



Welkom

Vlietweg 2 Santpoort-Noord

29 augustus 2022

Gebiedsmarketing
Omgevingscommunicatie
Participatie

De _____
_____ Wijde
Blik _____

Agenda

- Welkom
- Toelichting anterieure overeenkomst
- Terugblik participatie
- Toelichting stedenbouwkundig plan
- Vragen en Reacties
- Vervolgproces en planning
- Afsluiting

Terugblik participatie

- Bijeenkomsten
 - 4 oktober 2021 (Startbijeenkomst)
 - 27 oktober 2021
 - 27 januari 2022
 - 14 februari 2022
 - 1 maart 2022 (Verkeer en parkeren)
 - 17 maart 2022
 - 29 augustus 2022
- Gesprekken met omwonenden
- Website www.vlietweg2santpoortnoord.nl, nieuwsbrief, tussentijdse updates



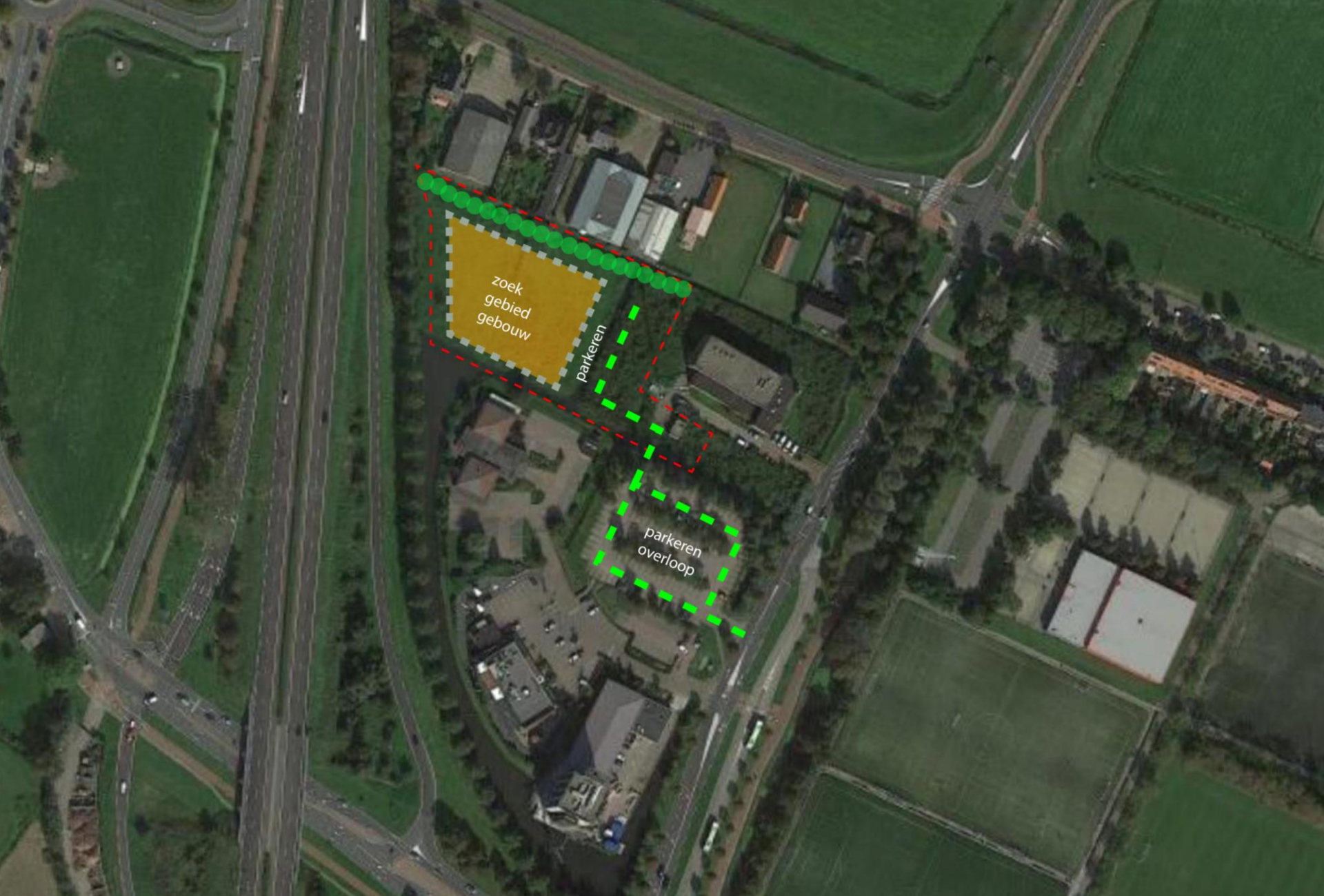
1 | Introductie



Ligging in Santpoort-Noord



Luchtfoto



Scenario nieuw

Ruimtelijke uitgangspunten

Groen

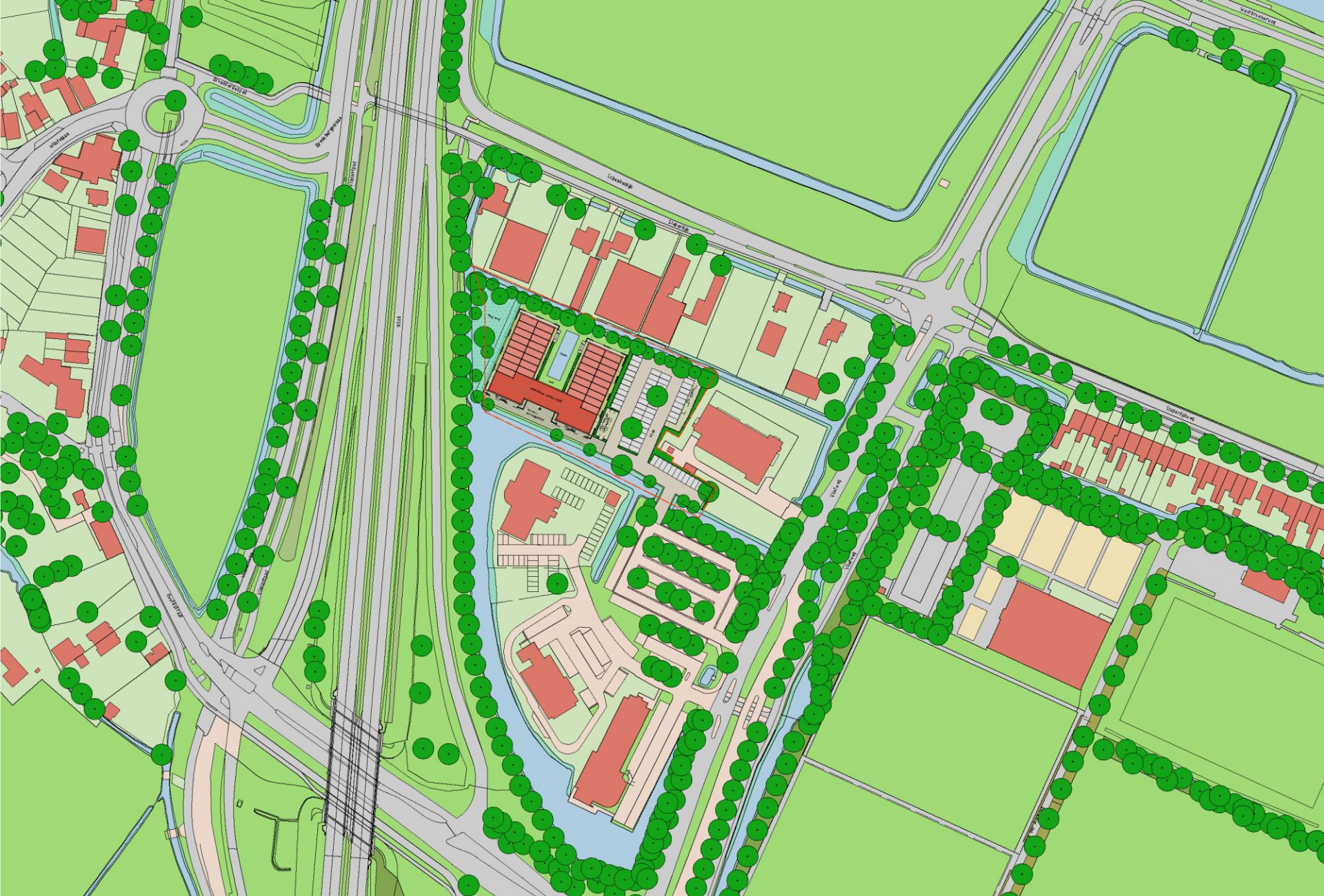
- Waardevolle groene invulling langs de randen als buffer naar de N208 en omwonenden
- Watercompensatie moet een kwalitatieve toevoeging zijn voor dier en mens
- Groen van betekenis, verblijfsruimte in het groen voor nieuwe bewoners

Verkeer

- Ontsluiting via P2 of langs het bestaande KPN gebouw
- Bewonersparkeren op eigen terrein, niet afgesloten
- Bezoekersparkeren kan op P2

Stedenbouw

- Gebouw naar de zuidwest kant van het kavel zodat het direct aan het groen/water staat
- Parkeren tussen het gebouw en het KPN terrein en/of aan de noordkant langs KPN gebouw
- Het gebouw getrapt 3 bouwlagen aan de noordzijde, gaand naar 4 en 5 bouwlagen aan de zuidzijde en een accent van 6 lagen aan de zijde van het deelgebouw die gericht is op de N208
- De daken kunnen als groene dakterrassen of daktuinen
- De galerijen zijn nog een belangrijke aandachtspunt, ivm verrommeling. Optie encroachmentzones ; groendragers



