

Bijlage 1 Afwegingsmatrix flexwoningen

	IJsbaan	Gemeentewerf Rosenburgherlaan	Rosenburgh naast kinderboerderij	Geestwoningpad	Kon. Marineaan (oude Fixit-terrein)	Oude Stationslaantje	Zwembad Het Wedde
Geotechniek							
<i>Geschiktheid ondergrond</i>	Hele slappe grond, waardoor bouwen alleen op palen kan	Gemiddeld	Gemiddeld	Goed; wel nader onderzoek nodig voor bepaling van aantal woonlagen op staal	Gemiddeld; weinig boringen bekend; wellicht meer woonlagen haalbaar; nader onderzoek voor nodig	Redelijk/goed	Redelijk/goed
<i># woonlagen</i>	n.v.t.	1	1	3	1	1	1
<i>Kabels en leidingen</i>	Meeste kabels aanwezig; drainage van de ijsbaan	Alleen rioolleiding aanwezig	Telecom en water aanwezig	Tracé hoogspanningskabel; Vormt een mogelijke belemmering die is op te lossen.	Elektra, telecom en waterleiding aanwezig	Alle nutsvoorzieningen aanwezig. Hoogspanningskabel, niet hinderlijk	Hoge druk gasleiding aanwezig; vormt een belemmering
Planologie	Ruime locatie waarop stedenbouwkundig wel het e.e.a. mogelijk is, aansluitend bij de bestaande bebouwing en de cultuurhistorische betekenis (voorm. Landgoed weide)	Locaties beide gelegen binnen het kroonjuweel cultureel erfgoed van de provincie. Locaties daarom zwaar beschermd vanuit provinciale beleid en regels.		Aandachtspunten Geluidoverschrijdingen; Trillingen t.g.v. spoorbaan	Mogelijke belemmering als gevolg van hindercirkel aanwezige locatie buitendienst	Aandachtspunten Geluidoverschrijdingen; Trillingen t.g.v. spoorbaan	Geen specifieke belemmeringen
Bereikbaarheid/parkeren	Voor de toegankelijkheid zijn aanpassingen in de breedte aan de rijbaan nodig; Voor parkeren worden vanwege ruime perceel geen belemmeringen verwacht.	Voor de toegankelijkheid zijn aanpassingen aan de bestaande weg nodig. Aandachtspunt is de bereikbaarheid voor calamiteitsdiensten. Parkeren zou op eigen terrein mogelijk moeten zijn. Eventueel gebruik bestaande parkeervakken niet mogelijk gezien reeds hoge parkeerdruk.		Goede bereikbaarheid. Parkeren op eigen terrein (beperkt?) niet mogelijk. Dubbelgebruik naburig P&R-terrein denkbaar, echter is de parkeerdruk momenteel al aan de hoge kant.	Goede bereikbaarheid. Parkeren: aantal bestaande parkeerplekken neemt af. Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk; parkeerdruk in de buurt wordt hoog	Goede bereikbaarheid. Parke ren lukt hier niet op eigen terrein; bestaande parkeerplekken op het parkeerterrein en aangrenzende straten lijken voldoende.	Goede bereikbaarheid. Afnemen van parkeercapaciteit door het bouwen van flexwoningen staat haaks op de doelen van Masterplan Adegeest.
Toetsing IBOR	Herinrichting omgeving in 2018 afgerond; Aanpassingen in de openbare ruimte niet wenselijk	Geen specifieke aandachtspunten	Geen specifieke aandachtspunten	Aandachtspunt: Aanpassing velostrada voorzien eind 2024/begin 2025	Aandachtspunt: Oranjeboomstraat tussen brug Molenlaan en Raadhuislaan onderdeel lopende integrale herinrichting	Aandachtspunt: Aanpassing velostrada voorzien eind 2024/begin 2025	Aandachtspunt: Integraal project Adegeest, planning 2026 aanpakken parkeerterrein
Groenstructuur	Valt binnen hoofdgroenstructuur; ontwikkeling mogelijk, mits open karakter wordt behouden.	Valt binnen hoofdgroenstructuur, voormalig landgoed; geen ontwikkeling mogelijk	Valt binnen hoofdgroenstructuur voormalig landgoed; geen ontwikkeling mogelijk	Valt binnen hoofdgroenstructuur; onder voorwaarden (groene zoom) wel ontwikkeling mogelijk	Valt niet binnen de hoofdgroenstructuur Ontwikkeling mogelijk, mits de groenstrook langs het water behouden blijft	Valt binnen hoofdgroenstructuur; onder voorwaarden (groene zoom) wel ontwikkeling mogelijk	Valt binnen hoofdgroenstructuur, groene buffer. Eventueel ontwikkeling mogelijk omdat de locatie helemaal aan de rand van de buffer ligt.
# Woningen	Min.: 70 Max.:	n.v.t.	n.v.t.	Min.: Max.:27	Min.:10 Max.:29	Min.:39 Max.:	n.v.t.
Kosten							
<i>Gemeente (bouw- woonrijp)</i>	€ 1.600.000	€ 723.000	€ 408.000	€ 350.000	€ 200.000	€ 571.000	€ 430.000
<i>Gem. kosten/woning Excl. Subsidie Incl. subsidie</i>	€ 22.900 € 15.000	n.v.t.	n.v.t.	€13.000 € 5.200	€ 20.000 € 7.000 € 12.200 € 0	€ 15.000 € 6.900	
<i>subsidie¹</i>	€ 546.000			€ 210.600	€ 78.000 € 226.200	€ 304.200	
<i>corporatie</i>	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Beleid							

