

Bijlage II - “Overwegingscriteria stedenbouwkundigplan Bloesemgaerde-Noord” [DOC-20-254264]

Inleiding

Korte samenvatting van de vastgestelde kaderstellende notitie, bijbehorende tekening bijlage I:

- Kader 1: Wijzigen van het gebruik naar een nieuw woon- en leefgebied.
- Kader 2: Realiseren van maximaal 50 woningen.
- Kader 3: Programma uit circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop en 50% middeldure/dure koop.
- Kader 4: Stedenbouwkundige uitgangspunten:
 - Relatie met omliggende landschap; • Maximaal 3 bouwlagen; • Sfeer aansluitend op de bestaande wijk; • Lintbebouwing aan de Westeinderweg;
 - Veilige verkeersontsluitingen; • 30km/h-gebied en bushalte via voetpad bereikbaar; • Een centrale groene ruimte met kwaliteit; • Oostelijke randsloot inzetten voor wateropgave.
- Kader 5: Welstandscriteria zeer beperkt.
- Kader 6: Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
- Kader 7: Ontwikkelstrategie in de vorm van een concessie.
- Kader 8: Transparante en tijdige participatie en communicatie.
- Kader 9: Minimaal kostendekkende exploitatie.

Overwegingscriteria

Model 1

8	goedkope koop in stolp	16%
14	sociale huur	28%
6	middeldure koop	12%
22	dure koop	44%
Totaal:		50 woningen

Ruimtelijke karakteristiek model 1

- Ruimtelijk-functionele opzet zoals opgenomen in de tekening van de kaderstellende notitie:
 - Hoofdontsluiting ‘buitenom’ langs westgrens.
 - Dwarsstraatjes zodat er geen achtergevels aan bestaande achtertuinen (waterzijde) zullen grenzen.
 - Langs de Westeinderweg een erf met grote gebouwen die refereren aan agrarische lintbebouwing.
 - Hofjes vorm van de bebouwing bij de bestaande wijk Bloesemgaerde.
- Voldoet niet aan kader 9 (minimaal kostendekkende exploitatie, er is een tekort van € 200.000,-).
- Voldoet niet aan de tekening van de kaderstellende notitie.
 - Geen openbaar wandelpad aan de kant van de bestaande wijk Bloesemgaerde.

- Met de ligging van de weg aan de westzijde van het plangebied is merendeel gunstig voor het schaduwgebied van de bomen aan de westzijde gelegen.
- Grote diversiteit aan kavelgroottes.
- Grote diversiteit aan typologieën.
- Parkeren (openbaar) geclusterd nabij de woningen en omzoomd met groen (haag).
- Water uitbreiding aan de kant van de bestaande wijk Bloesemgaerde (wensen van de omliggende bewoners).
- Water uitbreiding naast Westeinderweg 5 (wensen van de omliggende bewoners).

Concluderend model 1

Voordelen:

- Voldoet aan de ruimtelijke eisen van de kaderstellende notitie.
- Zijgevels richting bestaande Bloesemgaerde bebouwing.
- Toegangsweg is aan de kant van Westeinderweg 7.
- Voldoet aan het participatietraject.
- Bij de toegangsweg zit een verkeersremmende knik.
- Een doorsteek over het water tussen dit gebied en het aangrenzende oostelijke gebied.

Nadelen:

- Door minder uitgeefbare grond voldoet de grondexploitatie financieel niet aan de kaderstellende notitie (er is een tekort van € 200.000,-)
- Geen wandelpad langs het water. Voldoet niet aan bijbehorende tekening van de kaderstellende notitie.
- Profielen van de dwarsstraatjes voldoen niet aan LIOR.
- Veel meer openbare ruimte in beheer.

Model 2

8	goedkope koop in stolp	16%
16	sociale huur	32%
6	middeldure koop	12%
20	dure koop	40%
	Totaal:	50 woningen

Ruimtelijke karakteristiek model 2

- Ruimtelijk-functionele opzet gedeeltelijk zoals opgenomen in kaderstellende notitie:
 - Dwarsstraatjes, zodat er geen achtergevels aan bestaande achtertuinen (waterzijde) zullen grenzen.
 - Langs de Westeinderweg een erf met grote gebouwen die refereren aan agrarische lintbebouwing.
- Afwijkend van uitgangspunten Kaderstellende notitie:
 - Toegangsweg is in het midden.
 - Beperkte hofjesstructuur zoals op de tekening.
- Ook hier geen wandelpad langs het water (staat wel op de tekening, in de kaderstellende notitie).
- Grote diversiteit aan kavelgroottes.
- Grote diversiteit aan typologieën.