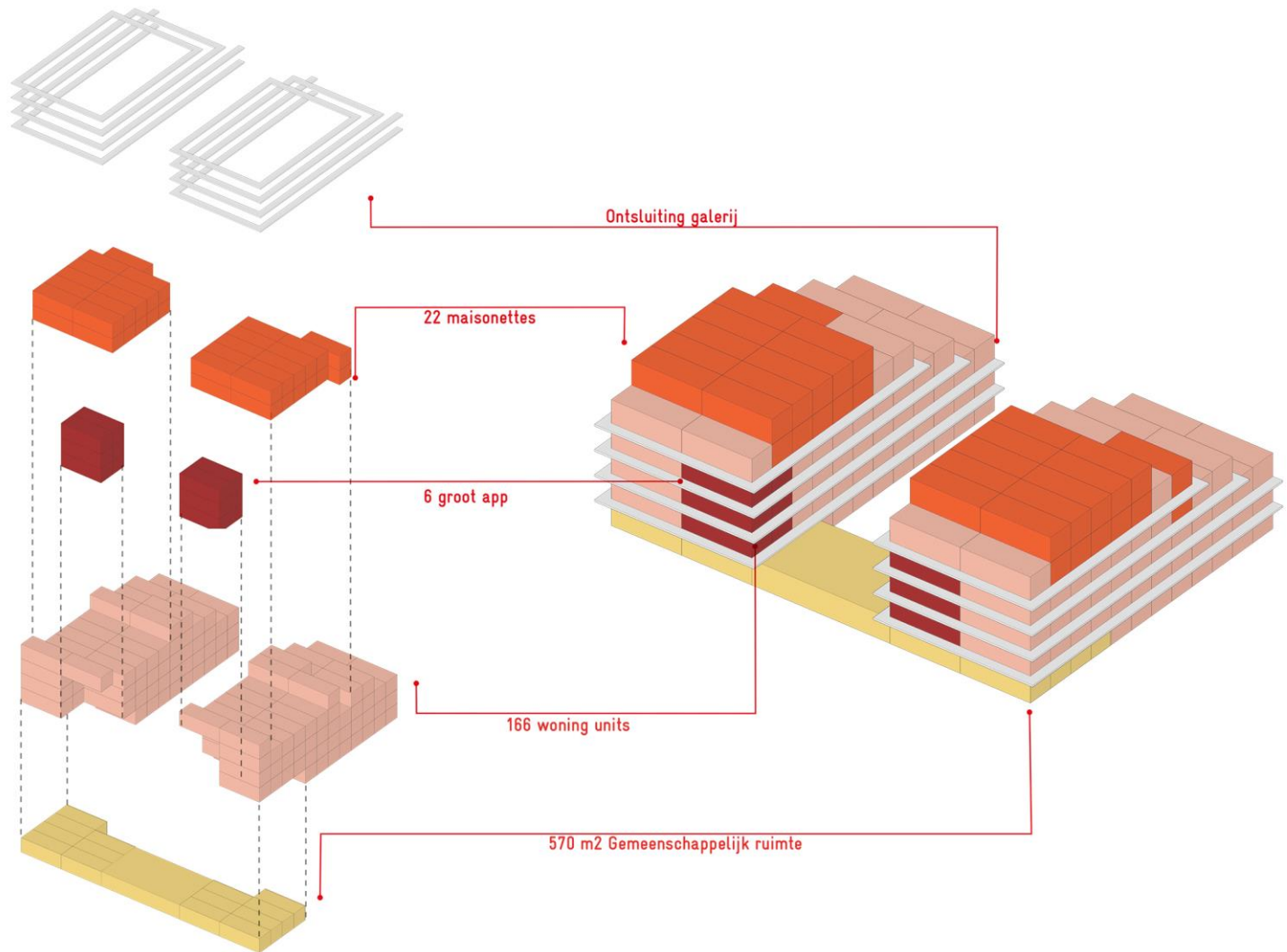
Stedenbouwkundig plan Vlietweg 2



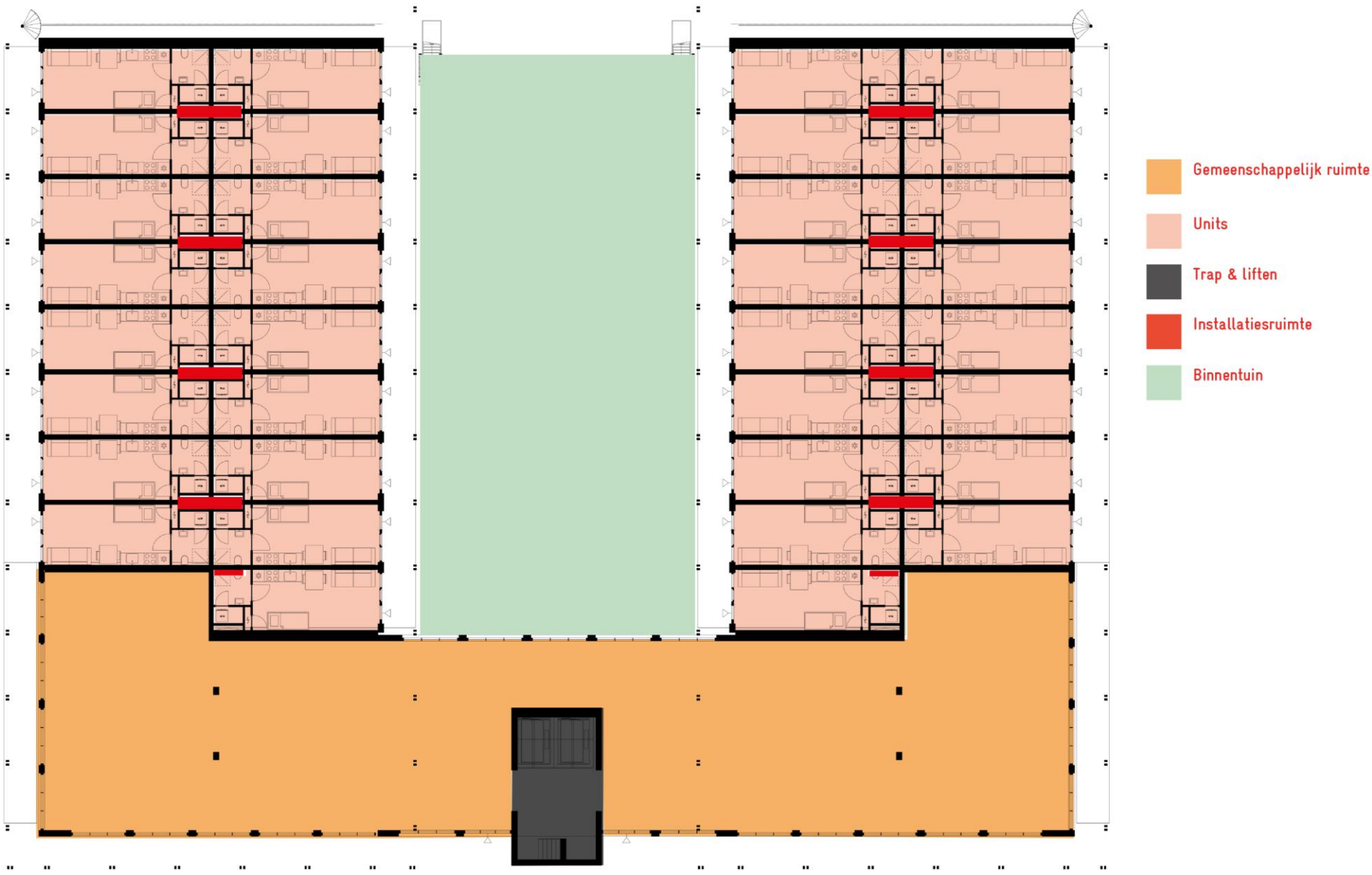
Voorstel 17 maart



Vogelvlucht vanaf het zuid-westen



Opzet gebouw



Plattegrond begane grond

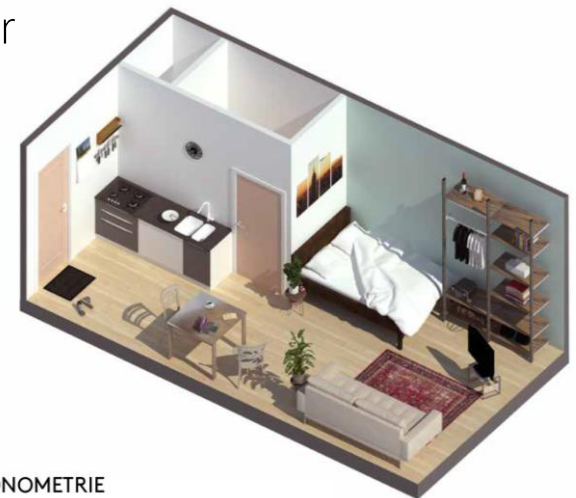
Gemengd programma

- Grote centrale ruimte ten behoeve van ontmoeting, met verse koffie en thee en snel internet.
- Flexibele ruimtes ten behoeve van cursussen en bijeenkomsten, zowel voor wonen als werken.
- Gemeenschappelijke buitenruimte.
- Aspirant bewoners en gebruikers worden door middel van woonpanels betrokken worden bij de totstandkoming van de woonomgeving.



Woonprogramma

- Circa 194 appartementen.
- 166 van circa 25 m², bestaande uit een studio met eigen keuken- en sanitaire voorzieningen.
- 28 2-kamer appartementen van circa 50 m² met een grotere living en een aparte slaapkamer.
- Minimaal 2/3e sociale huur, overige woningen middeldure huur.
- Woonlasten laag door lage huur en minimale kosten voor energieverbruik en collectieve voorzieningen

