



BOMENBUURT NUMANSDORP

Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Augustus 2024



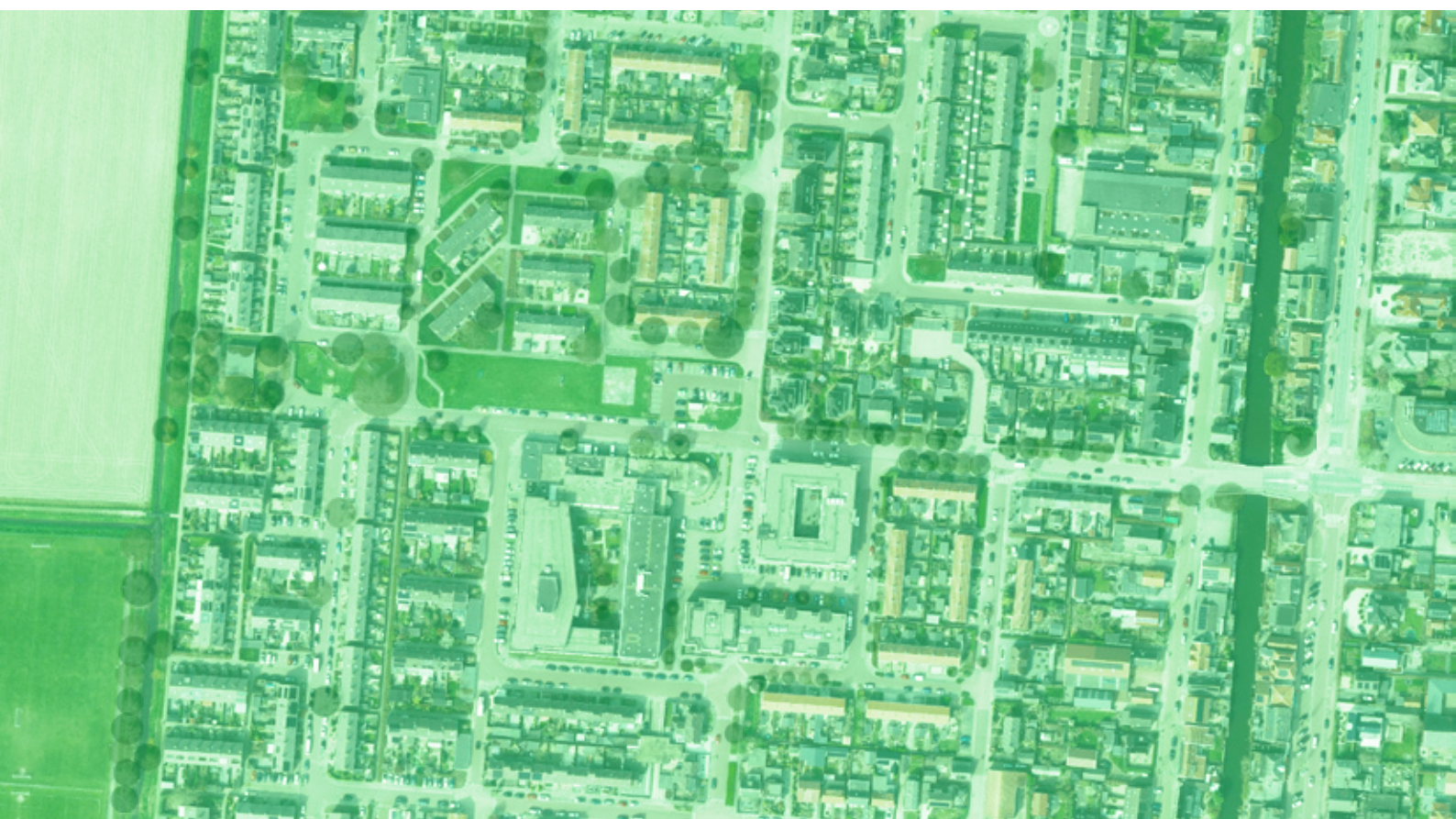
hw
wonen.
This is in de Hoeksche Waard



Alerimus 

 **Cavent**

 **gemeente**
Hoeksche Waard



Inhoudsopgave

Het PUR - Resumé	4
1. Kansen voor de Bomenbuurt	6
2. De huidige situatie	9
3. De gezamenlijke ambities voor het gebied	16
4. Laadvermogen van de Bomenbuurt	20
5. Dorps verdichten	28
6. Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden	30
7. Uitgangspunten planeconomie	36
8. Ontwikkelstrategie	38
9. Vervolgstappen	40





DE BOMENBUURT

Het PUR - Resumé

De gebiedspartijen, HW Wonen, PLUS, Alerimus, Cavent, en de gemeente Hoeksche Waard hebben, in samenspraak met het dorpsberaad 'Numansdorp Samen', intensief en productief gewerkt aan het Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (PUR) voor de ontwikkeling van de Bomenbuurt. De gebiedspartijen hebben elkaar gevonden en beseffen dat een plotgewijze ontwikkeling, waarbij iedereen denkt en werkt vanuit zijn eigen belang en grondpositie, onvoldoende leidt tot een integrale, sociale en duurzame toekomst van de buurt. Daarom wordt samenwerking vanuit een gedeelde ambitie omarmd.

Met dit vertrekpunt is in workshops en gesprekken met de gebiedspartijen onderzocht hoe de (her)ontwikkeling van de Bomenbuurt kan leiden tot het realiseren van een gemeenschap in een aangename omgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen en daarnaast bijdraagt aan het versterken van het dorp. Het programma van **uitgangspunten en randvoorwaarden** (PUR) is het resultaat van deze gezamenlijke verkenning en geeft richting aan de gewenste ontwikkeling en zorgt ervoor dat de gedeelde ambities realiseerbaar worden.

De Bomenbuurt is, mede door de aanwezige sociaal maatschappelijke functies, de ideale locatie om te bouwen voor specifieke doelgroepen. Daarmee speelt het gebied in op de toenemende behoefte aan woningen voor ouderen waarmee de doorstroming binnen de (lokale) woningmarkt op gang wordt gebracht. Het unieke karakter van deze plek leent zich voor nieuwe woonconcepten voor jong en oud, waar voor elkaar zorgen centraal staat en de ontmoetingsfunctie voor de hele wijk wordt versterkt. Om die ambitie te realiseren zijn in het PUR de volgende uitgangspunten opgesteld.

Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden:

- > Ontwikkel de Bomenbuurt als een gemeenschap waar zorg voor elkaar, ontmoeten en zo lang mogelijk zelfstandig wonen centraal staan.
- > Zet in op het faciliteren van doelgroepen waarbij een lage parkeernorm past en die doorstroming van de Numansdorpse woningmarkt stimuleren.
- > Realiseer en bestem een aanzienlijk deel (voorstel 70% en te onderzoeken of dit percentage een vitale wijk oplevert) van het totale woningaantal als appartement voor ouderen (vitaal en zorgbehoevend). Richt de overige woningen levensloopbestendig in. Onderzoek of nieuwe woonconcepten gericht op collectiviteit en gemeenschapszin onderdeel kunnen worden van de ontwikkeling.
- > Zet in op dorps verdichten en het bouwen van appartementen (bandbreedte 155 – 200 wooneenheden) in een groene leefomgeving met sociaal maatschappelijke voorzieningen en een supermarkt gericht op de buurt.
- > Positioneer de sociaal maatschappelijke functies in elkaars nabijheid of verbind deze in ieder geval met aantrekkelijke en veilige wandelroutes.
- > Richt woningen, gebouwen en de openbare ruimte zo in dat kan worden ingespeeld op de toenemende zorgbehoefte.
- > Zet in op een attractieve openbare ruimte die spontane ontmoetingen stimuleert en verbeter de veiligheid en toegankelijkheid voor minder mobiele doelgroepen.

EEN PUR, WAT IS DAT EIGENLIJK?

Het Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (PUR) vormt de basis om te kunnen starten met de herontwikkeling van een gebied. Het PUR gaat over het beoogde programma en de ambities voor de stedenbouw, openbare ruimte, landschap en architectuur. Het schetst een beeld bij de beoogde sfeer en kansrijke doelgroepen voor het gebied. Naast de fysieke, ruimtelijke en de sociale aspecten wordt beschreven hoe met elkaar te komen tot de gewenste gebiedsontwikkeling. Op basis van het PUR kunnen de

partijen concrete afspraken (inhoudelijk, financieel, voorwaardelijk e.d.) maken over de ontwikkeling. Hiervoor is door BVR advies ingewonnen bij plan economisch bureau Planmaat. Planmaat heeft daarvoor onder andere gesprekken gevoerd met de betrokken partijen. Dit advies is verwerkt in het PUR.

Het PUR wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en is de basis voor de verdere planuitwerking en -ontwikkeling.

- > Verbeter de oversteekbaarheid van de Vlielandersstraat, maak de auto te gast en oriënteer de auto-ontsluiting (functies en parkeren). De auto te gast omvat ook een kwalitatieve inrichting van de parkeergelegenheid in het plangebied.
- > Maak goede afspraken over de parkeernorm met de intentie om de parkeernorm op onderdelen af te kunnen laten wijken. Verken de mogelijkheden om parkeren voor de woningen gebouwd op te lossen en van het invoeren van parkeerregulering.
- > Bij de uitbreiding van de supermarkt moet rekening gehouden worden met een goede en veilige ontsluiting en extra parkeerplaatsen in de buitenruimte, die gedurende de openingstijden enkel ter beschikking zijn voor de supermarktbezoeker. Sluit daarbij het alternatief, nieuwbouw supermarkt op naastgelegen kavel in combinatie met woningbouw, niet uit.
- > Verken de kansen voor uitbreiding of nieuwbouw van de Buitensluis en de meerwaarde voor de integrale ontwikkeling van de Bomenbuurt.
- > Stem met elkaar de activiteitenagenda af om drukte te spreiden over de dag of week. En benoem in het gebied de verschillen in plekken met betrekking tot rust en reuring.
- > Werk toe naar een basisplan dat op de 'traditionele manier' financieel haalbaar is en zoek naar aanvullende of alternatieve financiële middelen om de ambities te realiseren.
- > Ontwikkel een totaal plan op hoofdlijnen met een beeldkwaliteitsplan. Vanuit deze hoofdlijn wordt het plan in fases ontwikkeld en gerealiseerd.
- > Maak snelheid door afspraken te maken op planonderdelen of deelgebieden die sneller ontwikkeld kunnen worden.
- > Ontwikkel naast sociaal programma ook woningen in de betaalbare- of dure huur/koop sector, om zo meer diversiteit én extra inkomsten te genereren en de haalbaarheid van ambities te vergroten.
- > Organiseer schuifruimte voor doorverhuizing van bestaande bewoners in de wijk of in het dorp.

Randvoorwaarden;

- > Voor de deelnemende partijen zijn er minimaal benodigde randvoorwaarden voor een haalbare deelname in het project:
 - > HW wonen realiseert een minimum aantal van 124 woningen in de Bomenbuurt
 - > Cavent realiseert een minimum aantal van 30 zorgwoningen
 - > PLUS realiseert een uitbreiding van ca. 415- 500 m² BVO met een aangrenzend parkeerterrein van ten minste 55 parkeerplaatsen met blauwe zone van 1 uur parkeren tijdens de openingstijden van de supermarkt ten behoeve van de bezoekers van de supermarkt.
- > Ontwikkel de Bomenbuurt als een gemeenschap waar zorg voor elkaar, ontmoeten en zo lang mogelijk zelfstandig wonen centraal staan.

Ontwikkelstrategie en vervolg

Wanneer het PUR omarmd wordt door de partijen en vastgesteld is door de gemeenteraad, kan gestart worden met de verdere planvoorbereiding. Stem op tijd de verwachtingen af over ieders financiële bijdrage aan de totale gebiedsontwikkeling. Wanneer dit helder is kan per deelgebied de vastgoedontwikkeling plaatsvinden, waarbij regie nodig blijft op het totaal.

Ruimte bieden voor het realiseren van extra woningen en deels in de midden dure huur- of koopsector heeft een positief effect op de haalbaarheid. Alternatieve vormen van financiering, beheer en efficiënt ruimtegebruik kan helpen om de sociale binding binnen de wijk te vergroten en biedt extra investeringsruimte.

Voor het aanpassen van het omgevingsplan is een globaal stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan nodig op basis van het PUR. Participatie met (huidige en toekomstige) bewoners is een essentieel onderdeel om te komen tot een gedragen plan. Rekening houdend met proceduredtijd en de benodigde onderzoeken kan de ontwikkeling op zijn vroegst eind 2025 starten. Om geen onnodige vertraging op te lopen is het belangrijk de snelheid in het traject te behouden.

1. Kansen voor de Bomenbuurt

Verschillende ambities en belangen komen samen

In Numansdorp wordt door de gebiedspartijen HW Wonen, PLUS, Alerimus, Cavent en de gemeente Hoeksche Waard, met raadpleging van het dorpsberaad 'Numansdorp Samen', nagedacht over een gezamenlijke gebiedsontwikkeling van de Bomenbuurt.

De vijf gebiedspartijen denken na over hun eigen toekomst en zien samen allerlei kansen voor herontwikkeling, uitbreiding en vernieuwing van maatschappelijke voorzieningen en wijze van samenleven. Zo wil HW Wonen verouderde woningen in het gebied slopen en meer woningen terugbouwen. De PLUS supermarkt wil graag uitbreiden en Alerimus wil, in relatie met de ontwikkeling in de Bomenbuurt, met de ver/nieuwbouw van de Buitensluis tegemoet komen aan de behoeften die leven in de lokale samenleving. Cavent ziet kansen om zorgwoningen van elders in Numansdorp te verplaatsen naar de Bomenbuurt. Vanuit de wijk is er de wens om te vergroenen, de sociale en economische structuur te versterken en de verkeersveiligheid te vergroten. De gemeente wil met de ontwikkeling de doorstroming op de woningmarkt stimuleren. Daarnaast ziet de gemeente hier een uitgelezen kans om invulling te geven aan de ambities uit de visie Wonen, Welzijn en Zorg (november 2021):

- > **Wonen:** een passende woning voor iedereen;
- > **Welzijn:** een omgeving die zelfredzaamheid, participatie en ontmoeting stimuleert;
- > **Zorg:** bewustwording, zelfredzaamheid en passende ondersteuning voor wie dat nodig heeft.

