

Uitwerking plan voor woningbouw (fase 2)

- Gemeente legt de regels vast in het bestemmingplan: bouwhoogte, programma, parkeren.
- De ontwikkelaar van fase 2 zal een plan uitwerken gebaseerd op de regels uit het bestemmingsplan.
- Dit plan zal wederom via het traject met omgevingstafels besproken gaan worden alvorens het in procedure gebracht kan worden.

Onderzoek programma fase 2

Wat als de uitersten worden opgezocht?

BKP:

- bouwhoogte maximaal 4 bouwlagen
- resterend deel van te bebouwen vloeroppervlakte, $8100\text{m}^2 - 4400\text{m}^2 = 3700\text{m}^2$
- maximaal programma 14.800 m²

Programma:

- wonen: 1/3 sociaal, 1/3 middelhuis, 1/3 duur
- deel wonen kan verzorgd wonen zijn
- maatschappelijke plint mogelijk, bijv. kinderopvang, medische functies
- perceel moet in eigen parkeerbehoefte voorzien

Uitgangspunten parkeren

Parkeren:

- BKP uit het zicht van de Amersfoortsestraatweg
- Aantal parkeerplaatsen conform richtlijnen van de gemeente
- Dubbel gebruik parkeerplaatsen mogelijk bij verschillende functies op een perceel, hiervoor aanwezigheidspercentages gebruiken

Vormgeving parkeren:

- half verdiept: vanwege de hoge grondwaterstand is half verdiept parkeren niet mogelijk.
- verdiept parkeren: enorm kostbaar, alleen een optie bij dure woningbouw.
- maaiveld: goede landschappelijke inpassing nodig.

Hoeveel woningen?

op basis van maximaal m² BVO: 14800 m²
gemiddelde woning grootte 126 m²

Functie	Variant 100% wonen	Variant wonen plus plint	Variant wonen plus verzorgd wonen	Variant wonen plus plint plus verzorgd wonen
wonen	117 woningen	109 woningen	94 woningen	85 woningen
plint	-	1000m ² *	-	1000m ² *
Verzorgd wonen	-	-	4000m ² *	4000m ² *

*Referentiegetallen voor plint en verzorgd wonen

Parkeerbehoefte

Gebaseerd op maximale woningaantallen

Functie	Variant 100% wonen	Variant wonen plus plint	Variant wonen plus verzorgd wonen	Variant wonen plus plint plus verzorgd wonen
wonen	180-187 pp*	165-172pp	130-135 pp	118-123pp
plint	-	14 pp		14 pp
Verzorgd wonen	-		20- 35 pp	20-35 pp

In de berekening is dubbel gebruik parkeren niet meegenomen (in geval van plint/ verzorgd wonen)

*Bandbreedte afhankelijk van koop of huur

Parkeerbehoefte varieert tussen 150 - 187 parkeerplaatsen

Onderzoek Ruimtebeslag

parkeren Naarderheem (zwart)
123 pp maaiveld

parkeerplaatsen woningbouw fase 2 (rood)
107 pp maaiveld
50 pp verdiept

maximale vraag 150-187 parkeerplaatsen

> programma moet zich voegen naar de
mogelijkheden op het terrein:
minder wonen
of passende balans tussen wonen en verzorgd wonen



Sport parkeren

Nu ca 70 parkeerplaatsen op terrein Naarderheem voor dubbelgebruik met sport

Toekomst:

- Alle parkeerplaatsen op het terrein van Naarderheem (op de parkeerplaatsen onder gebouwen na) zijn in principe openbaar.
- Deze parkeerplaatsen kunnen voor sport parkeren worden gebruikt.
- Drukke sport is zaterdag ochtend.
- Aanwezigheidspercentages geven aan parkeerplaatsen bij woningen en nieuw Naarderheem dan maar voor 60% gebruikt worden
- Bij de plint maar voor 10%.

Conclusie:

- Er blijven ongeveer evenveel parkeerplaatsen voor dubbelgebruik sport beschikbaar op de zaterdagochtend als nu het geval is.