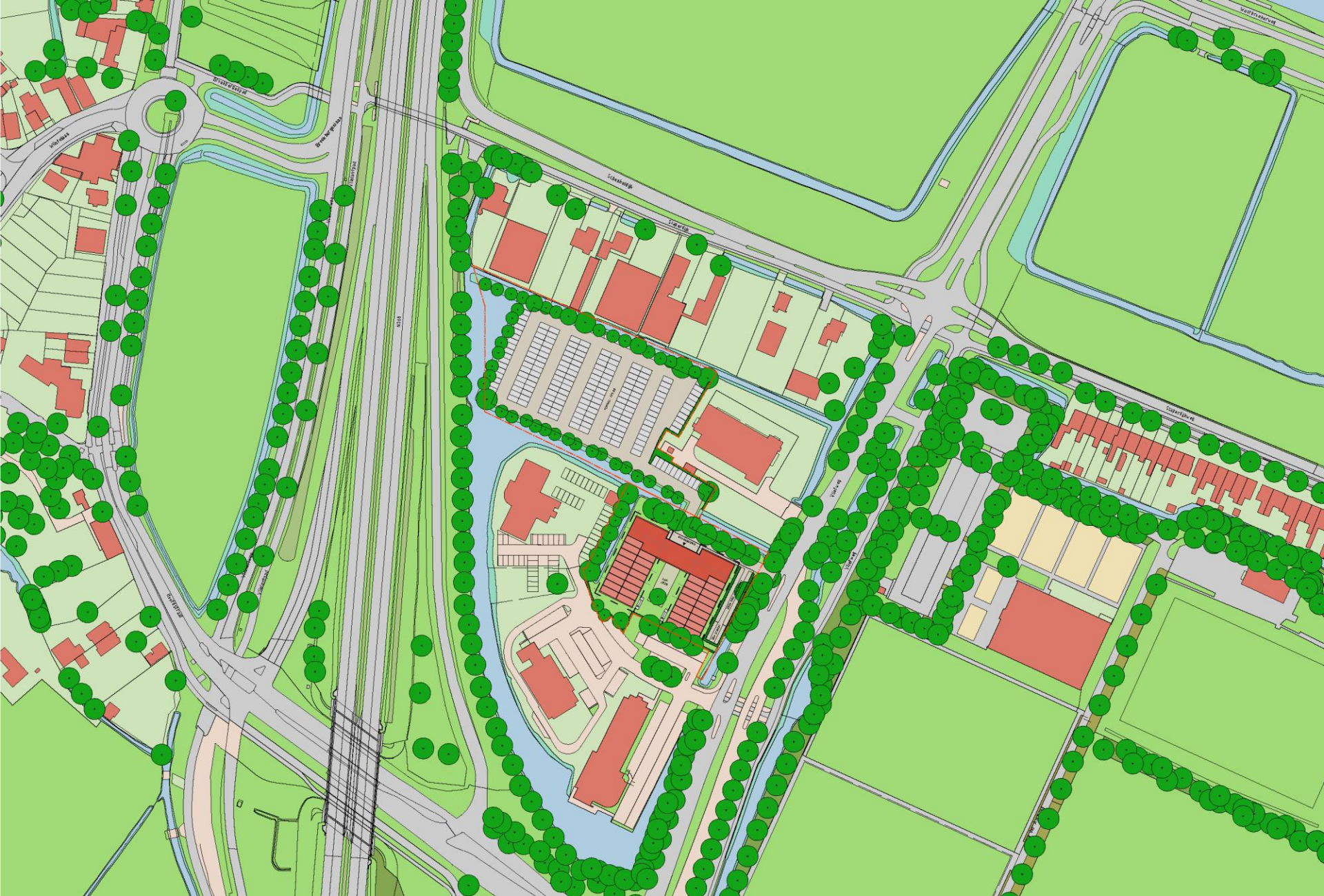


AXONOMETRIE

Parkeervraag

Bruto parkeervraag									
appartement	aantal	leeftijd	aandeel		bewoners		bezoekers		totaal
			(%)	(#)	norm	vraag	norm	vraag	vraag
eenpersoons	166	18-28	80%	133	0,33	43,8	0,2	26,6	70,4
		>28	20%	33	0,57	18,9	0,2	6,6	25,6
tweepersoon	28	18-28	80%	22	0,99	22,2	0,3	6,7	28,9
		>28	20%	6	1,28	7,2	0,3	1,7	8,8
subtotaal	194,0			194,0		92,1		41,6	133,7
af: deelmobiliteit						-20			-20,0
subtotaal						72,1		41,6	113,7
bij: deelauto									5,0
totaal									118,7
Dubbelgebruik									
aanwezigheidspercentage	bruto	werkdag			koop	werkdag	zaterdag		zondag
		ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag
bewoners	100%	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers	100%	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Parkeerbalans									
	bruto	werkdag			koop	werkdag	zaterdag		zondag
		ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag
bewoners	72,1	36,0	36,0	64,9	57,7	72,1	43,3	57,7	50,5
bezoekers	41,6	4,2	8,3	33,3	29,1	0,0	25,0	41,6	29,1
deelauto	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
totaal	118,7	45,2	49,4	103,2	91,8	77,1	73,2	104,3	84,6

