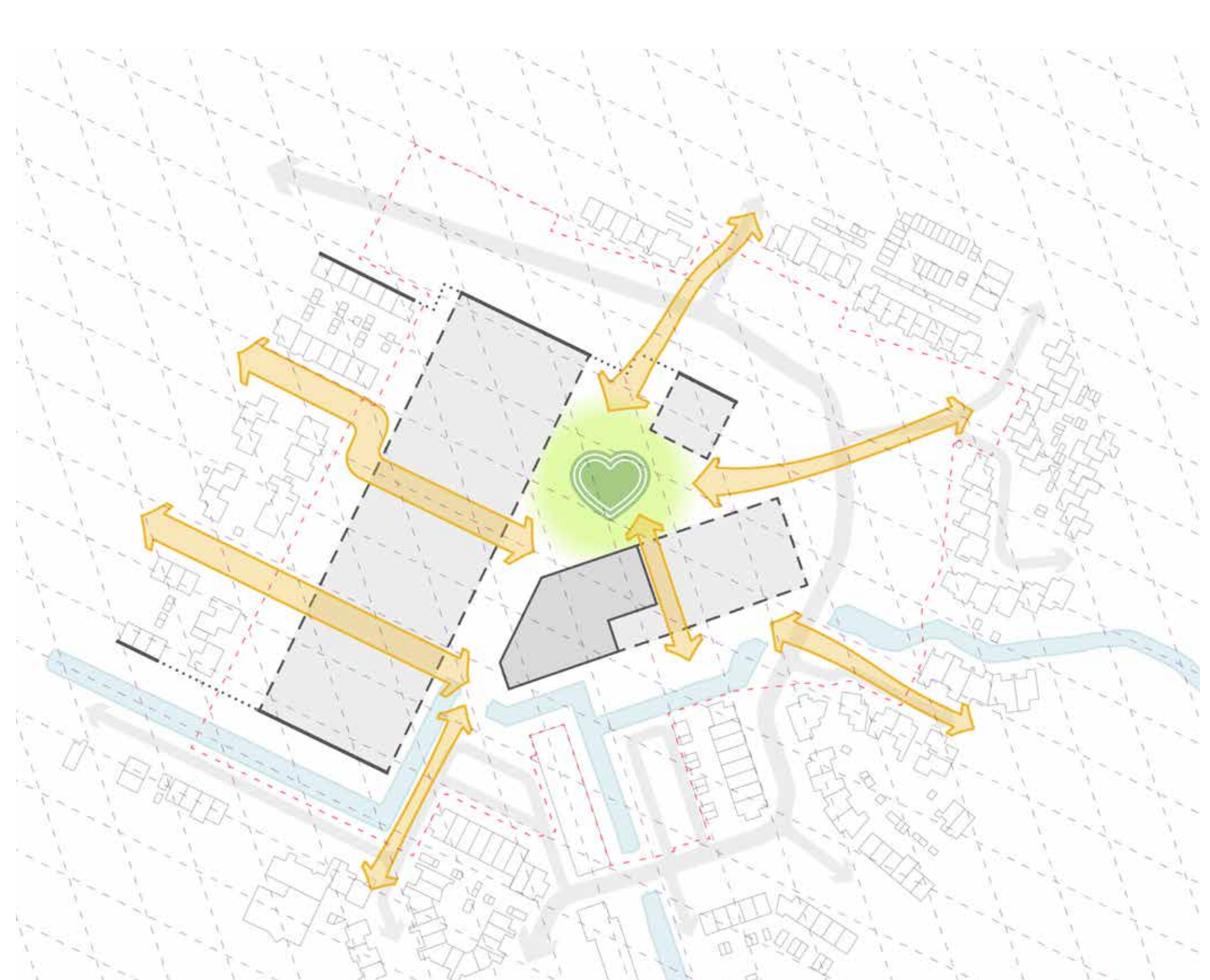
Ruimte voor jaarlijkse buurtkerstboom

Uitstraling bebouwing: Passend en herkenbaar

Openbare ruimte: Natuurinclusief, klimaatadaptief, maar vooral actief te gebruiken



Overzichtskaart stedenbouwkundige visie



Bebouwingszones en doorwaadbaarheid



Verkeersbewegingen aan de randen



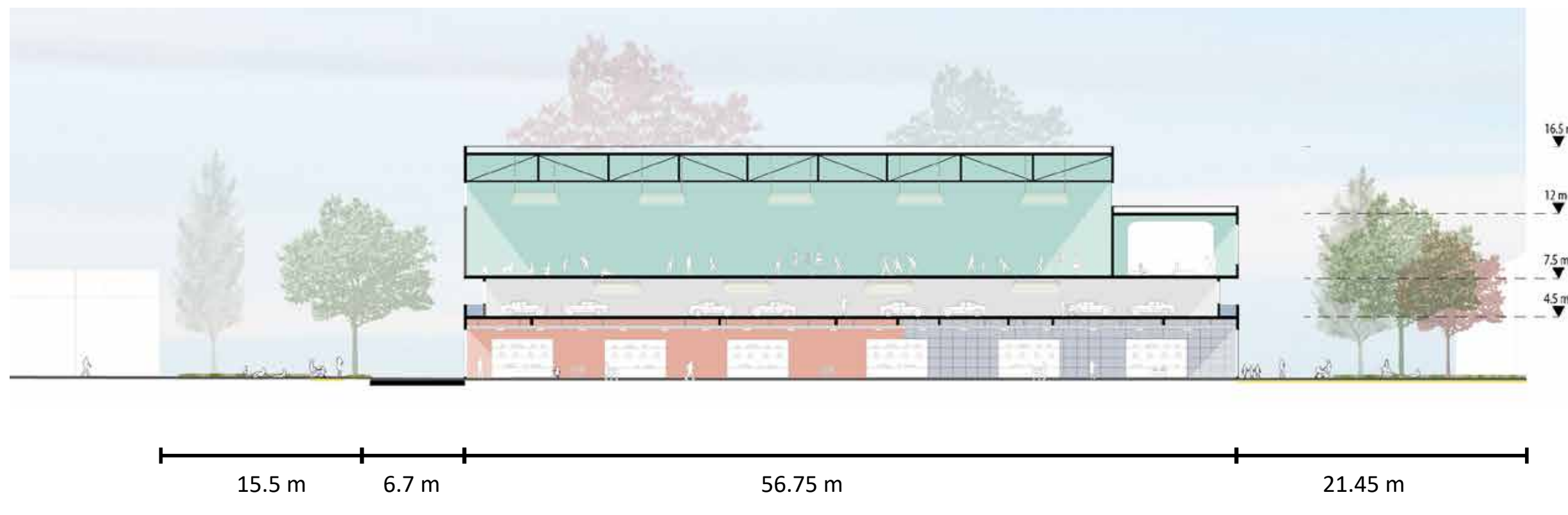
Actieve buitenruimte en groen hart als ontmoetingsplek



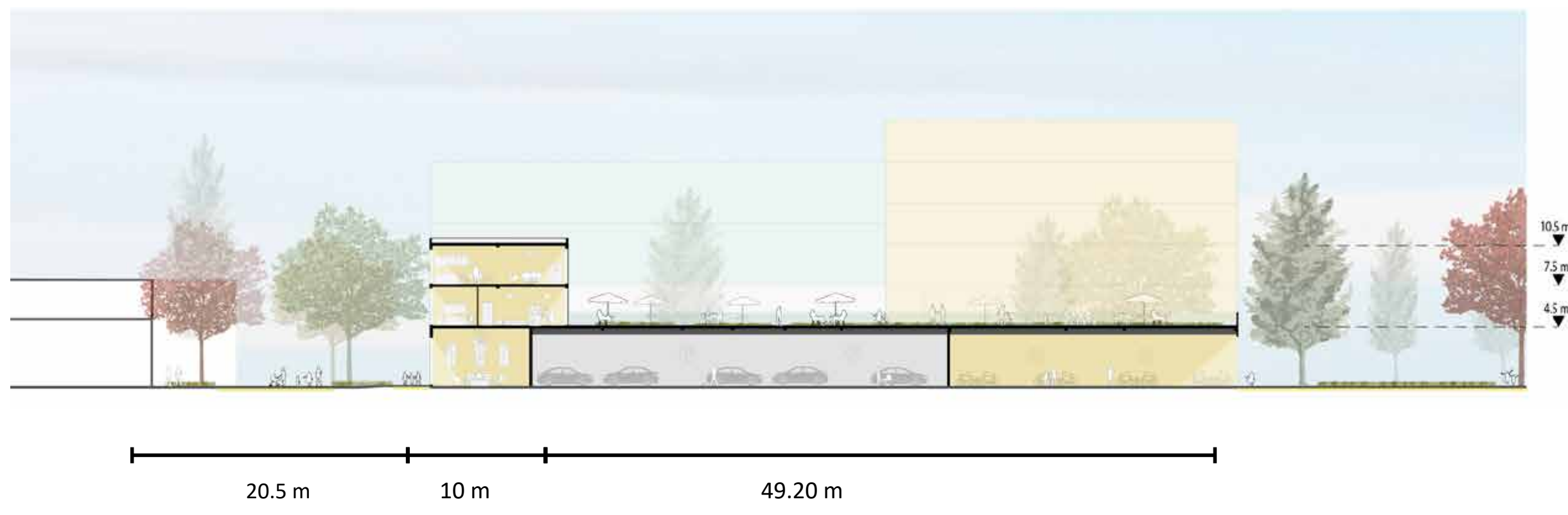
Impressie op straatniveau vanaf de traverse richting het groene hart



Impressie vanuit de zuidwestelijke hoek richting het noordoosten



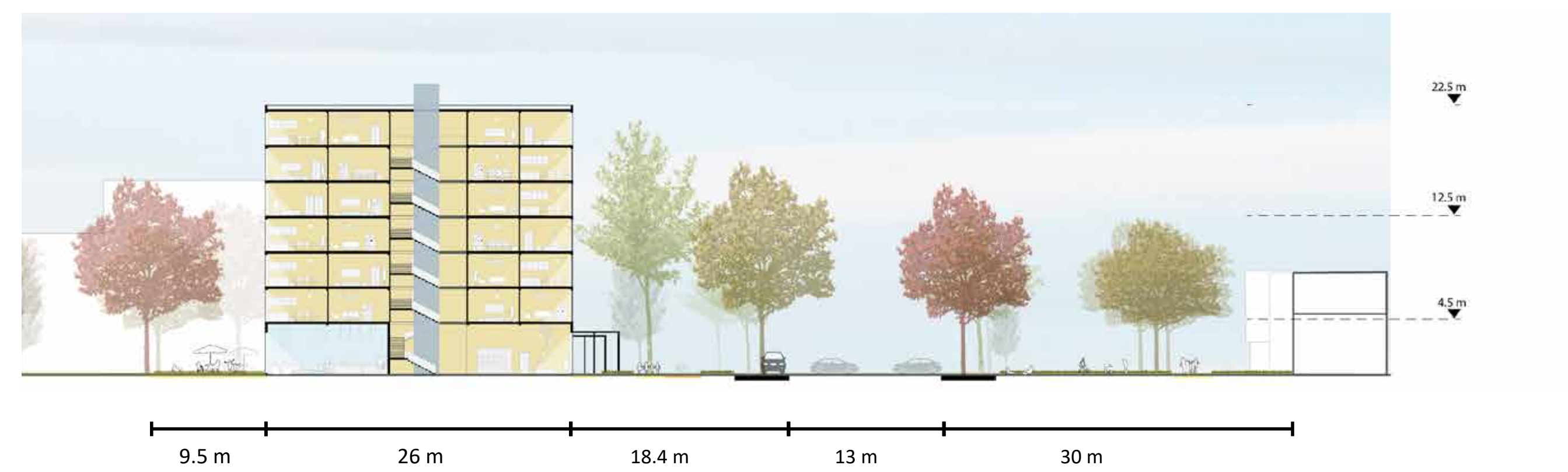
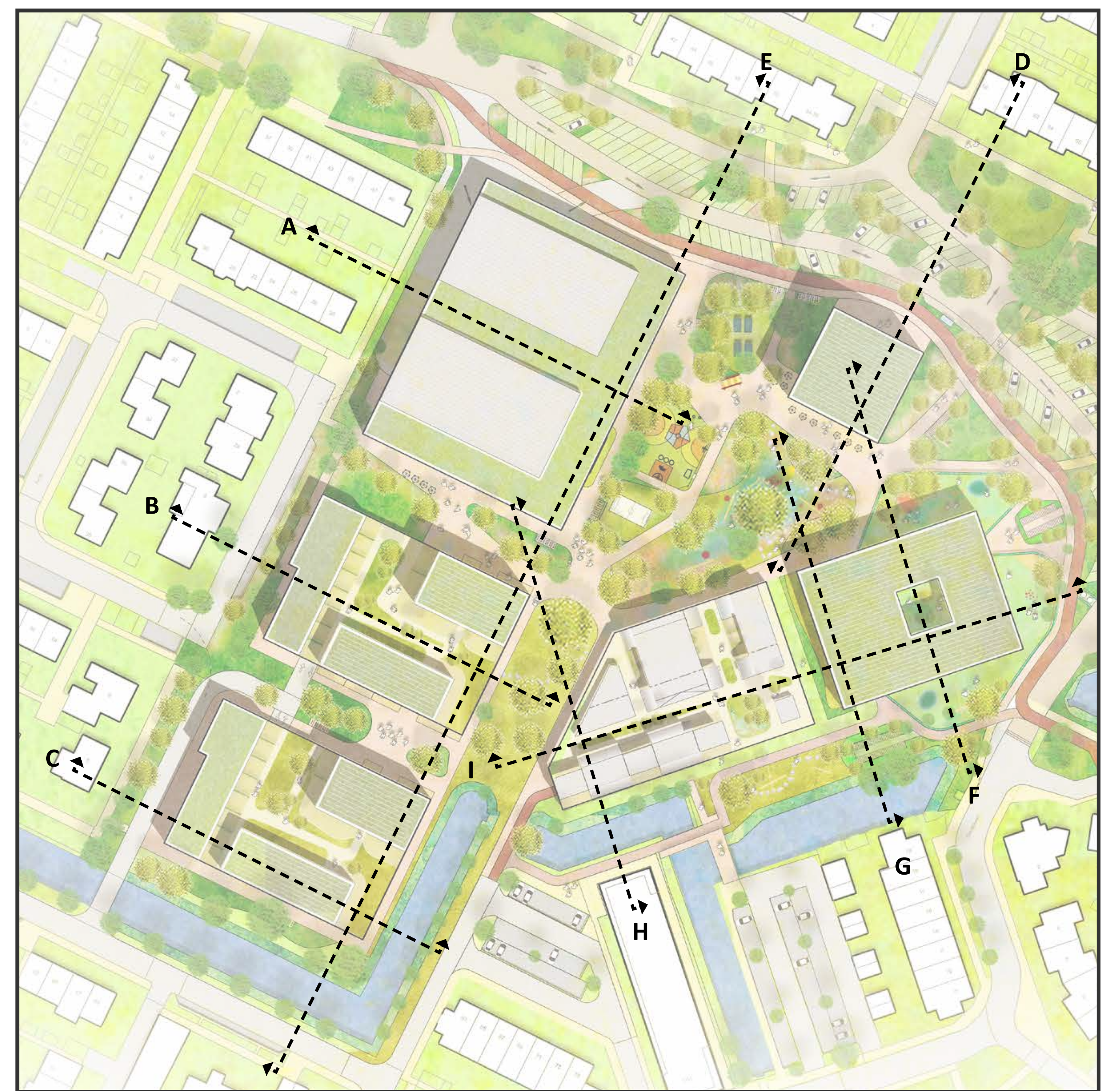
Profiel A - Leeuwerik en detailhandel-sportcluster



