



BOMENBUURT NUMANSDORP

Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden



BOMENBUURT NUMANSDORP

Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

INHOUDSOPGAVE

	Samenvatting	6
1.	kansen voor de Bomenbuurt	8
2.	De huidige situatie	11
3.	Toekomstige ontwikkeling Numansdorp	15
4.	De gezamenlijke ambities voor het gebied	18
5.	Laadvermogen van de Bomenbuurt	23
6.	Dorps verdichten	30
7.	Programma Uitgangspunten en Randvoorwaarden	32
8.	Uitgangspunten planeconomie	38
9.	Ontwikkelstrategie	40
10.	Vervolgstappen	42





DE BOMENBUURT

Samenvatting

De gebiedspartijen, HW Wonen, PLUS, Alerimus, Cavent en de gemeente Hoeksche Waard hebben intensief en productief samengewerkt 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 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 PUR geeft richting aan de gewenste ontwikkeling en zorgt ervoor dat de gedeelde ambities realiseerbaar wordt.

Vanuit de workshops en gesprekken met partijen komen duidelijk de gedeelde ambities naar voren wat betreft het creëren van gezamenlijke meerwaarde. Dat gaat bijvoorbeeld over de inrichting van de openbare ruimte, de beoogde sfeer in het gebied, de doelgroepen, nieuwe woonconcepten, het afstemmen van activiteiten en de maatschappelijke meerwaarde.

Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

- > Zet in op dorps verdichten en het bouwen van appartementen (bandbreedte 155 – 200 wooneenheden).
- > Richt woningen, gebouwen en de openbare ruimte zo in dat kan worden ingespeeld op de toenemende zorgbehoefte.
- > Realiseer en bestem een aanzienlijk deel van het totale woningaantal als zorgappartement (voorstel 70%). Richt de overige woningen levensloopbestendig in. Realiseer ten minste één geclusterde woonvorm (bijvoorbeeld met gedeelde voorzieningen) en één bijzondere woonvorm (bijvoorbeeld jongeren samen met zorgbehoevenden).
- > Positioneer sociaal maatschappelijke functies in elkaars nabijheid of verbind deze in ieder geval met aantrekkelijke en veilige wandelroutes.
- > De uitbreiding van de supermarkt gaat gepaard met investeringen in een goede aansluiting op het Rehobothplein (huiskamer van de wijk) en een veilige ontsluiting van de additionele parkeerplaatsen en ruimte voor laden en lossen. Alternatief en nader te verkennen is nieuwbouw supermarkt op naastgelegen kavel in combinatie met woningbouw.
- > Verken de kansen voor uitbreiding of nieuwbouw van de Buitensluis en de meerwaarde voor de integrale ontwikkeling van de Bomenbuurt.
- > Zet in op een attractieve openbare ruimte die spontane ontmoetingen stimuleert en verbeter de veiligheid en toegankelijkheid voor minder mobiele doelgroepen.
- > Verbeter de oversteekbaarheid van de Vlielandersstraat en oriënteer de auto-ontsluiting (functies en parkeren) zo veel mogelijk aan de randen van het gebied zodat er autoluwe zones ontstaan.
- > Maak goede afspraken over de parkeernorm met de intentie om de parkeernorm zo laag mogelijk te krijgen en verken de mogelijkheden om parkeren gebouwd op te lossen.
- > Oriënteer de ontsluiting van verkeer aantrekkende voorzieningen en plekken voor laden en lossen zo ver mogelijk buiten het autoluwe hart van de bomenbuurt. Dit ten behoeve van de rust en veiligheid.
- > 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 financiële middelen om de ambities te realiseren.
- > 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 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.

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. Rekening houdend met proceduretijd en de benodigde onderzoeken kan de ontwikkeling op zijn vroegst eind 2026 starten. Daarvoor is het wel belangrijk dat de snelheid in het traject blijft.



1. Kansen voor de Bomenbuurt

Verschillende ambities en belangen komen samen.

In Numansdorp wordt door HW Wonen, PLUS, Alerimus, Cavent en de gemeente Hoeksche Waard 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 zorglocatie 'De Buitensluis' vernieuwen. 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.

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

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 is ook het Dorpsberaad aangehaakt om mee te denken met het PUR. Naast het PUR is een participatieproces gestart om van huidige en toekomstige in- en omwonende uit de Bomenbuurt, input op te halen om te komen tot een concreet plan.

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 is de basis voor de verder planuitwerking en -ontwikkeling.

HET VERTREKPUNT VAN DE GEBIEDSPARTIJEN



HW WONEN

Vervanging van 92 verouderde woningen en nieuwbouw van 125 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.



ALERIMUS

Vernieuwen van de Buitensluis passend bij toenemende zorgbehoefte en de toegankelijkheid verbeteren van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen. Verkennen van extra woon-zorgprogramma door (deels) sloop nieuwbouw.



CAVENT

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



GEMEENTE HOEKSCHE 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 Vlielandstraat.

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 samen meer bereikt kan worden dan alleen en 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. De korte looptijd om te komen tot het PUR dwingt om snel keuzes te nemen en zaken bespreekbaar te maken.

De belangrijkste lessen:

- > 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 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 zijn HW Wonen en de PLUS jaren geleden gestart met hun ideeën voor sloop/nieuwbouw in combinatie met uitbreiding van de supermarkt terwijl

door Alerimus het nadenken over eventuele sloop nieuwbouw in combinatie met meer zorgbedden en woningen net is gestart. De partijen rondom de PLUS (huidige belegger, vastgoedeigenaar en uitbater) 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 een dubbele oriëntatie van de supermarkt of 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 bouwkavel 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 en het verzorgingstehuis de Buitensluis dat tevens ook de bibliotheek en de politiepost huisvest. Deze functies maken de Bomenbuurt een bestemming in Numansdorp.