- Parkeren (openbaar) geclusterd nabij de woningen en omzoomd met groen (haag).
- Woningen zuidelijk deel hebben adres/voorkant aan de straat. Dit is een heldere opzet, maar gezien het doorgaande karakter (wijkontsluiting) van een groot deel van het autoverkeer zal dit ook drukte en onrust in de straat met zich meebrengen.
- Een deel van de kavels aan de westzijde van de doorgaande weg hebben vanaf late middag last van schaduwwerking door bomen op aangrenzend kavel.
- Wateruitbreiding aan de kant van de bestaande wijk Bloesemgaerde (wensen van de omliggende bewoners).
- Wateruitbreiding naast Westeinderweg 5 (wensen van de omliggende bewoners).

Concluderend model 2

Voordelen:

- Deels zoals in de kaderstellende notitie.
- Zijgevels richting bestaande Bloesemgaerde bebouwing.
- Wateruitbreiding aan de bestaande wijk Bloesem en Westeinderweg 5.
- Bij de toegangsweg zit een verkeersremmende knik.
- Een doorsteek over het water tussen dit gebied en het aangrenzende oostelijke gebied.
- Door aanzienlijk meer uitgeefbaar oppervlakte voldoet de grondexploitatie aan het kader 9 (tenminste kostendekkend) , er is een overschot te verwachten van € 350.000,-.
- Er blijven mogelijkheden over om 20 woningen in het dure segment uit te geven en er zijn meer 'betaalbare' woningen.
- Minder openbare ruimte

Nadelen

- Last van schaduwwerking door bomen (verkoelend in de zomer/kan echter ook hittestress voorkomen).
- Afwijkingen van kaderstellende notitie (toegangsweg in het midden, geen hofjes opzet, geen wandelpad).

	Vorm-geving	Verkeer	Programma	Financiën	Omgeving Participatie	Kaders	Risico's
Model 1	-	-	+	-	++	-	--
Model 2	+	+/-	++	++	+	-	+/-

Verzameling wensen bewoners op 10 april 2019

Wonen

- Look & feel van bestaande wijk Bloesemgaerde wordt erg gewaardeerd.
- In Bloesemgaerde-Noord geen hoogbouw; niet hoger dan drie bouwlagen.
- Maximaal twee woonlagen gestapeld.
- Woningen voor starters in huur- en koopsector.
- Woningen voor senioren, sympathie voor idee 'knarrenhof'.
- Aan Westeinderweg geen rijwoningen of appartementen, maar vrije kavels, passend in bestaand straatbeeld.
- Geen dichte bebouwingsrand richting bestaande wijk: achter Comicelaan niet achtertuin/achtertuin, maar zijgevels gewenst.

Verkeer en parkeren

- Veilige ontsluiting gewenst op Westeinderweg.
- Bushalte (met fietsenstalling) op Westeinderweg veilig bereikbaar.
- Verkeersremmers in nieuwe wijk tegen hard rijden en sluipverkeer.
- Voorkeur voor traditioneel parkeren, auto voor het huis.
- Aandacht voor tegengaan sluipverkeer in bestaande wijk:
 - Eventuele uitbreiding sporthal De Bloesem meenemen in verkeersplan.
- Drukke op de rotonde bij school in de spits ontlasten.

Water en groen

- Sfeer (openbare ruimte, groenbeeld, aanwezigheid van water) van bestaande wijk Bloesemgaerde wordt erg gewaardeerd.
- Verbreding waterloop achter de Comicelaan.
- Veel water als afwisseling met bebouwing en straten.
- Veel groen, bomen niet te hoog in verband met zonnepanelen op daken.
- In uitstraling groen geen duidelijke voorkeur voor natuurlijke, ecologische, of 'strakke' onderhoudsintensieve groenvoorziening.