2 | Alternatieven



Alternatief P2, 17 maart 2022



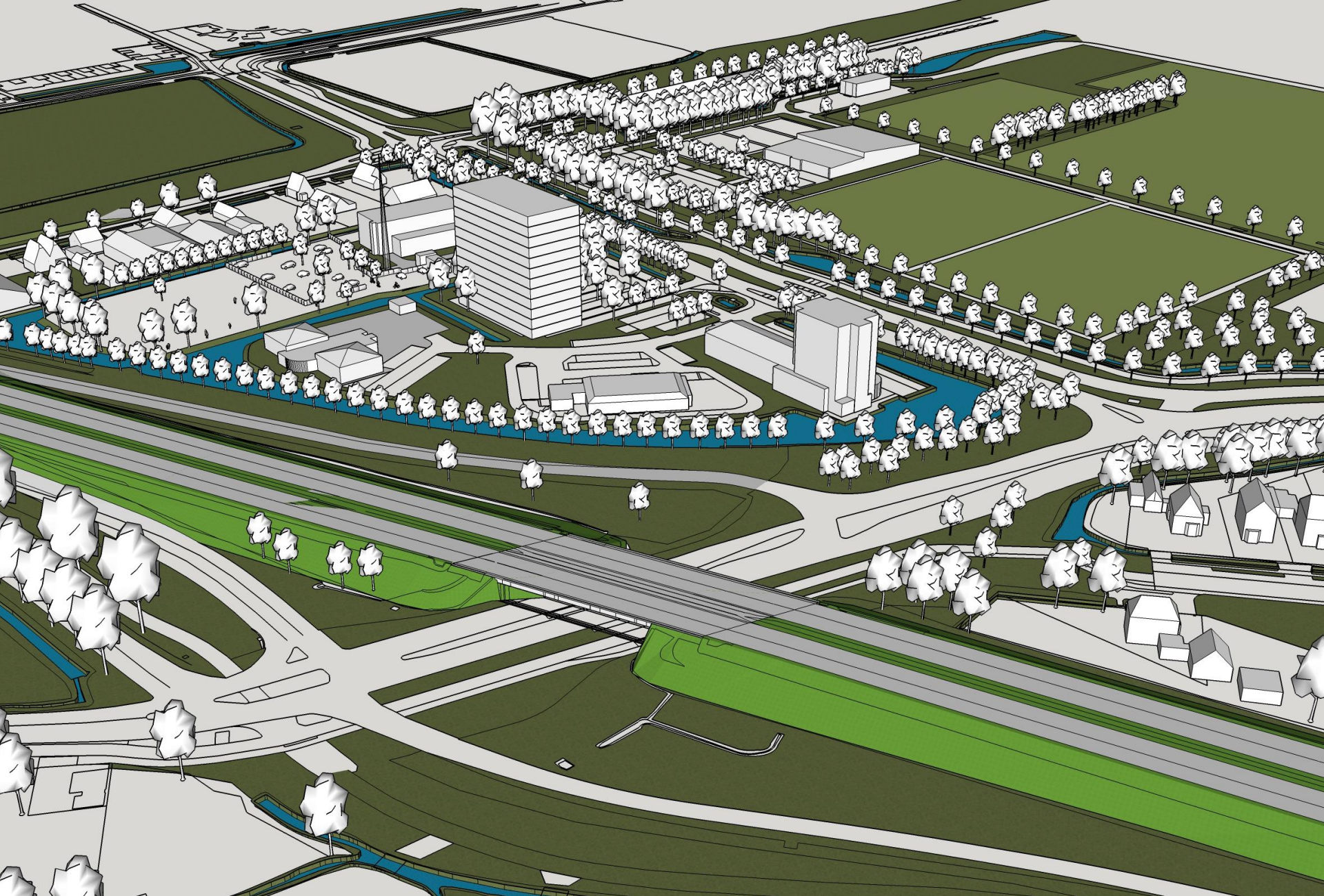
Vogelvlucht

Bouwen op P2

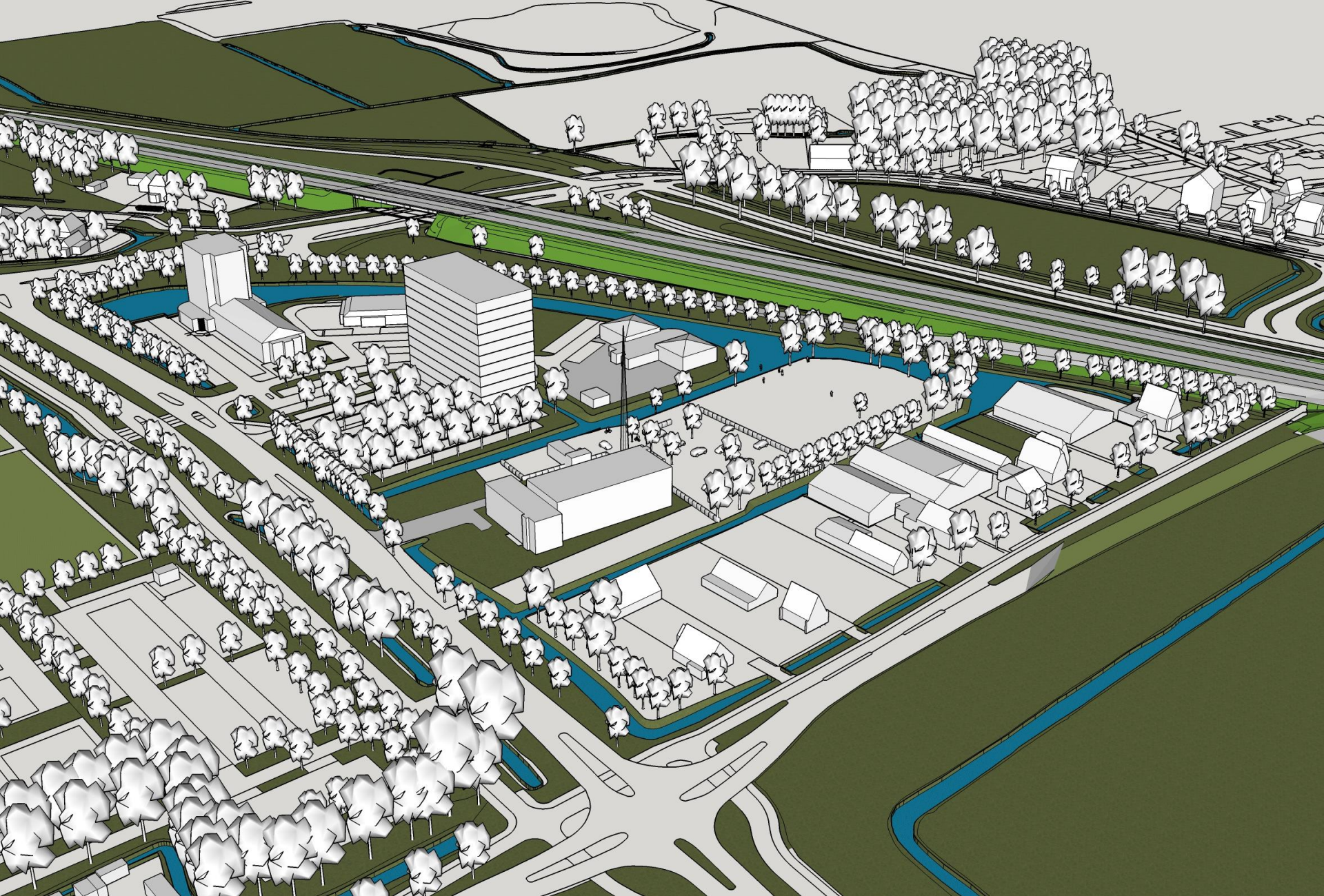
- Op verzoek van de projectgroep is onderzocht of het mogelijk is om parkeren en wonen om te draaien, door te bouwen op P2
- Als eerste stap is het ontwerp geprojecteerd op P2. Daaruit is naar voren gekomen dat het ruimtebeslag van een gebouw in zes lagen overeenkomt met het gehele perceel P2. Dat zou betekenen dat het parkeren volledig achter het gebouw schuilgaat en dat er een alsnog een nieuwe aansluiting op de Vlietweg gemaakt moet worden.
- Daarna zijn twee modellen gemaakt waarbij de bestaande aansluiting gehandhaafd kan worden en er naast het gebouw ook ruimte is gereserveerd voor parkeren.