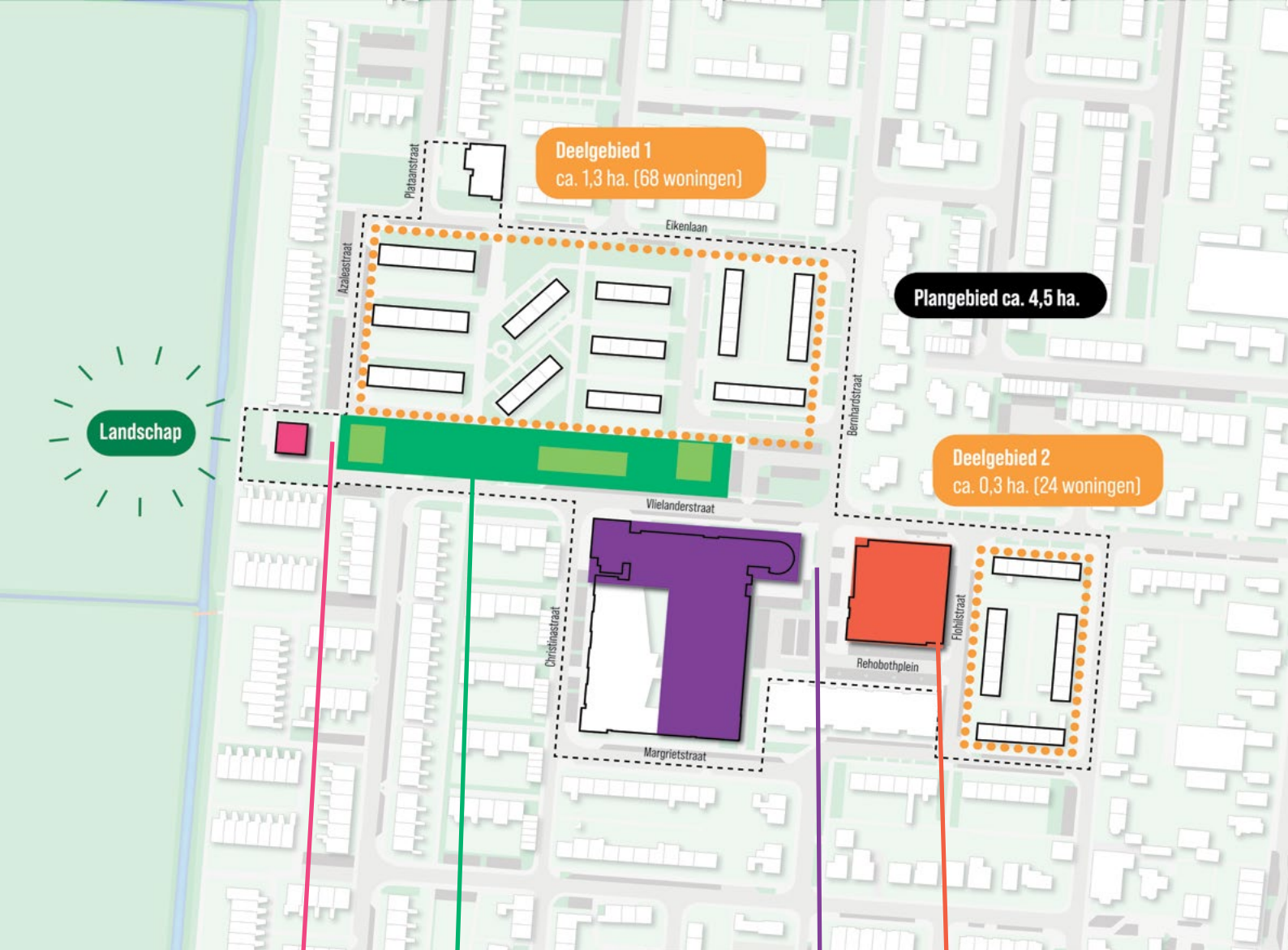
Naast een bestemming in Numansdorp is de Bomenbuurt ook een plek om te wonen. Momenteel staan er 92 woningen binnen het plangebied dat circa 4,5 hectare groot is. Het plangebied wordt doorsneden door de Vlielandersstraat. Opvallend is dat de Bomenbuurt aan beide zijden van deze weg een ander gezicht heeft. Het deel ten zuiden van de Vlielandersstraat, met de

supermarkt en de Buitensluis, heeft een centrumdorps- en meer stadse uitstraling. Hier is gestapeld gebouwd en zijn de entrees van de supermarkt en de Buitensluis. Het gebied is verstedend 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





Deelgebied 1
ca. 1,3 ha. [68 woningen]

Plangebied ca. 4,5 ha.

Deelgebied 2
ca. 0,3 ha. [24 woningen]