Profiel B - Leeuwerik en wooncluster 2



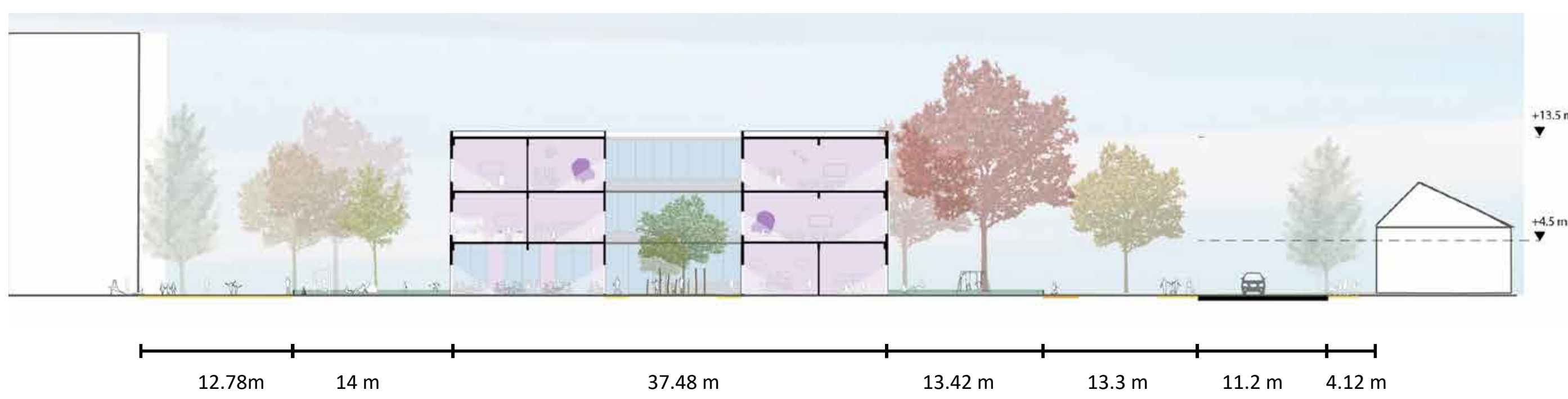
Profiel C - Leeuwerik en wooncluster 1



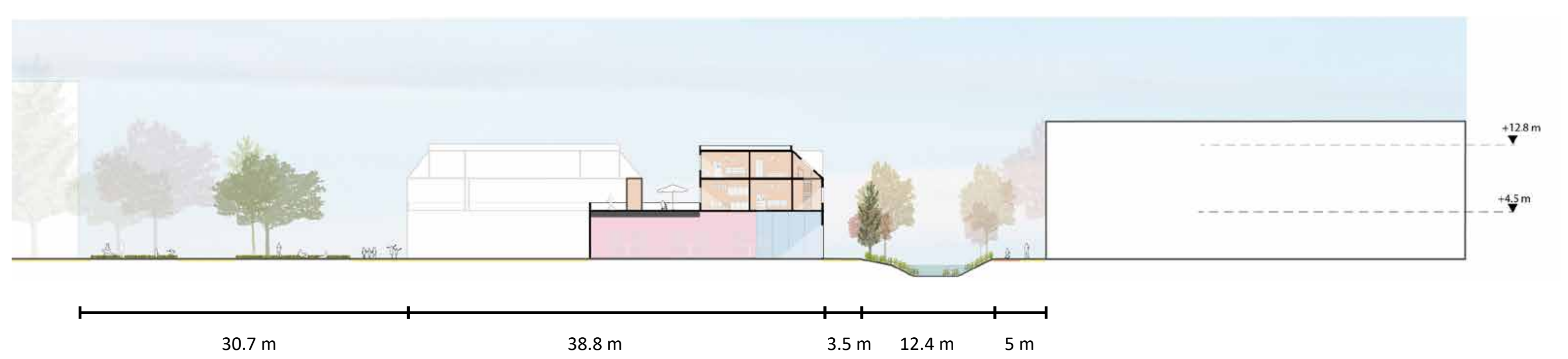
Profiel D - Noordelijke bebouwingszone



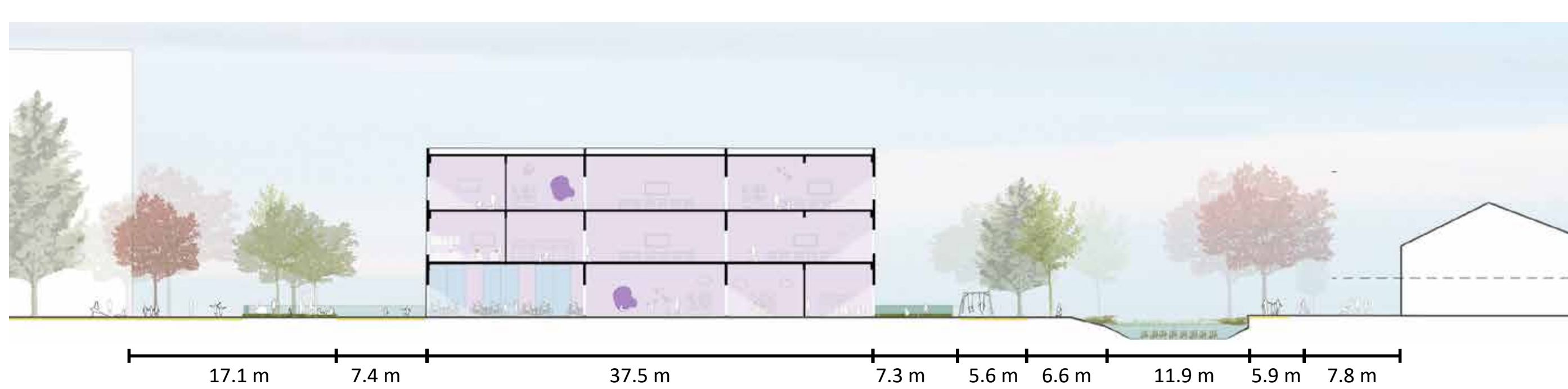
Profiel E - Westelijke bebouwingszone



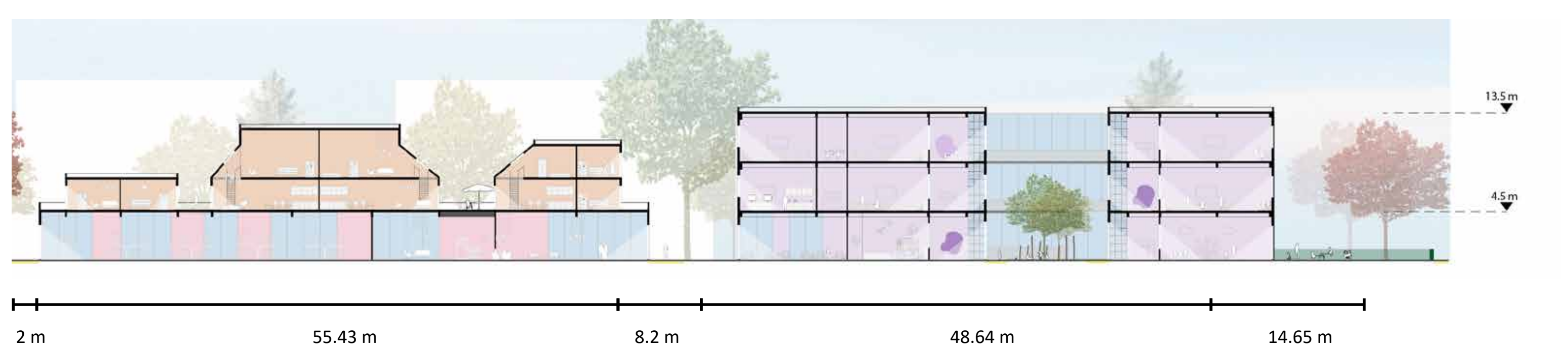
Profiel F - Schoolgebouw t.h.v. schoolplein



Profiel H - Bestaande cluster



Profiel G - Schoolgebouw t.h.v. fietslocatie en water

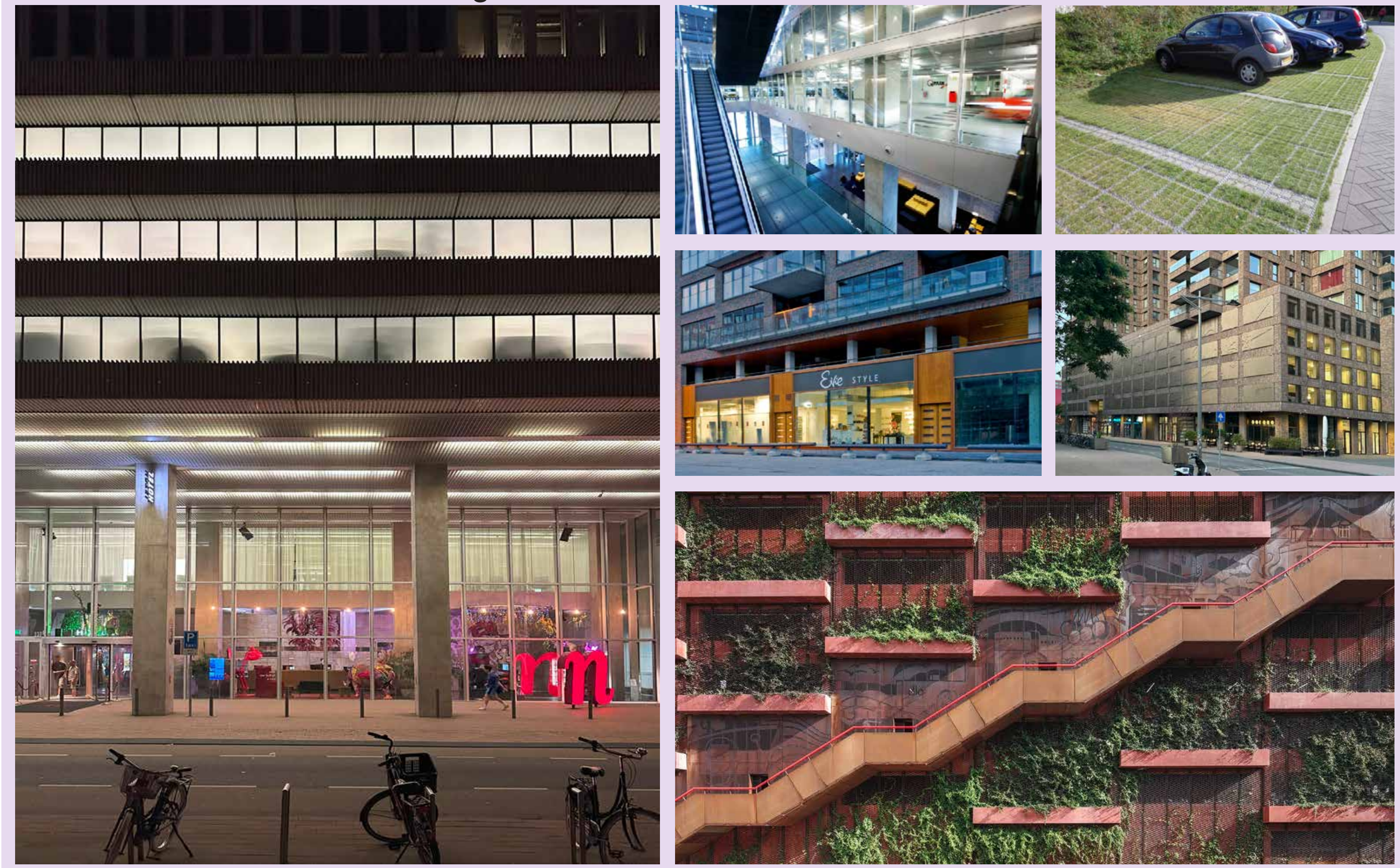


Profiel J - Bestaande cluster en school

Bebouwingszijden: Representatieve zijden en actieve plinten



Parkeren: Uit het zicht en dubbelgebruik



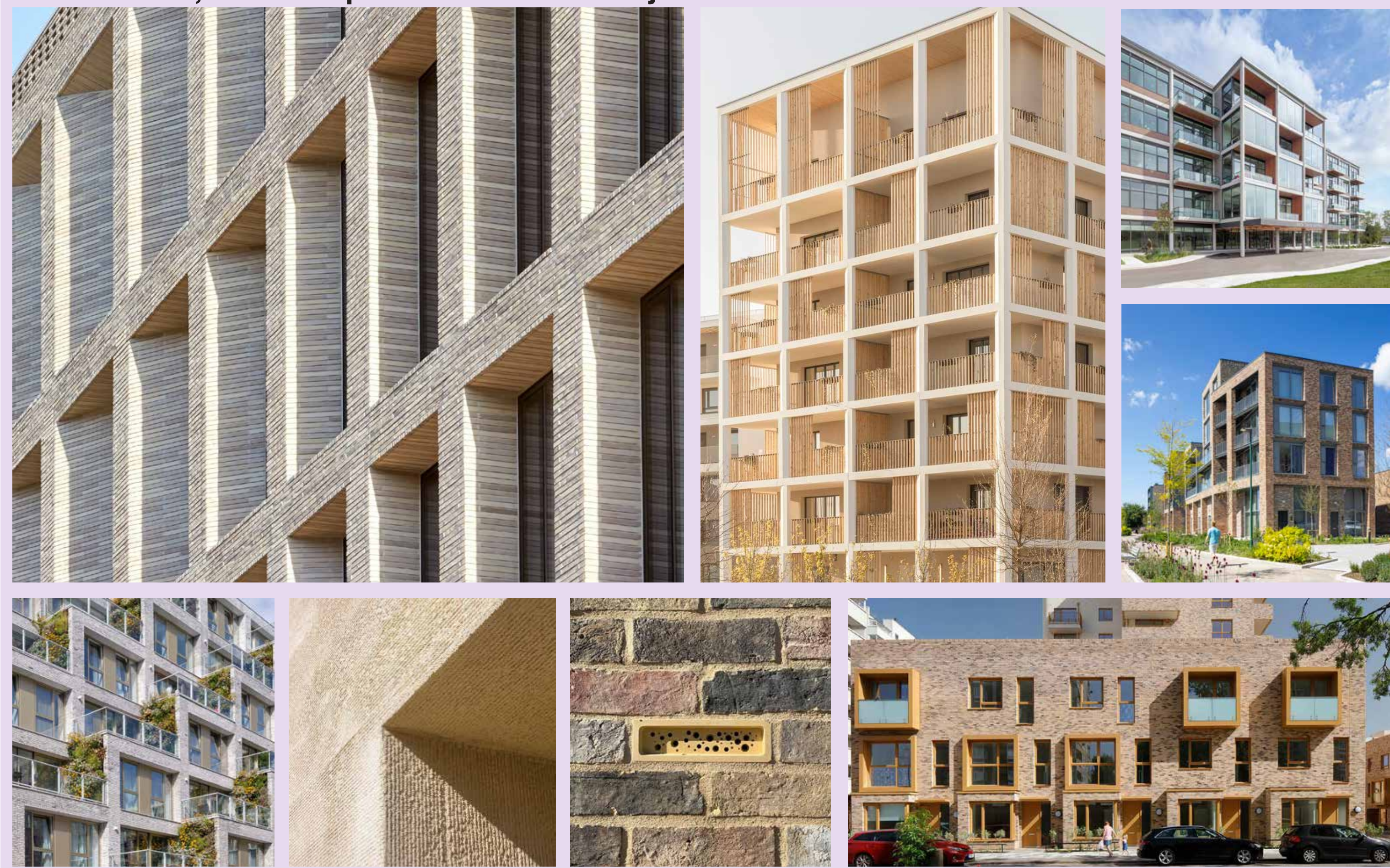
Sportvoorziening: Transparantie en licht kleurenpalet