In een interactief werkproces met de partijen, geleid door BVR-adviseurs, is het Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (PUR) voor de ontwikkeling van de Bomenbuurt opgesteld. In het PUR worden door de gebiedspartijen concrete uitspraken gedaan van wat zij in gezamenlijkheid voor elkaar willen krijgen met de ontwikkeling van de Bomenbuurt. In maart 2024 hebben de betrokken partijen hiervoor een intentieovereenkomst getekend.

Omdat (her)ontwikkeling van de Bomenbuurt impact heeft op de rest van Numansdorp en omdat de gebiedspartijen gezamenlijk de intentie hebben om de ontwikkeling van het gebied van waarde te laten zijn voor alle inwoners van Numansdorp is gevraagd aan het dorpsberaad 'Numansdorp Samen' om input te leveren in het proces om te komen tot het PUR.



HET VERTREKPUNT VAN DE GEBIEDSPARTIJEN

(Programmatistische) ambities Bomenbuurt



HW WONEN

Vervanging van 92 verouderde woningen en nieuwbouw van 124 appartementen die beter aansluiten bij de huidige woonbehoefte van de huurders. Kans om doorstroming te bevorderen binnen de woningbouwportefeuille.



PLUS SUPERMARKT

Uitbreiding van het commercieel winkelprogramma met 500 m² extra winkelloppervlakte. En een aangrenzend parkeerterrein van 66 parkeerplaatsen met blauwe zone van 1 uur parkeren tijdens de openingstijden van de supermarkt ten behoeve van de bezoekers van de supermarkt.



ALERIMUS, DE BUITENSLUIS:

Bijdragen aan het behoud en vergroten van een integrale inclusieve samenleving van Numansdorp waar de inwoners, van jong tot oud deel van uit kunnen maken.



CAVENT

Verplaatsing van 30 zorgwoningen (elders in Numansdorp) in de nabijheid van de zorgvoorzieningen van de Buitensluis.



GEMEENTE HOEKSCHÉ WAARD

Kwaliteitssprong Bomenbuurt en kans om uitwerking te geven aan de ambities uit de visie 'Wonen, Welzijn en Zorg'. Rekening houdend met een eventueel toekomstige westelijke randweg via de Vlielandersstraat.

Samen leren van een gebiedsgerichte aanpak

Voor alle partijen is de gekozen aanpak, om met open vizier te komen tot een gedeeld beeld over de gewenste ontwikkeling van de Bomenbuurt, spannend en nieuw. Partijen hebben andere achtergronden, belangen en ervaringen. Wat aan de voorkant alle partijen bindt is de overtuiging dat samenwerking ten behoeve van een organisatie overstijgend gezamenlijk belang voor Numansdorp van (sociaal) maatschappelijke meerwaarde is. Dat vraagt om verder te kijken dan de meer traditionele vastgoedontwikkeling op de eigen kavel. Partijen hebben afgesproken dat ze hier samen van willen leren wat het geheel een experimenteel karakter geeft. Partijen streven naar het vastleggen van de leerervaringen om deze te borgen voor een toekomstige aanpak.

De belangrijkste bevindingen:

- > De gebiedspartijen hebben de ambitie om door middel van deze gezamenlijke ontwikkeling de kwaliteit van het dorp te versterken. Om dit op een Numansdorps wijze te doen is raadpleging van de inwoners van de Bomenbuurt essentieel.
- > Het herstructureren van een wijk is complex. Probeer snelheid te maken en te scoren door afspraken te maken voor planonderdelen, in plaats van (te lang) te puzzelen op afspraken over één integraal, gebiedsdekkend plan;
- > Reken je niet rijk met alternatieve vormen van financiering. Zaken als crowdfunding, het leggen van zorg en onderhoud taken bij bewoners draagt bij aan betrokkenheid en kan helpen om net wat meer te kunnen, maar staat niet in verhouding tot de kosten van de gebiedsontwikkeling;
- > Stem snel de verwachtingen af over de financiële slagkracht van de partijen en onderzoek of er extra mogelijkheden zijn voor financiering. Zoals het aanwenden van fondsen en subsidies of het betrekken van zorgverzekeraars.
- > Trek ontwikkelingen die geld opleveren naar voren in de ontwikkeltijdlijn zodat er een positieve cashflow ontstaat;
- > Maak afspraken over een gemeenschappelijke pot om daarmee activiteiten te financieren voor wederzijds profijt. Zoals het aanstellen van een gebiedsmanager, extra investeringen in de buitenruimte voor ontmoeten en activiteiten voor sociale binding. Overigens kan dit deels ook met gesloten beurs door taken te verdelen onder de partijen.

Het gebiedsproces helpt om de verwachtingen beter af te stemmen en begrip te krijgen voor elkaars standpunten en belangen. Zo wil HW Wonen sloop- nieuwbouw van de bestaande woningvoorraad, wil de PLUS de supermarkt uitbreiden en denkt Alerimus na over de toekomst van de Buitensluis. De partijen rondom de PLUS (Vastgoedeigenaar Jemato, PLUS Retail en Supermarktondernemer) willen snel duidelijkheid over de mogelijkheden tot uitbreiding om levensvatbaar te blijven en de gewenste verbeteringen door te voeren. HW wonen ziet kansen in het bouwen voor doelgroepen die belang hebben bij de nabijheid van de (zorg) voorzieningen en de supermarkt.

De behoefte is groot om meer gebruik te maken van elkaars programma en het logisch verbinden daarvan door aangename looproutes. Tegelijkertijd vraagt dat wat van de entrees en ontsluiting van de gebouwen dat tot overmaat, en daarmee extra kosten, kan leiden. Denk bijvoorbeeld aan verbindingen tussen de zorgwoningen en de Buitensluis.

In de werkateliers is vrij met elkaar gedacht, is veel op tafel gekomen en zijn er suggesties gedaan die het waard zijn nader te onderzoeken bij de verdere uitwerking. Zo gloren er kansen wanneer de entree van de Buitensluis zich opent naar de Vlielandersstraat in combinatie met sloop en nieuwbouw met meer programma. Het bouwen van een nieuwe supermarkt op de naastgelegen bouwkaavel biedt ruimtelijk en functioneel voordelen maar vraagt tegelijkertijd wel een andere kwalitatieve invulling van het huidige vastgoed van de PLUS.

STATUS PUR

Het Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Bomenbuurt is tot stand gekomen in samenwerking met de gebiedspartijen onder leiding van BVR-adviseurs. Dit is in een tijdsbestek van circa 12 weken gebeurd. De werkgroep en de stuurgroep hebben de inhoud mede bepaald. Het is niet besproken met ieders achterban. Het gesprek over het PUR kan leiden tot aanpassingen of nieuwe inzichten. Het advies is niet te blijven sleutelen aan deze rapportage maar de inzichten die op basis hiervan samen worden geformuleerd mee te geven aan het vervolg.

2. De huidige situatie

Het plangebied, beleidskaders en context

Het plangebied

De Bomenbuurt ligt aan de zuidwestkant van Numansdorp op circa 250 meter afstand van de dorpskern met het winkelgebied van Numansdorp. De Bomenbuurt kenmerkt zich door de aanwezigheid van meerdere functies die een buurt overstijgende functie hebben. Zoals de PLUS supermarkt, het jeugdhonk 'De schakel' en de Buitensluis dat naast woonprogramma ook een aantal wijkfuncties huisvest, waaronder de bibliotheek en de Huiskamer van de Wijk. Deze functies maken de Bomenbuurt een bestemming in Numansdorp.

Naast een bestemming in Numansdorp is de Bomenbuurt ook een plek om te wonen. Het plangebied is circa 4,5 hectare groot. In het plangebied staan 92 woningen die HW Wonen wil vervangen voor nieuwe woningen. Naast deze woningen wordt er binnen het plangebied ook gewoond in de Buitensluis en boven de supermarkt. Het plangebied wordt doorsneden door de Vlielandersstraat. Opvallend is dat de Bomenbuurt aan beide zijden van deze weg een ander gezicht heeft. Het deel ten zuiden van de Vlielandersstraat, met de supermarkt en de Buitensluis, heeft een centrumdorpsse en meer stadse uitstraling. Hier is gestapeld gebouwd en zijn de entrees van de supermarkt en de Buitensluis. Het gebied is versteend en de auto is dominant aanwezig. Het deel ten noorden van de Vlielandersstraat heeft juist een veel dorpsere uitstraling. Met laagbouw, tuinen en veel ruimte voor groen. Het aanwezige groen bestaat voornamelijk uit een open grasveld en een grote hoeveelheid hagen. Dit groen is onderhoudsarm en functioneel en heeft daardoor niet veel gebruikswaarde. Er staan een paar mooie grote bomen in de buurt die de naam Bomenbuurt eer aan doen.



TEN NOORDEN
OF
TEN ZUIDEN
VAN DE VLIELANDERSTRAAT





Jeugdthnk



Buurtgroen & spelen

ca. 3300 m²



Alerimus zorgcentrum



Bibliotheek



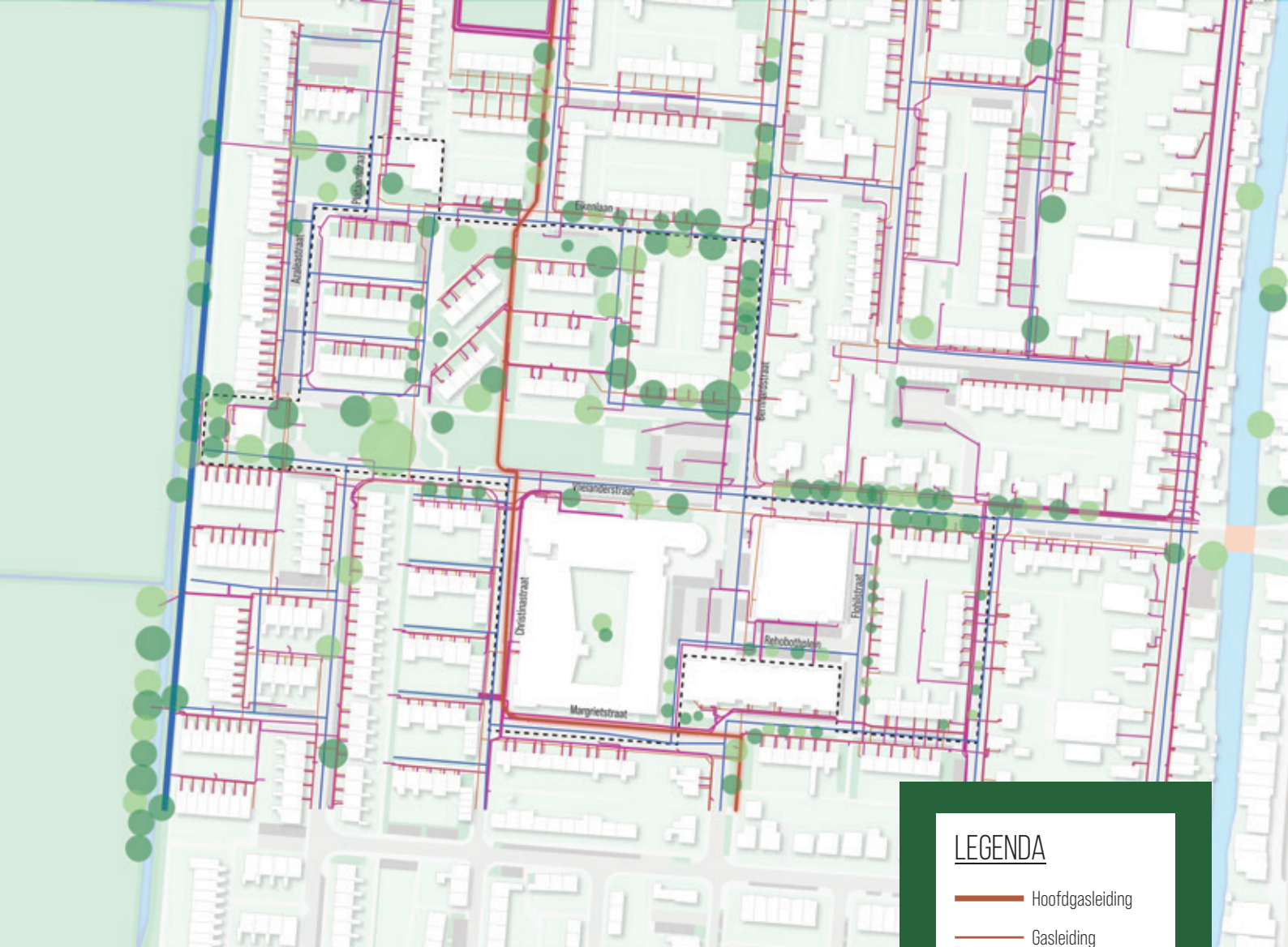
Politiepost

ca. 6000 m²



PLUS supermarkt

ca. 1300 m²



LEGENDA

- Hoofdgasleiding
- Gasleiding
- Riool persleiding
- Rioolleiding
- Elektriteitskabel
- Boomkroon
- Plangrens

Kabels, leidingen en bestaande bomen

Naast bovengrondse functies en kwaliteiten ligt er ook ondergronds de nodige infrastructuur in de Bomenbuurt waar bij herontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. In het gebied ligt een hoofdgasleiding die het gebied van noord naar zuid doorkruist.

Er staan een paar mooie grote bomen in het gebied, met de herontwikkeling zal rekening worden gehouden met het huidige karakter van de bomenbuurt en waar mogelijk verbeteren. In het kader van het Omgevingsplan moet nader onderzocht worden wat de ecologische waarde is. Om de naam Bomenbuurt eer aan te doen is het aan te bevelen zoveel mogelijk bomen bij te planten of te behouden.