Landschap



Jeugdhonk



Buurtgroen & spelen

ca. 3300 m²



Alerimus zorgcentrum



Bibliotheek



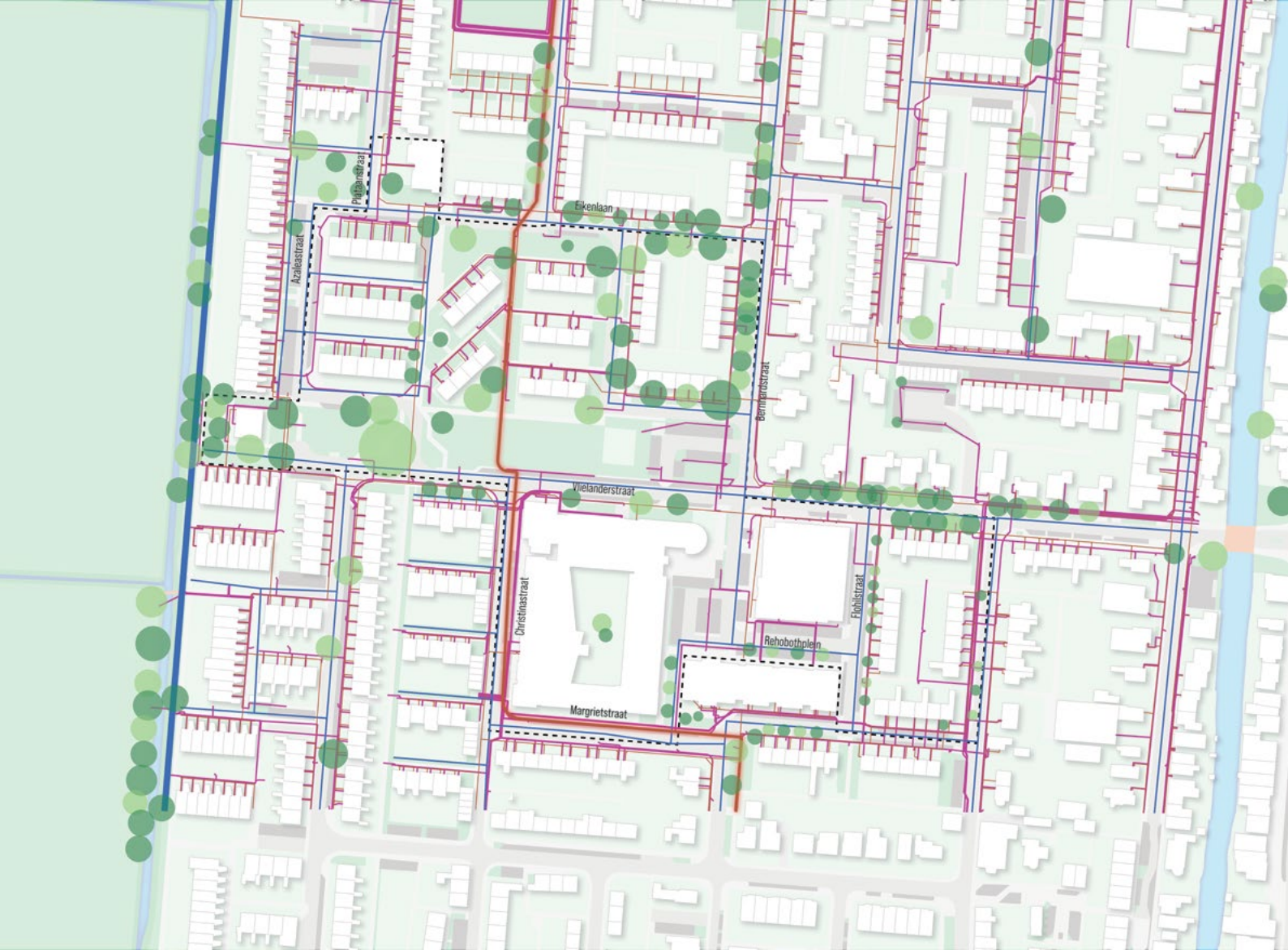
Politiepost

ca. 6000 m²



PLUS supermarkt

ca. 1300 m²



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 die zoveel mogelijk behouden moeten blijven. 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.

LEGENDA

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

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 aanwezige (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 aan te pakken. 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
- > 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)

3. Toekomstige ontwikkeling Numansdorp

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. 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 buurtsupermarkt met een wijkontmoetingsfunctie van toegevoegde waarde. Mocht op termijn (bij ontwikkeling van de Molenpolder) de dorpsfunctie van de supermarkt verplaatst worden richting het zuiden dan is het overeind houden van een kleinschalige buurtfunctie in de Bomenbuurt belangrijk.

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.



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.





4. 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 vier hoofdelementen:

- > Gemeenschap versterken
- > Ontmoeting centraal
- > Meerwaarde voor het dorp
- > Samen bijdragen aan de gebiedsontwikkeling

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 het 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.

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 wonen nabij het verzorgingstehuis tegen gereduceerd tarief 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 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.

De ontwikkeling van meer woningen en de gewenste uitbreiding van de supermarkt brengen een parkeeropgave met zich mee die 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.

“DE BOMENBUURT MOET GEEN

GRIJZE BUURT WORDEN”



Bron: Scott Shigley



Bron: Protective



Bron: Andy Aitchison



Bron: BIOS Medical

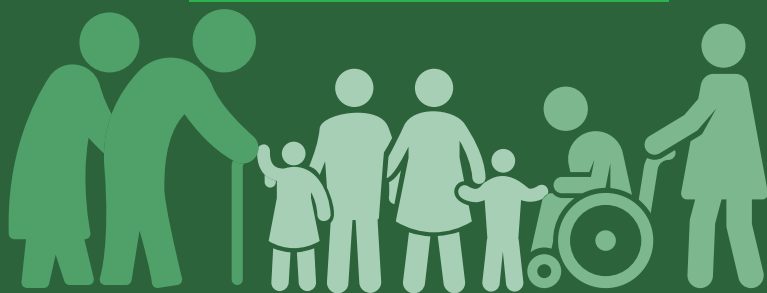


Bron: Nieuwbouw Parktriangel



Bron: De Buffetten Boer

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



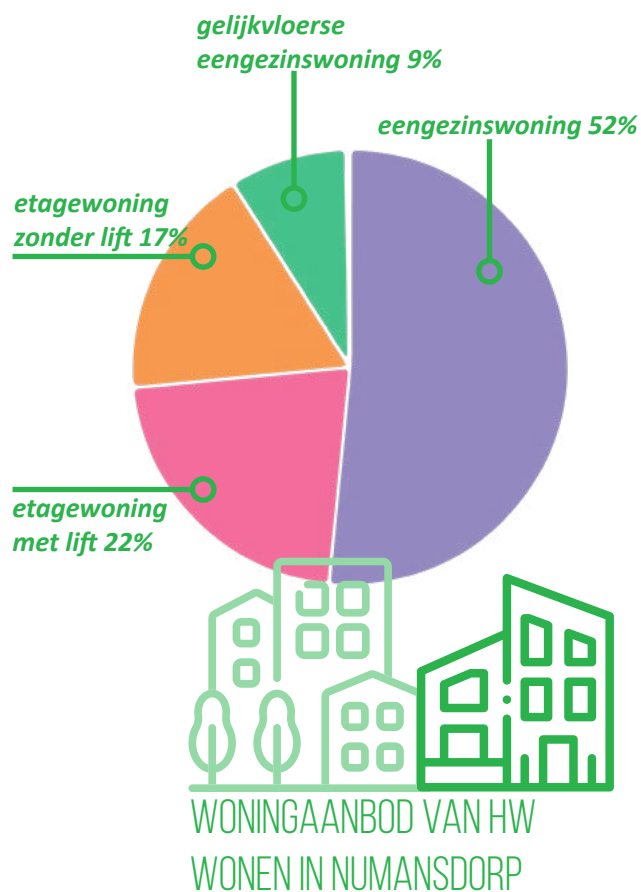
Bron: The cohousing company

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 te 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 zijn 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 hierin actief te begeleiden.

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.



“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)

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. Het bouwen voor doelgroepen met een lagere parkeernorm en het zoveel mogelijk dubbelgebruiken van de buitenruimte is ook positief. Het verplaatsen van bestaande (ondergrondse) infrastructuur, realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen en extra inrichtingselementen voor ontmoeten in de buitenruimte leveren financieel gezien een negatieve bijdrage.