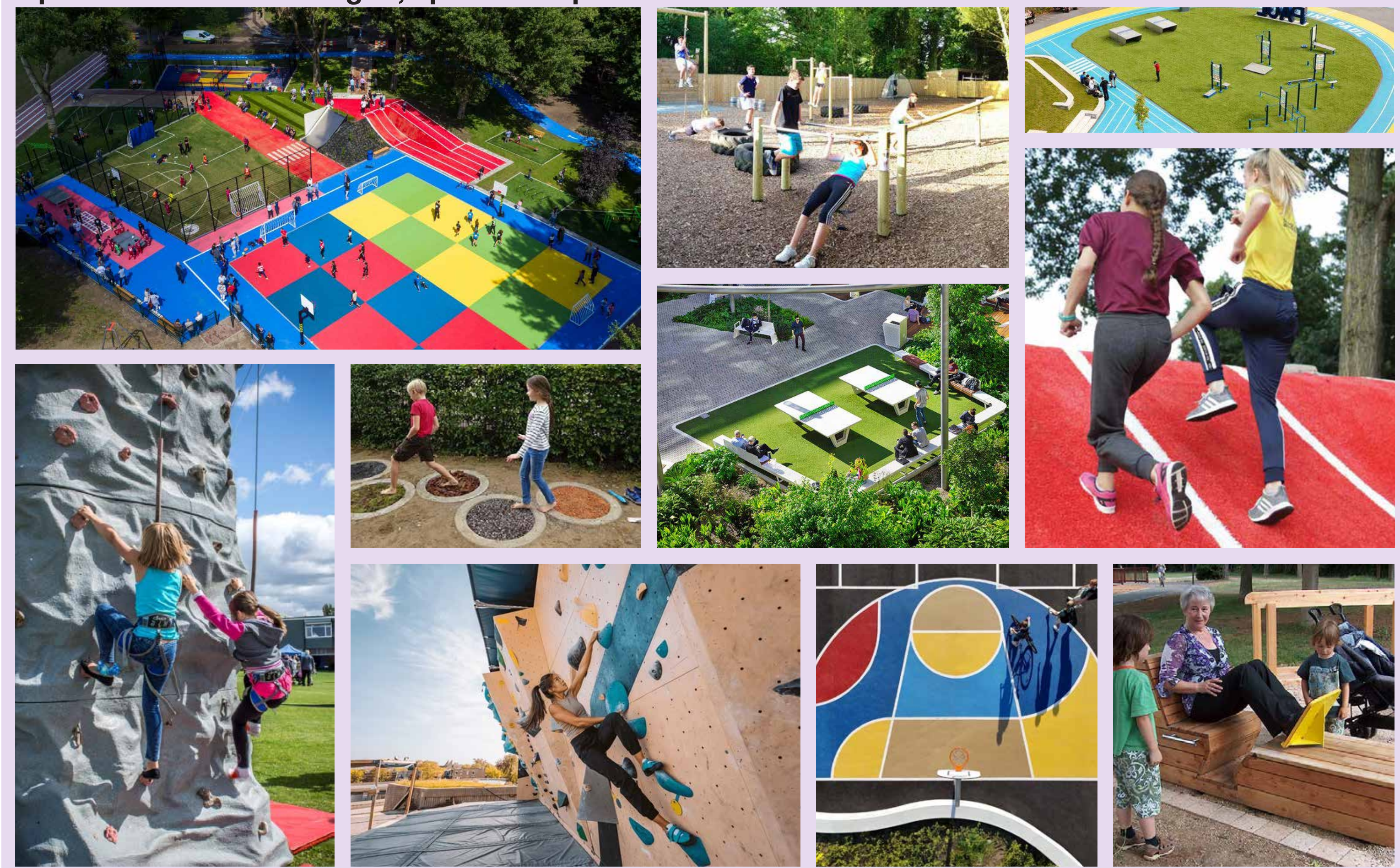
Scholenensemble: Speels en inspirerend



Wonen: Licht, divers en passend binnen de wijk



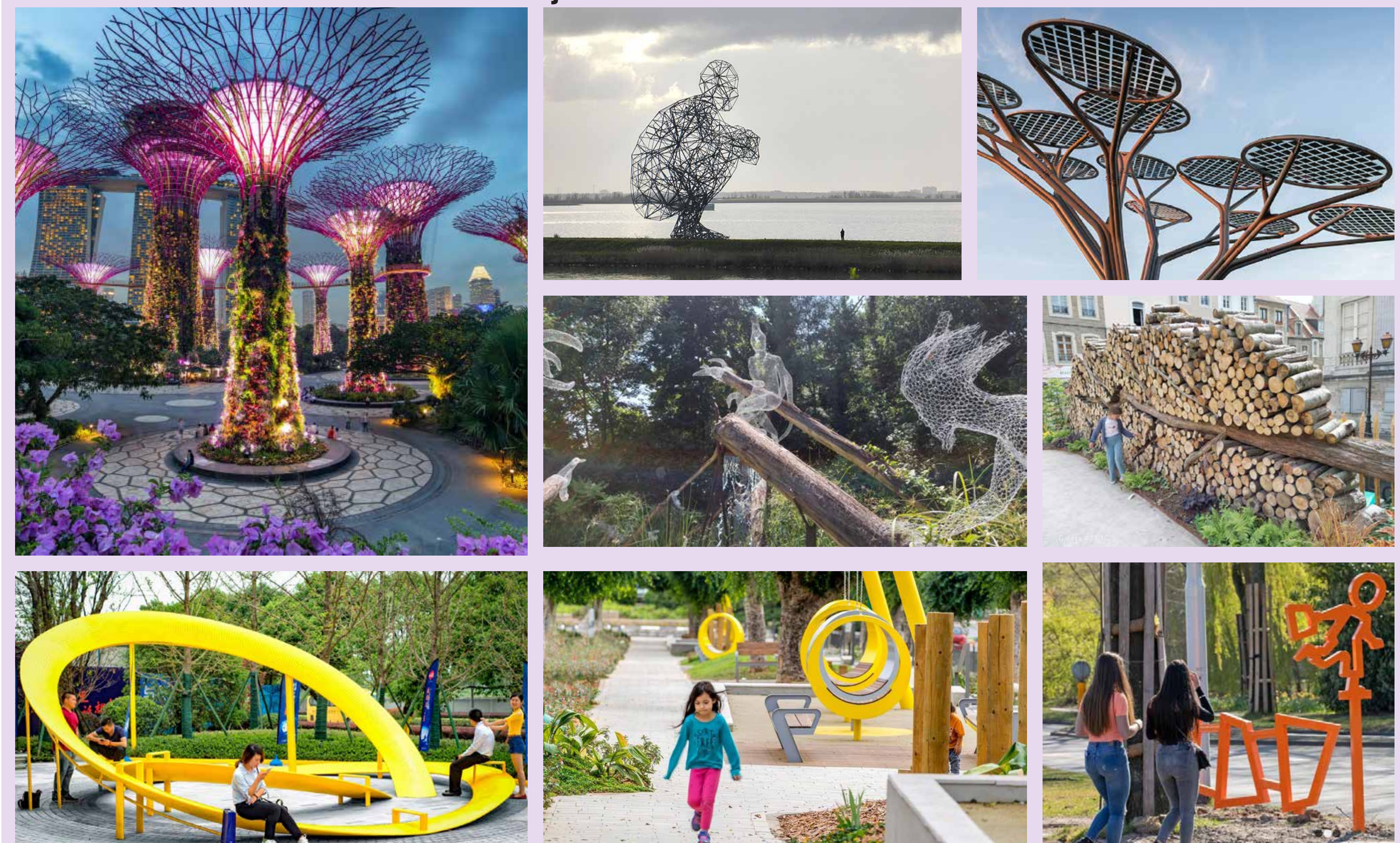
Openbare ruimte: Bewegen, spelen en sporten

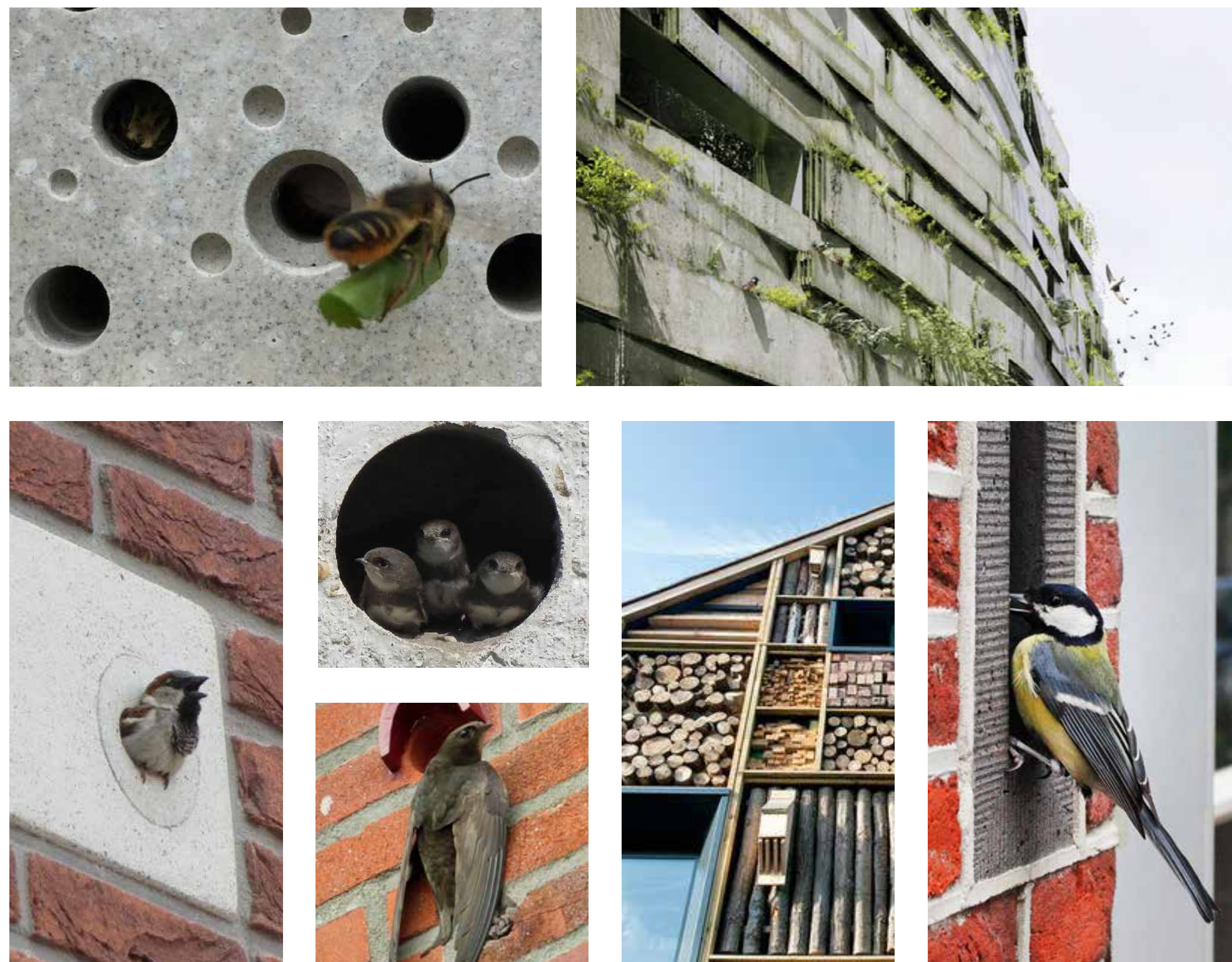
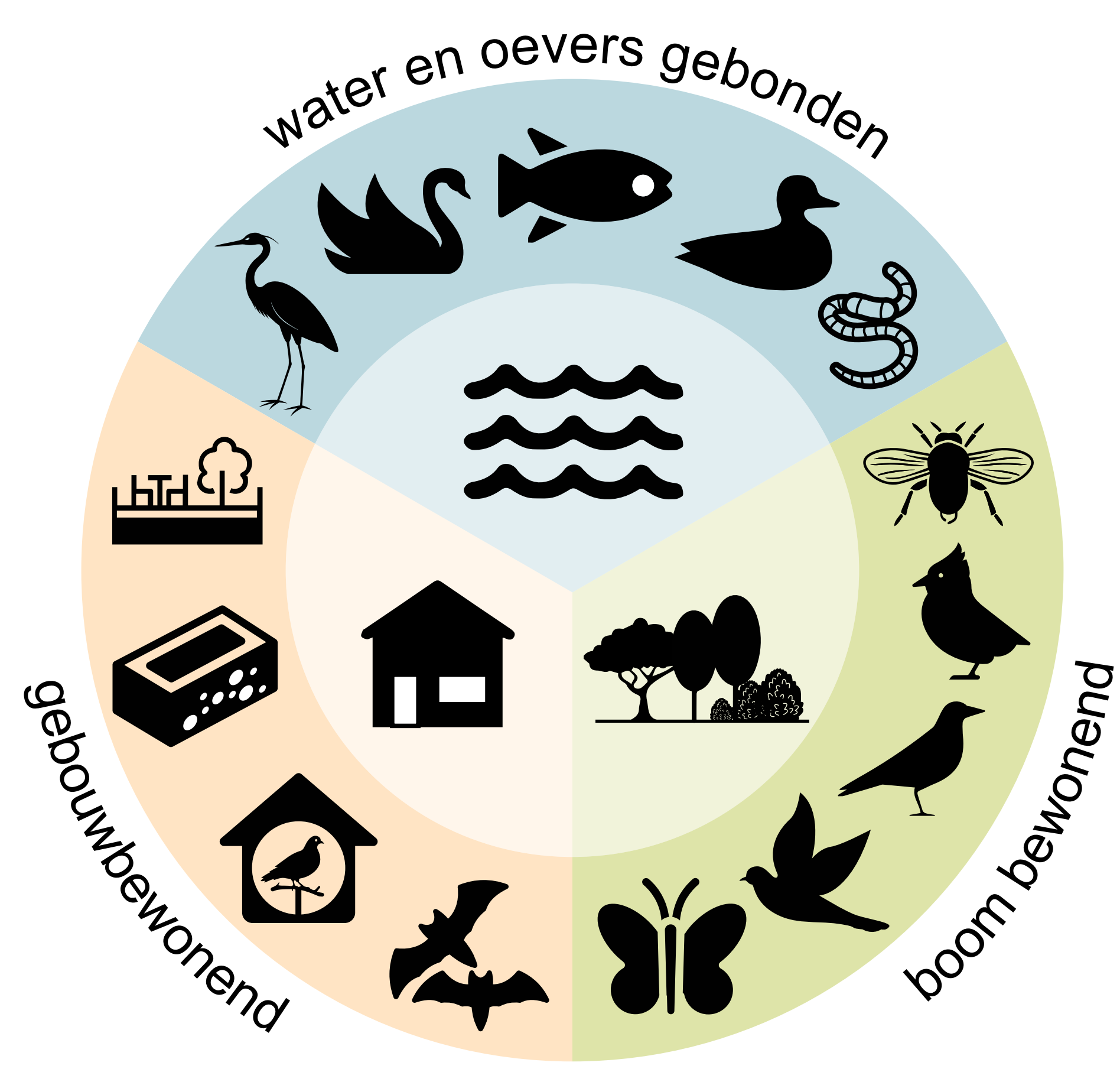


