

Verschillenmatrix herontwikkeling Randmeer

definitief - 19-1-2022

1. Thema's	2. Bestaande situatie (nulmeting)	3. Oorspronkelijk plan initiatiefnemer	4. Uitgangspunt bewoners	5. Resultaat werkgroep - alternatief plan	6. Overeenstemming j/n	7. Gemeentelijk standpunt
Hoogte en volume van de gebouwen						
Hoogte van hoogste gebouw:	15,5 meter	36 meter	max. 22 meter inclusief kelderbak	22 + 1,5m kelderbak	Nee. Omwonenden vinden het gebouw te hoog.	Akkoord met hoogteaccent van circa 22 meter
Hoogte van laagste gebouw:	5 meter	15 meter	max. 15 meter inclusief kelderbak	16 meter	Nee. Omwonenden vinden het gebouw te hoog.	Akkoord met gemiddeld 5 bouwlagen
Footprint van het gebouw:	2832 m2	3070 m2	n.v.t.	niveau begane grond: 2605m2, niveau kelder: 2991m2	Nee. Omwonenden vinden de bebouwing te massaal	Akkoord met deze footprint
Aantal wooneenheden:	110 eenheden	177 woningen	120 woningen*	157 woningen	Nee. Omwonenden vinden de woningaantallen te hoog.	Akkoord met 165 woningen
Aantal gebouwen:	2 gebouwen	3 gebouwen	Losse gebouwen in een parkachtige setting waarbij landschap en bebouwing in balans zijn	2 gebouwen	Ja.	Voorkeur voor meerdere losse gebouwen
Positie van de gebouwen						
Ten opzichte van de rooilijn van het huidige gebouw:	Vastgebouwd aan elkaar	20m (steekt voorbij de lijn van het restaurant)	Rooilijn gelijkend aan huidige rooilijn hoofdgebouw	12,5m (en blijft daarbij binnen de lijn van het restaurant),	Nee. Omwonenden vinden dat de rooilijn van het restaurant niet meetelt bij het hoofdgebouw.	Akkoord met rooilijn gelijkend aan huidige rooilijn
Afstand tot het Westeinde tot aan de gebouwen:	17 meter vanaf het Klaverblad	- min. afstand sociale huur tot Westeinde 16m	afstand van 16 meter te kort t.o.v. 6 hoog - tevens in afwachting van onderzoek geluidsbelasting	- minimale afstand sociale huur tot Westeinde 16m	Nee. Omwonenden vrezen voor toename verkeerslawaaï	Akkoord, mits geluidsbelasting op de gevel acceptabel is
	39 meter tot aan Randmeer	- min. afstand sociale huur, zorg tot Westeinde 14m	afstand van 16 meter te kort t.o.v. 5 hoog - tevens in afwachting van onderzoek geluidsbelasting	minimale afstand vrije sectorhuur tot Westeinde 25 m	Nee. Omwonenden vrezen voor toename verkeerslawaaï	Akkoord, mits geluidsbelasting op de gevel acceptabel is
Afstand gevellijn te slopen appartementen Klaverblad	17 meter tot aan het Westeinde	is gelijk aan nieuwe gevel	afstand van 25 meter te kort t.o.v. 6 hoog - tevens in afwachting van onderzoek geluidsbelasting	is gelijk aan nieuwe gevel	Nee, omwonenden niet akkoord met hoogte nieuwbouw t.o.v. de weg en hun woningen	Akkoord, mits geluidsbelasting op de gevel acceptabel is