Het Omgevingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitensluis' is onderdeel van het Omgevingsplan Hoeksche Waard. In 2008 is dit bestemmingsplan opgesteld met concrete bestemmings- en bouwvlakken. Hierdoor is de gewenste uitbreiding en ontwikkeling momenteel niet toegestaan. Voor de herontwikkeling van de Bomenbuurt is een planologische procedure nodig, om af te wijken van het omgevingsplan of deze te wijzigen. Voor de planologische procedure is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen met een

beeldkwaliteitsplan nodig, als vervolg op het PUR. Het is nodig om aanvullende onderzoeken uit te voeren en de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' aan te tonen. Denk bijvoorbeeld aan een geluids-, ecologisch-, geur-, archeologisch- en stikstofonderzoek. Belangrijk is dat er een integrale afweging wordt gemaakt van alle sectorale eisen. Voorop staat een kwalitatief woonmilieu met toegevoegde waarde voor Numansdorp en directe omgeving.

Beleidscontext

De beleidskaders van de gemeente Hoeksche Waard vormen de basis van dit PUR. Mochten de uitgangspunten en randvoorwaarden van de PUR afwijken van de geldende beleidskaders dan is de PUR leidend voor de ontwikkeling van de Bomenbuurt. De aanwezigheid

Toekomstige ontwikkeling Numansdorp

(toekomstige) doelgroepen en de sociaal-maatschappelijke impact van de aanwezige voorzieningen in de Bomenbuurt en de betekenis daarvan voor de inwoners van heel Numansdorp bieden argumenten om gefundeerd af te wijken van de standaardnormen die gehanteerd worden bij ontwikkelingen in de Hoeksche Waard. Het unieke karakter van deze plek vraagt om een open houding en een vernieuwende manier van opgaven aanvliegen. Omdenken is hier de norm.

Belangrijke gemeentelijke beleidskaders:

- > Visie Wonen, Welzijn en Zorg
- > Ontwikkelbeeld Numansdorp
- > Regionale woonvisie 2030
- > Omgevingsvisie Hoeksche Waard, inclusief: Leidraad voor ontwikkeling HW
- > Centrale as Numansdorp, Evaluatie en advies n.a.v. de verkeersproef

Naast gemeentelijke beleidskaders is er ook geput uit diverse onderzoeken en studies van de gebiedspartijen en andere organisaties:

- > Koersplan HW Wonen – Samen bouwen
- > Praatplaat HW Wonen & Alerimus
- > Strategisch plan Alerimus; Samenwerken aan een toekomstbestendige zorg
- > Memo Cavent
- > Winkelmarktonderzoek Hoeksche Waard – De Detailhandelsraad
- > Ruimte voor ouderen – Raad van ouderen
- > Bevolkingsprognose – Provincie Zuid-Holland
- > Dorps verdichten – Studioninedots
- > Age-friendly city- WHO
- > Ruimte maken voor ontmoeting- CRA Raad RVS
- > STOMP principe (voorbeeld Stougjesdijk)
- > Provinciaal beleid buitenstedelijk bouwen (ruimtelijke puzzel)

Zuidrand en westelijke randweg

In Numansdorp staat de komende jaren veel te veranderen. Zo wordt de Middenweg autoluw gemaakt door er een 30 km/uur-gebied van te maken en wordt het zwembad verhuist naar de noordzijde van het dorp. Daarnaast zijn er in het dorp diverse 'kleinschalige' ontwikkelingen die van betekenis kunnen zijn bij de ontwikkeling van de Bomenbuurt. Denk aan mogelijkheden tot doorverhuizing binnen het dorp bij nieuwbouw op andere plekken of het ontstaan van nieuwe ontwikkellocatie bij het verplaatsen van functies. Op de lange termijn wordt nagedacht over de ontwikkeling van de Molenpolder en het Hooft van Prooijen en de aanleg van de westelijke randweg. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de bereikbaarheid en ontsluiting van het dorp en ook op de Bomenbuurt.

Bij een doorontwikkeling en forse groei van Numansdorp aan de Zuidzijde, in combinatie met het autoluw maken van de centrale as, is de aanleg van de westelijke randweg een serieuze optie voor de ontsluiting van het dorp. In de eerste verkenningen naar de westelijke randweg staat de Vlielandersstraat benoemd als één van de mogelijke ontsluitingen richting de randweg. Om de ontwikkeling van de Bomenbuurt niet afhankelijk van te maken van toekomstige ontwikkelingen, maar deze ook niet op slot te zetten, blijft de Vlielandersstraat in deze verkenning een functie houden in het verkeerssysteem van Numansdorp. De auto is in de Bomenbuurt wel te gast en een veilige oversteekbaarheid van de Vlielandersstraat is een belangrijk aandachtspunt in de ontwikkeling. Bij de studie naar een eventuele westelijke randweg is het te onderzoeken waard of er alternatieven zijn zodat de doorgaande functie van de Vlielandersstraat definitief klein kan blijven.

Detailhandel

In het Winkelmarktonderzoek Hoeksche Waard, dat in 2023 door Ecorys is gemaakt, wordt benoemd dat in Numansdorp een behoefte is aan het uitbreiden van het winkeloppervlak van dagelijkse detailhandel. Daarnaast is de uitbreiding van de supermarkt op de korte termijn noodzakelijk om de supermarkt levensvatbaar te houden. Voor de Bomenbuurt zelf is een lokale toekomstbestendige buurtsupermarkt met een wijkontmoetingsfunctie van toegevoegde waarde. De coöperatieve identiteit van de PLUS, maakt dat zij een uitdrukkelijke bijdrage kunnen leveren aan de samenredzaamheid van (vergrijzende) bewoners van de Bomenbuurt. Door uitbreiding van de Plus in het plangebied sorteren we



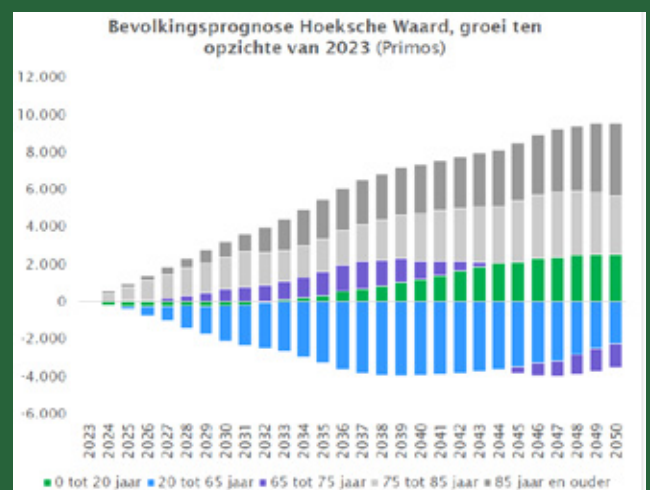
Toekomstige ontwikkelingen / plannen Numansdorp

voor op mogelijke toename van het winkelend publiek als gevolg van uitbreidingen van Numansdorp, zoals de Molenpolder.

Een eventuele verplaatsing van de supermarkt naar het Hooft van Prooijen, gekoppeld aan de ontwikkeling van de Molenpolder is een onderwerp dat vooral op de langere termijn speelt. De uitbreiding van de huidige supermarkt kent een terugverdientijd van circa 15 jaar en voor die tijd wordt niet voorzien dat er een andere supermarkt komt.

Borgen continuïteit van zorg

Uit onderzoek van bureau AT Osborne blijkt dat de zorgvraag in de Hoeksche Waard de komende jaren fors zal stijgen door toenemende vergrijzing. Waar nu het aandeel 85-plussers 1 op 40 is, zal dat tot 2050 stijgen naar 1 op 15. Om in de toekomst de inwoners van Numansdorp de zorg te kunnen aanbieden die zij nodig hebben is het essentieel om in te spelen op deze groeiende behoefte. De Bomenbuurt leent zich om invulling te geven aan deze opgave. Door zorgvragers te concentreren in het plangebied, verhogen we de efficiëntie van toekomstige zorgverlening.



Toenemende zorgvraag in de Hoeksche Waard
Bron: "een blik op de toekomst" AT Osborne



INTERMEZZO

IMPRESSIE

WERKSESSIES

Om te komen tot het PUR is in drie interactieve werksessies met de gebiedspartijen gewerkt aan een gedeeld beeld over de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Tijdens open en constructieve gesprekken in de stuurgroep hebben de partijen de koers bepaald. Het PUR vormt de basis om uitwerking te geven aan deze gezamenlijke wensen.





3. De gezamenlijke ambities voor het gebied

De belangrijkste bevinding uit de werksessies met de gebiedspartijen is dat iedereen zich wil inzetten om de Bomenbuurt tot bijzonder gebied te ontwikkelen. Een gebied dat recht doet aan de potenties van de locatie en het aanwezige maatschappelijke programma. De gezamenlijke ambitie bestaat uit zes hoofdelementen:

- > Meerwaarde voor het dorp
- > Gemeenschap versterken
- > Ontmoeting centraal
- > Behoud van voorzieningen, waaronder een toekomstbestendige supermarkt
- > Bouwen voor specifieke doelgroepen, zoals senioren, jongeren en zorgbehoevenden
- > Samen bijdragen aan de gebiedsontwikkeling

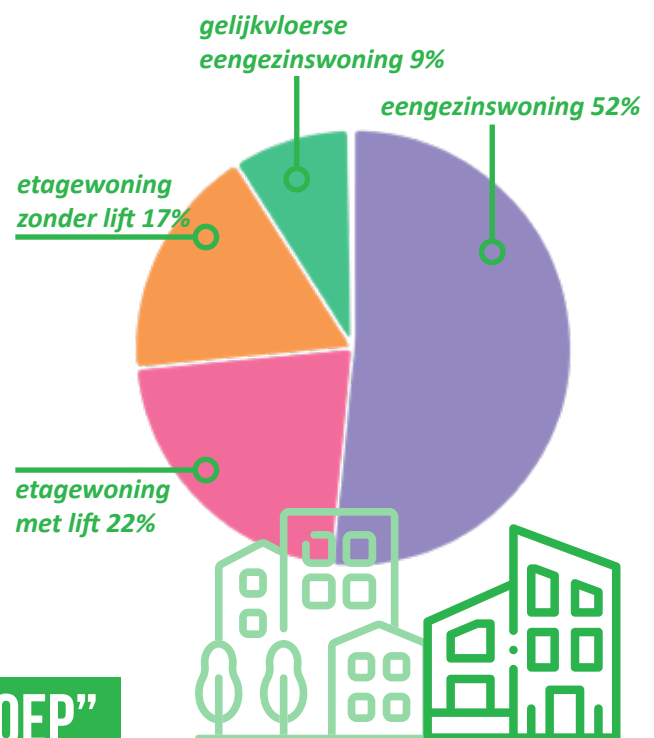
Meerwaarde voor het dorp

De Bomenbuurt is door de aanwezige maatschappelijke functies altijd al een interessante bestemming geweest voor de inwoners van Numansdorp. Met de herontwikkeling van de Bomenbuurt kan deze kracht worden versterkt en uitgebouwd. De gebiedspartijen zien het belang van goed bereikbare voorzieningen met goede entrees. De openbare ruimte moet uitnodigend zijn voor verblijf en het gebruik van de maatschappelijke voorzieningen stimuleren.

Naast de voorzieningen kan de ontwikkeling ook bijdragen aan een andere opgave in Numansdorp. HW wonen constateert dat een aanzienlijk deel van hun huidige woningvoorraad van eengezinswoningen wordt bewoond door één- en tweepersoonshuishoudens, vaak omdat kinderen de deur uit zijn, of door mensen met een

toenemende zorgvraag. Bij bewoners met hogere leeftijden speelt mee dat de bovenste verdiepingen (trappen) vaak slecht of niet meer bereikbaar zijn. Omdat deze mensen nu geen opties hebben om te verhuizen komen deze gezinswoningen niet beschikbaar voor gezinnen die op zoek zijn naar een woning. Naast het aanbieden van een meer passende woning is het gewenst om mensen actief te begeleiden om doorstroming te stimuleren.

De ontwikkeling van passende (zorg) appartementen in de Bomenbuurt helpt de doorstroming op de woningmarkt van Numansdorp op gang te brengen. Het bouwen voor specifieke doelgroepen in de Bomenbuurt schept ruimte voor andere doelgroepen buiten het plangebied. Het bijdragen aan overstijgende opgaven wordt door alle gebiedspartijen omarmt.



Overzicht verdeling van type woningen van het huidige woningportfolio van HW wonen in Numansdorp. Bron: HW Wonen (vormgeving BVR)

“DOEL: DOORSTROMING

VOOR DE JUISTE DOELGROEP”

SCHEEFWONEN OP BASIS VAN LEEFTIJD

Gebaseerd op het woningportfolio van HW wonen. Er zijn geen gegevens beschikbaar van de leeftijd van bewoners van de overige woningen (particulier) in Numansdorp maar het is voorstelbaar dat zich daar een vergelijkbare opgave ligt.

leeftijd	eengezinswoningen	etagewoningen zonder lift	totaal
60-69 jaar	107	12	119
70-79 jaar	88	12	100
80-90 jaar	57	8	65
>90 jaar	4	2	6
	256	34	290

bron: HW Wonen (vormgeving BVR)

Gemeenschap versterken

Een van de eerste ambities waar de partijen het met elkaar over eens waren in de werksessies is dat de Bomenbuurt een gebied moet worden waar iedereen zich welkom voelt. Een ontwikkeling voor jong en oud, gezond en zorgbehoevend. In de Bomenbuurt woon en werk je samen met elkaar, je staat voor elkaar klaar en helpt elkaar waar nodig.

De zorgvraag en vergrijzing zorgt de komende jaren voor een toenemende vraag naar meer zorgplekken. De landelijke trend is om te stimuleren dat mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen in een daarvoor geschikt gemaakte woning en woonomgeving met zorgvoorzieningen nabij. De Bomenbuurt leent zich vanwege de aanwezigheid van het verzorgingstehuis de Buitensluis goed voor de doelgroep thuiswonende zorgbehoevenden. Om te voorkomen dat de Bomenbuurt een grijze wijk wordt en te stimuleren dat bewoners voor elkaar zorgen, is een gemengde doelgroep gewenst. Dit betekent een gerichte woningtoewijzing en voorzieningen voor verschillende levensfasen (bijvoorbeeld het jeugdhonk of een koffiecorner).