Ontmoetingsplekken: Voor jong en oud, en natuur



Ruimte voor kunst: Interactief kunstobject





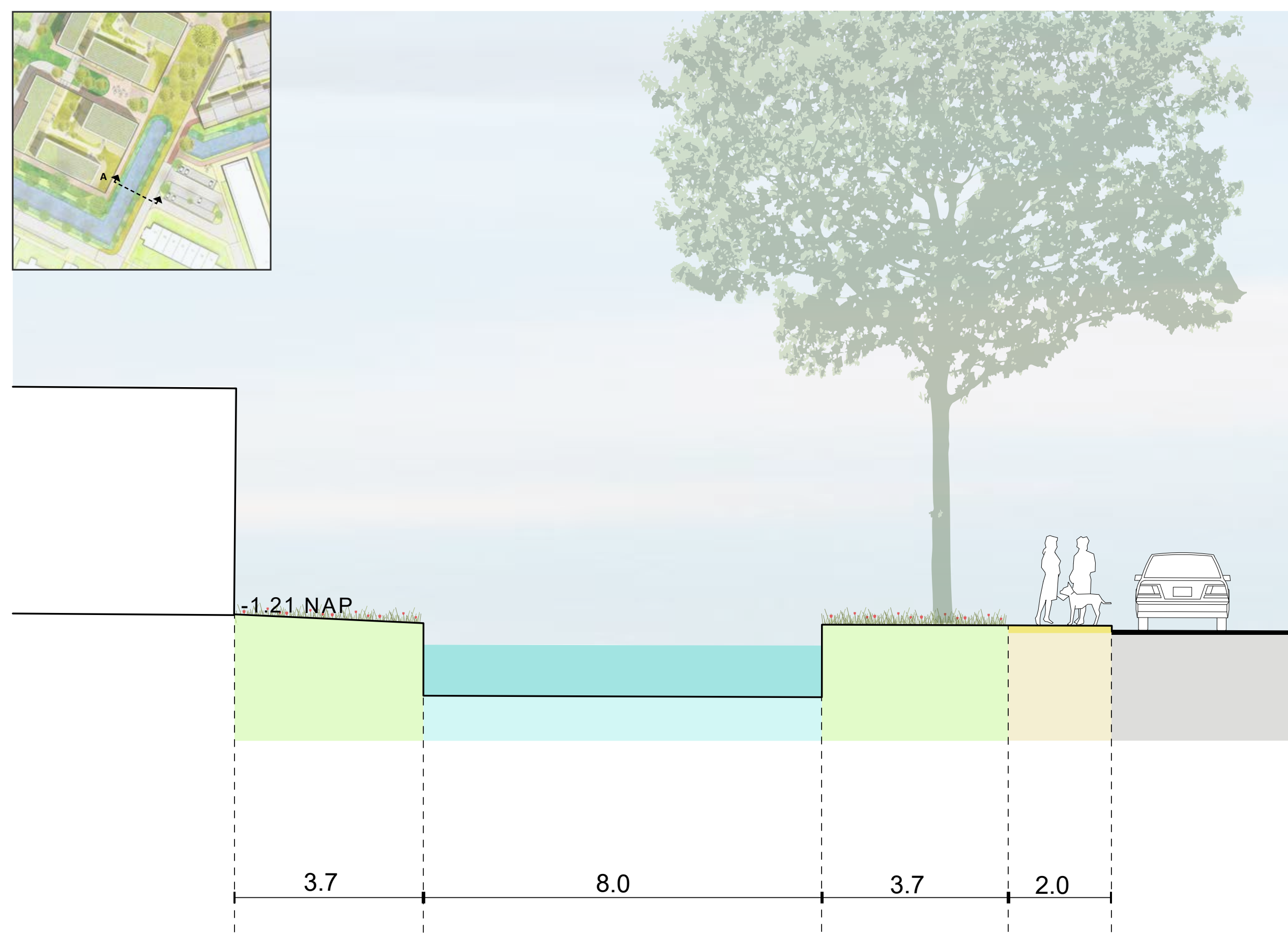
Fauna: Gebouwbewonend



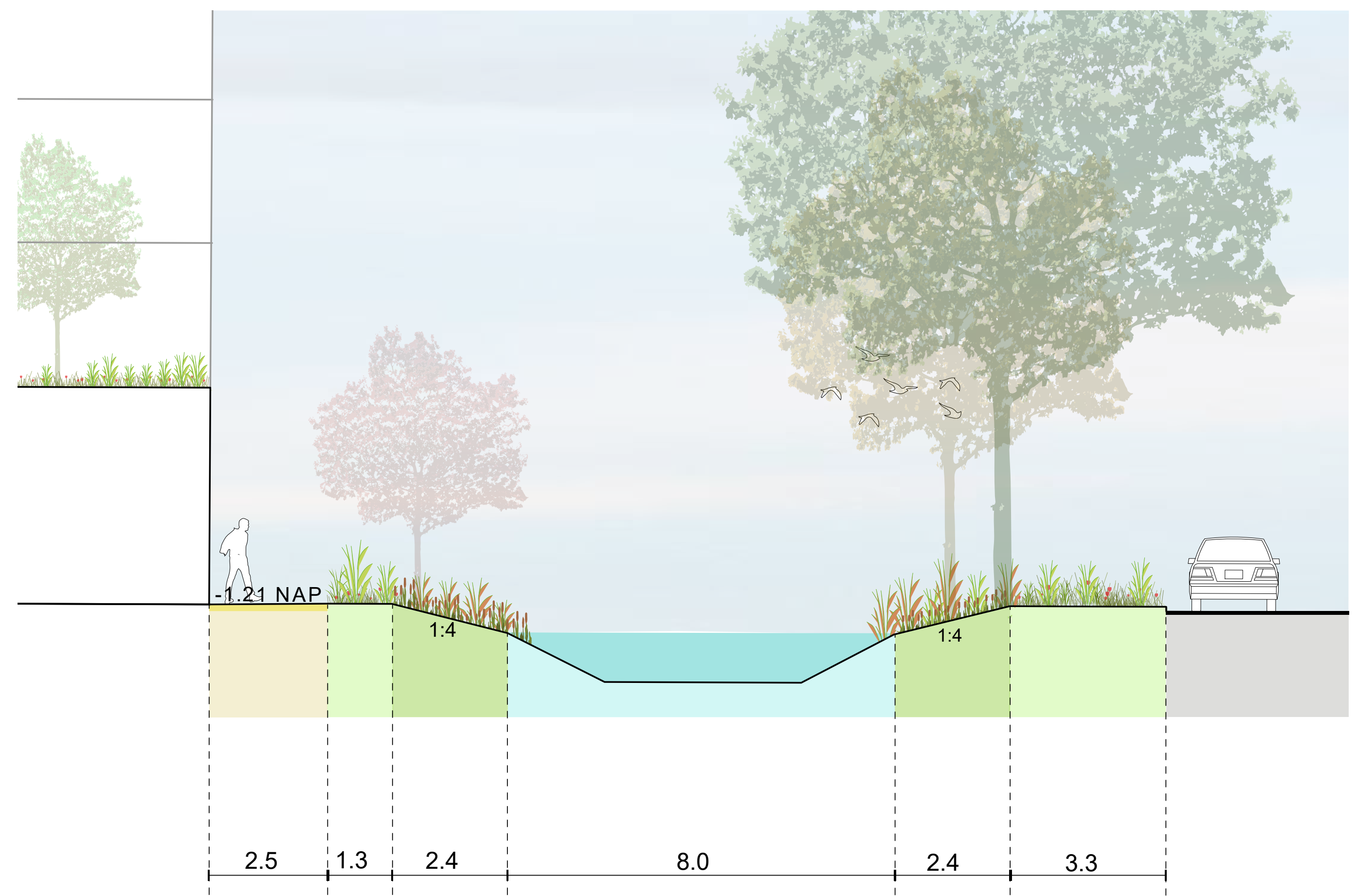
Fauna: Boom bewonend



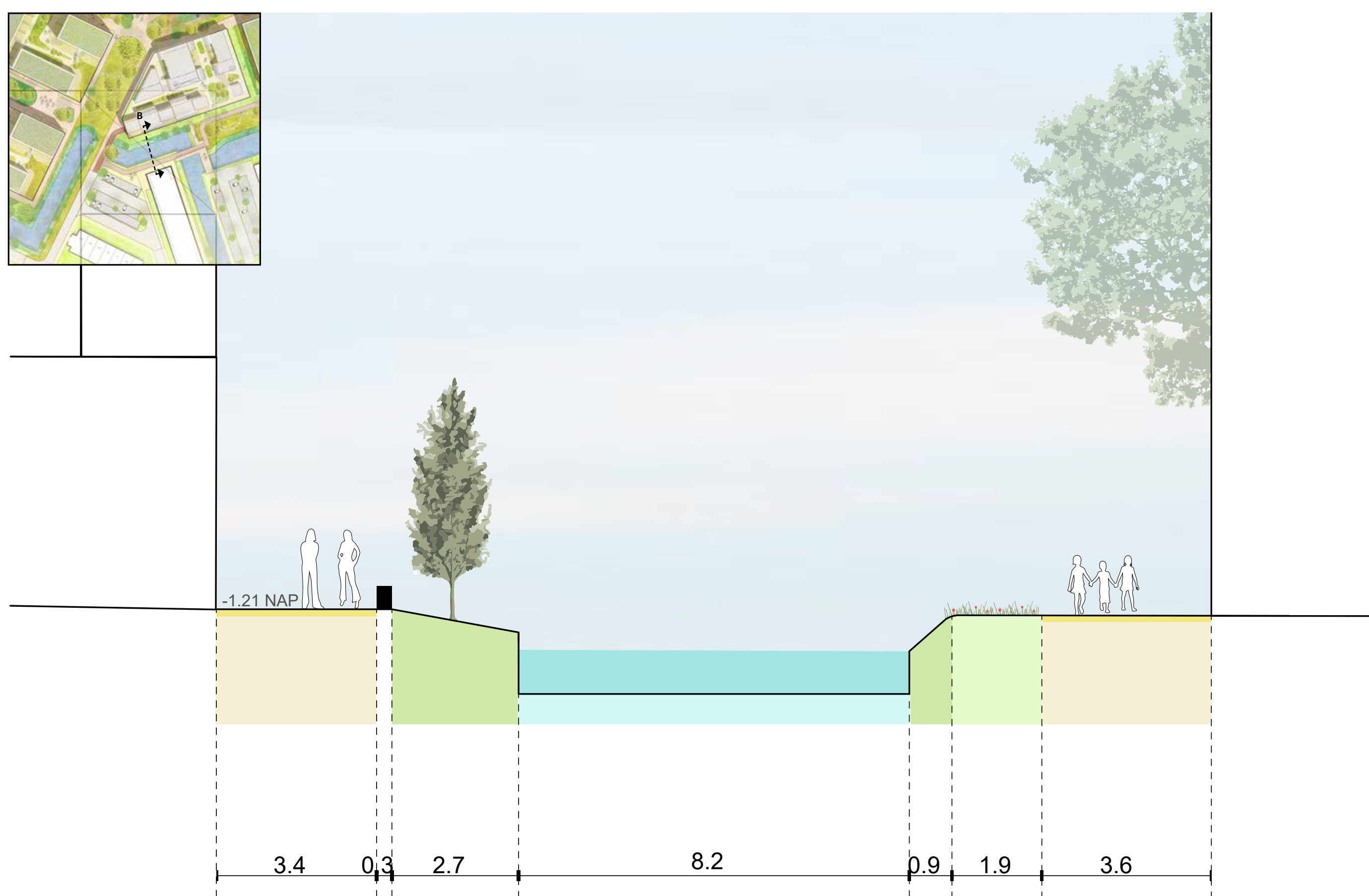
Fauna: Water en oevers gebonden



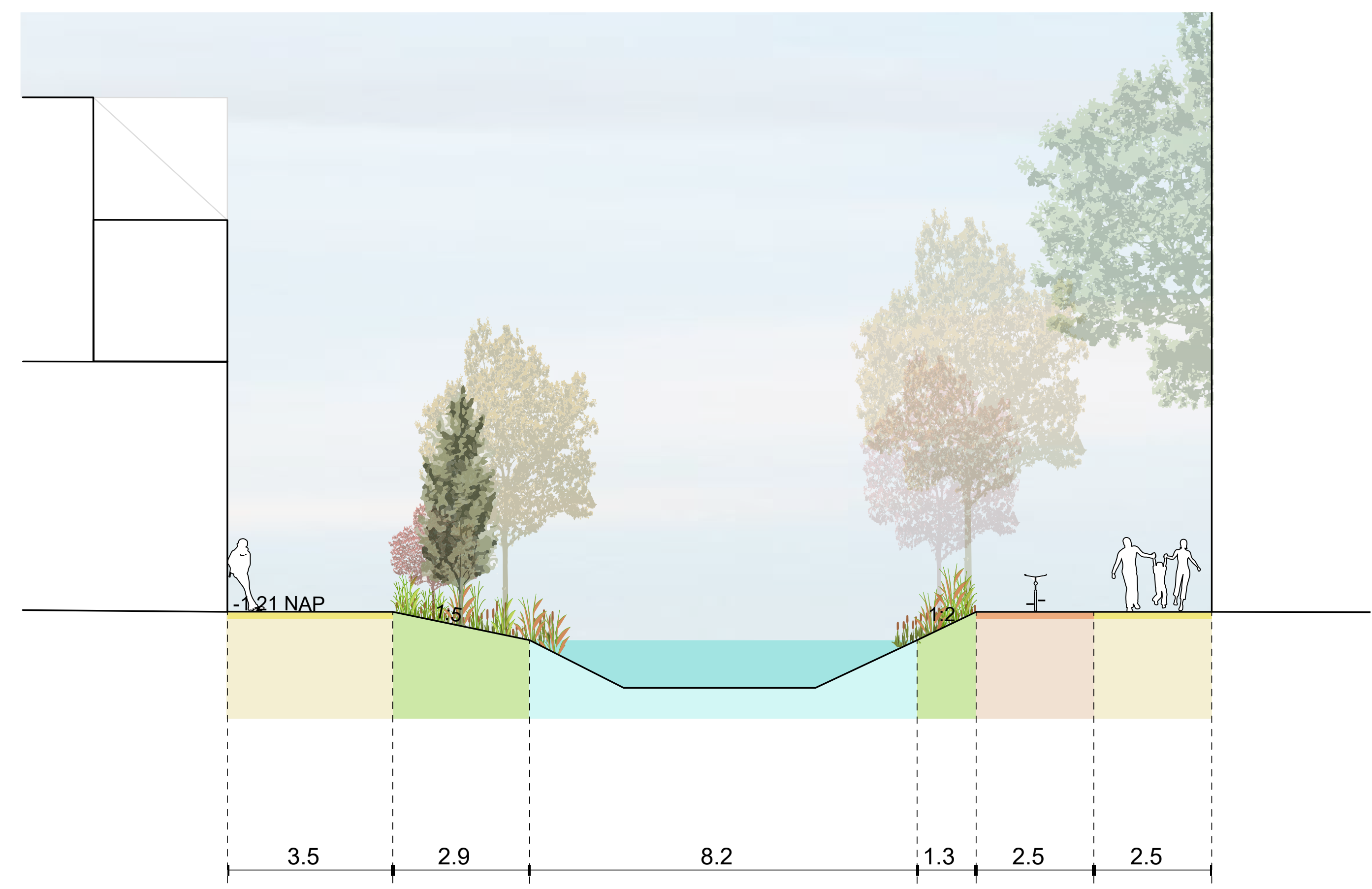
Profiel A - Bestaande situatie t.h.v. Vromade



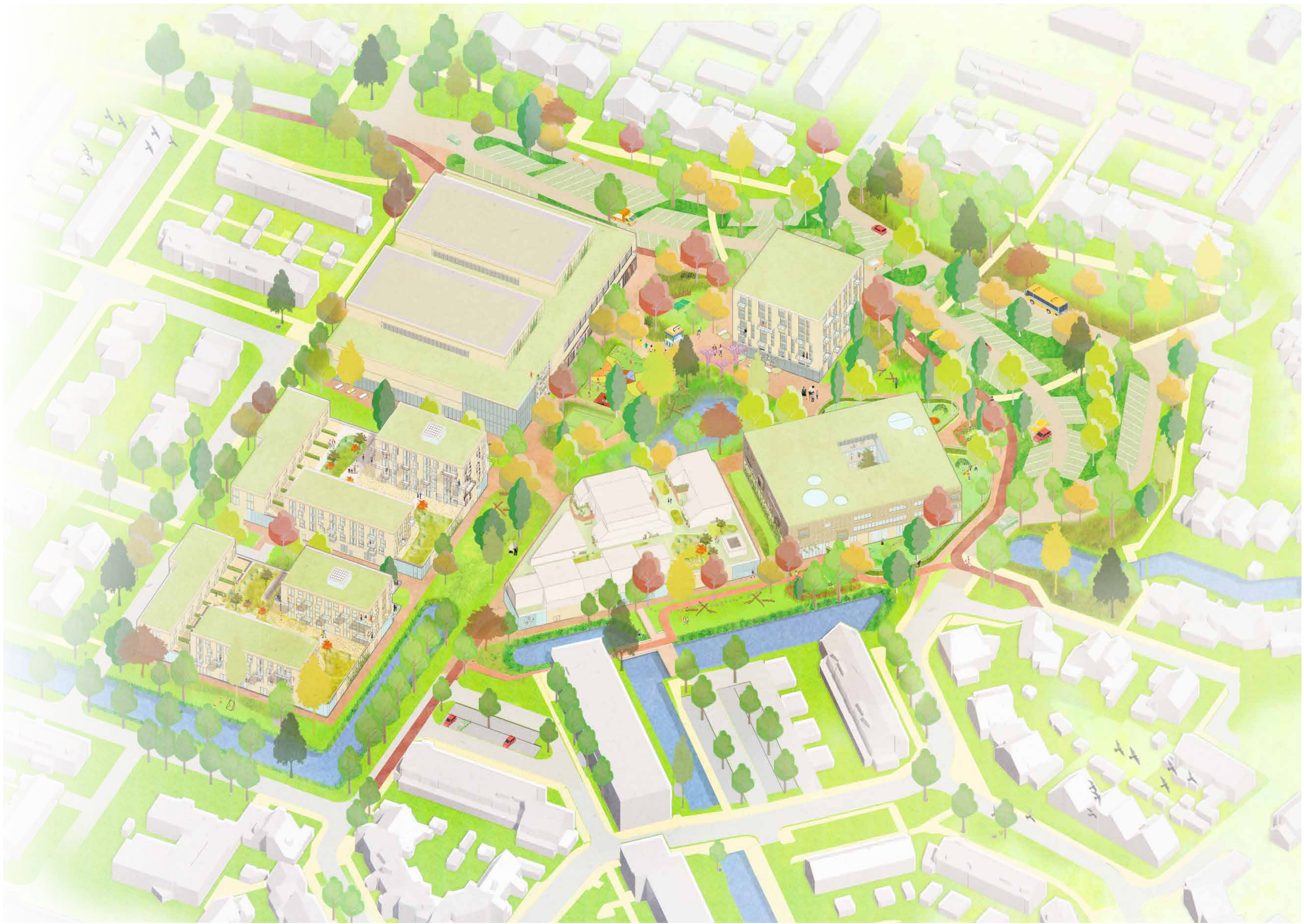
Profiel A - Nieuwe situatie t.h.v. Vromade met natuurvriendelijke oevers ingepast en breder groen



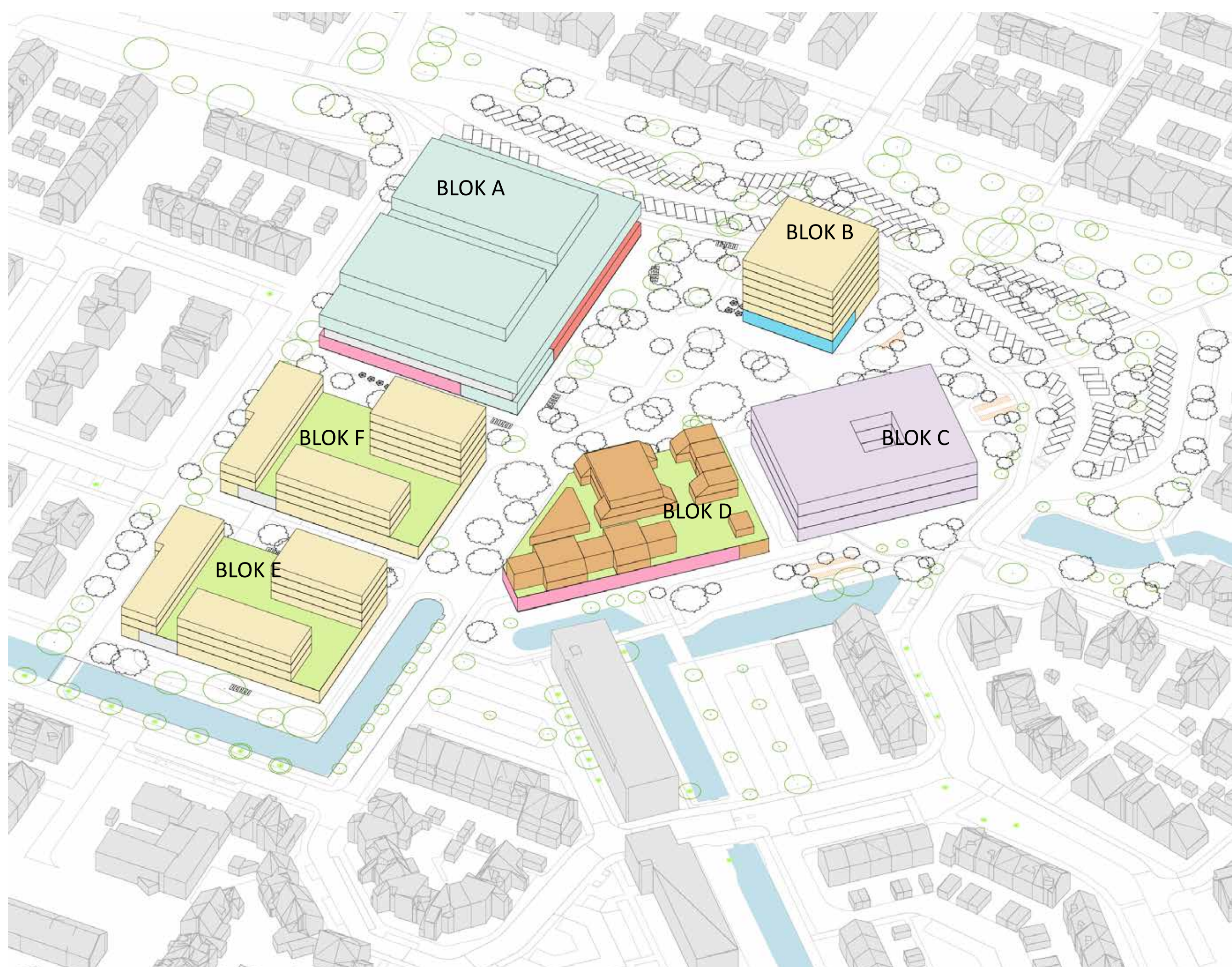
Profiel B - Bestaande situatie t.h.v. bestaande cluster