Kwaliteit van de zichtlijnen vanaf het Westeinde richting het Randmeer	10 meter tot aan Plantage Er zijn geen zichtlijnen	20 meter tot aan Plantage Veel open ruimte - wel deels auto's op maaiveld	voorzijde komen balkons over huidige gevellijn uit, rechts dicht op Plantage weg (huidige stoep verdwijnt?) Vrije groene zichtlijnen & niet belemmerd door blik op maaiveld	Vrije groene zichtlijnen	Nee, omwonenden niet akkoord met hoogte nieuwbouw t.o.v. het Plantage park Ja, deels. Parkeren op maaiveld belemmert de zichtlijnen.	Akkoord, mits zicht op het water met minimale belemmering van parkeren
Parkeeroplossing fysiek						
Percentage parkeren op maaiveld	100%	100%	Zie brief college B&W d.d. 21 april 2021; 2/3 onder gebouwen tbv bewoners en	70%	Nee. Parkeren op maaiveld is voor omwonenden onvoldoende uit het zicht.	Akkoord met 1/3e, mits goed ingepast
Percentage parkeren uit het zicht op maaiveld	0%	0%	1/3 op maaiveld bezoek bewoners, zorgpersoneel etc.	64%	Nee. Parkeren op maaiveld is voor omwonenden onvoldoende uit het zicht.	Akkoord met 2/3, mits goed ingepast en uit het zicht
Percentage parkeren onder het gebouw	0%	0%		0%	Ja	Akkoord met 2/3, mits goed ingepast
Percentage parkeren halfverdiept onder het gebouw	0%	0%		34%	Ja, deels. Omwonenden vinden dat alle bewoners een eigen parkeerplek onder het gebouw moeten krijgen.	Akkoord met halfverdiepte parkeeroplossing
Percentage parkeren helemaal verdiept	0%	0%		0%	Ja	Akkoord met halfverdiepte parkeeroplossing
Afgesloten parkeerplaatsen voor VVE Randstaete j/n:	Ja	Ja	Ja, 20 afgesloten parkeerplekken met een slagboom & respecteren gevestigde erfdienstbaarheden	Ja	Ja	Akkoord met de gekozen oplossing
Afgesloten parkeerplaatsen voor VVE Plantage j/n:	Ja	Ja	Ja, afgesloten parkeerplekken met een slagboom	Ja	Ja	Akkoord met de gekozen oplossing
Parkeerplaatsen voor bewoners Westeinde/Meerstaete:	Ja	Ja	Ja, 22 parkeerplekken voor bewoners Meerstaete/Westeinde (bij eigen woningen)	Voldoende parkeerplaatsen	Ja, deels. Omwonenden (en huidige bewoners) vinden dat parkeren voor de deur moet kunnen voor de appartementen Meerstaete/Westeinde (huidige situatie)	Akkoord met de gekozen oplossing
Parkeeroplossing numeriek						
Voldoende parkeerplaatsen voor bewoners in plangebied j/n	Ja	Ja	Er moet (voor piekmomenten) voldoende parkeergelegenheid zijn; en te allen tijde ruimte voor eigen alle bewoners op terrein Habion , parkeren op eigen terrein om te	Ja	Ja	Akkoord, conform gemeentelijk parkeerbeleid
Voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers in plangebied j/n	Nee	Nee		Nee	Nee	Akkoord, parkeren op en rondom de locatie Randmeer
Aantal bezoekers dat op piekmomenten buiten het plangebied parkeert	niet berekend	niet berekend	voorkomen dat er verkeersinfarcten ontstaan in de buurt (Wethouder Jansenlaan, Kruidhuis, Harmonielaan, Diepgracht en Weidemeesterlaan etc).	Op het maatgevend moment (zaterdagavond) kunnen 21 van de 60 bezoekers in het plangebied parkeren. Dit betekent dat er 39 bezoekers buiten het plangebied parkeren.	Nee	Akkoord, parkeren voor bezoekers mag buiten het plangebied worden opgelost.
