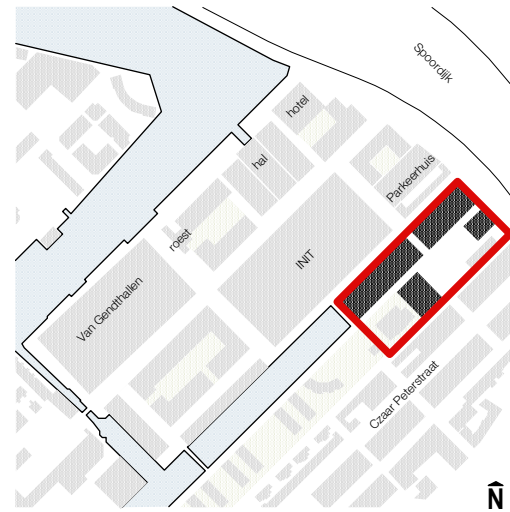


# LIJNBAAN OOSTENBURG

## Kavelpresentatie

concept



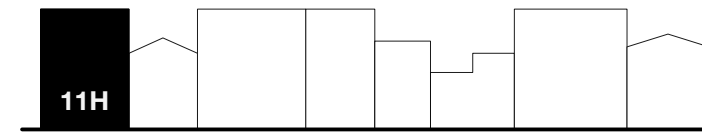
**eiland** Vroeger was Oostenburg een eiland. Inmiddels zit het eiland vast aan de spoorlijn en aan de Czaar Peterbuurt. De schakel in de verbinding van het eiland Oostenburg met de stad is de Lijnbaan. Hier gaat de 19e eeuwse buurt over in het nieuwe woon-werk eiland. In de Lijnbaan wordt het allemaal iets kleiner en buurtgerichter dan op de rest van Oostenburg.

**stoer** Op Oostenburg horen duidelijke en karaktervolle gebouwen thuis. Of het nu gaat om de oude Werkspoorhal, de Van Gendhallen, het nog te maken hotel of de parkeergarage, allemaal staan ze met beide benen op de grond en verhullen ze hun identiteit niet. Voor de kavels van de Lijnbaan geldt precies hetzelfde: stoer.

**contrastrijk** Oostenburg is een gemengd eiland. Oud gaat samen met nieuw, wonen gaat samen met werken. Een contrastrijke pandenstad, waarbij klein en groot schouder aan schouder staan. Om dit te bewerkstelligen zijn een aantal regels op kavelniveau opgesteld. Zo wordt er gebouwd in de rooilijn, plinten zijn actief en er wordt gezocht naar een variatie in bouwhoogtes en daklandschap (waaronder groene daken!). Per kavel zijn deze onderdelen verschillend vastgesteld. Elke kavel heeft daardoor zijn eigen kwaliteiten, die om een ander gebruik vragen.

**levendig** Voor deze plek wordt gezocht naar mensen die iets bijdragen aan de buurt. De Lijnbaan grenst aan een buurtplein, dat straks ingevuld gaat worden door de buurt. Het autovrije achterpad verbindt het buurtplein met de Oostenburgervaart en leent zich voor een extra toegang met een eigen adres. Een yogastudio misschien, of een mantelzorgwoning, een poortje naar de gemeenschappelijke groene patio of toch dat bedrijfje aan huis. Een levendige invulling van het achterpad is een pré.

> Situering Lijnbaan op Oostenburg



# Kavel 11H

10-07-18

**Kavelbeschrijving:** De kavel kenmerkt zich door de breedte van 14 meter, op de kop van het bouwveld, met zicht over de gracht. Er kunnen 2 tot 4 woningen per verdiepingvloer gerealiseerd worden. De kavel leent zich voor 10 tot 24 huishoudens en voor een werkfunctie op de begane grond.

**Plint:** Er dient een actieve plint gemaakt te worden. Dit kan door de positionering van een levendige functie in de plint, zoals een leefkeuken of bedrijfje aan huis. Als aan de kavel niet-woonprogramma wordt toegevoegd, dan bevindt deze zich in eerste instantie op de begane grond grenzend aan de publieke ruimte en heeft deze een minimale verdiepingshoogte van 3,5 meter. Bergingen mogen niet aan de straatzijde worden gesitueerd, wel aan het achterpad.

**Rooilijn.** Aan de voor-, zij- en aan de achterzijde moet er in de rooilijn worden gebouwd. Aan deze zijden moet dit een volwaardige gevel van een gebouw zijn.