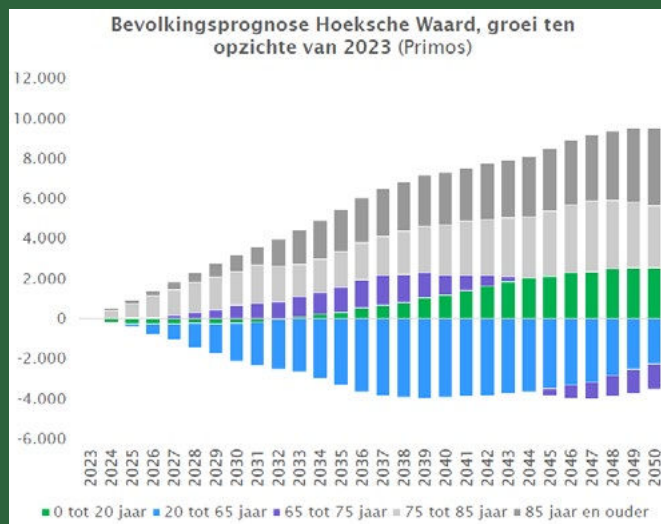
Afspraken over collectief medegebruik van voorzieningen, parkeerplaatsen, beheer en onderhoud door bewoners, lichte zorgtaken door bewoners en crowdfunding helpt om net wat meer te kunnen in het gebied. Hiervoor is een vorm van gebiedsmanagement vereist.

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.

Toenemende zorgvraag in de Hoeksche Waard

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.



Bron: "een blik op de toekomst" AT Osborne

"DE AANWEZIGE FUNCTIES EN HET SPECIFIEKE WOONPROGRAMMA GEEFT DE BOMENBUURT DE LEGITIMATIE AF TE WIJKEN VAN DE STANDAARD EN OPEN TE STAAN VOOR EXPERIMENTEN"





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 vergrijsd. 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)

Gezicht vanuit het Rehobothplein (Foto BVR)



Speelplaats aan de Ribesstraat (Foto BVR)

5. 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

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. Bij het enkel toevoegen van meer programma zonder maatregelen om de parkeernorm te verlagen wordt het gebied al snel een grote parkeerplaats. Op een parkeerterrein wil niemand wonen.

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.

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.

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. Daardoor is er minder ruimte nodig voor parkeren. 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. Deelmobiliteit of medegebruik van parkeerplaatsen

RUIMTEBESLAG VAN PARKEERPLAATSEN

type woning	parkeernorm	woningen	parkeerplaatsen	ruimtebeslag
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

M²

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 Knarrenhof 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



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 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 momenten van drukte kan helpen om de parkeerdruk in het gebied te verminderen. Door bijvoorbeeld de bezoeken van de Buitensluis niet te laten overlappen met de drukste uren van de supermarkt. Of de klaverjasmiddag niet op een woensdagmiddag te organiseren maar juist op een rustige dag wanneer veel mensen uit de buurt op werk zijn (bijvoorbeeld een dinsdag of donderdag).

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)

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% niet zorg.

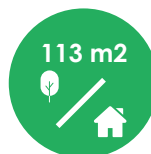
▼ *Oppervlaktebalans bij ontwikkeling van de ontwikkelvelden in de Bomenbuurt, gelet op grondbedekking van gebouwen en parkeervoorziening en resterend groen en groen per huishouden. Sturen op parkeernormering door bestemming van zorgwoningen is de sleutel tot een gezonde leefomgeving*

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% zorgappartementen en 30% reguliere appartementen in de Bomenbuurt.

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

HUIDIGE SITUATIE



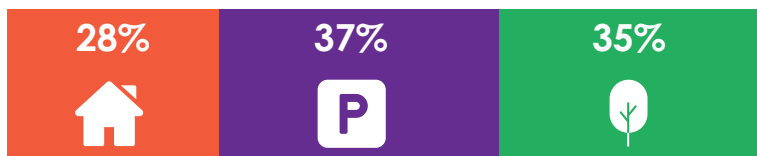
91 woningen
0% zorg
100% sociaal (91)

BASISONTWIKKELING



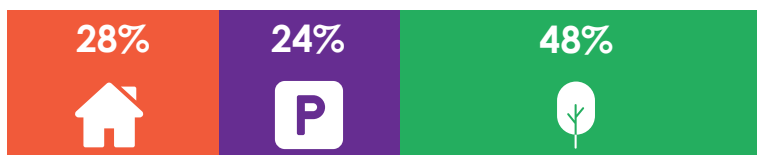
155 woningen
20% zorg (30)
80% sociaal (125)

EXTRA VERDICHTEN



200 woningen
15% zorg (30)
85% sociaal (170)

KWALITEITSBOOST



200 woningen
70% zorg (140)
30% sociaal (60)

Uitbreiding supermarkt

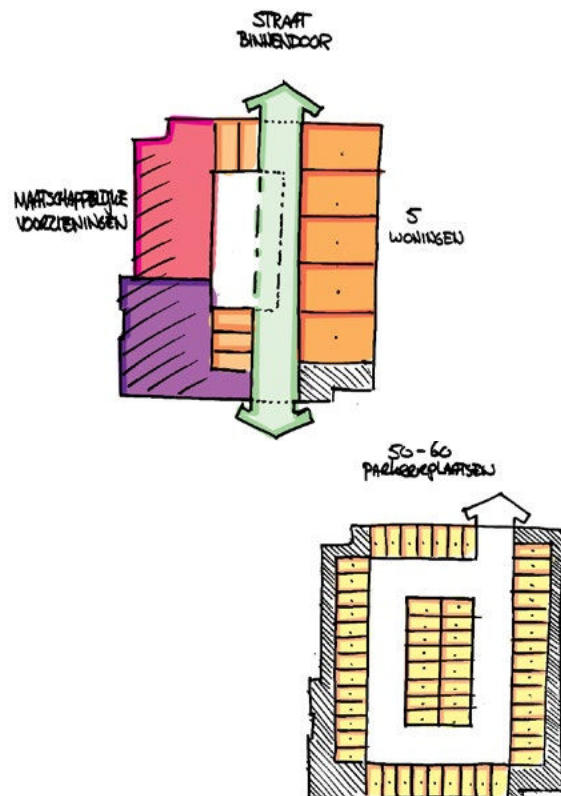
De beoogde uitbreiding van de supermarkt gaat momenteel uit van het aanbouwen van extra winkelruimte aan het bestaande pand. Naast het toevoegen van 500 m² winkeloppervlakte betekent de uitbreiding van de supermarkt een extra parkeeropgave van 21 parkeerplekken (4,1 parkeerplaats per 100 m² winkeloppervlakte). De beoogde uitbreiding van de PLUS gaat uit van uitbreiding op de plek waar nu de Flohilstraat ligt. Naast het aankopen van de gronden vraagt dat ook om het omleggen van bestaande riolering en kabels en leidingen die onder de straat lopen, dat ook kosten met zich meebrengt.