De wens om een gemengd gebied te ontwikkelen en de urgente zorgvraag biedt kansen om ook nieuwe woonvormen aan te bieden. Denk aan collectieve woonvormen en aandacht voor groepen die nu buiten de boot vallen op de woningmarkt. Gedacht kan worden aan woningen met een social return. Bijvoorbeeld woningen voor jongeren nabij het verzorgingstehuis waar tegen gereduceerd tarief gewoond kan worden bij vrijwillige inzet in de zorg voor een paar uur per week. Of de inzet van dagbesteding van mensen met een zorgbehoefte in het onderhoud van de openbare ruimte. In het PUR wordt een indicatieve verdeling van doelgroepen gegeven.

Ontmoeting centraal

Alle partijen zien met de ontwikkeling van de Bomenbuurt een attractief en verbindend openbaar gebied voor zich waarin ontmoeting centraal staat. Een openbare ruimte die zo is ingericht dat het spontane ontmoetingen tussen bewoners en bezoekers van het gebied stimuleert. Dat vraagt wat van de inrichting van de openbare ruimte zoals voldoende speelplekken, rustplekken, goede paden en verbindingen met de omgeving en ontmoetingsplekken. Vergroening van de openbare ruimte draagt bij aan het maken van koele plekken in de zomer en het realiseren van ambities met betrekking tot klimaatadaptatie. De positionering en entrees van de bebouwing (maatschappelijke functies en woningen) ten opzichte van de openbare ruimte dragen bij aan het stimuleren van ontmoetingen.

Nieuwsflits

“Van de ambitieuze kabinetsplannen om veel seniorenwoningen bij te bouwen, komt weinig terecht. De komende drie jaar worden er minder dan 10.000 gebouwd, terwijl het er ruim 100.000 zouden moeten zijn. Dat meldt ABN AMRO maandag.

De komst van extra woningen voor ouderen is belangrijk en niet alleen omdat Nederland vergrijst. Als senioren verhuizen, laten ze een ander huis achter dat beschikbaar komt voor de kopersmarkt. Op deze manier komt een keten van verhuizingen tot stand, wat het enorme tekort op de woningmarkt een beetje kan verminderen.”

Bron: Nu.nl (2024)

De ontwikkeling van meer woningen en de gewenste uitbreiding van de supermarkt brengen meer verkeersbewegingen en een parkeeropgave met zich mee wat op gespannen voet staat met de gewenste buitenruimte. Het is van belang om een goede balans te vinden tussen de ruimte voor de auto en een aangename openbare ruimte. In het PUR wordt voorzien de impact van de auto zo veel mogelijk te minimaliseren zodat er ondanks de ontwikkeling van meer programma toch een aantrekkelijk gebied kan worden ontwikkeld waarin mensen elkaar makkelijk en veilig kunnen ontmoeten.

Behoud van voorzieningen, waaronder een toekomstbestendige supermarkt

De bibliotheek, het jeugdhonk ‘de Schakel’, de supermarkt en een aantal andere belangrijke sociaal maatschappelijke voorzieningen zijn in de Bomenbuurt gevestigd. Daardoor heeft de Bomenbuurt een belangrijke functie in Numansdorp. De herontwikkeling van de Bomenbuurt heeft als randvoorwaarde het behoud van deze functies. Door de initiatiefnemers is de ambitie uitgesproken de toegankelijkheid en de toekomstbestendigheid van de voorzieningen te verbeteren. Denk aan het verplaatsen binnen het plangebied, vergroten van het aanbod of een betere positionering van entrees ten opzichte van de collectieve openbare ruimte.

Bouwen voor specifieke doelgroepen, zoals senioren, jongeren en zorgbehoevenden

De Bomenbuurt leent zich qua woningbouwlocatie uitermate goed voor de doelgroepen ouderen en jongeren. De aanwezigheid van de Buitensluis (zorg nabij) maakt de Bomenbuurt een uiterst interessante locatie om in te zetten op doelgroepen die (steeds) afhankelijk(er) worden/zijn van de nabijheid van zorg. Daarnaast zorgt bouwen voor ouderen (vitaal en zorgbehoevend) ervoor dat er een verhuisketen in gang gezet kan worden waardoor elders in het dorp woningen vrij komen voor gezinnen. Jongeren hebben qua woonwensen vergelijkbare eisen aan een woning en kunnen daarnaast maatschappelijk bij dragen aan de ambitie om een gebied te realiseren waar zorg voor elkaar en ontmoeting centraal staat. Ook is er binnen Numansdorp nadrukkelijk de behoefte om te bouwen voor jongeren (circa tussen 23 en 30 jaar). Deze groep kan in Numansdorp lastig aan een woning komen. Beide doelgroepen zijn minder afhankelijk van het bezit van een eigen auto. Jongeren zijn in grotere mate meer vertrouwd en georiënteerd op duurzame mobiliteit zoals het OV of deelmobiliteit en mensen met een zorgbehoefte hebben steeds minder/geen behoefte aan een eigen auto. Het aantrekken van doelgroepen die niet zo afhankelijk zijn van de auto zorgt ervoor dat het gebied ontwikkeld kan worden met een lagere parkeernorm. Dit heeft een positief effect op het creëren van een inclusief openbaar gebied dat ook goed toegankelijk is voor mensen met een zorgbehoefte. Daarnaast heeft het richten op minder auto gebruik in de Bomenbuurt

een positief effect op andere ontwikkelingen in het dorp zoals bij de beoogde ambitie om de centrale as autoluw te maken.

De aanwezige voorzieningen zoals de bibliotheek, het jeugdhonk, de supermarkt en de beoogde aantrekkelijke en goed toegankelijke openbare ruimte maken de Bomenbuurt een bestemming voor alle doelgroepen uit Numansdorp.

Samen bijdragen aan de gebiedsontwikkeling

Voor het waarmaken van de gezamenlijke ambities is commitment nodig van alle partijen. Dit is in de intentieovereenkomst tussen de partijen verankerd. Om in een zo vroeg mogelijk stadium inzicht te krijgen in de haalbaarheid van de gewenste gebiedsontwikkeling is het van belang te weten wat de mogelijke kosten en opbrengsten zijn. Een eerste globale financiële analyse, uitgevoerd door Planmaat, laat zien dat het toevoegen van commercieel programma, een positieve bijdrage levert aan de ontwikkeling. Denk hierbij aan de uitbreiding van de supermarkt en het toevoegen van woningen in het middel dure segment, met bijbehorende parkeerbehoeftes. Het verplaatsen van bestaande (ondergrondse) infrastructuur, het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen en extra inrichtingselementen voor ontmoeten in de buitenruimte leveren financieel gezien een negatieve bijdrage.



Afspraken over collectief medegebruik van voorzieningen, parkeerplaatsen, beheer en onderhoud door bewoners, lichte zorgtaken door bewoners en crowdfunding binnen de lokale samenleving helpt om net wat meer te kunnen in het gebied. Hiervoor is een vorm van gebiedsmanagement vereist.

Ook kan gekeken worden naar fondsen en subsidiemogelijkheden bij (andere) overheden en verzekeraars wat door een gezamenlijke lobby kansrijker is.

De financiële mogelijkheden zijn niet voor elke partij hetzelfde. Door vanaf de start samen met elkaar in deze ontwikkeling op te trekken maakt het mogelijk om zoet en zuur met elkaar te verbinden. En ambities die individueel niet haalbaar zijn maar wel een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het gebied toch te realiseren.



Bron: Scott Shigley



Bron: Protective



Bron: Andy Aitchison



Bron: Nieuwbouw Parktriangel



Bron: De Buffetten Boer

**REFERENTIES VOOR
DE BUURT WAAR
IEDEREEN ELKAAR
HELPT EN ONTMOET**



Bron: BIOS Medical



Bron: The cohousing company

4. Laadvermogen van de Bomenbuurt

De gebiedspartijen zijn gestart met een programmatische opgave uitgaande van nieuwbouw van 155 appartementen en het uitbreiden van 500 m² commercieel winkelloppervlakte. Ter voorbereiding van de werksessies heeft BVR-adviseurs ontwerpend onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een goede balans tussen vastgoedprogramma, het parkeren, de doelgroepen en een kwalitatieve buitenruimte. Daarbij is gekeken naar de mogelijkheden van deels sloop en nieuwbouw Alerimus, dorps verdichten, alternatieven voor uitbreiding supermarkt en naar innovatieve mobiliteitsconcepten. De nabijheid van de voorzieningen legitimeert meer woonprogramma. Door dit deels in het middel dure segment uit te voeren komt de haalbaarheid van alternatieve parkeeroplossingen en kwalitatieve inrichting van verbindende buitenruimte binnen bereik. Het vrijkomen van gezinswoningen door de doorstroming en het clusteren van voorzieningen rondom een aantrekkelijke buitenruimte is niet alleen ten gunste van de Bomenbuurt maar goed voor heel Numansdorp.

Potentie voor meer ontwikkelruimte

Het plangebied leent zich voor het toevoegen van extra programma door de sociaal maatschappelijke functie van het gebied op de schaal van Numansdorp. Het gebied is een bestemming in Numansdorp en daardoor geen standaard woonwijk. Daarnaast is er in potentie ook voldoende ruimte om meer programma te huisvesten dan waarmee de partijen de ontwikkeling zijn gestart. Mits de bijkomende opgaven in balans kunnen worden gebracht met de kwaliteit van de openbare ruimte. Het vergroten van het aantal woningen of voorzieningen betekent namelijk ook een grotere parkeeropgave en dat gaat vaak ten koste van openbare ruimte zoals groen, water of speelplekken.

Een goede balans tussen meer programma, de parkeerdruk en een kwalitatieve openbare ruimte is mogelijk door:

- > Bestemmen van een deel van de woningen als zorgwoning;
- > Deelmobiliteit of medegebruik van parkeerplaatsen;
- > Gebouwd parkeren of parkeren op afstand.

Parkeernorm in relatie tot woningtypologie

De gemeente hanteert bij ontwikkeling van woningbouw of voorzieningen een parkeernorm. De parkeernormering past bij de doelgroep waarvoor de woning is bedoeld. Zo heeft een twee-onder-één-kap woning een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning. Bewoners van twee-onder-één-kap woningen zijn vaak tweeverdieners die beide een auto hebben. Een woning die is bestemd als zorg-woning heeft een veel lagere parkeernormering (0,6 per woning). Dat komt omdat mensen in een zorg-woning vaak geen eigen auto meer hebben omdat ze minder mobiel zijn en vaker gebruik maken van vervoer op afspraak. Bijvoorbeeld de belbus of de regiotaxi. Door rekening te houden met het soort woningen kan de parkeernorm en dus het aantal auto's in het gebied flink worden verminderd.

De Bomenbuurt leent zich door de aanwezigheid van verzorgingstehuis de Buitensluis en de eerder benoemde prognoses met betrekking tot de toenemende zorgvraag uitermate goed voor het ontwikkelen van zorgwoningen. Voor zorgwoningen geldt een lagere parkeernorm, waardoor er minder ruimte nodig is voor parkeren bij dit woningtype. Deze 'gewonnen' ruimte biedt mogelijkheden voor het realiseren van een openbare ruimte met verblijfskwaliteit, een hogere kwaliteit van groen en extra zorgwoningen omdat er minder ruimte nodig is om de parkeeropgave op te lossen.

Wanneer senioren komen te wonen in de reguliere appartementen, kan er uitgegaan worden van een lagere parkeerbehoefte en -norm. Dit is enkel mogelijk wanneer er aanvullende maatregelen worden getroffen, waarmee gestuurd wordt op bewoning door de beoogde doelgroep (met bijpassende parkeerbehoefte) en aanvullende parkeerregulering. Met parkeerregulering (blauwe zone) sturen we op het voorkomen van parkeerdruk uit de omgeving (direct aanliggende bewoning).

RUIMTEBESLAG VAN PARKEERPLAATSEN

type woning	parkeernorm	woningen	parkeerplaatsen	ruimtebeslag	M ²
Twee-onder-één-kap	2,2	100	220	4.400 m ²	
Appartement (sociale huur)	1,4	100	140	2.800 m ²	
Zorg-woning	0,6	100	60	1.200 m ²	

Deelmobiliteit of medegebruik van parkeerplaatsen

Het reduceren van het aantal parkeerplaatsen kan ook worden gerealiseerd door slimme combinaties en afspraken te maken over het gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied. Zo kan mogelijk een deel van de parkeerplaatsen van de supermarkt 's avonds benut worden door bewoners uit het gebied die overdag met hun auto naar werk zijn en andersom.

Het gebied kent meerdere functies die verkeer aantrekken. Bijvoorbeeld de Buitensluis (werknemers en bezoekers) en de supermarkt (klanten). Het afstemmen van de planning van bijeenkomsten kan helpen om de parkeerdruk in het gebied te verminderen.

Daarnaast kan ook deelmobiliteit helpen om het aantal parkeerplaatsen te verminderen. Door met elkaar een auto te delen verminderd de parkeerdruk. Er zijn doelgroepen zoals jonge professionals of starters op de woningmarkt waarvoor deelmobiliteit een interessant concept is. Daarnaast is deze doelgroep over het algemeen mobiel en is parkeren op afstand geen probleem. Het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen (STOMP-principe) en deelmobiliteit vindt ook in de Hoeksche Waard steeds meer bijval. Niet iedereen wil een eigen auto ondanks dat voor inwoners van de Hoeksche Waard de beschikbaarheid van een auto belangrijk is vanwege de afstanden tot voorzieningen of werk en het ontbreken van hoogwaardig en frequent openbaar vervoer. De trend van thuiswerken draagt bij aan deze verandering.

Gebouwd parkeren of parkeren op afstand

Naast het verminderen van ruimte voor parkeren in de openbare ruimte kan ook worden gedacht om een deel van de parkeerplaatsen gebouwd en/of op afstand te realiseren. Bijvoorbeeld door parkeren binnen het bouwblok onder een dek op te lossen, met daarop een collectieve binnentuin. Deze maatregelen zijn aanzienlijk kostbaarder dan parkeren op straat maar leveren veel op aan omgevings- en woonkwaliteit. Het ontwikkelen van commercieel woonprogramma draagt bij aan de haalbaarheid.

STOMP

Dit is een principe waarbij prioriteit wordt gegeven aan de meest duurzame manier van verplaatsing. De afkorting staat voor Stappen, Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, Mobility as a service (deelmobiliteit), Privé auto.