Profiel B - Nieuwe situatie t.h.v. bestaande cluster

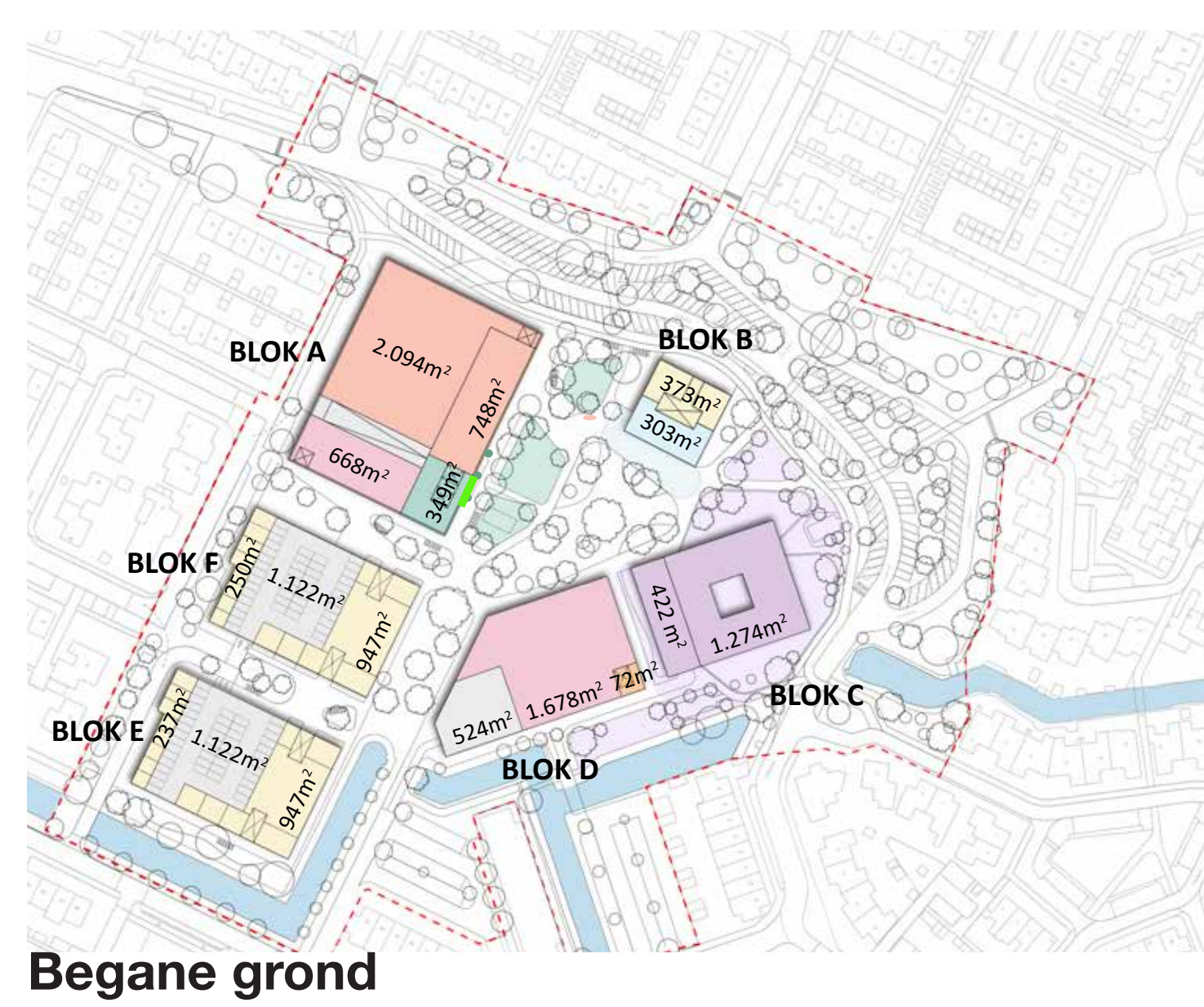


Overzichtkaart van de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet

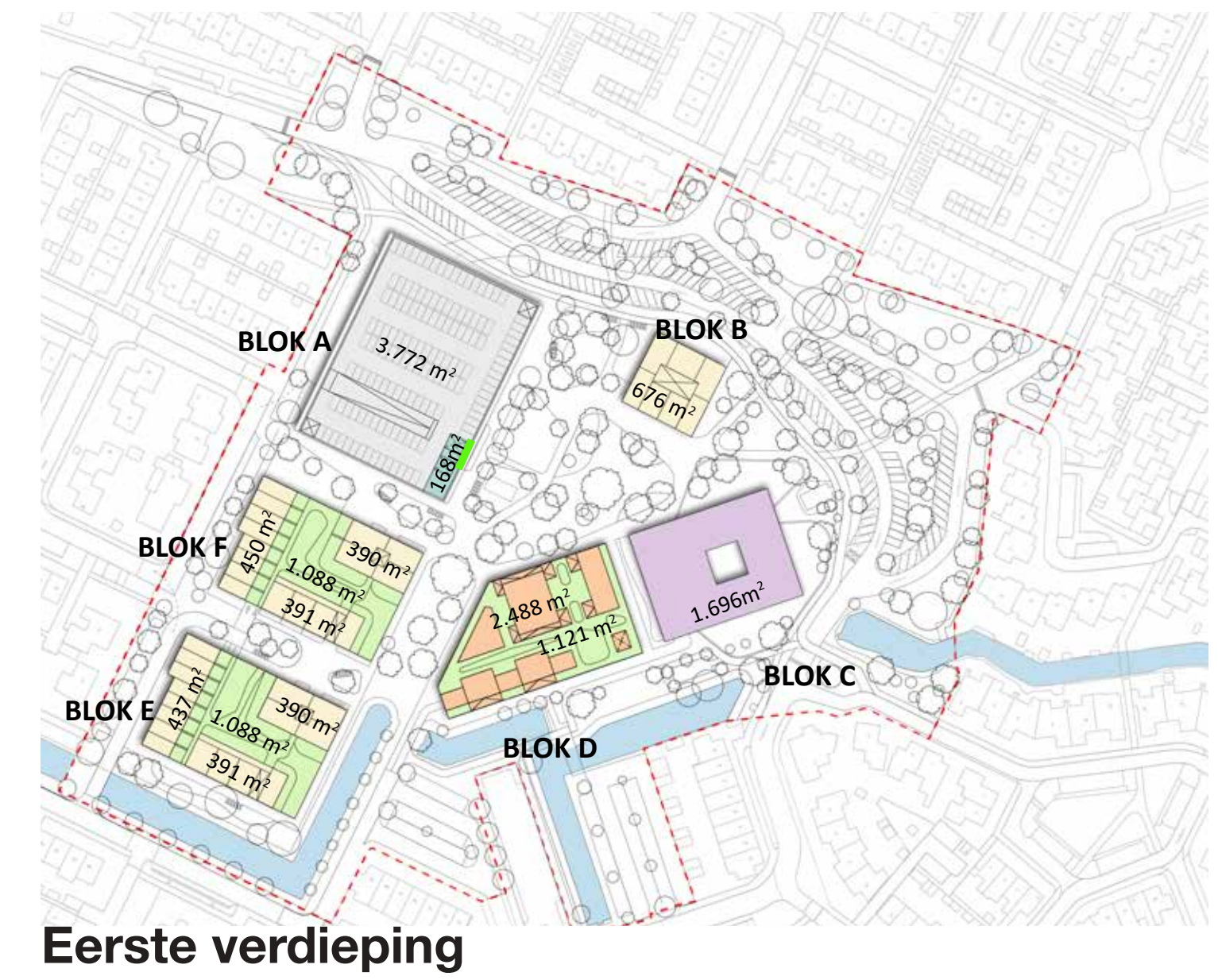


Bebouwing Multifunctioneel programma

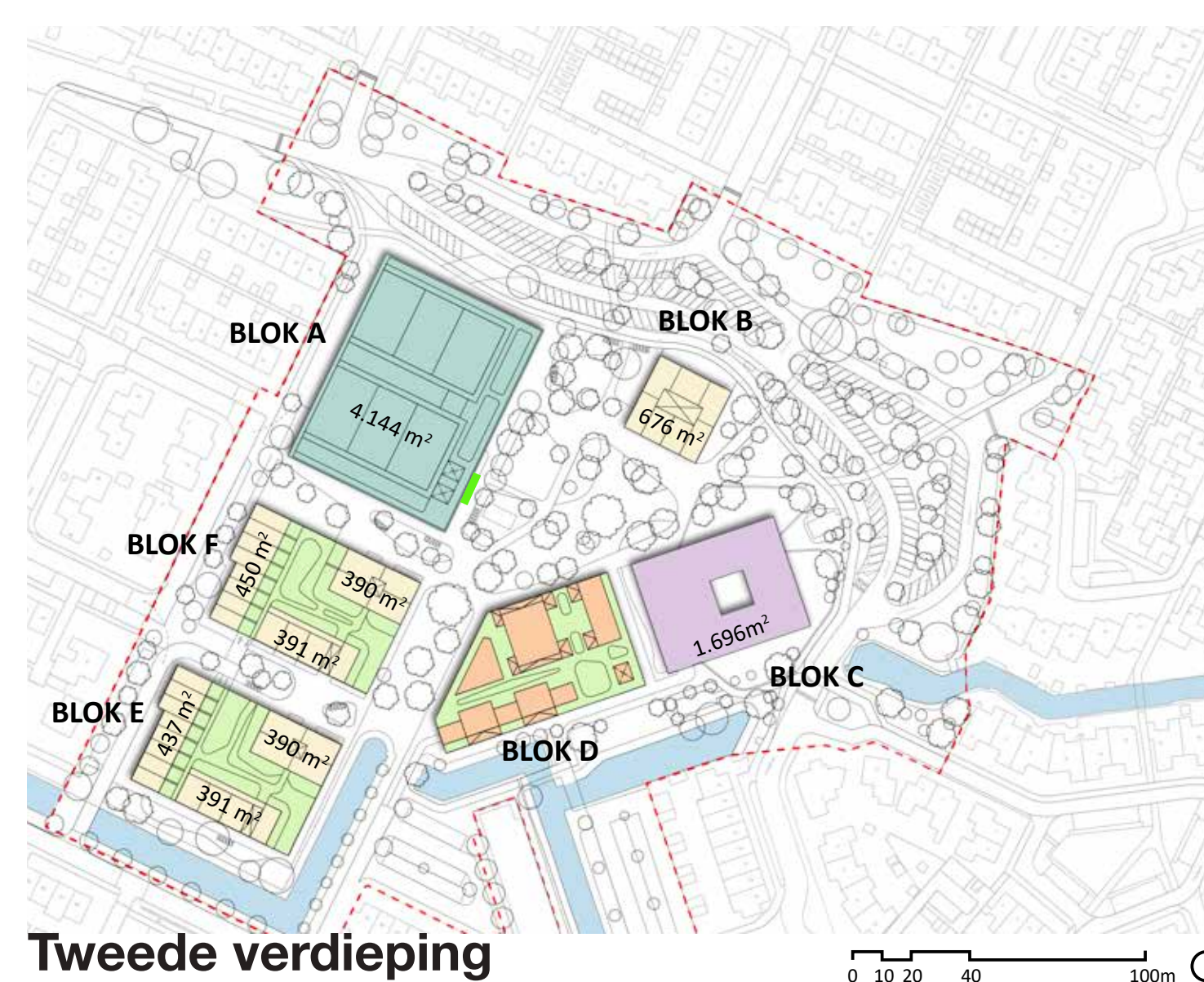
PROGRAMMA ONDERDELEN	GEWENSTE M2	M2 IN PLAN
Scholen (incl. 422 m ² gebouwd fiets-P)	4.000	4.070
Kinderdagverblijf (20% van onderwijs)	1.000	1.018
Sport	4.000	4.661
Detailhandel (incl. expeditie)	2.900	2.842
Horeca	310	303
Maatschappelijk (gemiddelde P-norm)	2.360	2.346
SUBTOTAAL	14.570	15.240
Wonen (incl. 2.488 m ² bestaand)		17.000
Gebouwd P (incl. 524 m ² fiets-P)		6.825
TOTAAL		39.065