Het ontwerp 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 (Zoomwijck) 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 en kan bij de nieuwe ontwikkeling direct ook de parkeeropgave en het laden en lossen op een veilige manier worden ingepast.

▼ Referentieontwikkeling Zoomwijck in Oud-Beijerland

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.

▼ Voorstel alternatieve invulling plint gebouw PLUS: woningen en maatschappelijke voorzieningen of gebouwde parkeervoorziening



▼ Huidige situatie Rehobothplein en Flohilstraat



▼ Schaalvergelijking van Zoomwijk en het ontwikkelveld aan de Flohilstraat



6. 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 kan ook worden 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. Daarnaast kunnen door herontwikkeling meer zorgplekken en -woningen worden gerealiseerd die inspelen op de toenemende vraag naar dit soort woningen. Het toevoegen van meer zorgplekken en het verbeteren van de toegankelijkheid van de Buitensluis zorgen ervoor dat de Buitensluis in de toekomst haar rol als maatschappelijk hart van de wijk nog beter kan vervullen.

In de werksessies met de gebiedspartijen is onderzocht hoe verdichting zich kan verhouden tot dorpse waarden. Ervaring leer 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 onderwerp van de participatie. Dit is een apart traject en de uitkomsten worden meegenomen bij het vervolg.



REFERENTIES EN PRINCIPESCHETSEN VOOR DORPS VERDICHTEN



LAGEN TOEVOEGEN



DIVERSE WONINGTYPES



Bron: Braakma & Roos Architectenbureau



Bron: Sergison Bates Architects

LEEFGALLERIJEN



Bron: Sergison Bates Architects



NIS & BORDES



Bron: KOW

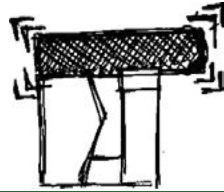




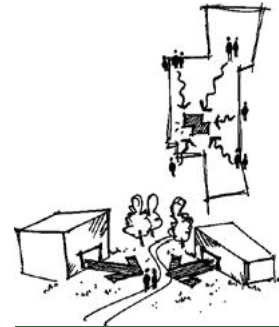
UITBREIDEN SUPERMARKT

7. Programma Uitgangspunten en Randvoorwaarden - resumé

Om uitvoering te geven aan de gedeelde ambities van het wensbeeld zijn keuzes nodig. Met elkaar hebben de gebiedspartijen daarom de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd om te komen tot de gewenste kwalitatieve ontwikkeling. Dit zijn de ingrediënten om te komen tot een plan dat recht doet aan de ambities van de gebiedspartners.



UITBREIDING/NIJEUWBOUW BUITENSLUIS

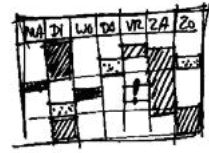


MAATSCHAPPELIJKE ROL IN NUMANSDORP

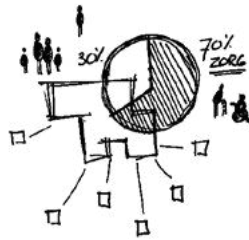


RUIMTE TOENEMENDEZORGBEHOEFTE





AFSTEMMEN RUST EN REURING



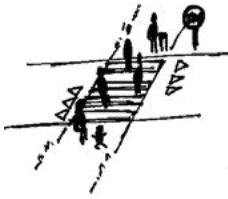
PASSENDE DOELGROEPEN



BEREIKBAARHEID EN PARKEREN



WONINGBOUWONTWIKKELING



OVERSTEEKBAARHEID EN VERKEERSVEILIGHEID



ATTRACTIEF OPENBAAR GEBIED





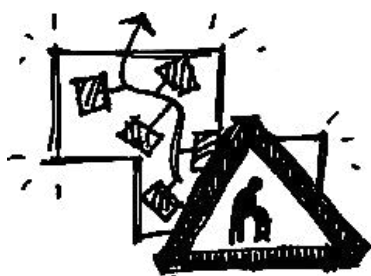
PUR:

Zet in op dorps verdichten en het bouwen van appartementen.

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.

Bandbreedte woningbouwontwikkeling: 155 – 200 woningen

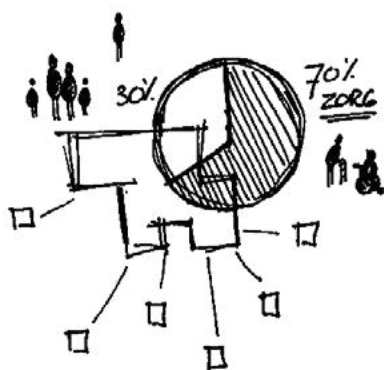


PUR:

Richt woningen, gebouwen en de openbare ruimte zo in dat kan worden ingespeeld op de toenemende zorgbehoefte.

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.

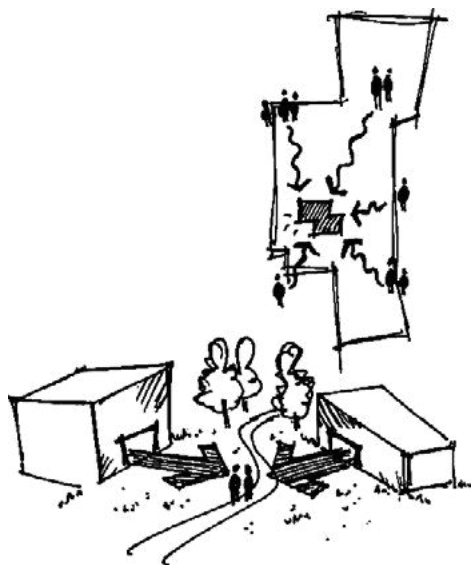


PUR:

Realiseer en bestem een aanzienlijk deel van het totale woningaantal als zorgappartement (voorstel 70%). Richt de overige woningen levensloopbestendig in. Realiseer ten minste één geclusterde woonvorm (bijvoorbeeld met gedeelde voorzieningen) en één bijzondere woonvorm (bijvoorbeeld jongeren samen met zorgbehoevenden).

Passende doelgroepen

Met de ontwikkeling van de Bomenbuurt willen de gebiedspartijen zich inzetten om voor een brede doelgroep passende woningen te realiseren in Numansdorp. Een indicatieve balans is 70% zorggerelateerde woningen en 30% andere doelgroep jongeren tussen de 23 en 30 jaar. Met de beoogde doorstroom komen gezinswoningen vrij in de directe omgeving van de Bomenbuurt waardoor ook voor de doelgroep (jonge) gezinnen, woningen beschikbaar komen in Numansdorp.