EEN DEELAUTO KAN ZORGEN VOOR EEN REDUCTIE VAN 4 TOT 10 PARKEERPLEKKEN

DEELMOBILITEIT HEEFT IN DE STAD EEN GROTER
EFFECT DAN IN EEN DORP

(bron: KIM, Ministerie I&W, 2021)

REFERENTIES EN PRINCIPESCHETSEN VOOR EEN KWALITATIEVE BUITENRUIMTE

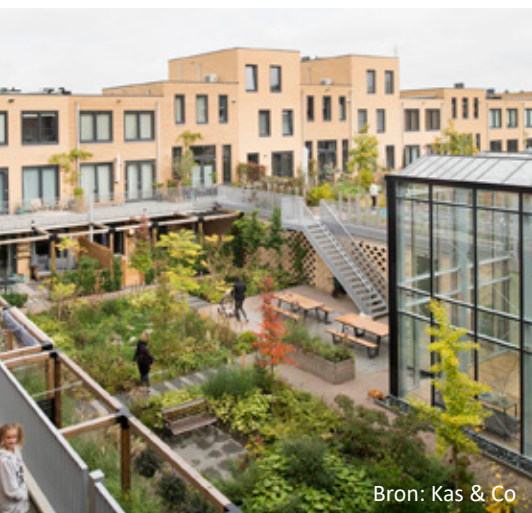


Bron: Sitephocus



Bron: Square One Landscape Architects

KLIMAATADAPTATIE



Bron: Kas & Co

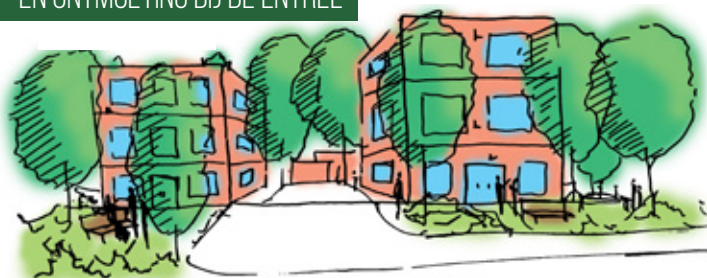


Bron: Klopfer Martin
Design Group



Bron: Stichting
Knaarrenhof
Nederland

GEZAMENLIJKE BUITENRUIMTE EN ONTMOETING BIJ DE ENTREE





Bron: Parkpositive



Bron: Cristóbal
Palma

HOUT EN BAKSTEEN

EXPRESSIEVE GEVELS



Bron: Office Winhov

REFERENTIES VAN
MATERIAALGEBRUIK VOOR
EEN DORPSE UITSTRALING EN
KLIMAATADAPTIEVE INRICHTING



Bron: Huub van Beurden

DIVERSE BEPLANTING



Bron: Natuurmonumenten



VOORSTEL

VERHOUDING ZORG EN NIET-ZORG

Door uit te zoomen en ook de potentiële doorstroom buiten het plangebied mee te rekenen in de balans zijn we in dit ontwerpend onderzoek uit gegaan van een balans van 70% reguliere appartementen geschikt voor bewoners met een zorgvraag en 30% reguliere appartementen in de Bomenbuurt.

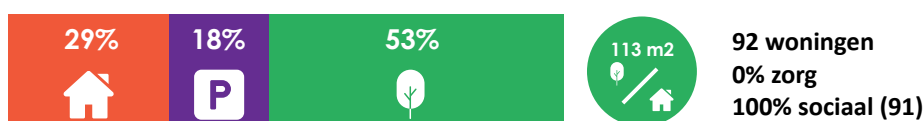
De precieze verdeling van zorg/regulier appartement vraagt nog verdere verdieping en gesprekken tussen de partijen.

Bandbreedte woningbouw

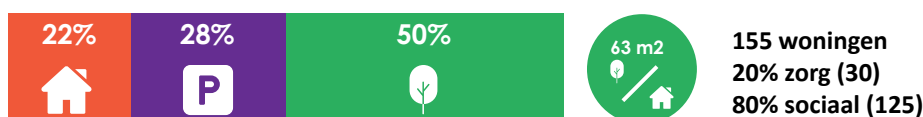
In dit ontwerpend onderzoek is een bandbreedte voor woningbouw verkend in relatie tot een gezonde balans met de doelgroepen, de parkeeropgave en de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij is als ondergrens uitgegaan van de beoogde programmatische opgave van de gebiedspartijen. Daarnaast is verkend wat, mits maatregelen worden genomen om de parkeeropgave te reduceren, nog meer mogelijk is aan extra woonprogramma. Uiteraard rekening houdend met de uitbreiding van de supermarkt en de daarbij horende parkeeropgave. Daarnaast is meegenomen dat het gebouw van Alerimus deels wordt gesloopt en er meer woningen en voorzieningen voor terug worden gebouwd.

Een realistische bandbreedte voor woningbouw in de Bomenbuurt ligt tussen de 155 – 200 woningen, in een indicatieve verhouding van 70% zorgwoningen en 30% regulier. Deze bandbreedte is hoger dan de eerder gemaakte plannen maar gaat uit van woningen met een veel lagere parkeernorm. Per saldo zullen er dus niet meer verkeersbewegingen zijn dan nu.

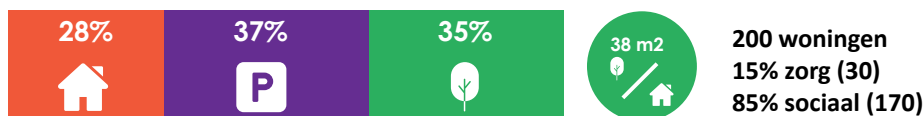
HUIDIGE SITUATIE



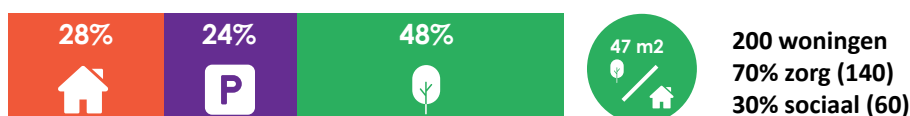
BASISONTWIKKELING



EXTRA VERDICHTEN



KWALITEITSBOOST



◀ Indicatie oppervlaktebalans bij sloop/nieuwbouw in de Bomenbuurt. De diagrammen geven de verdeling van het ruimtebeslag weer gebaseerd op het effect van sloop/nieuwbouw van 92 woningen in de Bomenbuurt gerelateerd aan de toekomstige situatie met een minimale en maximale bandbreedte voor woningbouw en wanneer maatregelen ten behoeve van kwaliteitsborging in het gebied worden genomen (bestemming 70% reguliere appartementen geschikt voor bewoners met een zorgvraag met bijpassende lage parkeernormering).

Uitbreiding supermarkt

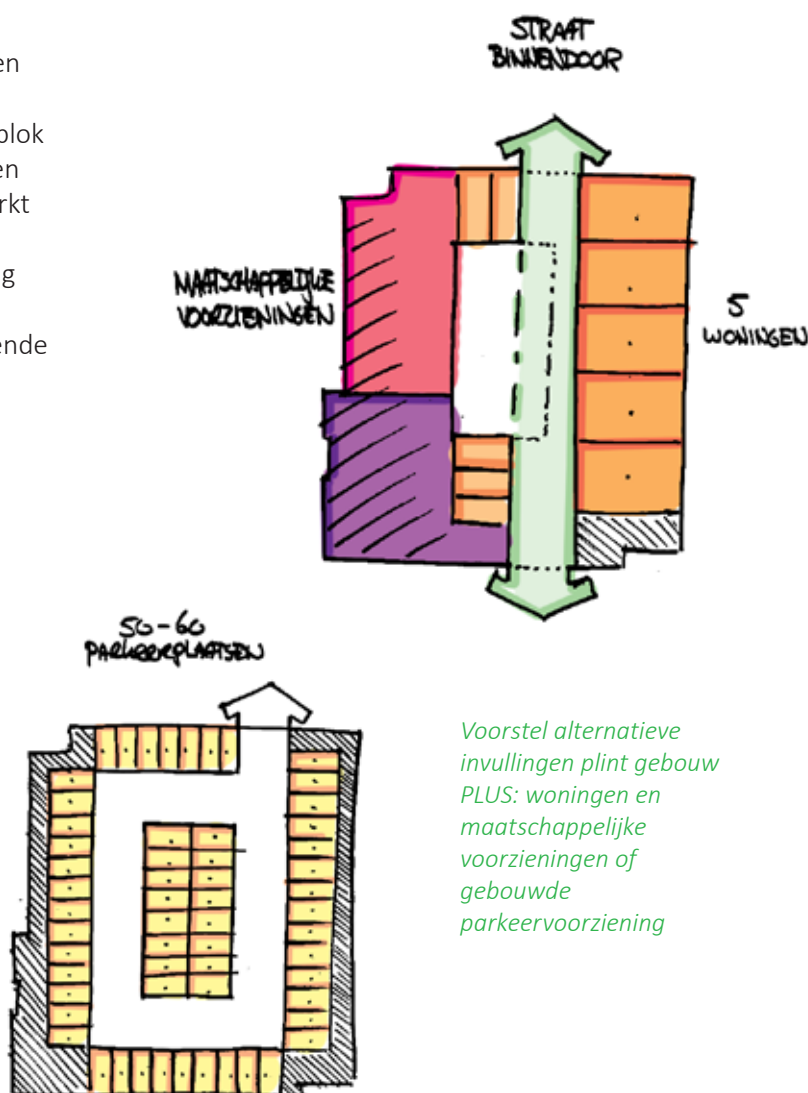
De beoogde uitbreiding van de supermarkt gaat momenteel uit van het aanbouwen van extra winkelruimte aan het bestaande pand. Naast het toevoegen van 500 m² winkeloppervlakte betekent de uitbreiding van de supermarkt een extra parkeeropgave van circa 30 parkeerplekken (5,9 parkeerplaats per 100 m² winkeloppervlakte). Hierbij is uitgegaan van een parkeernorm passend bij een fullservice supermarkt. Om deze parkeerplaatsen daadwerkelijk te kunnen koppelen aan de bezoekers van de supermarkt is het nodig om afspraken te maken over maatregelen om scheefparkeren door buurtbewoners tegen te gaan, door uitbreiding van de blauwe zone (met 1 uur parkeren tijdens openingstijden van de winkel).

De beoogde uitbreiding van de PLUS gaat uit van uitbreiding op de plek waar nu de Flohilstraat ligt.

Het ontwerpend onderzoek heeft naast het uitbreiden van het bestaande verkend of er kansen liggen voor complete nieuwbouw van de supermarkt. Het woonblok ten oosten van de huidige supermarkt kan bij sloop en nieuwbouw ruimte bieden aan een nieuwe supermarkt met daarboven ruimte voor appartementen. In Oud-Beijerland heeft recent een vergelijkbare ontwikkeling plaatsgevonden. Ter illustratie is deze ontwikkeling ingeplakt in de Bomenbuurt, zie de kaart op de volgende pagina.

Het realiseren van een nieuwe en grotere supermarkt op deze locatie heeft voordelen omdat er dan geen grond hoeft te worden aangekocht van de gemeente. Tevens kan de huidige winkel openblijven tijdens de bouw op de nieuwe locatie.

Bij nieuwbouw komt de plint van het pand waar nu de supermarkt in zit vrij en liggen er mogelijkheden voor het toevoegen van meer maatschappelijke functies, het realiseren van woningen of het maken van overdekte parkeerplaatsen. Deze mogelijkheden zijn weergegeven in de schetsen hieronder.







Referentieontwikkeling Zoomwijk in Oud-Beijerland,
Bron: Roeleveld-Sikkens Architects

5. Dorps verdichten

Verdichting en het toevoegen van meer woningen moet passen bij de identiteit en karakteristieken van het dorp en de buurt.

De Bomenbuurt kent momenteel twee gezichten, een centrumdorpse uitstraling, met gestapelde bouw, en een meer gangbare dorpse uitstraling met grondgebonden woningen en veel groen in het noordelijke deel van het plangebied. Het is goed voorstelbaar dat een deel van de ontwikkeling bestaat uit gestapelde appartementen van 3-5 lagen in de buurt van de voorzieningen en dat op andere plekken juist lager wordt gebouwd (2-3 lagen). De uitdaging zit erin om met het nieuwe ontwikkelprogramma aan te sluiten op beide sferen en een samenhangend geheel te ontwikkelen dat de kwaliteiten van de Bomenbuurt versterkt.

Potentie locatie de Buitensluis

Naast de potentie om in de Bomenbuurt meer zorgwoningen te realiseren in de nabijheid van de Buitensluis wordt nagedacht over de herontwikkeling van het noordelijke deel van de Buitensluis. Herontwikkeling

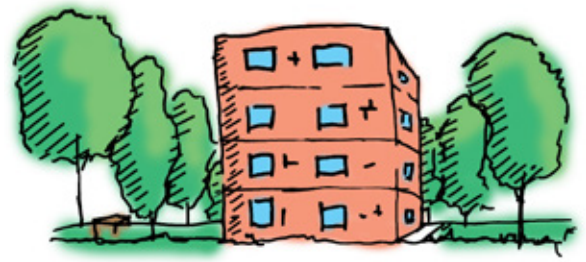
van dit deel van de Buitensluis biedt kansen om de toegankelijkheid van de Buitensluis en de maatschappelijke voorzieningen als de bibliotheek te verbeteren door een betere aansluiting en oriëntatie op de beoogde attractieve en verbindende buitenruimte van de Bomenbuurt. Het verbeteren van de toegankelijkheid van de Buitensluis zorgt ervoor dat de Buitensluis in de toekomst haar rol als maatschappelijk hart van de wijk nog beter kan vervullen. Daarnaast kan worden ingespeeld op behoeften van de inwoners van Numansdorp. Bijvoorbeeld door middel van het toevoegen van meer woon-zorgplekken, of wonen met zorg in de directe nabijheid.