Begane grond



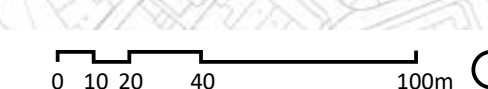
Eerste verdieping

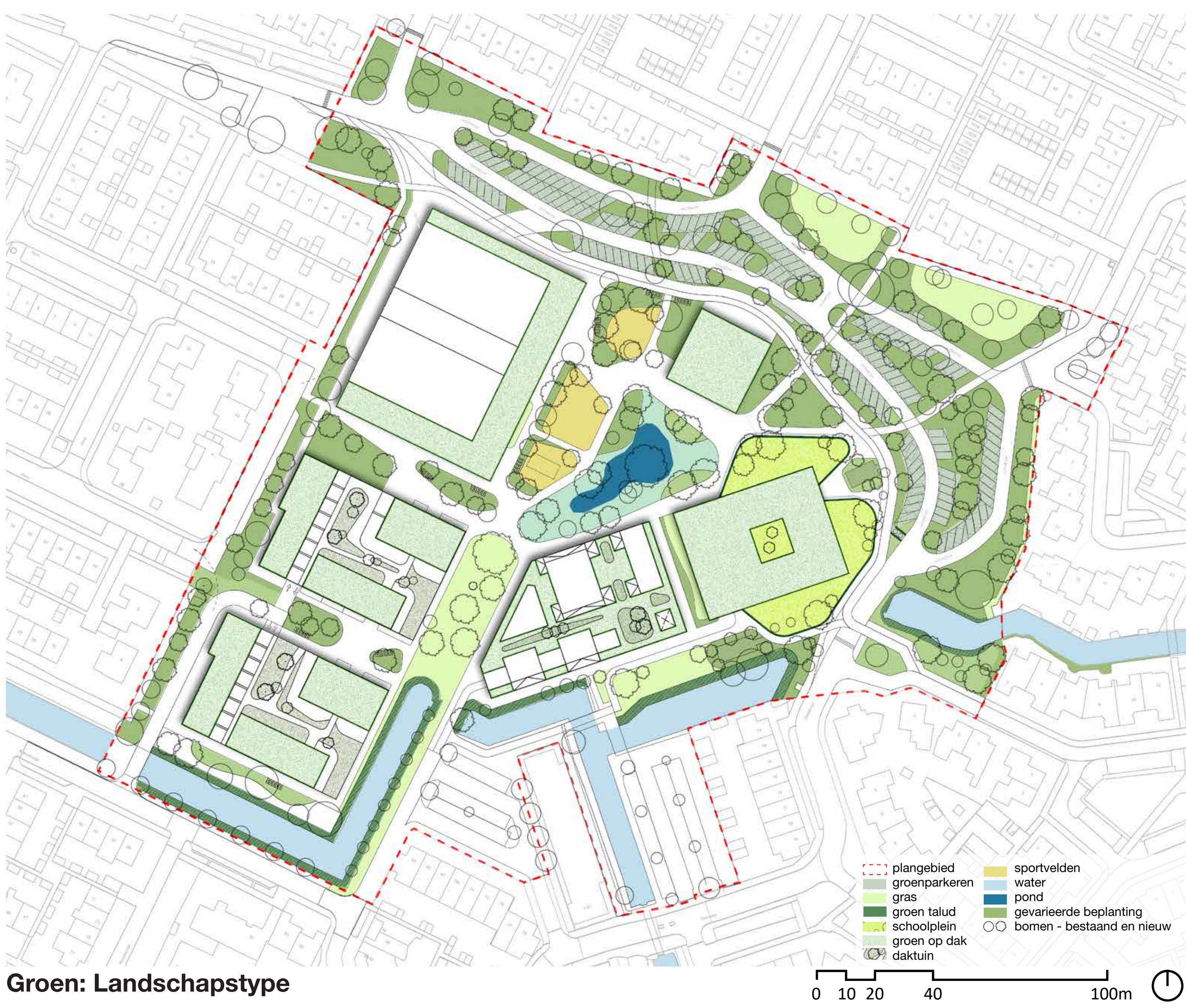
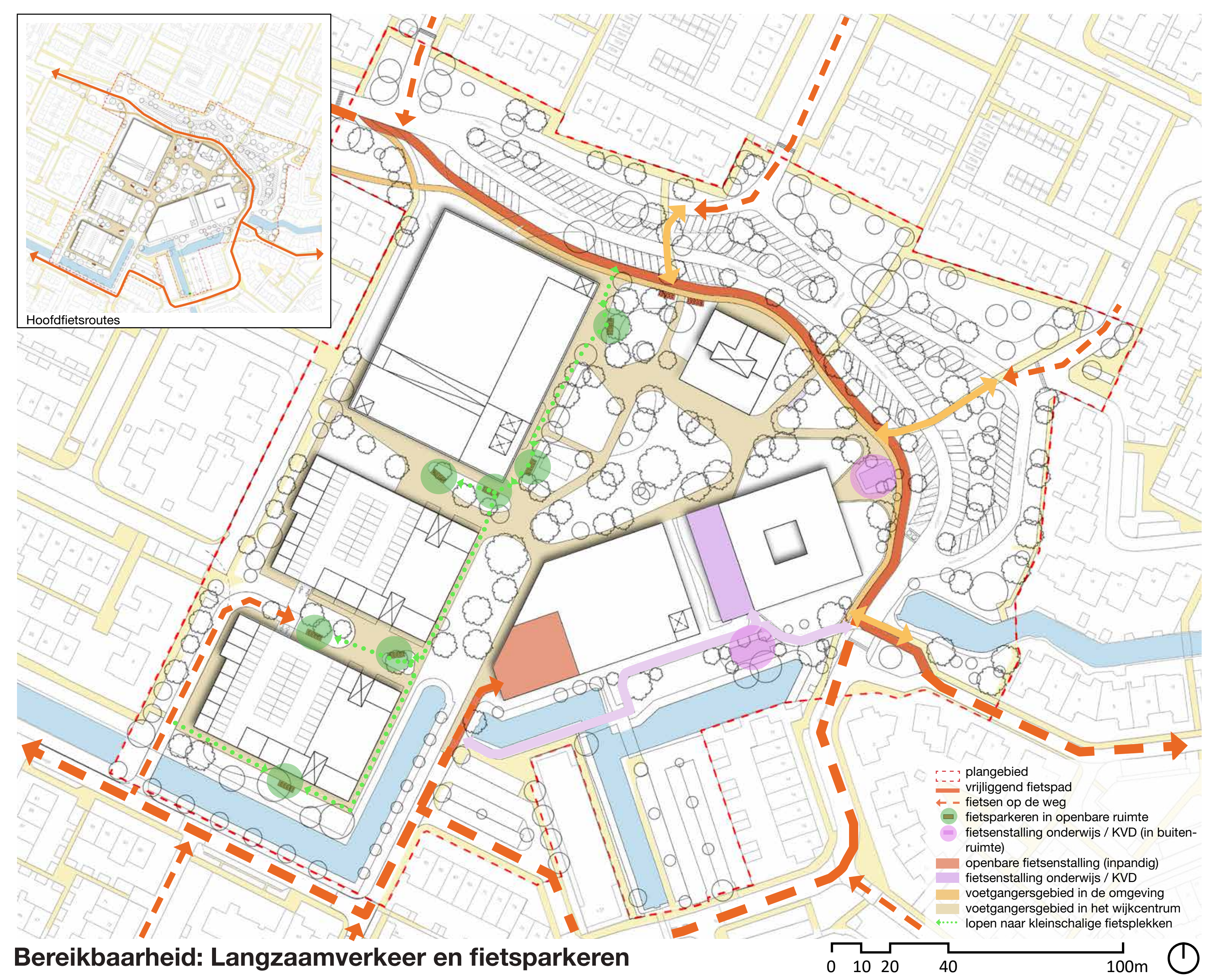
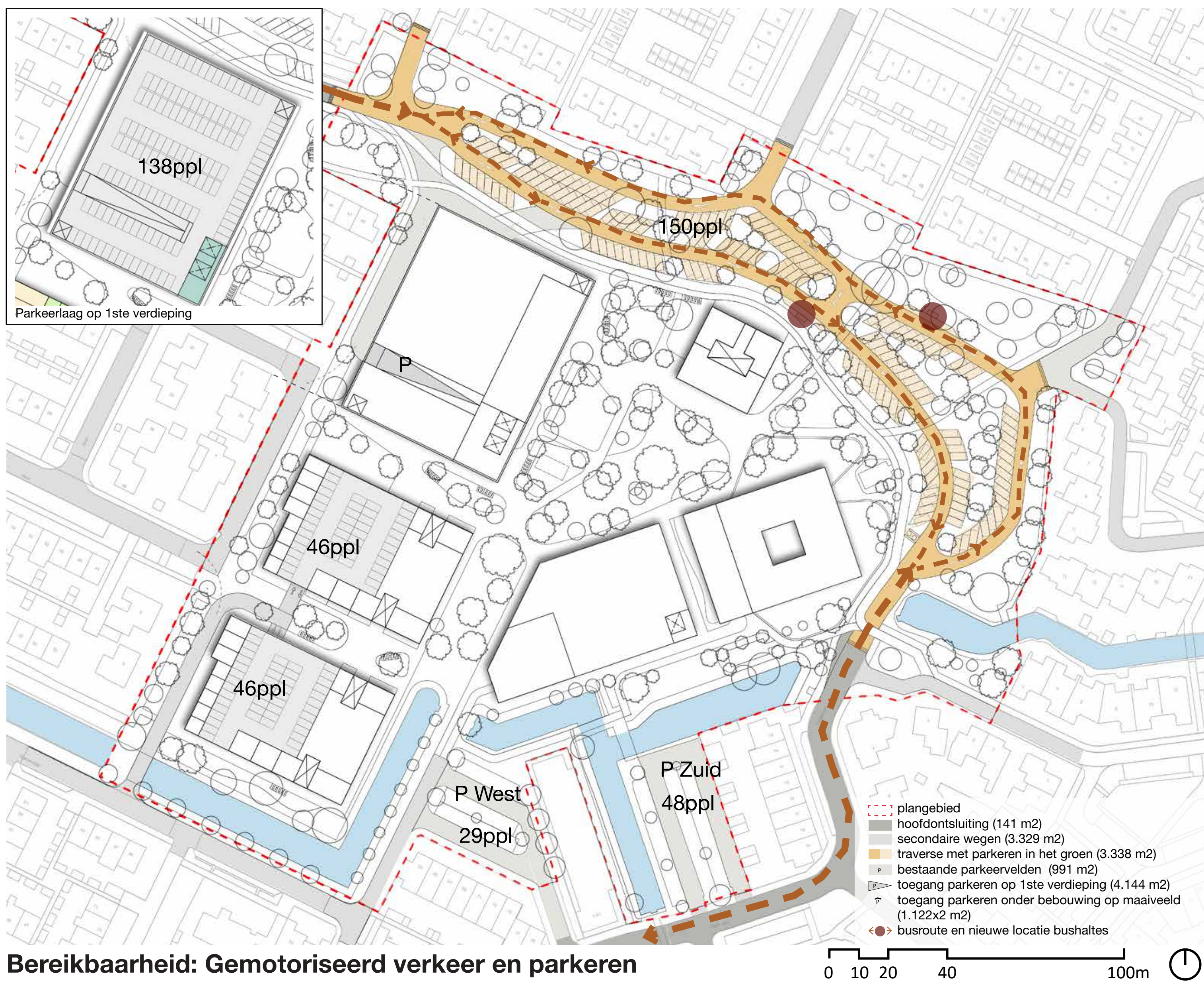
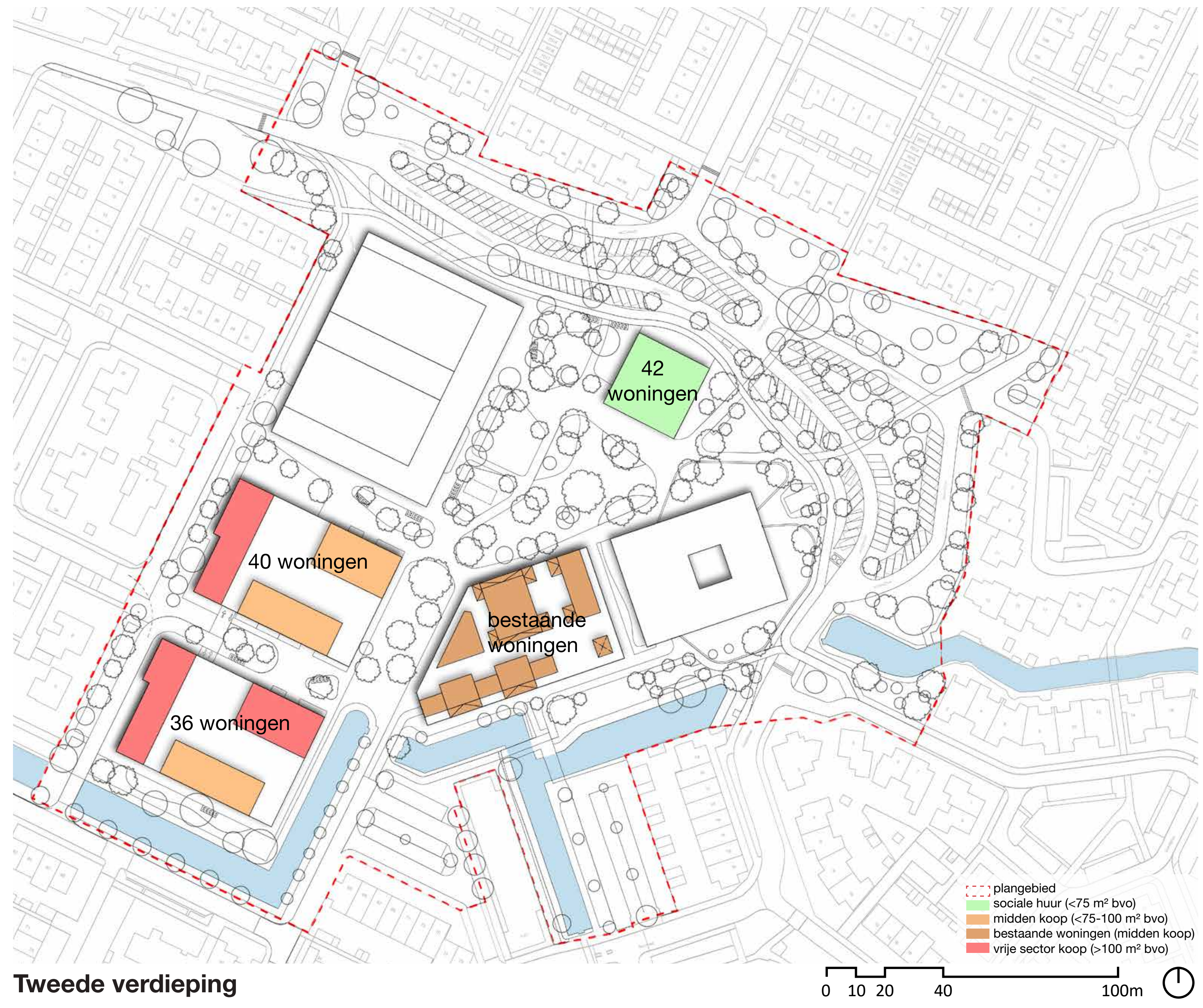
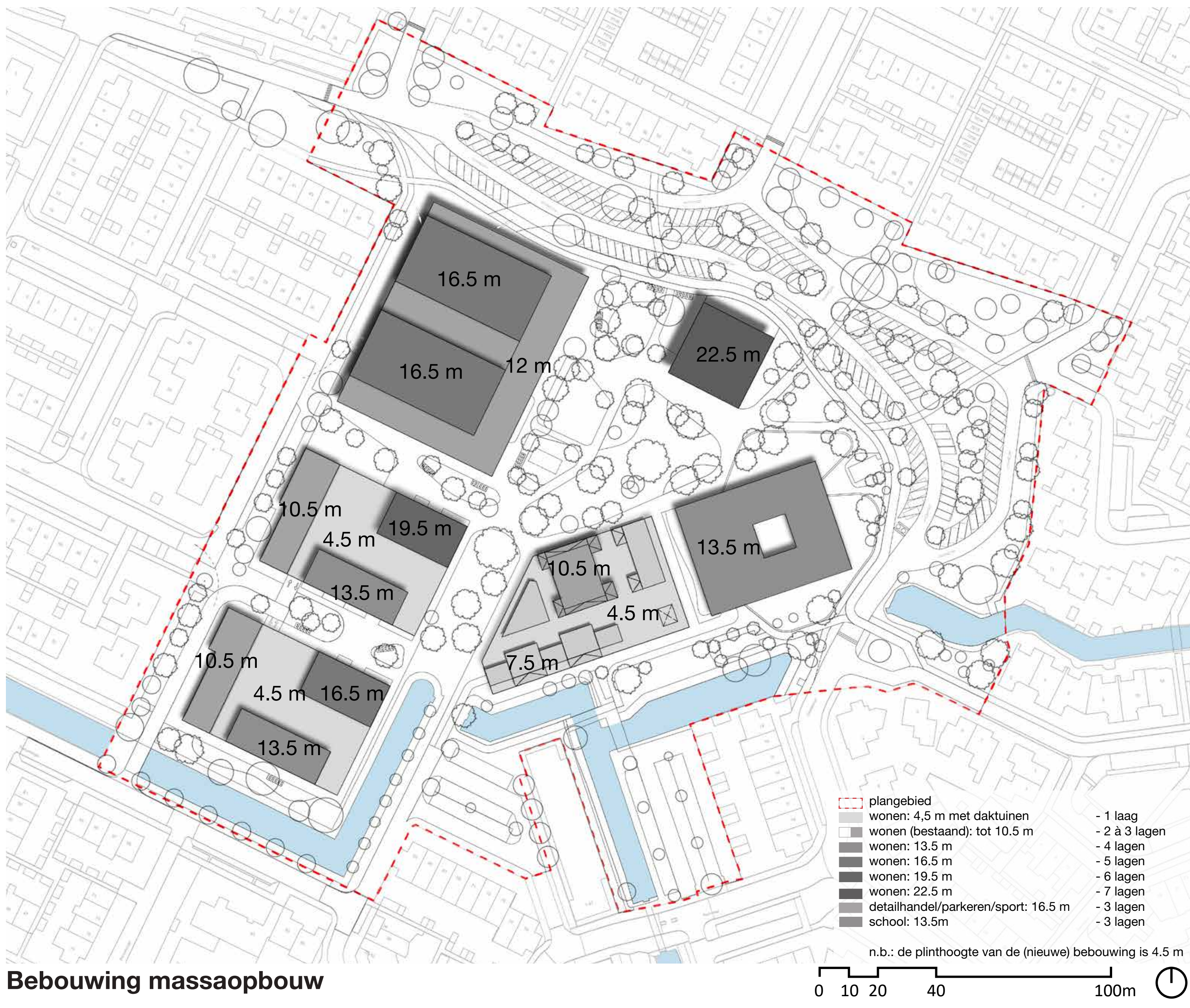


Tweede verdieping

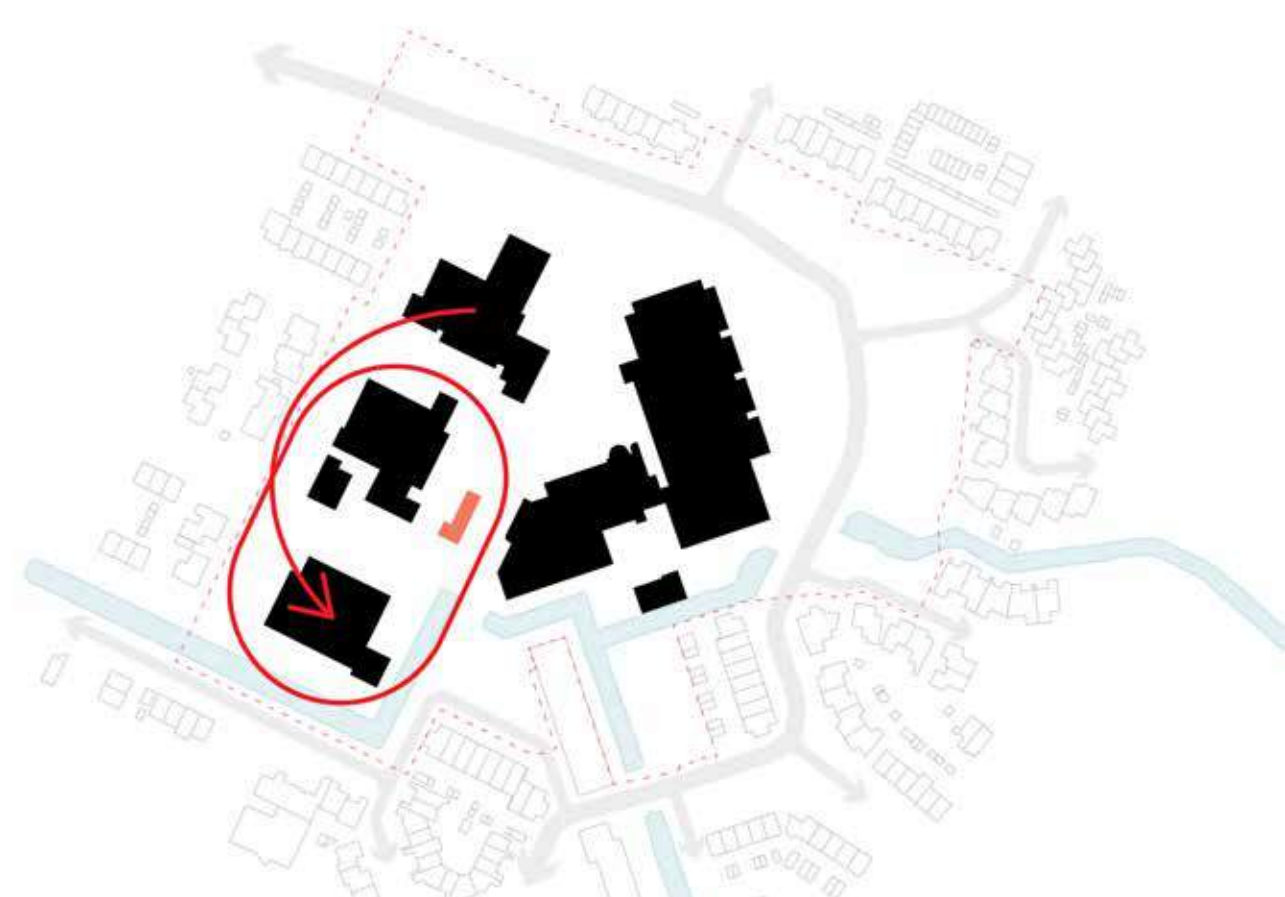
Door de gekozen hoge plint van 4,5 meter zijn de commerciële, maatschappelijke en horeca programma's makkelijk uitwisselbaar.