PUR:

Positioneer sociaal maatschappelijke functies in elkaars nabijheid of verbind deze in ieder geval met aantrekkelijke en veilige wandelroutes.

Maatschappelijke rol in Numansdorp

De aanwezige functies, zoals de bibliotheek, de politiepost, het jeugdhonk, de Buitensluis en de supermarkt spelen een rol in de sociaal maatschappelijke structuur in Numansdorp. De ontwikkeling moet bijdragen in het versterken van deze functie. 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.

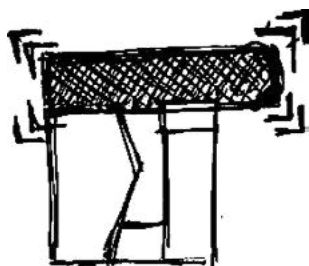


PUR:

De uitbreiding van de supermarkt gaat gepaard met investeringen in een goede aansluiting op het Rehobothplein (huiskamer van de wijk) en een veilige ontsluiting van de additionele parkeerplaatsen en ruimte voor laden en lossen. Alternatief en nader te verkennen is nieuwbouw supermarkt op naastgelegen kavel in combinatie met woningbouw.

Uitbreiden van de supermarkt

Om toekomstbestendig te blijven moet de supermarkt het winkelloppervlak uitbreiden. 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 entree te maken met extra buurtfaciliteiten (bijvoorbeeld een koffiecorner) en het zijn van een huiskamer van de wijk. Als te onderzoeken optie is in het PUR de suggestie gedaan voor nieuwbouw naast de huidige supermarkt.



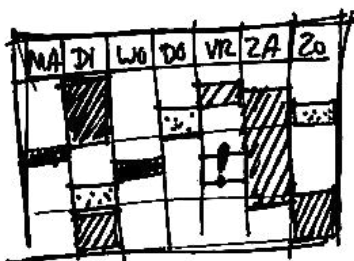
PUR:

Verken de kansen voor uitbreiding of nieuwbouw van de Buitensluis en de meerwaarde voor de integrale ontwikkeling van de Bomenbuurt.



PUR:

Zet in op een attractieve openbare ruimte die spontane ontmoetingen stimuleert en verbeter de veiligheid en toegankelijkheid voor minder mobiele doelgroepen.



PUR:

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.

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.

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.

Afstemming van rust en reuring

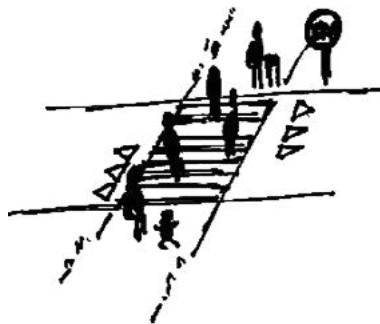
In de Bomenbuurt zijn meerdere functies aanwezig die elk hun eigen dynamiek met zich meebrengen. Net voor etenstijd is het bijvoorbeeld extra druk bij de supermarkt en tijdens de klaverjasmiddag komen extra bezoekers uit het dorp naar de Buitensluis. Wat soms tot een tekort aan parkeerplaatsen, en onderlinge 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.



PUR:

Maak goede afspraken over de parkeernorm met de intentie om de parkeernorm zo laag mogelijk te krijgen en verken de mogelijkheden om parkeren gebouwd op te lossen. Oriënteer de ontsluiting van verkeer aantrekkende voorzieningen en plekken voor laden en lossen zo ver mogelijk buiten het autoluwe hart van de bomenbuurt. Dit ten behoeve van de rust en veiligheid.



PUR:

Verbeter de oversteekbaarheid van de Vlielandstraat en oriënteer de auto-ontsluiting (functies en parkeren) zo veel mogelijk aan de randen van het gebied zodat er autoluwe zones ontstaan.

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, laden en lossen 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. Daarnaast bieden de beoogde doelgroepen 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.

Daarnaast heeft het bestemmen van woningen voor de doelgroep zorgbehoevenden een positief effect op het verminderen van de parkeerdruk, omdat op zorgwoningen een lagere parkeernorm zit.

Oversteekbaarheid en verkeersveiligheid

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 Vlielandstraat die op termijn een 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.

“SOMS IS EEN ON-DORPSE INGREEP

NODIG OM DORPS TE BLIJVEN”

8. 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 ontwerp 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.

PUR:

Werk toe naar een basisplan dat op de 'traditionele manier' financieel haalbaar is en zoek naar aanvullende financiële middelen om de ambities te realiseren.

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.

PUR:

Maak snelheid door afspraken te maken op planonderdelen of deelgebieden die sneller ontwikkeld kunnen worden.

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 bij het proces (en de uitvoering) kunnen betrekken.

Voor de commerciële woningbouwontwikkeling is het te overwegen om bouwveloppen 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 jeugdthunk) kunnen een positieve bijdrage leveren aan de grondexploitatie.

PUR:

Ontwikkel naast sociaal programma ook woningen in de betaalbare of dure huur/koop sector om zo extra inkomsten te genereren om de haalbaarheid van ambities te vergroten.

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 kunnen bij ontbreken van betaald parkeren niet worden terugverdiend. 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 uitverhuizing

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 de schuifruimte beschikbaar elders in Numansdorp. Dit zal nader verkend moeten worden.

PUR:

Organiseer schuifruimte voor doorverhuizing van bestaande bewoners in de wijk of in het dorp.

Alternatief uitbreiding PLUS

De uitbreiding van de PLUS op de huidige locatie brengt extra kosten met zich mee omdat er over bestaande infrastructuur moet worden gebouwd met extra kosten voor verleggen van de weg en de ondergrondse infrastructuur. Daarnaast betekent uitbreiding van de PLUS extra aan te leggen parkeerplaatsen. De bevoorrading van de PLUS zorgt in de huidige situatie voor overlast. De wens van de buurt om een tweede ingang te hebben tegenover Alerimus zorgt voor inefficiënte vierkante meters.

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. 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 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.