In de werksessies met de gebiedspartijen is onderzocht hoe verdichting zich kan verhouden tot dorpse waarden. Ervaring leert dat de wijze van stapelen, materiaalgebruik, overgangen tussen binnen- en buitenruimte, aantrekkelijke groen buitenruimte belangrijk zijn. Ter inspiratie, een reeks interessante mogelijkheden waarmee bebouwing ondanks gestapelde bouw of compactheid een dorpse uitstraling kan hebben en kan bijdragen aan een attractief gebied dat past bij de kwaliteiten van de Bomenbuurt en de identiteit van Numansdorp. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- > Afwisselende bouwvolumes of terugliggende bovenste laag waarmee de hoogte van gestapelde bouw kan worden verzacht (vorm en uitstraling)
- > Ruimte voor ontmoeting (loopbruggen, ruime galerijen, balkons en entrees)
- > Open plinten en expressieve gevels
- > Grote entrees met een collectieve plek
- > Hoogwaardige en duurzame materialen (Lichte materialen, baksteen, hout)
- > Een groene openbare ruimte die beweging en gezond gedrag stimuleert en de omgeving verkoelt
- > Het vormgeven van een overgang tussen privé en openbaar waar ontmoeting mogelijk is
- > Clustering en collectieve binnenhoven

Als professionals hebben alle gebiedspartijen hier een mening over, maar door alle partijen werd nadrukkelijk benoemd dat op dit onderwerp de mening van de inwoners van het dorp en eventueel de nieuwe bewoners extra belangrijk is. Wat echt bij Numansdorp en de Bomenbuurt past is daarom een onderwerp voor het participatietraject. In de volgende fase, het opstellen van een stedenbouwkundig plan wordt de input vanuit het participatietraject met de (buurt)bewoners meegenomen bij het ontwikkelen van een gedragen plan.





LAGEN TOEVOEGEN



REFERENTIES EN PRINCIPESCHETSEN VOOR DORPS VERDICHEN

DIVERSE WONINGTYPES



Bron:
Braaksma & Roos Architectenbureau

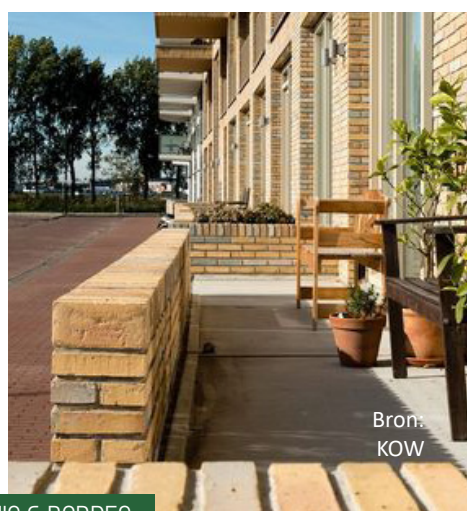


Bron:
Sergison Bates Architects

LEEFGALLERIJEN



Bron:
Sergison Bates Architects



Bron:
KOW

NIS & BORDES

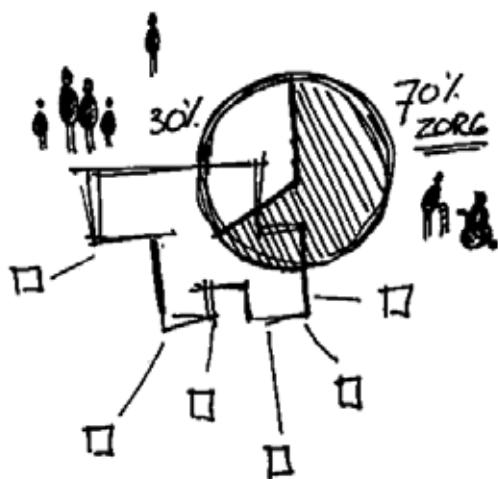


6. Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden



Een robuuste gemeenschap

De gebiedspartijen zetten zich in voor het versterken van de gemeenschap. De Bomenbuurt is en moet in de toekomst een plek zijn waar iedereen zich welkom voelt. Een ontwikkeling voor jong en oud, gezond en zorgbehoevend. In de Bomenbuurt woon en werk je samen met elkaar, je staat voor elkaar klaar en helpt elkaar waar nodig. Zo'n plek maak je met en voor elkaar.

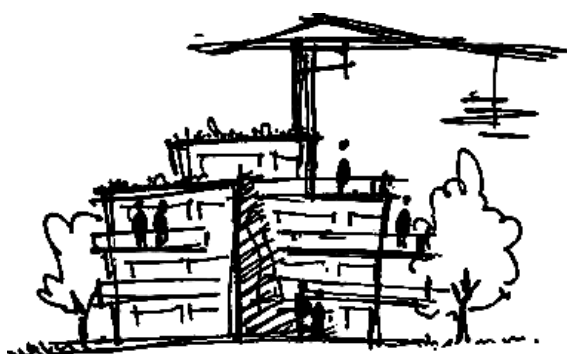


Passende doelgroepen

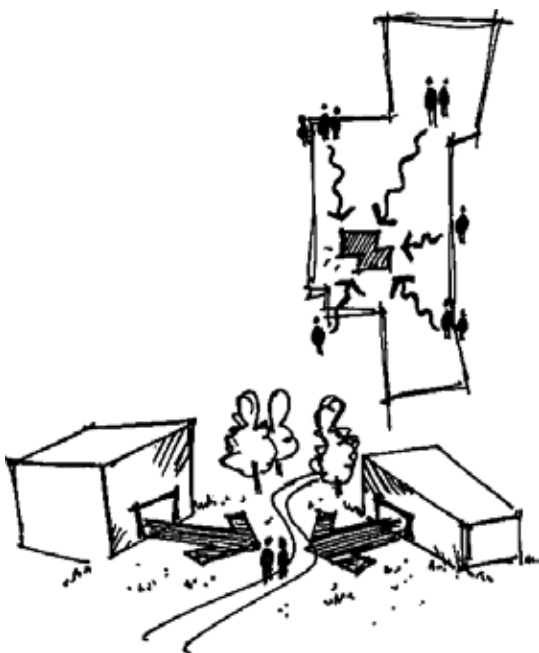
Met de ontwikkeling van de Bomenbuurt willen de gebiedspartijen zich in zetten om voor een brede doelgroep passende woningen te realiseren in Numansdorp. De nadruk ligt binnen het plangebied op het ontwikkelen van appartementen. Het bouwen van appartementen voor (zorgbehoevende) ouderen stimuleert de doorstroming op de woningmarkt waardoor op andere plekken in Numansdorp weer woningen beschikbaar komen voor (jonge) gezinnen. Daarnaast liggen er kansen om te ontwikkelen voor de doelgroep jongeren (tussen 23 en 30 jaar) omdat appartementen ook erg goed passen bij de woonbehoeften van deze doelgroep. Bijkomend effect is dat voor beide doelgroepen het hebben van een eigen auto minder belangrijk is wat een lagere parkeernorm legitimeert. Hierdoor kunnen meer appartementen worden gebouwd terwijl ook een kwalitatieve omgeving kan worden gerealiseerd.

Woningbouwontwikkeling

In de Bomenbuurt gaan nieuwe woningen gebouwd worden. Om in te spelen op de toenemende zorgvraag en het stimuleren van doorstroming op de lokale woningmarkt wordt ingezet op het bouwen van appartementen. Er worden meer woningen teruggebouwd dan er gesloopt worden: dorps verdichten, passend bij de behoefte van de nieuwe en bestaande bewoners van Numansdorp. Om ervoor te zorgen dat er ondanks een hoger aantal woningen toch kwalitatief kan worden ontwikkeld ligt de focus op het bouwen van appartementen voor doelgroepen waarbij een lage parkeernorm past.



Bandbreedte woningbouwontwikkeling: 155 – 200 woningen



Maatschappelijke rol in Numansdorp

De aanwezige functies, zoals de bibliotheek, de politiepost, het jeugdhonk (De Schakel), de Buitensluis en de supermarkt spelen een rol in de sociaal maatschappelijke structuur in Numansdorp. De ontwikkeling moet bijdragen in het versterken van deze functies. Er ligt een wens om de toegankelijkheid van de maatschappelijke functies te vergroten. Deze functies zijn namelijk ook belangrijk voor mensen die van buiten de Bomenbuurt wonen. Positioneer de sociaal maatschappelijke functies in elkaars nabijheid of verbind deze in ieder geval met aantrekkelijke en veilige wandelroutes.



Ruimte voor de toenemende zorgbehoefte

De hoeveelheid personen die afhankelijk is van zorg neemt volgens de prognoses de komende jaren toe. In de Bomenbuurt wordt ingezet om in te spelen op deze vraag. De aanwezigheid van verzorgingstehuis de Buitensluis maakt de Bomenbuurt daarvoor namelijk uitermate geschikt. Het uitgangspunt is om thuis wonen zo lang mogelijk te stimuleren. Dat betekent wel aanpassingen aan de woning, de gebouwen en de inrichting van de buurt. Denk daarbij aan een lift, bredere deuren en entrees, veilige oversteekpunten, bredere stoepen en stallingen voor rollators en scootmobiel.



Attractief openbaar gebied

Dorps verdichten, het uitbreiden van gebouwd programma en de beoogde doelgroepen vragen wat van de kwaliteit van de openbare ruimte. De gebiedspartijen hebben de ambitie om aangename en veilige plekken te maken waar mensen uit de buurt en van daarbuiten graag verblijven en elkaar kunnen ontmoeten. Daarbij is extra aandacht gevraagd voor de veiligheid, toegankelijkheid en het bieden van comfort voor doelgroepen die minder mobiel zijn (drempelloos, extra rustplekken, bredere stoepen). Daarnaast moet de buitenruimte aanzetten tot bewegen wat de gezondheid ten goede komt.



Oversteekbaarheid en verkeersveiligheid

Verbeter de oversteekbaarheid van de Vlielandersstraat, maak de auto te gast. De aanwezigheid van een grote groep zorgbehoevenden in de Bomenbuurt vraagt om extra aandacht voor de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid van wegen binnen het gebied. Dwars door het plangebied ligt namelijk de Vlielandersstraat die op termijn een potentiële doorstroombaan zal gaan vervullen richting de beoogde westelijke randweg. Daarnaast zijn in het gebied functies (bijvoorbeeld de supermarkt) aanwezig die zorgen voor veel verkeersbewegingen in en uit het gebied. Het inrichten zodat de auto te gast is op de Vlielandersstraat biedt kansen om de oversteekbaarheid in het gebied te vergroten en noord en zuid echt met elkaar te verbinden. En zo invulling te geven aan de ambitie om een gebied te ontwikkelen waar ontmoeting centraal staat.



Bereikbaarheid en parkeren

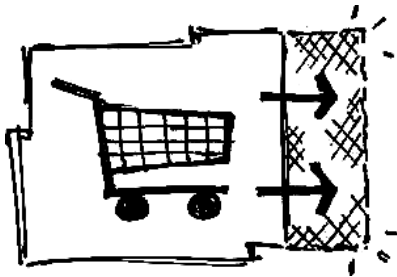
Goede bereikbaarheid is voor functies als de supermarkt essentieel voor het voeren van een gezonde bedrijfsvoering. Door woningbouwontwikkeling en de uitbreiding van voorzieningen in het gebied neemt de parkeerdruk en het aantal verkeersbewegingen toe. Dat vraagt om goede afspraken met betrekking tot ontsluiting en parkeren. In de Bomenbuurt wordt ingezet op een toekomstbestendige invulling van de mobiliteitsopgave. Er wordt gezocht naar bij de doelgroep passende mobiliteitsconcepten en parkeeroplossingen. De beoogde doelgroepen bieden de mogelijkheid om te ontwikkelen met lagere parkeernormen.

Om geparkeerde auto's uit het straatbeeld te halen kan ook worden gedacht aan gebouwd parkeren. Bijvoorbeeld onder een dek met daarboven een collectieve tuin. Dit heeft een positief effect op de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Echter zijn dit relatief dure oplossingen.

Maak goede afspraken over de parkeernorm met de intentie om de parkeernorm op onderdelen af te kunnen laten wijken en verken de mogelijkheden om parkeren gebouwd op te lossen en door de inzet van parkeerregulering (zoals bijvoorbeeld een blauwe zone).

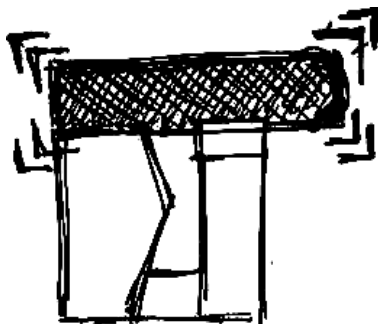
Uitbreiden van de supermarkt

Om toekomstbestendig te blijven is het de wens van de supermarkt om het winkelloppervlak uit te breiden. Naast uitbreiding van het aantal vierkante meters betekent dat ook een opgave met betrekking tot parkeren en ontsluiting van het gebied (zowel voor auto's van klanten als voor het laden en lossen). De supermarkt heeft zowel een functie voor de buurt als voor heel Numansdorp. Uitbreiding van de supermarkt (500 m²) wordt gezien in combinatie met de buurtfunctie met extra aandacht voor de doelgroep (lagere schappen, brede gangen, kleine verpakkingen, gezonde kant en klaar maaltijden etc. thuisbezorgdienst, kassa voor contact). De wens is uitgesproken speciaal voor de buurt een ruimte met koffietafel te maken waar buurtbewoners een praatje kunnen maken en een krantje kunnen lezen, waarmee de supermarkt onderdeel wordt van de huiskamer van de wijk, een functie die ook de Buitensluis heeft.



Als te onderzoeken optie voor het vervolg proces is in het PUR de suggestie gedaan voor nieuwbouw op het kavel (oostkant) naast de huidige supermarkt. In dat geval kan de plint aan het Rehobothplein een andere invulling krijgen. Bijvoorbeeld, ruimte voor sociaal maatschappelijk programma, passend bij de beoogde doelgroepen.

Bij de uitbreiding van de supermarkt moet rekening gehouden worden met een goede en veilige ontsluiting en extra parkeerplaatsen in de buitenruimte, die gedurende de openingstijden enkel ter beschikking zijn voor de supermarktbezoeker.