Plattegrond, Alternatief P2, schijf



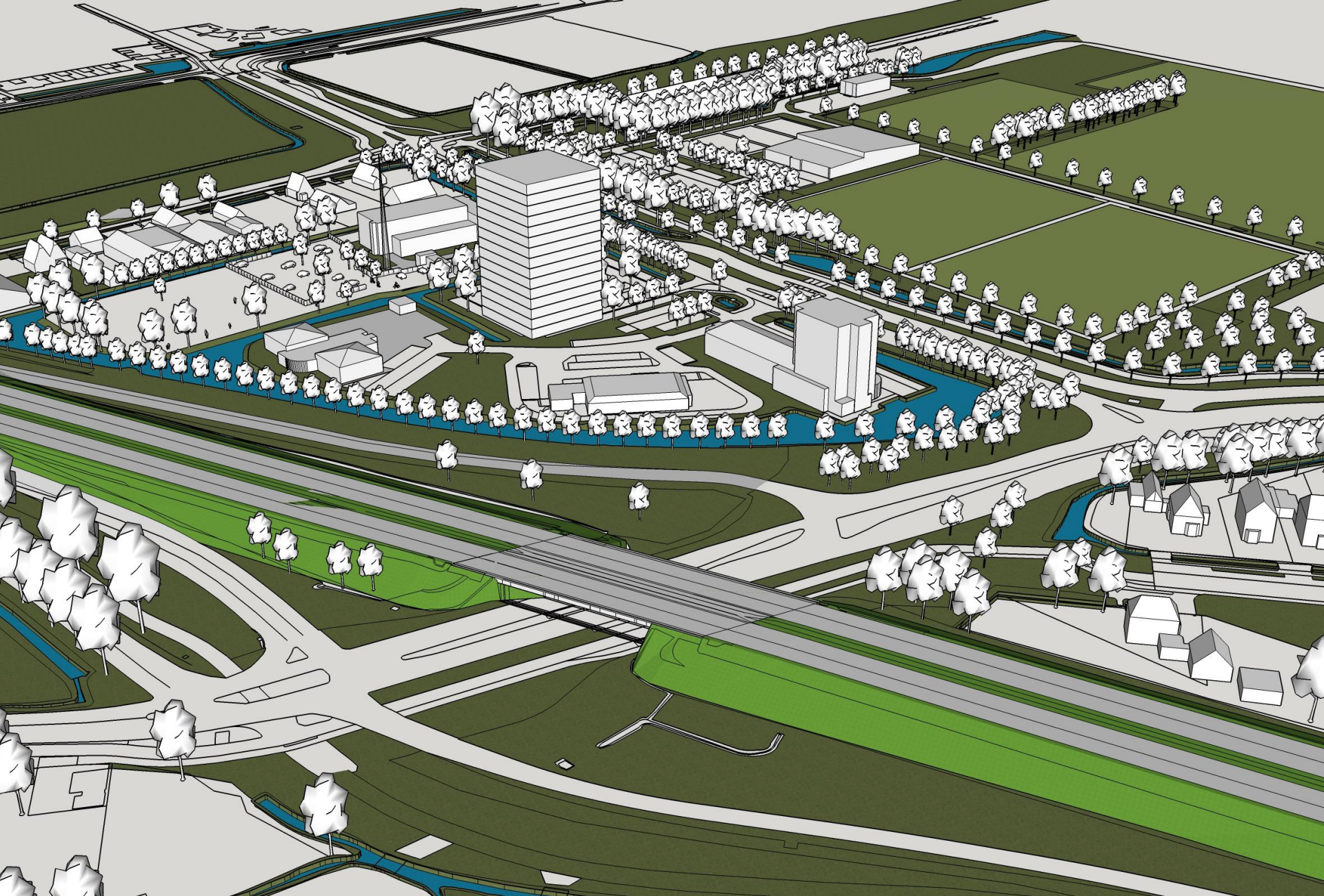
Vogelvlucht 1, Alternatief P2, schijf



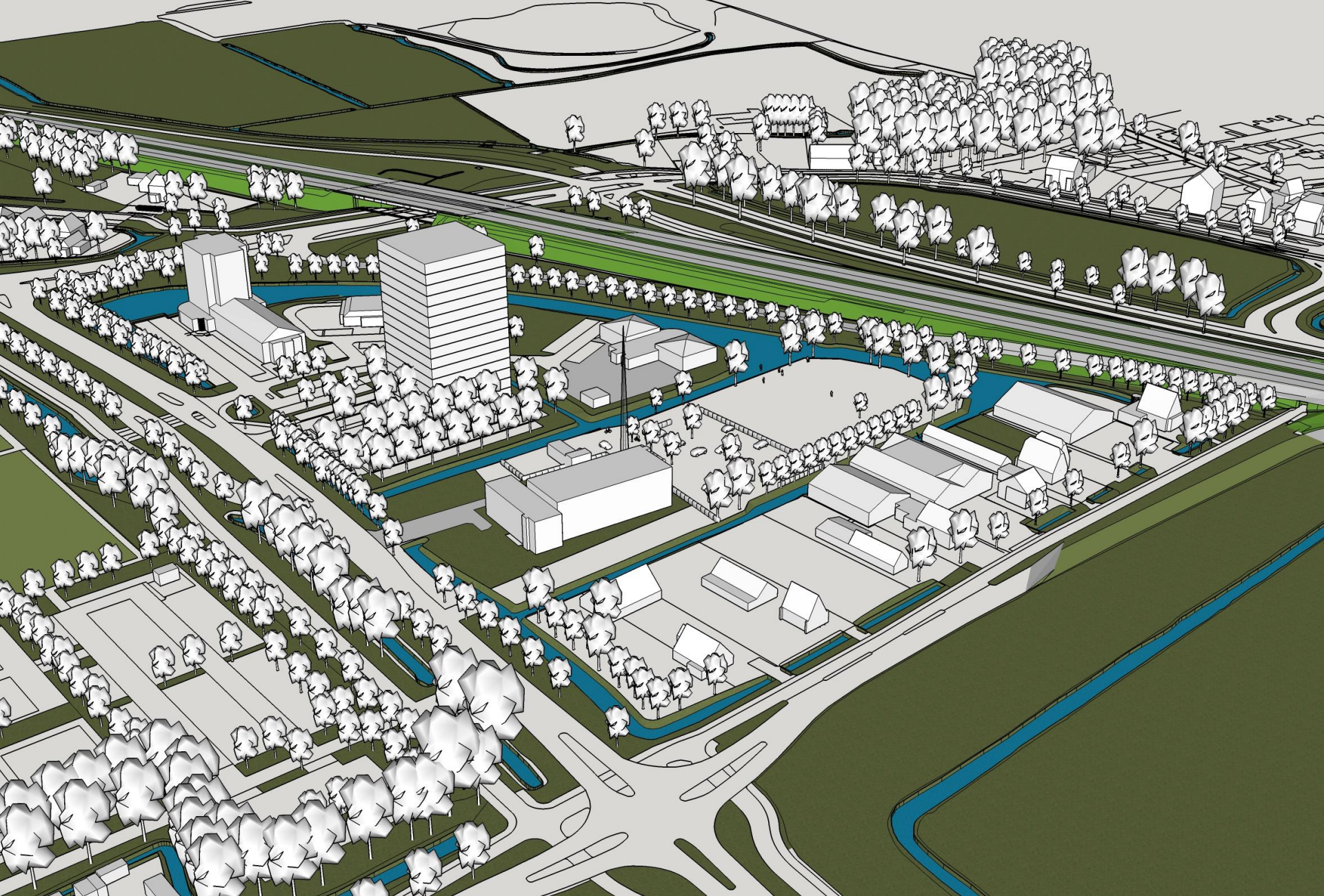
Vogelvlucht 2, Alternatief P2, schijf



Plattegrond, Alternatief P2, toren



Vogelvlucht 1, Alternatief P2, toren



Vogelvlucht 2, Alternatief P2, toren



Alternatief P2, L-vorm

Analyse bouwen op P2

Ruimtelijk en functioneel

- Bezoekers en sporters moeten een langere weg afleggen en gaan dicht langs het woongebouw.
- Verwachtte overlast van de nieuwe P2, ligt meer geïsoleerd.
- Woongebouw met een hoogte van 12 tot 15 lagen is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar

Financieel

- Meerkosten aanleg nieuwe parkeerplaats
- Kosten aankoop P2 (nota grondprijzenbeleid)

Juridisch

- Didam
- Staatssteun (bij gelijk oversteken)

3 | Parkeertelling

Bezetting P2

- In overleg met de klankbordgroep is er in april en mei van 2022 aanvullend onderzoek gedaan naar de bezetting van P2. Er is geteld op verschillende momenten op de dag en dagen van de week
- De hoogste bezetting is gemeten op zaterdag 11 september 2021 om 10.00. Er waren toen 35 van de 128 plekken bezet.
- De hoogste bezetting op een doordeweekse avond is gemeten op woensdag 11 mei om 21.00 uur. Er waren toen 18 van de 128 plekken bezet.

ONDERZOEKSRESULTATEN

Tijd	Capaciteit	Bezetting Zaterdag 11-9-2021	Bezettings- graad	Capaciteit	Bezetting Zaterdag 18-9-2021	Bezettings- graad