9. 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:

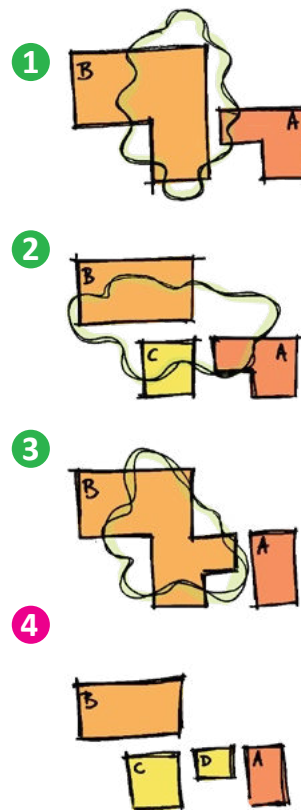
- > Een gemeenschappelijk budget, te besteden voor het gebied;
- > Afspraken over het afkomen van eventuele winsten van herontwikkeling voor collectieve doeleinden;
- > Een gezamenlijk lobby voor het verkrijgen van subsidies of aanwenden van fondsen;
- > Eventuele winst door meer te bouwen, terug laten 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 een mogelijkheid voor bewoners om te verhuizen binnen het gebied of in ieder geval binnen het dorp maar ook mogelijkheid om een cashflow 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.



◀ Vier voorbeelden van fasering waarbij de individuele plotontwikkeling bijdraagt aan het gebied als geheel (gedeelde ambities voor openbare ruimte). In het geval van het laatste voorbeeld draagt de plotontwikkeling niet bij aan het geheel en wordt daarom afgeraden.

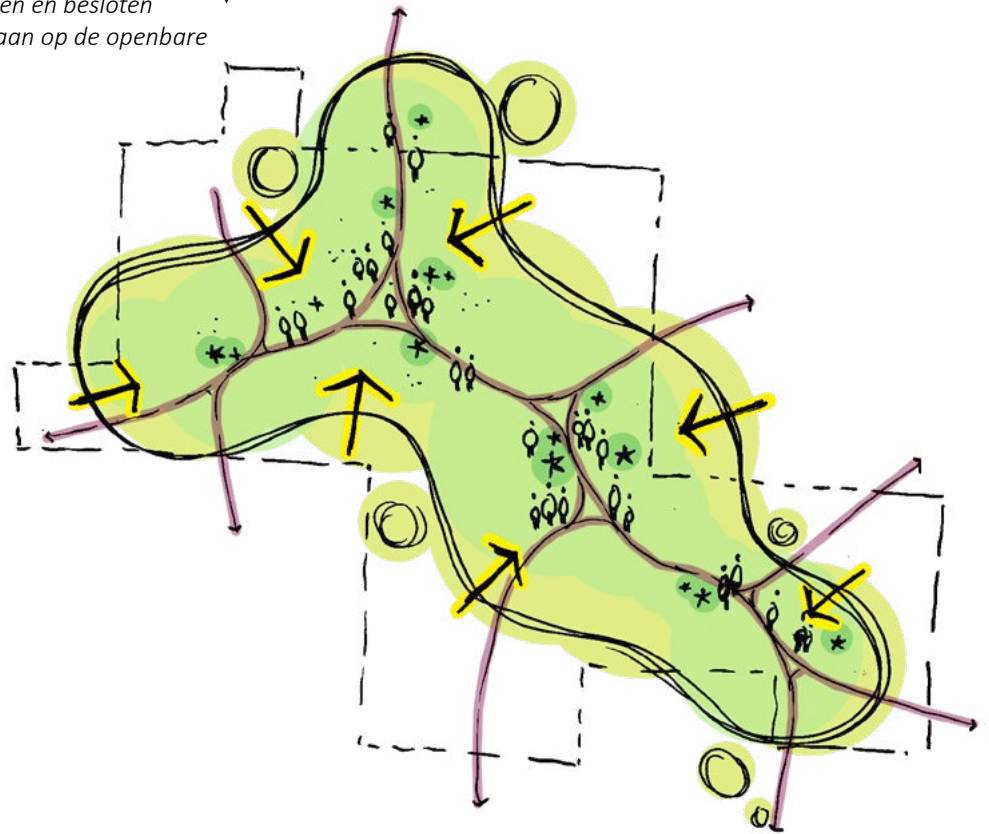
Collectieve ambities:

- > Gebiedsinrichting en sfeer. Afspraken over vormgeving van routes, plekken voor ontmoeting, rustplekken, positionering van entrees (toegang tot voorzieningen), ontsluiting en parkeren;
- > Benoemen van doelgroepen. 70% zorgbehoevende doelgroep en 30% reguliere doelgroepen (mix) binnen het plangebied;
- > Afspraken over beheer en continuïteit van de gebiedsontwikkeling;
- > Afstemmen van de activiteitenagenda om rust en reuring te stroomlijnen;
- > Lobby voor geldstromen en subsidies.