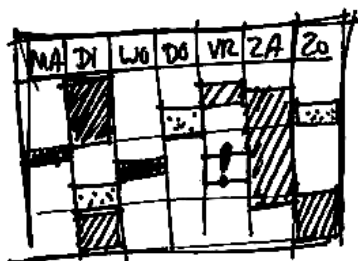


Uitbreiding of nieuwbouw de Buitensluis

De toenemende zorgvraag van de komende jaren en de behoefte om de toegankelijkheid van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen in de Buitensluis te verbeteren maakt het aannemelijk dat ook de Buitensluis op termijn een transformatie aan gaat. Verken kansen voor uitbreiding of nieuwbouw van de Buitensluis en de meerwaarde voor de integrale ontwikkeling van de Bomenbuurt.

Afstemming van rust en reuring

In de Bomenbuurt zijn meerdere functies aanwezig die elk hun eigen dynamiek met zich meebrengen. Net voor etenstijd is het bijvoorbeeld extra druk bij de supermarkt en tijdens de klaverjasmiddag komen extra bezoekers uit het dorp naar de Buitensluis. Wat soms tot een tekort aan parkeerplaatsen, en onderlinge irritaties kan leiden. Het afstemmen van dergelijke spitsmomenten tussen de gebiedspartijen helpt in het verspreiden van de drukte over de dag. Zo kan een beperkt aantal parkeerplekken toch voldoen aan de parkeervraag.



Naast parkeerdruk is, met het oog op de doelgroepen, het verstandig om in de buitenruimte plekken te maken waar het rustig is en waar juist reuring is. De Bomenbuurt is een bestemming voor Numansdorp maar ook de plek waar mensen wonen en hun rust zoeken. Het stimuleren van ontmoeten staat centraal in de Bomenbuurt maar er moeten ook plekken zijn waar je je kan terugtrekken. Bijvoorbeeld besloten binnentuinen, achterkanten van een woning of een plek aan de rand van het gebied. Stem met elkaar de activiteitenagenda af om drukte te spreiden over de dag of week. En benoem in het gebied de verschillen in plekken met betrekking tot rust en reuring.



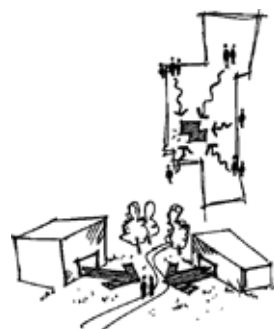
UITBREIDEN SUPERMARKT

Resumé

Om uitvoering te geven aan de gedeelde ambities en te komen tot de gewenste kwalitatieve ontwikkeling zijn de hiervoor beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Het onderstaande beeld geeft een indicatieve weergave van de invulling van deze ingrediënten in de Bomenbuurt.



UITBREIDING/NIEUWBOUW
BUITENSLUIS



MAATSCHAPPELIJKE ROL
IN NUMANSDORP



RUIMTE TOENEMENDE ZORGBEHOEFTEN

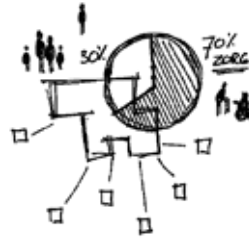




ROBUUSTE GEMEENSCHAP



AFSTEMMEN RUST EN REURING



PASSENDE DOELGROEPEN



BEREIKBAARHEID EN PARKEREN



WONINGBOUWONTWIKKELING



OVERSTEEKBAARHEID EN VERKEERSVEILIGHEID



ATTRACTIEF OPENBAAR GEBIED



7. Uitgangspunten planeconomie

De ontwikkeling vanuit economisch perspectief

Om tot een haalbaar plan te komen heeft Planmaat, onder begeleiding van BVR, een eerste globale financiële verkenning uitgevoerd en zijn er gesprekken gevoerd met de betrokken partijen. De resultaten zijn verwoord in de uitgangspunten voor de planeconomie.

Samenwerking en financiële haalbaarheid

Alle partijen zijn sociaal heel betrokken bij de ontwikkelopgave. Er is een groot bewustzijn van de onderlinge samenhang tussen inrichting openbaar gebied, programmering, doelgroepen en het belang hiervan voor het welbevinden van de mensen die in het gebied verblijven. De manier waarop en de mate waarin partijen kennis en ervaring hebben met integrale planontwikkeling, en de middelen die ieder kan inbrengen verschilt. Dat maakt de slagvaardigheid van de groep initiatiefnemers kwetsbaar, terwijl het voor het welslagen van een herontwikkeling belangrijk is om tempo te kunnen maken en 'het momentum' niet te verliezen. Belangrijk is dat in een vroeg stadium de verwachtingen over wie wat bijdraagt aan de gebiedsontwikkeling goed wordt afgestemd. Op basis van het PUR moeten de partijen zich hierover uitspreken, voordat overgegaan kan worden naar de volgende fase.

Bouwstenen voor een haalbaar plan

Het ontwerpend onderzoek dat BVR heeft uitgevoerd als input voor de diverse werkateliers biedt inzicht in de belangrijkste kostenvragers en kostendragers. Zo vergroot het toevoegen van extra commercieel programma (supermarkt en wonen) de haalbaarheid. Daarentegen zijn de aanpassingen van bestaande (ondergrondse)infrastructuur, extra kwaliteit in de buitenruimte en gebouwde parkeervoorzieningen kostbare ingrepen. Er zijn onderdelen die een positieve bijdrage leveren op het verlagen van de kosten. Denk daarbij aan beheer en onderhoud van de buitenruimte door bewoners en afspraken over gedeeld gebruik van parkeervoorzieningen. Een slimme fasering kan kosten besparen maar ook de bouwtechniek (houtbouw en modulair bouwen, hergebruik van materialen) en efficiënt en dubbel ruimtegebruik van gebouwen of buitenruimte. Om financiering te verkrijgen voor onrendabele onderdelen kunnen fondsen of subsidies worden aangewend. Door het stimuleren van langer thuis wonen en meer zorg voor elkaar kan ook gekeken worden naar besparingen op gebied van gezondheidszorg.

Bij de meer zachte bouwstenen, zoals plannen om bewoners te betrekken en krachten in de wijk te mobiliseren hoort een winstwaarschuwing. Het zijn goede initiatieven, maar zullen niet de sleutel zijn om de ontwikkeling op een alternatieve manier financieel te kunnen dekken. Daarom is het advies om toe te werken naar een basisplan dat op de 'traditionele' manier financieel haalbaar is. Aanvullend aan het basisplan kan een 'wensbeeld' worden gemaakt dat gerealiseerd kan worden als het lukt om alternatieve middelen in te zetten. Of benut zo'n wensbeeld voor het opzetten van een crowdfunding waarmee de extra kwaliteit kan worden bekostigd. Bewoners kunnen een belangrijke rol spelen bij het beheren van (semi-)openbaar gebied, maar verwacht niet te veel profijt te hebben in de aanlegfase.

Complexiteit ontrafelen

Het herstructureren van een wijk is altijd complex. Het PUR moet voldoende comfort bieden aan de partijen om vertrouwen te hebben in de totale ontwikkeling en de gemeenschappelijke ambities. Met het vaststellen van het PUR kan snelheid gemaakt worden voor de planonderdelen, die in tijd gezien, afzonderlijk kunnen worden ontwikkeld.

Betrekken van extra partijen

HW Wonen, PLUS en de gemeente zijn professionals in gebieds- en vastgoedontwikkeling. Voor Alerimus is vastgoedontwikkeling geen onderdeel van hun dagelijkse werkzaamheden. Om de slagvaardigheid te vergroten (en de belasting van de eigen organisatie te beperken) zouden Alerimus en Cavent een ervaren zorgontwikkelaar als adviseur bij het proces kunnen betrekken.

Voor de commerciële woningbouwontwikkeling is het te overwegen om bouwenvelopen in concurrentie in de markt te tenderen, waarbij de opdracht gegund wordt aan de partij met de beste prijs/kwaliteitverhouding. Dit vraagt nog nader onderzoek.

Opbrengsten gronduitgifte woningen

De grondopbrengst per woning in de sociale sector is voor eengezins- of meergezinswoningen ongeveer gelijk, dus 'scoort' het meest compacte plan (met de meeste woningen) de hoogste grondopbrengsten. Wanneer extra wordt teruggebouwd kan de verdichting in de betaalbare of dure huur-/koopsector worden uitgevoerd. Dat heeft een fors positieve invloed op de grondwaarde.

De ontwikkeling van de huidige Cavent-locatie, die elders in Numansdorp vrijkomt, en twee kleine bouwkvelds in het plangebied (locatie voormalig kinderdagverblijf en jeugdhonk, waarbij het jeugdhonk als functie op een andere plek binnen de ontwikkeling terugkomt) kunnen een positieve bijdrage leveren aan de grondexploitatie. Onderzoek de mogelijkheid voor het ontwikkelen van woningen in de vrije sector om zo meer diversiteit en extra inkomsten te ontwikkelen.

Gebouwd parkeren

Het maken van gebouwde parkeerplaatsen is relatief duur. De extra kwaliteit die daarmee wordt gecreëerd kan nooit verhaald worden op huurders van sociale woningen. Bij markt-woningen kunnen de kosten deels worden terugverdiend door parkeerplaatsen te verkopen of te verhuren. Gebouwde parkeervoorzieningen voor de PLUS zijn bij de dorps supermarktbezoeker niet geliefd en daarom niet wenselijk. Dubbel gebruik van parkeerplaatsen en het verlagen van de parkeerbehoefte (bijvoorbeeld door te bouwen voor specifieke doelgroepen) zal een belangrijke sleutel zijn bij het financieel haalbaar maken van de plannen.

Fasering doorverhuizing

Sloop van sociale huurwoningen gaat doorgaans gepaard met veel (negatieve) emoties bij huidige huurders. Het is daarom belangrijk om iedereen een goed woonalternatief te kunnen bieden. Bijvoorbeeld door in de wijk eerst nieuwbouwwoningen te kunnen aanbieden voordat de eerste woningen gesloopt gaan worden (doorverhuizen in de eigen buurt). Wellicht is schuifruimte beschikbaar elders in Numansdorp. Dit zal nader verkend moeten worden.

Alternatief uitbreiding PLUS

Interessant is om te onderzoeken of in de plint van het blok ten oosten van PLUS, dat als eerste gesloopt wordt, de nieuwe supermarkt een plek kan krijgen met daarboven appartementen. Voordeel is dat tijdens de bouw, de huidige PLUS kan blijven functioneren en de commerciële meters efficiënt kunnen worden benut. De logistiek kan daarna gelijk naar de oostkant verschuiven waardoor de rest van het gebied minder overlast heeft en de huidige weg hoeft niet te worden verplaatst. Bij een dergelijke ingreep kan de plintfunctie van het gebouw waar nu de PLUS in zit worden herontwikkeld. Aan de zijde van Alerimus kan deze ontwikkeling ruimtelijk en programmatisch afgestemd worden met maatschappelijke voorzieningen. Aan de zijde van de nieuwe supermarkt kan de plint ingezet worden voor parkeren of eenzijdig georiënteerde woningen. Nadeel van deze ingreep is dat het bouwen van een nieuwe supermarkt waarschijnlijk duurder zal zijn dan het vergroten van de bestaande supermarkt. De vastgoedeigenaar van de huidige PLUS zal gecompenseerd moeten worden voor eventuele verliezen. Bijvoorbeeld door het aanbieden van de vervangende meters supermarkt. Mocht deze optie interessant gevonden worden dan moet dit nader worden verkend. De terugval optie is de uitbreiding van de huidige supermarkt-locatie, waarbij in de kosten ook rekening wordt gehouden met het verleggen van de bestaande infrastructuur en het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.

8. Ontwikkelstrategie

De gebiedspartijen zijn in gezamenlijkheid op zoek naar een haalbare ontwikkeling. De betaalbaarheid van de woningen, de sociaal maatschappelijke functies en activiteiten en een inrichting die passend is bij de doelgroepen en zorgt voor de sociale cohesie, is in ieders belang.

Dat realiseren gaat alleen wanneer iedereen daaraan bijdraagt. Dat kan financieel zijn of in afspraken over medegebruik of afstemming van activiteiten. In ieder geval is het van belang dat de functies, het woningbouwprogramma, de stedenbouw, architectuur en de inrichting/beheer van de buitenruimte op elkaar worden afgestemd en er regie op wordt gevoerd.

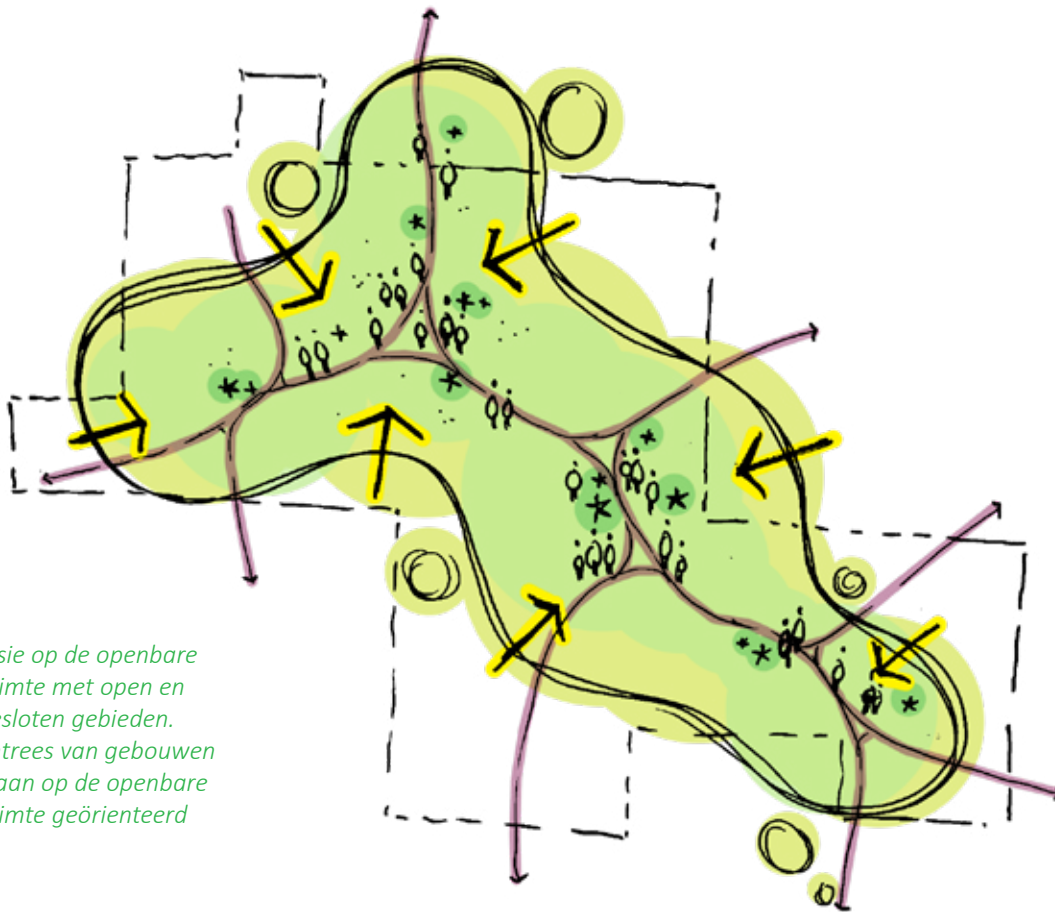
Wat bijvoorbeeld samen moet:

- > Een gemeenschappelijk budget, te besteden voor het gebied;
- > Afspraken over het afkomen van eventuele winsten van herontwikkeling voor collectieve doeleinden;
- > Een gezamenlijk lobby voor het verkrijgen van subsidies of aanwenden van fondsen;
- > Eventuele winst, door meer te bouwen, terug laten vloeien in gebied.

