

Tekst: Project Buurtschap Crailo

Commissie vergadering 15 januari 2020

In het Raadsvoorstel staan een aantal beslispunten:

-1. Vaststellen , Bijlage 1 en de opgenomen toelichting in het Stedenbouwkundig en landschapsplan Buurtschap Crailo

2. Vaststellen , Programma voor de ontwikkeling op basis van de onderzoeksrapporten met als belangrijke elementen:

- . 500 woningen en 5 ha bedrijvigheid (en 1,5 ha voor bedrijvigheid gemengd met wonen)

- . 50 woningen extra in het middensegment (optie a)

- . 40 woningen en ca . 1000m2 werkruimte van het gebouw Spiegelhorst

Resultierend in 33 % sociaal 27% midden, 40 % duur.

3.vast stellen : De thema's : identiteit , energie, biodiversiteit en mobiliteit vast te stellen als speerpunt.

Ik heb op drie onderdelen vragen:

Woningen, Bedrijven en Openbare ruimten :

Woningen :

Zie hiervoor de stukken: Verbeeldingskaart bijlage 1, Het stedenbouwkundig plan en de bijlage 2 in het Onderzoek woonprogramma GEM Crailo 6 sept 2019 (definitief) .

Bijlage 1 geeft een beeld van de woningen en de hoogte, In het stedenbouwkundig plan zijn ook de hoogten aan aantallen aangegeven op blz. 149

- . Ik constateer dat opgave van aantallen woningen en hoogten van de gebouwen niet overeen komen met die staan genoemd in het stedenbouwkundig plan

Op blz. 108 (2.13 Programma) zijn de woningtypen aangegeven op het terrein. Tevens is hier ook deze verdeling gemaakt over de drie terrein delen.

Op blz. 150, 152 en 154 (3.3 Programma wonen) zijn alleen de woningtypen aangegeven op het gehele terrein.

In verschillend de opties extra +50 en +40 niet meer. Ook zijn in deze tekeningen de woningtypen verplaatst naar andere locaties.

Op de tekening op blz. 154 is geheel niet duidelijk meer waar deze woningen komen.

Op blz. 153 Hier staat onder **beter mix wonen werken:**

Bij het plan met 500 woningen wordt er **beperkt gewoond in het Kazernekwartier.**

Er kunnen extra woningen worden gebouwd voor de juiste balans. Door in de legeringspaviljoens boven bedrijven op de begane grond circa vijftien appartementen te realiseren, wordt de levendigheid vergroot in het hart van het gebied.

De garageloodsen zijn opgenomen als bedrijfsruimte maar zijn uitstekend te transformeren naar vijftien woningen in het midden segment. Juist op deze plek kan invulling gegeven worden aan niches zoals woonwerkwoningen of klushuizen voor starters .

De toelichting is gegeven op blz. 190 Verkenning Spieghelhorst. Het betreft hier 1700 m2 wonen en **2340 m3 werken/voorzieningen.**

In het Onderzoek woonprogramma Crailo de bijlage 2 zijn een drietal kolommen genoemd. Kazerne Campus, Op de Hei en Op Zuid.

Een gedetailleerde verdeling gemaakt in de typen woningen over de deelgebieden.

Wat opvalt in deze is dat alleen op het Kazerne Campus sociale woningen voorgesteld worden

Uit deze analyse kan je het volgende concluderen:

Op het Kazerne kwartier komt een bedrijvenwijk waar beperkt gewoond wordt met hoofdzakelijk sociale woningen.

Daarom heb ik de volgende vragen:

- 1. Hoe is de verdeling van de woningen bij een aantal van 590 over de drie deelgebieden?
- 2. Waar zijn de woningen van elk type gesitueerd.?
- 3. Hoeveel woningen per onderdeel zijn koop en huur?
- 4. Hoeveel hiervan is grond gebonden en hoeveel zijn hier appartementen?.
- 5. Wat moet aangehouden worden In het Raadsvoorstel staat dit document ook genoemd?.

Verder wordt aangegeven dat Crailo een lage bebouwingsdichtheid heeft van 14 woningen per hectare.

Volgens mij was deze 14 bij 500 woningen berekend op het bruto terrein.(Inclusief het teruggeven deel aan de natuur.)

De volgende vragen heb ik hierover:

- 6. Wat is de dichtheid op het te benutten terreingedeelte bij een aantal van 590 woningen?
- 7. En hoe is de dichtheid per gebiedsdeel (rekening houdend met de aftrek van de ruimte van voorzieningen en school.)?

Bedrijvigheid

In het Stedenbouwkundig plan wordt op vele plekken gesproken over bedrijvigheid

Op blz 22 staat : creatieve bedrijvigheid 1,2 ha ensemble

Op blz. 111 en op blz. 156 staat bij , 3 ensemble 1,0-1,5ha creatieve bedrijven **gemengd met wonen 5 ha zoekgebied)!!!**

Ik zet voor u een aantal citaten op een rij:

In combinatie met wonen lijkt **het logisch dat rond de Palmkazerne het accent ligt op creatieve zakelijke dienstverlening.**

Voor het Kazernekwartier wordt uitgegaan van een mix van kleine, creatieve bedrijven al dan niet in combinatie met wonen.

Bij het plan met 500 woningen wordt er **beperkt gewoond in het Kazernekwartier**

De garageloodsen zijn opgenomen als bedrijfsruimte maar zijn uitstekend te transformeren naar vijftien woningen in het midden segment

op blz. 190 Verkenning Spieghelhorst. Het betreft hier 1700 m² wonen en **2340 m³ werken/voorzieningen.**

Komen hier de gewenste woningen

Voorlopige Conclusie

Het Palmkazerne terrein is een plek met kleine creatieve bedrijven en voorzieningen (met o.a. een school) en een beperkte rol voor woningen.

Vragen:

-1. Is de oppervlakten van de bedrijvigheid in de tekeningen 111/ 156 een uitbreiding van het bedrijven gedeelte t.o.v. blz. 23?

-2. Zoals de tekening op blz. 156 lijkt het dat creatieve bedrijvigheid + zoekgebied op de campusdeel 6,0 -6,5 ha wordt. Is dit juist ?

-3. Komen er de huis-gebonden-bedrijvigheid of komen er bedrijven los van bewoning?

-4. Waar komen bij optie 2 +1 de woningen met bedrijven aan huis op het Palmkazerne deel?

Openbare ruimte, groen en bomen

In tekening blz. 117 Openbare ruimte wordt de groenstructuur aangegeven

Op de blz. 121, Bomen en blz. 168 Bomenbalans worden ook de bomen aangegeven.

Aan de zuidzijde van de manege, de noord zijde van de manege en richting noorden naar het ensemble worden drie groene vingers in het gebied aangegeven.

Deze groene vingers rijken op een mooie manier de Buurtschap in te weten:

Op blz. 123 Openbaar -Prive en Woonwijk en landschap is de laatste groene vinger helaas verbroken en wordt dit een woonwijk.

Vraag :

Er is een gebouw gepland in dit nog aanwezige bos. Tevens staat er een extra woning haaks gepland achter een rij woningen.

Indien het gebouw een tiental meters verplaatst wordt en de haakse woning in rij met de andere woningen in rij, blijft de groene vinger het gebied in takt.

-1. Is het mogelijk, het gebouw een tiental meters te verplaatsen en de haaks liggende woning onder de bomen in rij te plaatsen met de andere woningen?

Het zou mooi zijn als de laatste groene vinger in de Buurtschap Crailo intact blijft en de daar staande bomen gehandhaafd kunnen blijven in openbare ruimte.

Phd 20200115