- - - plangebied
- onderwijs/kinderdagverblijf
- sport
- detailhandel met buurtsupermarkt, ambulante handel
- horeca
- maatschappelijk
- wonen
- toegang naar bestaande woningen
- buitenruimte onderwijs / KDV, incl.
- velden sport/onderwijs
- boulderen op de gevel
- terras horeca
- inpandig parkeren

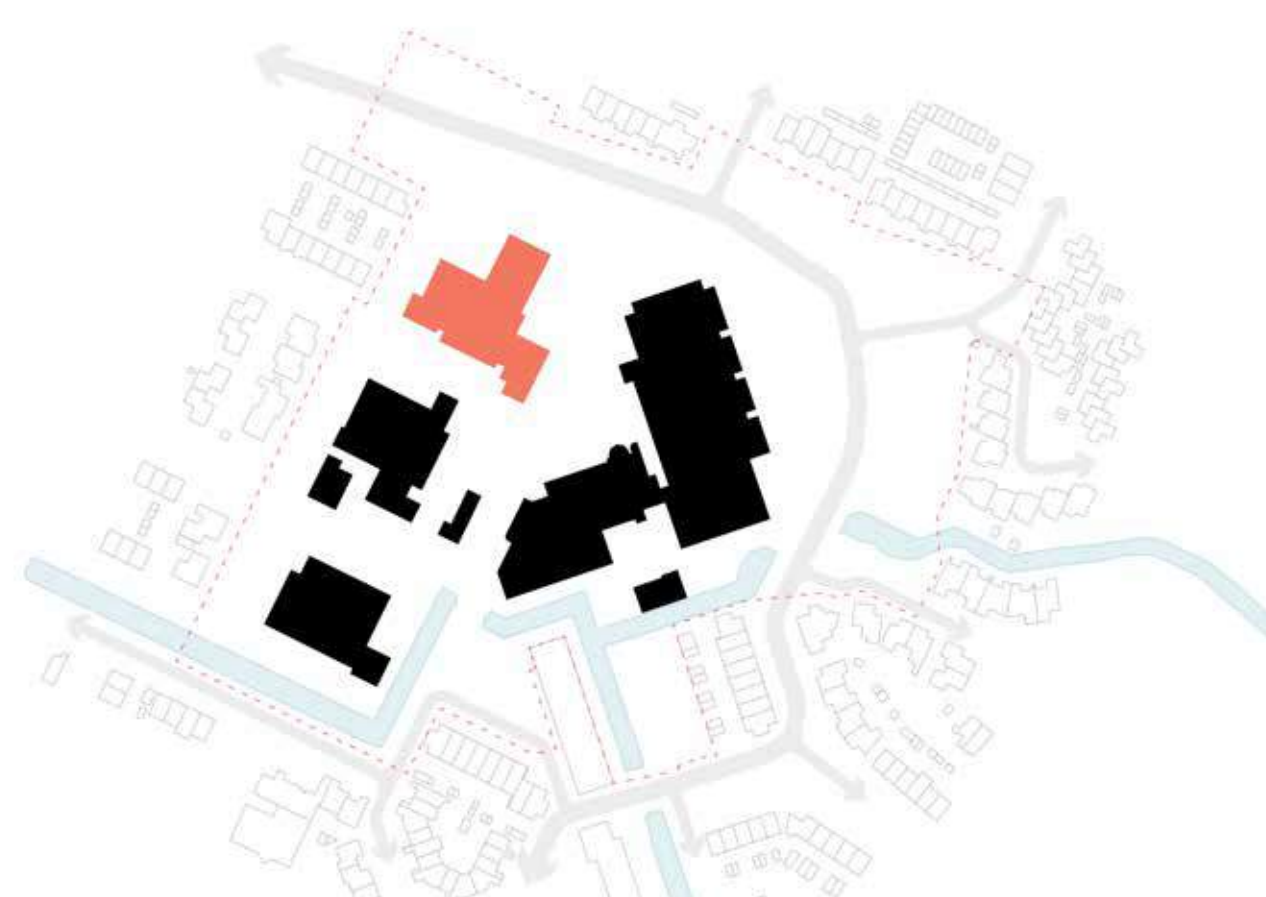




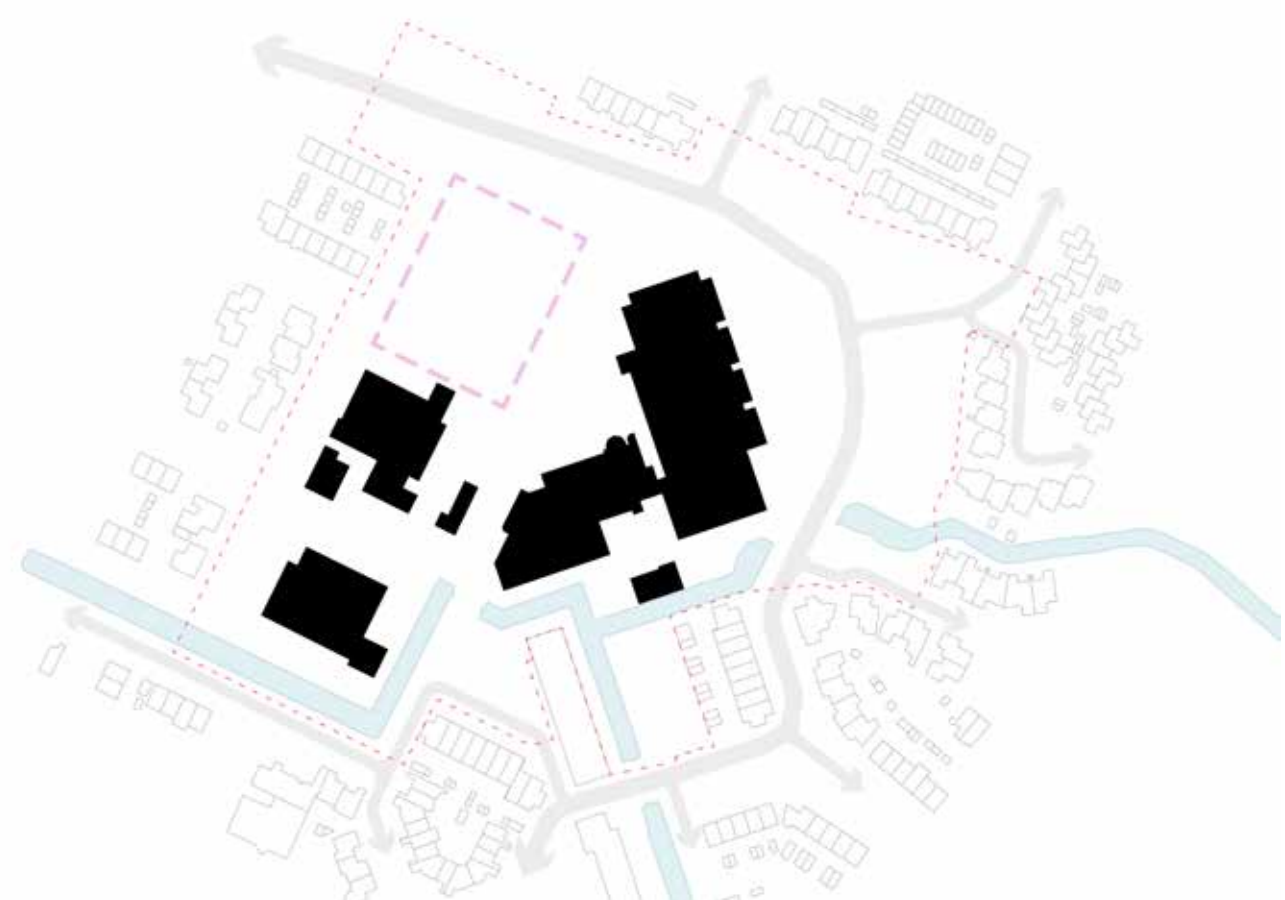
FASE 1



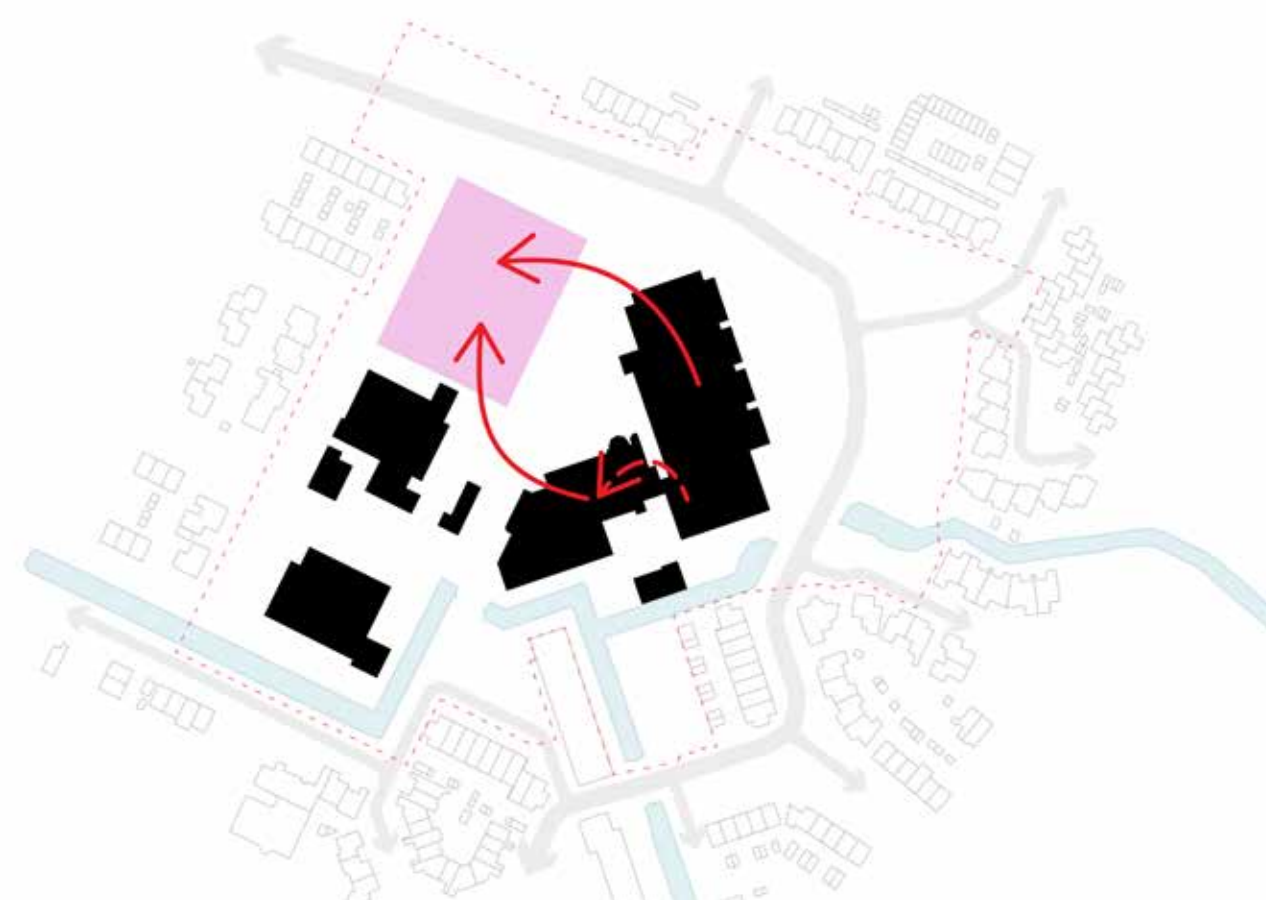
Stap 1 - Vrijmaken locatie Wereldweijde



Stap 2 - Sloop Wereldweijde

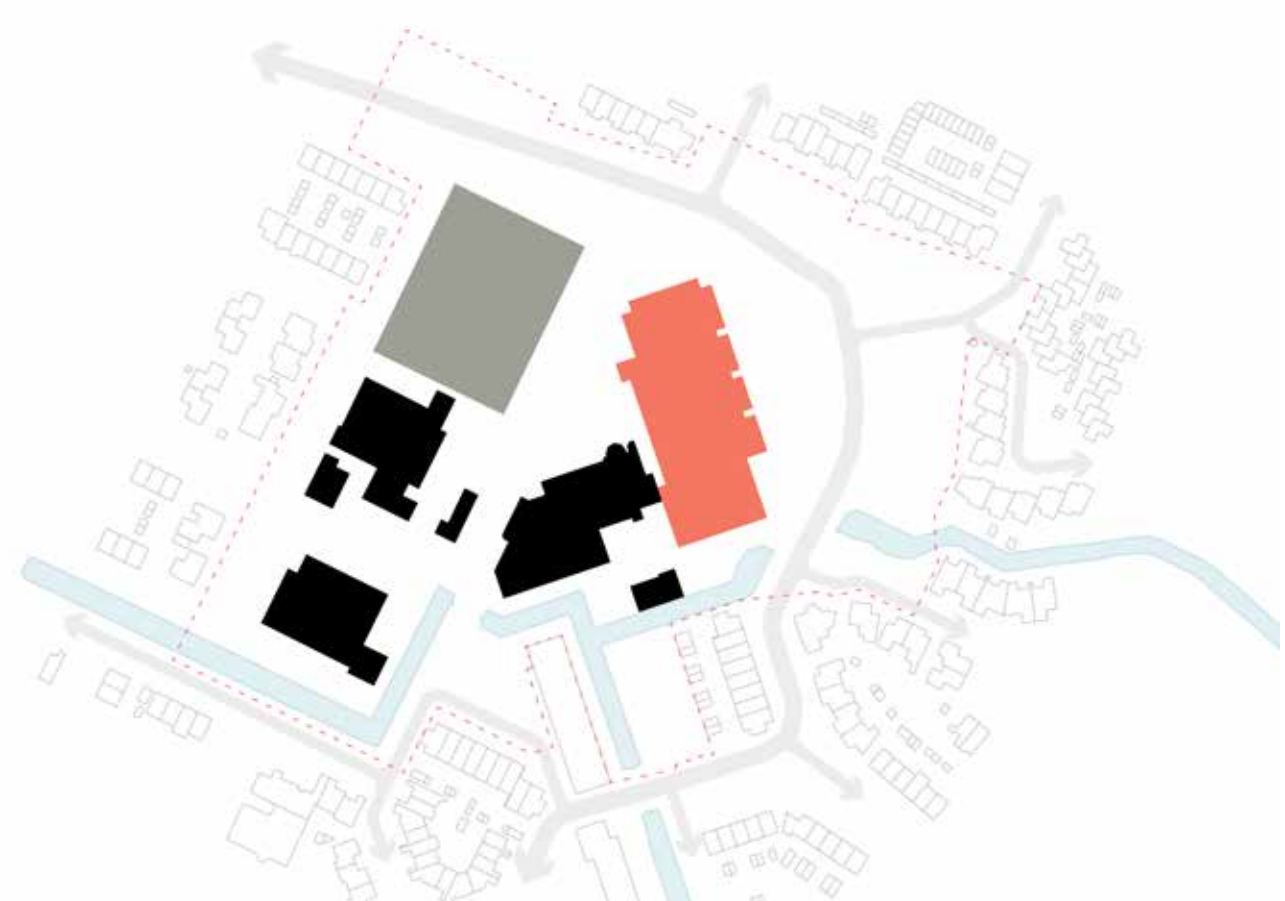


Stap 3 - Bouw sporthal, parkeren en detailhandel



Stap 4 - Verhuizen detailhandel en sporthal naar nieuwbouw