Afhankelijkheden minimaliseren

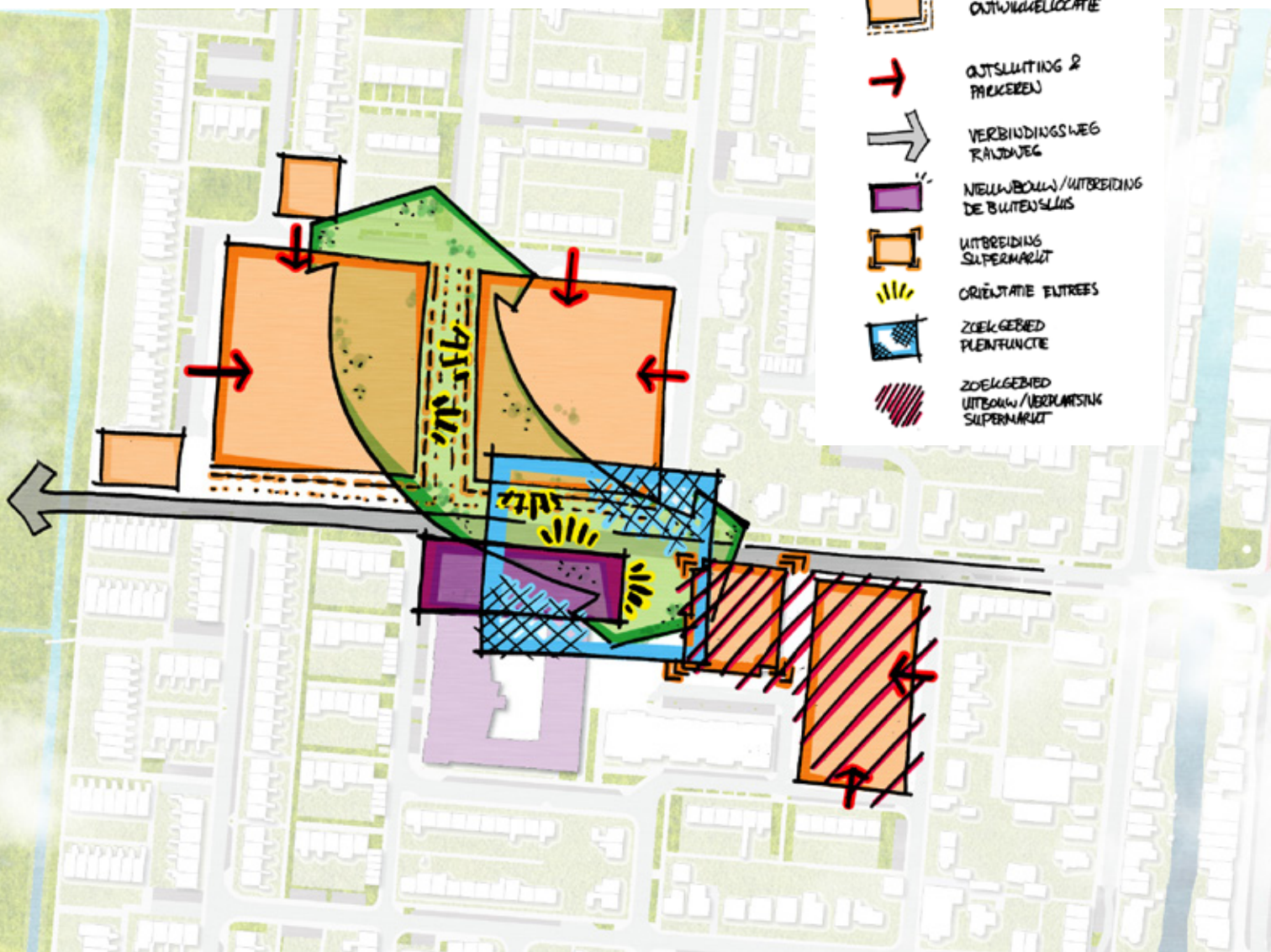
Wanneer de partijen het PUR omarmen, de financiële afspraken zijn vastgelegd en het omgevingsplan is aangepast, kan de ontwikkeling gefaseerd plaatsvinden. Interessant is te verkennen of er elders ontwikkelruimte is waardoor een schuifpuzzel kan ontstaan. Dit biedt huidige bewoners de mogelijkheid om te verhuizen binnen het gebied of in ieder geval binnen het dorp maar ook mogelijkheid om een cashflow voor de gehele ontwikkeling op te bouwen. Gestart kan worden met sloop nieuwbouw ten oosten van de supermarkt, mogelijk in combinatie met nieuwbouw van de supermarkt.

Daarnaast hebben de gebiedspartijen ook elk hun wensen met betrekking tot de vastgoedontwikkeling. Deze ambities gaan meer over het eigen ontwikkelplot en hebben elk hun eigen tijdsplanning. Uiteraard willen de partijen ervoor zorgen dat de vastgoedontwikkeling goed aansluit bij de gezamenlijk wensen met betrekking op de attractieve openbare ruimte. Er ligt wel een wens om sommige plekken eerder te ontwikkelen dan andere. Dat komt omdat er verschil in tempo zit tussen de ontwikkelende partijen. Sommige partijen zitten al jaren te wachten om te ontwikkelen en voor hun begint de tijd te dringen, terwijl anderen nog aan het verkennen zijn wat of ze überhaupt willen of kunnen (her)ontwikkelen. Om ruimte te bieden aan de tempoverschillen tussen de partijen maar toch recht te blijven doen aan de gezamenlijke ambities is het verstandig om de collectieve gebiedsontwikkeling los te trekken van de vastgoedontwikkeling. Dat betekent niet dat iedereen toch op zijn 'eigen plot' een losstaande ontwikkeling kan gaan doen. De vastgoedontwikkeling moet uiteraard wel bijdragen aan de gezamenlijke ambities en invulling geven aan de geformuleerde uitgangspunten voor ontwikkeling.



Visie op de openbare ruimte met open en besloten gebieden. Entrees van gebouwen staan op de openbare ruimte geïntendeerd

Planschets het waarin de hoofdelementen van het PUR zijn weergegeven



-  VERBINDENDE OPENBARE RUIMTE
-  ONTWIKKELKAVEL ONTWIKKELLOCATIE
-  AFSLOTING & PARKEREN
-  VERBINDINGSWEG RANDWEG
-  NIEUWBOUW/UITBREIDING DE BUITENSLUIS
-  UITBREIDING SUPERMARKET
-  ORIENTATIE ENTREE'S
-  ZOEGEBIED PLEINFUNCTIE
-  ZOEGEBIED UITBOUW/VERPLAATSING SUPERMARKET

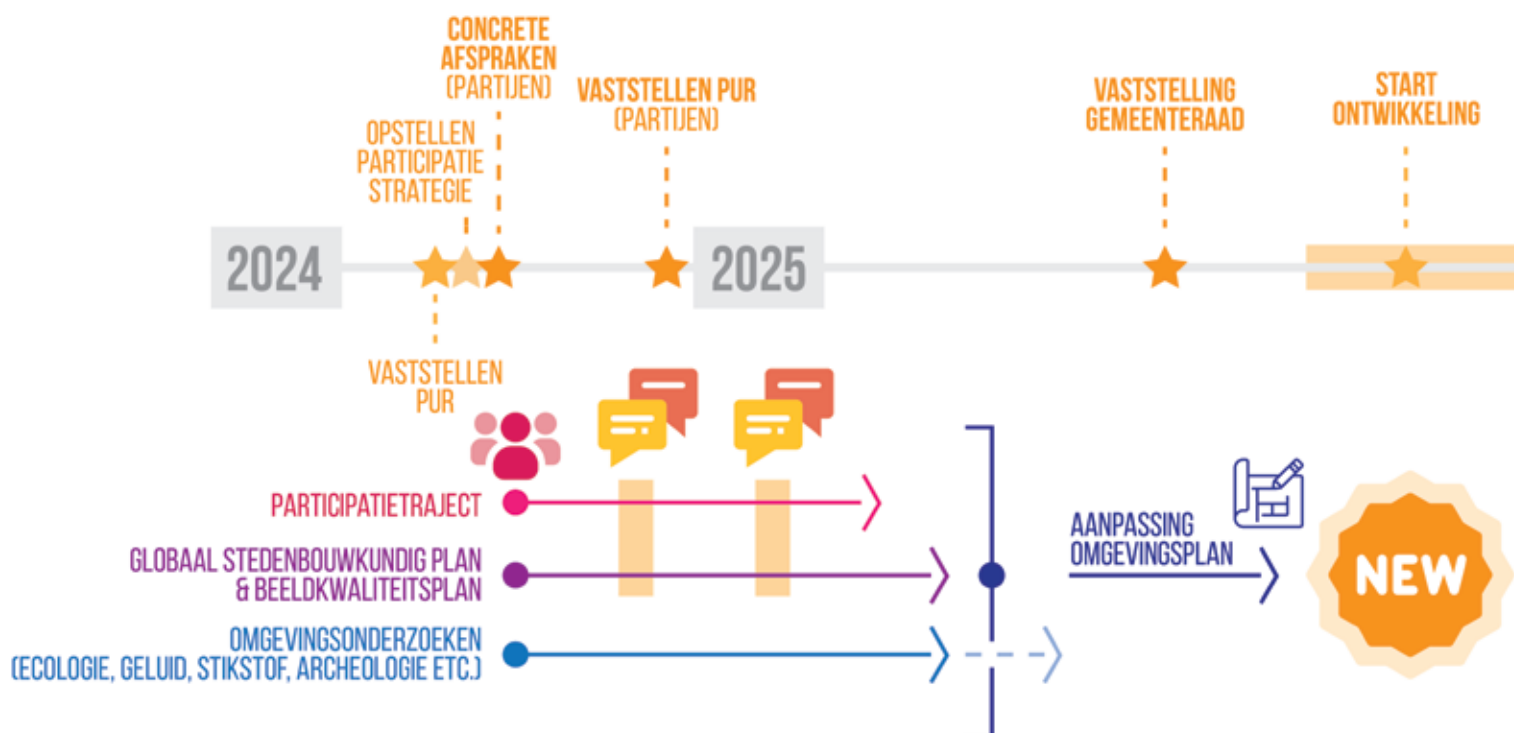
9. Vervolgstappen

De gebiedspartijen hebben in maart 2024 een intentieovereenkomst getekend en willen het momentum graag vasthouden om eind 2025 te starten met de ontwikkeling van de Bomenbuurt. Daarvoor moeten wel een aantal stappen worden ondernomen die inzet vraagt van alle partijen.

Benodigde stappen voor ontwikkeling

- > Het Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden vaststellen binnen de organisaties;
- > Participatiestrategie (opstellen op korte termijn)
- > Afspraken maken tussen de gebiedspartijen over concrete inhoud, voorwaarden en financiën;
- > Opstellen van een globaal stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Dit plan bevat een ontwerp voor het gebied, een uitwerking van de ideale plek voor de 'pleinfunctie' wat mogelijk consequentie oplevert voor het gewenste sociaal maatschappelijke programma en verkent de mogelijkheden van de ontwikkeling van de supermarkt en de Buitensluis. Dit is nodig als onderbouwing voor de planologische procedure voor een aanpassing van het omgevingsplan.
- > Participatietraject met de (directe) omgeving gekoppeld aan het opstellen van het te maken stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. De bewoners en omgevingspartijen worden gevraagd hoe zij aankijken tegen dorps verdichten, de Numansdorpse stijl en welke wensen zij hebben ten aanzien van de (her)ontwikkeling van de Bomenbuurt. Dit heeft invloed op de uitwerking van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan;
- > Aanpassing van het huidige omgevingsplan (proceduretijd minimaal 1,5 jaar). Globale tijdsindicatie vanaf het opstellen van een eerste concept ontwerp tot en met vaststelling van het aangepaste omgevingsplan. Let op dat het kan zijn dat deze juridische procedures kunnen uitlopen door verschillende factoren zoals inspraakreacties, zienswijzen of de planning van de gemeenteraad.

De hierboven genoemde stappen kunnen wel grotendeels parallel starten en zijn nodig om het huidige omgevingsplan aan te passen en van start te gaan met de ontwikkeling van de Bomenbuurt.





COLOFON

Deze rapportage is opgesteld door BVR Adviseurs in samenwerking met Planmaat in opdracht van de Stuurgroep Bomenbuurt waar alle gebiedspartijen zitting in hebben. Alles uit deze rapportage mag worden overgenomen, mits de bron wordt vermeld.

Aan de inhoud van deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.

Visualisaties: BVR Adviseurs tenzij anders vermeld.

Rotterdam, augustus 2024

hw
wonen.
Thuis in de Hoeksche Waard



BVR