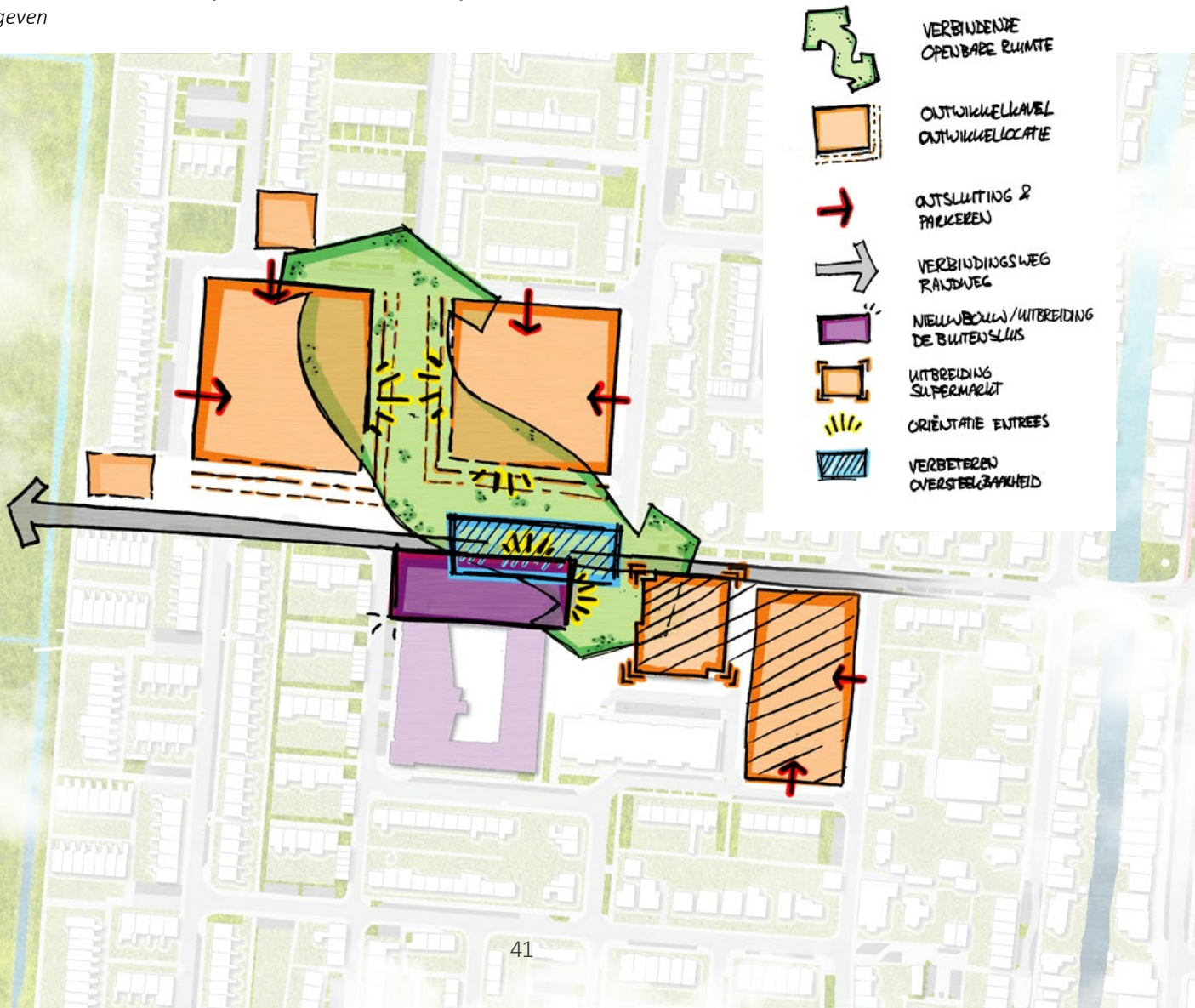
Vastgoedontwikkeling:

- > Vastgoedontwikkeling op basis van de gezamenlijk geformuleerde uitgangspunten;
- > Bijdrage aan collectieve ambities. Toegankelijkheid en positionering ten opzichte van de openbare ruimte;
- > Vormgeven aan dorps verdichten (ook afhankelijk van participatietraject).

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



Planschets het waarin de hoofdelementen van het PUR zijn weergegeven



10. Vervolgstappen

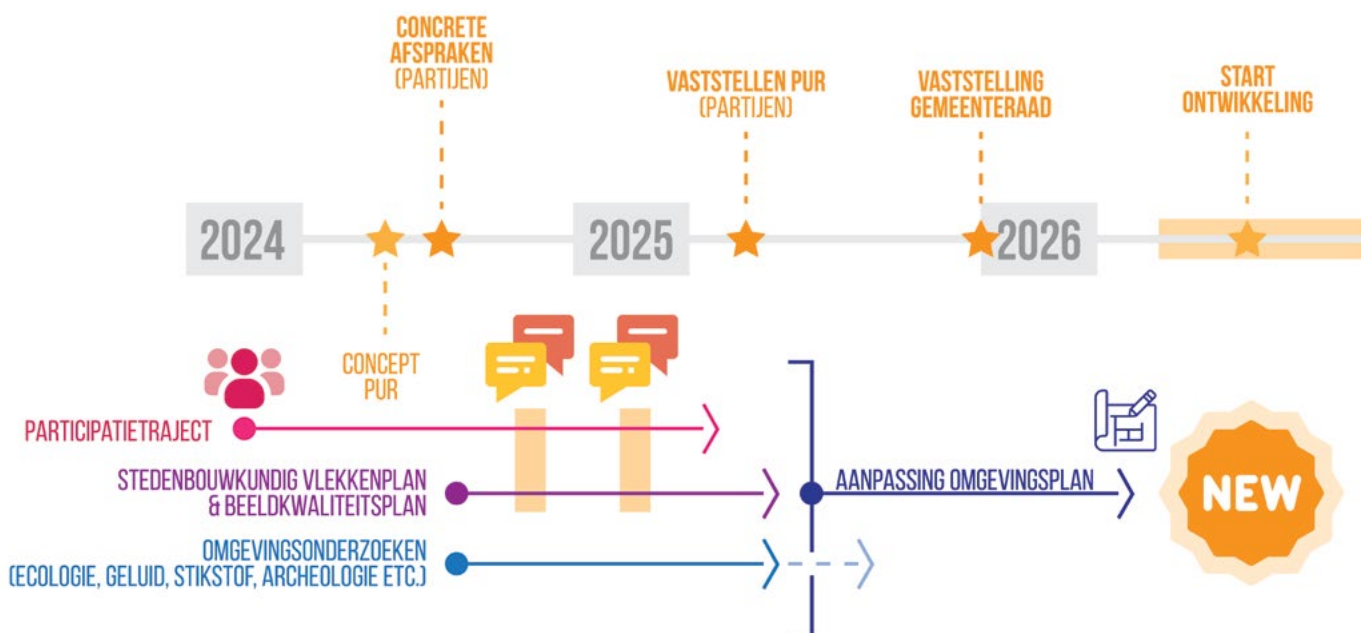
De gebiedspartijen hebben in maart 2024 een intentieovereenkomst getekend en willen het momentum graag vasthouden om in 2026 starten met de ontwikkeling van de Bomenbuurt. Daarvoor moeten wel een aantal stappen worden ondernomen die inzet vraagt van alle partijen.

Benodigde stappen voor ontwikkeling:

- > Het Programma van Uitgangspunten en Randvoorwaarden vaststellen binnen de organisaties;
- > Afspraken maken tussen de gebiedspartijen over concrete inhoud, voorwaarden en financiën;
- > Participatietraject met de (directe) omgeving. Dit traject is reeds gestart met de Maatschap voor Communicatie. Daarin zullen bewoners en omgevingspartijen gevraagd worden hoe zij aankijken tegen dorps verdichten, de Numansdorpse stijl en welke wensen zij hebben ten aanzien van de (her) ontwikkeling van de Bomenbuurt;

- > Opstellen van een globaal stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Dit is nodig als onderbouwing voor de planologische procedure voor een aanpassing van het omgevingsplan;
- > Aanpassing van het huidige omgevingsplan (proceduretijd circa 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.





Deze rapportage is opgesteld door BVR Adviseurs in samenwerking met Planmaat in opdracht van de gemeente Hoeksche Waard. 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, mei 2024