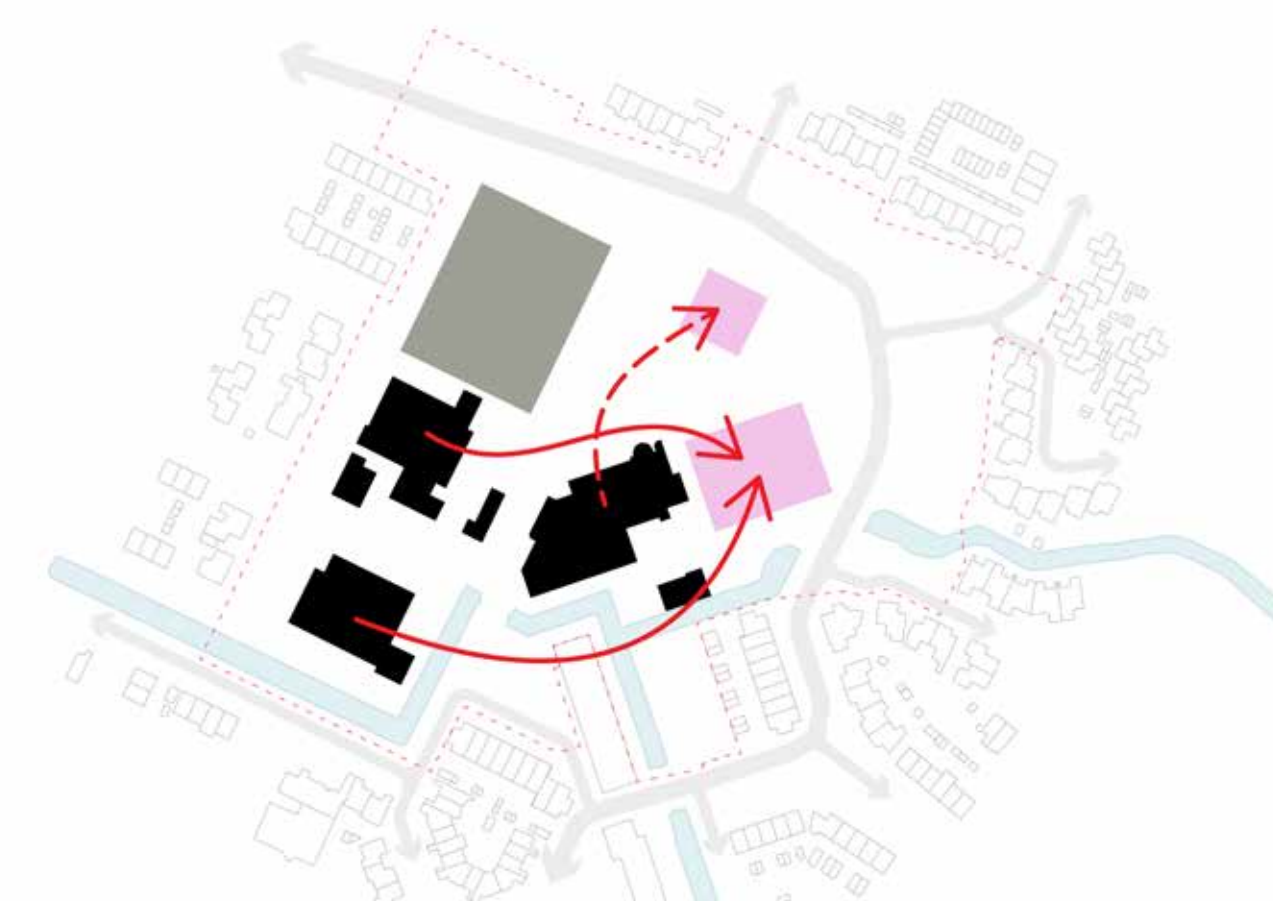
FASE 2



Stap 5 - Sloop sporthal de Sporthoeve

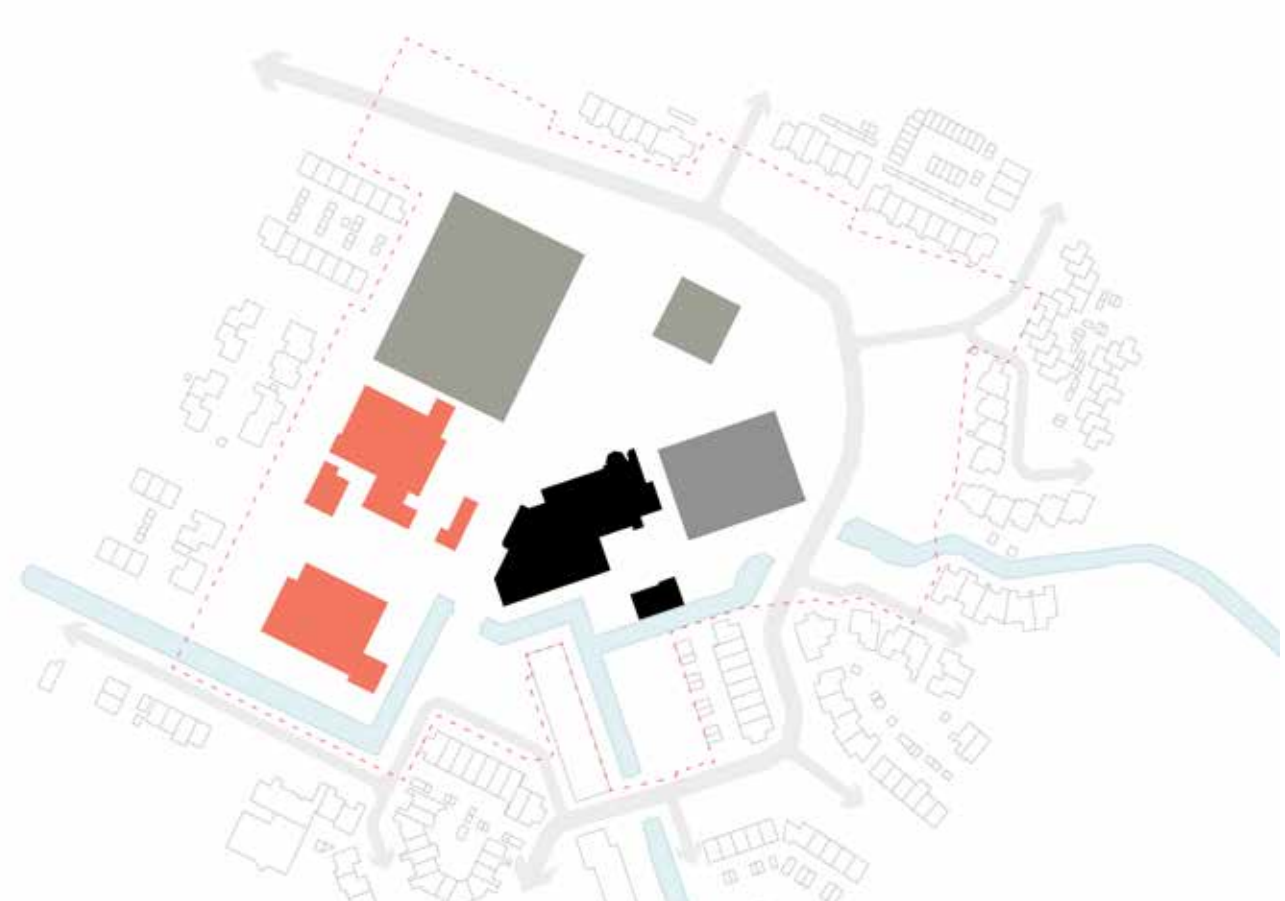


Stap 6 - Bouw woningen en nieuw schoolgebouw

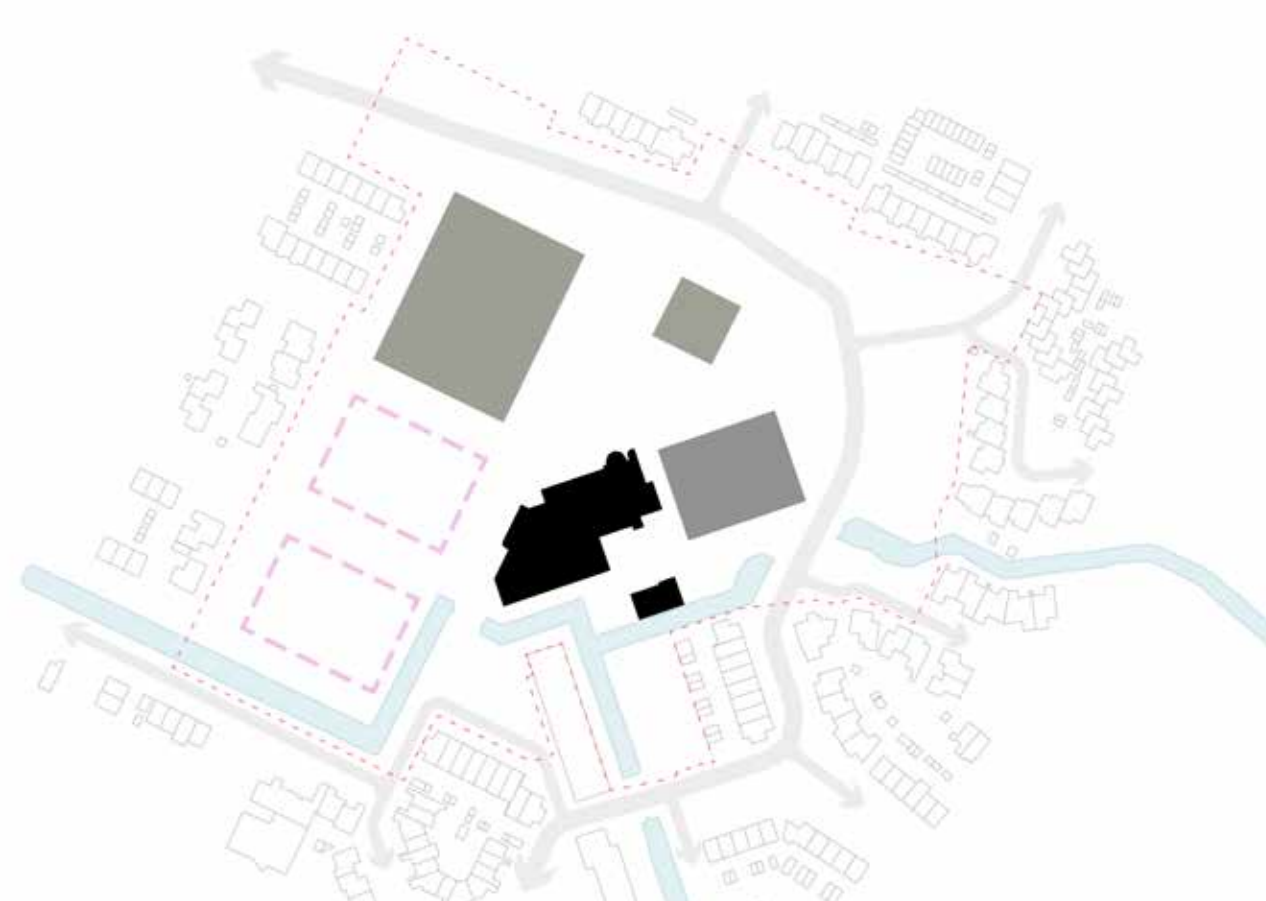


Stap 7 - Verhuizen scholen naar nieuwe locatie

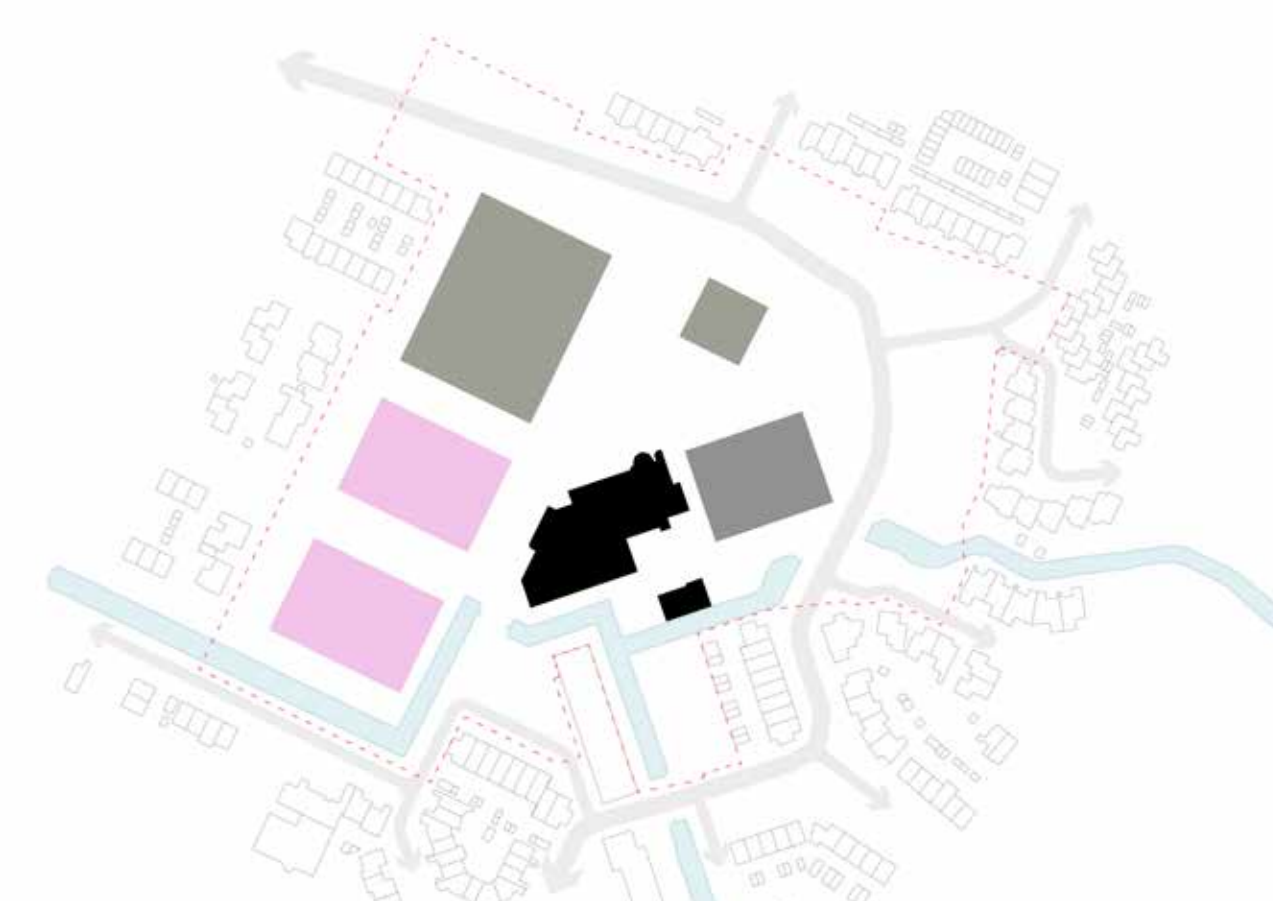
FASE 3



Stap 8 - Sloop Spiel- en Werkhoeve en Vogelnest

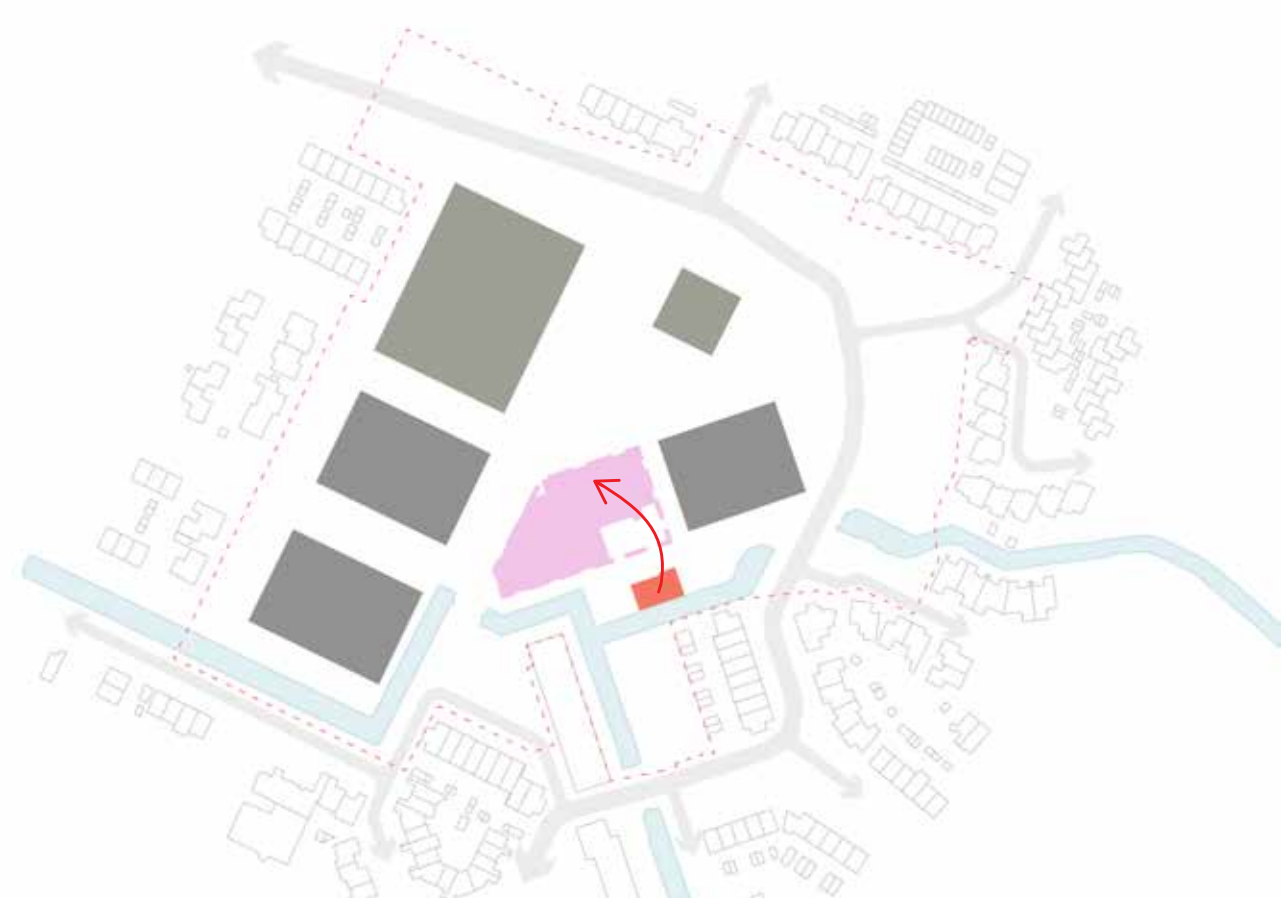


Stap 9 - Bouw woningen

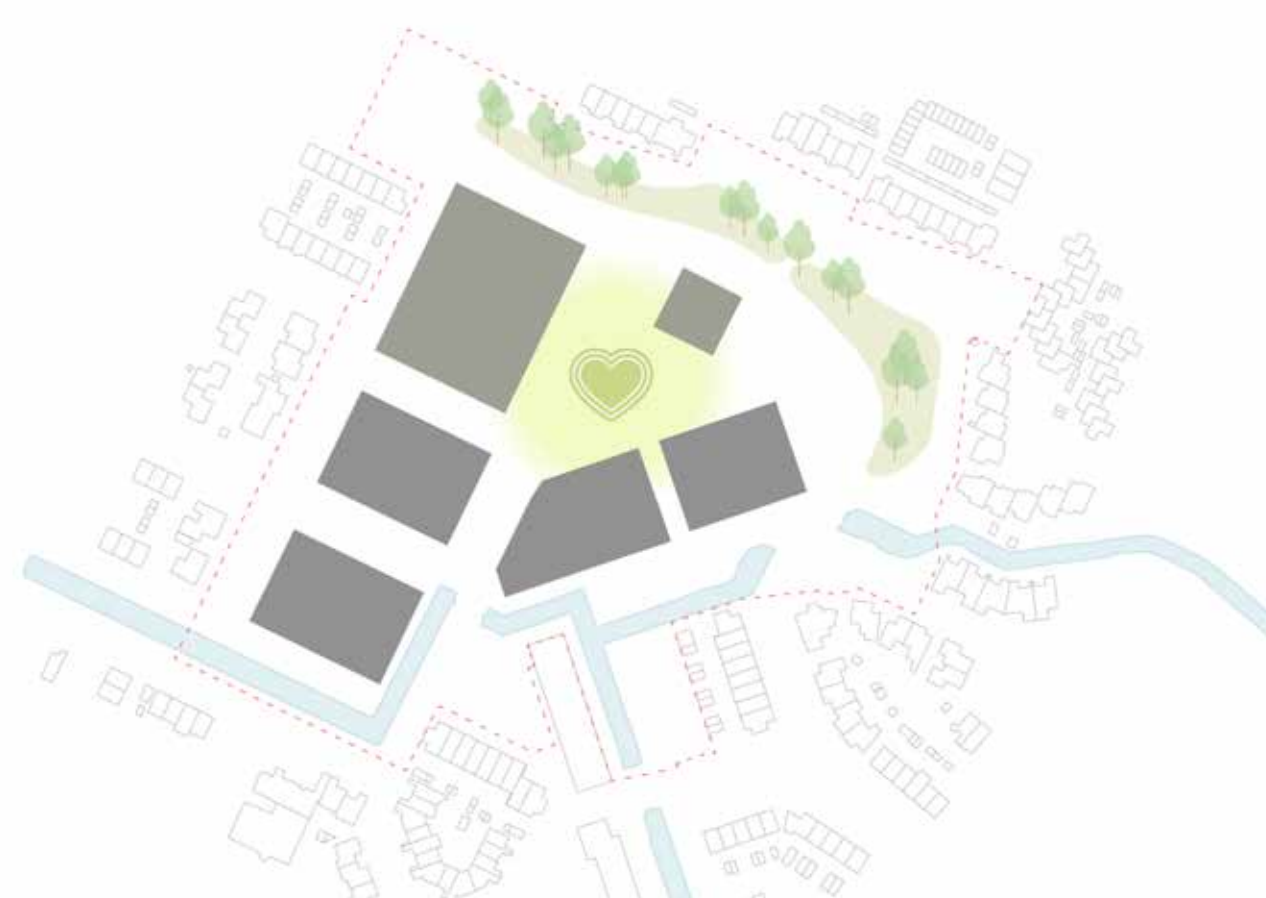


Stap 10 - Oplevering woningen

FASE 4



Stap 11 - Transformatie bestaand cluster en verhuizing voormalige apotheek



Stap 12 - Eindsituatie