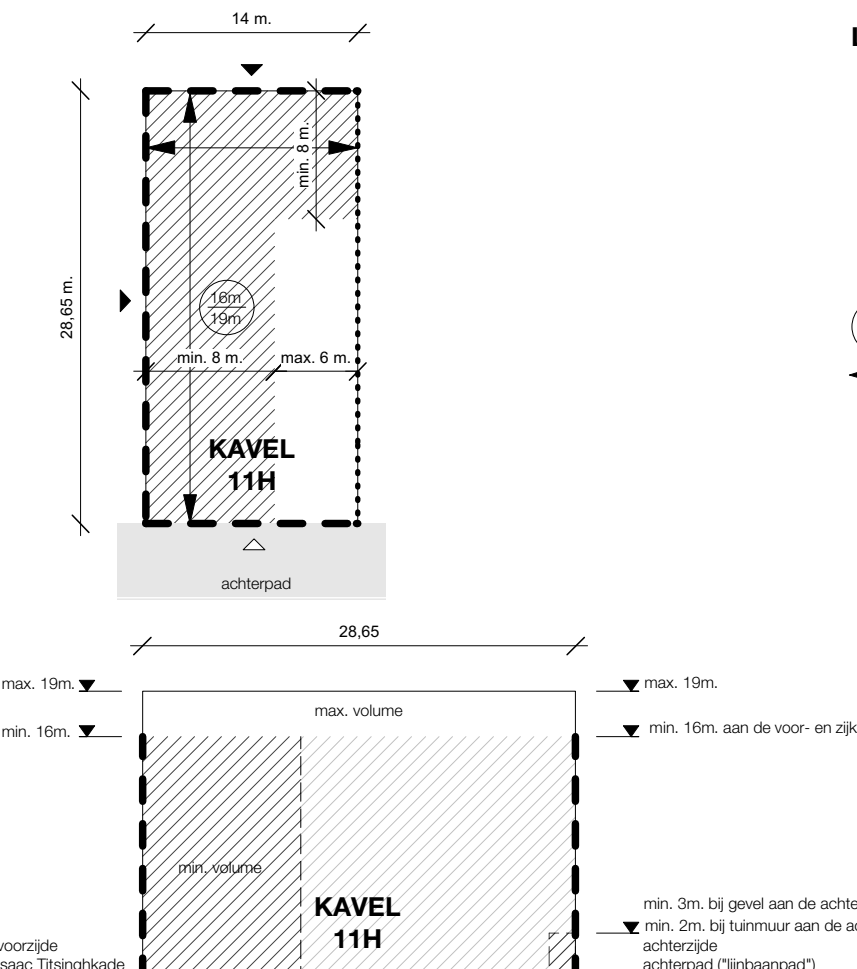
**Parkeren:** mag niet op de kavel gerealiseerd worden, maar vindt plaats in het parkeerhuis aan de Dijkgracht.

**Kaveloppervlakte: 401 m<sup>2</sup>**

**Aantal woningen:**  
 minimaal 12 woningen  
 (bijvoorbeeld 12 woningen van +/- 130 m<sup>2</sup> gbo<sup>1</sup>).  
 maximaal 24 woningen  
 (bijvoorbeeld 24 woningen van +/- 65 m<sup>2</sup> gbo<sup>1</sup>).

**Max. bruto vloeroppervlak (bvo): 2.400 m<sup>2</sup>**  
 waarvan max. 2.400 m<sup>2</sup> bvo wonen (incl. bergingen)  
 en waarvan max. 300 m<sup>2</sup> bvo niet-wonen (bij voorkeur op begane grond)

**Min. bruto vloeroppervlak (bvo): 1.655 m<sup>2</sup>**  
 waarvan min. 1.655 m<sup>2</sup> bvo wonen (incl. bergingen)



## LEGENDA

- Tuin/ daktuin (positie indicatief)
- Bouwvlak
- Minimaal bouwvlak
- Rooilijn: dient te worden bebouwd. Het betreft een gevel of gebouwde tuinmuur.
- Gevel grenzend aan buurkavel, eisen m.b.t. gevelopeningen en balkons
- Minimale bouwhoogte (a) en maximale bouwhoogte (b)
- De kavel dient over de volledige breedte te worden bebouwd
- Hoofdentree grenzend aan rooilijn (positie indicatief)
- Secundaire entree mogelijk
- Achterpad (autovrij)



Studio1nedots

**Disclaimer**  
 Het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen en correcties zijn voorbehouden. Rechten en plichten ontstaan pas aan de hand van wederzijds ondertekende documenten.

<sup>1</sup> GBO staat voor het gebruiksoppervlakte van een woning en is ongeveer het totaal van de binnenruimten van de woning. Gbo is vergelijkbaar met de oppervlakte van een woning zoals makelaars hanteren. Brutovloeroppervlak is juist buitenom gemeten en dus inclusief muren. De verhouding tussen BVO en GBO is sterk afhankelijk van het ontwerp en varieert tussen de 0,60 en 0,85.