Verkeer						
Aantal ontsluitingen op het Westeinde	2	1	1	1		1
Mogelijkheid om rond te rijden in plangebied	Ja	Nee	Ja maar beperkt	Ja, richting VVE Randstaete	Ja	Akkoord met de gekozen oplossing
Aantal ontsluitingen richting VVE de Plantage	1	1	2 (bestaande aansluiting + nieuwe voor nieuwbouw Plantage)	2	Ja, alhoewel dit niet de meest efficiënte oplossing is (meer verharding)	Akkoord met oplossing, maar volgens gemeente kan één ontsluiting richting de plantage voldoende zijn.
De uitwerking van de wegenstructuur in het plan	n.v.t.	nog niet uitgewerkt	voldoet aan de normen van CROW	uitgewerkt en voldoet aan de normen	Ja	Akkoord, plan voldoet aan normen van CROW
Routing bevoorrading opgenomen	n.v.t.	Nee	Ja maar onvoldoende rechts van Plantage (te krap)	Ja	Ja, deels. Omwonenden vinden de gekozen oplossing bij de plantage te krap.	Akkoord met de gekozen oplossing
Inrichtingsplan						
Aanwezigheid van een inrichtingsplan j/n	n.v.t.	nee	Ja	Ja	Ja	Akkoord met de gekozen oplossing
Aanwezigheid van een beplantingsplan j/n	n.v.t.	nee	Ja	Ja	Ja	Akkoord met de gekozen oplossing
De hoeveelheid kwaliteitsgroen in het plan	versnipperd, weinig kwaliteit	niet uitgewerkt	Onvoldoende - parkeren op maaiveld neemt nog steeds veel ruimte in uitgewerkt ja - maar geen mogelijkheid om overdekt van 24/7 zorg gebouw naar andere gebouw met Liv inn te lopen	Aanzet tot inrichtingsplan met betekenisvol groen	Ja, deels. Het groen is onvoldoende volgens omwonenden - veel groen heeft plaats moeten maken voor parkeerplaatsen op het maaiveld Ja, deels. Voorkeur van de buurt (en huidige bewoners Meerstaete en Randstaete) is echter wel een overkapte wandelroute (huidige situatie)	Akkoord met de gekozen oplossing
De uitwerking van de padenstructuur in het plan	n.v.t.	niet uitgewerkt	Geldt ook voor bewoners van Meerstaete en Randstaete	Aanzet tot inrichtingsplan met betekenisvol groen	Een overkapte wandelroute kan mogelijk een barrière in de open ruimte zijn.	Akkoord met de gekozen oplossing
Zorg						
Mogelijkheid bieden van zorg in appartementen	Ja	Alle	Ja - maar geen gemeenschappelijke ruimte bij zorgwoningen gebouw Plantage/Westeinde Er kan hier niet meer over aanleunwoning worden gesproken omdat er geen verzorgingshuis meer terugkomt ** hierdoor geen verschil in (sociale) huurwoning en aanleunwoning - beiden kunnen zorg inkopen	Alle	Nee. Omwonenden benoemen verschil van inzicht over de mate van zorgverlening en het gebruik van het woord aanleunwoning. En de bijbehorende berekening van voldoende parkeerplaatsen.	Akkoord, er komt voldoende zorgaanbod terug op de locatie
Overig						
De hoeveelheid windbelasting die te verwachten is	n.v.t.	Fors vanwege hoogteaccent	Afhankelijk van nieuwe windbelasting meeting - kans op harde wind (onveilige situatie ouderen)	Beperkt door bouwhoogte vergelijkbaar met omgeving	Ja. Windbelasting valt binnen wettelijk toegestane norm. (te onderzoeken)	Windbelasting moet binnen wettelijke kaders vallen
De toename van verkeerslawaaï dat te verwachten is	n.v.t.	niet berekend	Ernstige toename verkeerslawaaï verwacht door toename aantal woningen, bijbehorende verkeersbewegingen en gebouwen dicht(er) op de weg In afwachting van geluidsonderzoek nieuw plan	n nb	Er wordt onderzoek gedaan naar toename verkeerslawaaï op de gevel.	Verkeerslawaaï mag beperkt toenemen