	IIsbaan	Gemeentewerf Rosenburgherlaan	Rosenburgh naast kinderboerderij	Geestwoningpad	Kon. Marinelaan (oude Fixit-terrein)	Oude Stationslaantje	Zwembad Het Wedde
Centrumontwikke- ling					Op dit terrein is op termijn permanente ontwikkeling voorzien.		
Tijdelijk vs. Permanent	Alleen haalbaar als permanent wordt gebouwd Afstemming nodig met sportaccommodatie- beleid	n.v.t.	n.v.t.	Gezien (de gevoeligheid) van de locatie heeft tijdelijk de sterke voorkeur	Tijdelijk plaatsen zou kunnen als de ontwikkeling voor permanente bouw niet binnen 10-15 jaar wordt gerealiseerd.	De locatie leent zich goed voor een groter aantal woningen. De investering die daarvoor moeten worden gedaan (funderen op palen en voorzieningen voor geluidsbeperking) pleiten voor een permanente oplossing.	n.v.t.
Divers		Strijdig met scheve huisjes					Strijdig met het masterplan Adegeest.
Maatschappelijke acceptatie	Onder voorwaarden	nvt	nvt	laag	onbekend	Naar verwachting oke	onbekend/laag
Conclusie	Op voorhand niet snel realiseerbaar door de kosten van bouw- en woonrijp maken.	Niet mogelijk door strijdigheid met scheve huisjes en de zware provinciale bescherming.	Niet mogelijk door zware bescherming door provincie. Bovendien loopt nog minimaal 5 jaar een beheerovereen- komst met de kinderboerderij.	Technisch gezien de meest aangewezen locatie. Inpassing in de omgeving is een aandachtspunt. Nadrukkelijk alleen voor tijdelijke plaatsing.	Technisch gezien een goede locatie; wel beperkt aantal woningen. In de visie centrumontwikkeling zijn hier op termijn permanente bouwplannen voorzien. Hierdoor valt de locatie af.	Goede locatie met potentieel een groter aantal woningen, mits de bereidheid er is om naar een permanente oplossing te streven.	Aanwezigheid van een hogedruk transportleiding voor gas en de strijdigheid met het masterplan Adegeest (dat o.a. een verdichting van parkeerplaatsen beoogt) op voorhand niet mogelijk

¹ Gebaseerd op stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen van het rijk, € 7.800 per woning