10:00	128	35	27%	128	20	16%
15:00	128	20	16%	128	32	25%

Tijd	Capaciteit	Bezetting Zondag 12-9-2021	Bezettings- graad	Capaciteit	Bezetting Zondag 19-9-2021	Bezettings- graad
10:00	128	3	2%	128	14	11%

ONDERZOEKSRESULTATEN DINSDAGEN

Tijd	DINSDAG 5 APRIL 2022			DINSDAG 10 MEI 2022		
	Capaciteit	Bezetting	Bezettings- graad %	Capaciteit	Bezetting	Bezettings- graad %
12:00 uur	128	1	1%	128	0	0%

ONDERZOEKSRESULTATEN WOENSDAGEN

Tijd	WOENSDAG 6 APRIL 2022			WOENSDAG 11 MEI 2022		
	Capaciteit	Bezetting	Bezettings- graad %	Capaciteit	Bezetting	Bezettings- graad %
16:00 uur	128	2	2%	128	3	2%
17:00 uur	128	3	2%	128	9	7%
18:00 uur	128	4	3%	128	6	5%
19:00 uur	128	12	9%	128	8	6%
20:00 uur	128	17	13%	128	9	7%
21:00 uur	128	17	13%	128	18	14%

ONDERZOEKSRESULTATEN ZATERDAGEN

Tijd	ZATERDAG 9 APRIL 2022			ZATERDAG 14 MEI 2022		
	Capaciteit	Bezetting	Bezettings- graad %	Capaciteit	Bezetting	Bezettings- graad %
10:30 uur	128	8	6%	128	9	7%
12:30 uur	128	19	15%	128	19	15%
14:30 uur	128	24	19%	128	12	9%

ONDERZOEKSRESULTATEN ZONDAGEN

Tijd	ZONDAG 10 APRIL 2022			ZONDAG 15 MEI 2022		
	Capaciteit	Bezetting	Bezettings- graad %	Capaciteit	Bezetting	Bezettings- graad %
10:30 uur	128	7	5%	128	11	9%
12:30 uur	128	9	7%	128	17	13%
14:30 uur	128	17	13%	128	9	7%
20:30 uur	128	6	5%	128	5	4%

4 | Stedenbouwkundig plan

Opschuiven gebouw

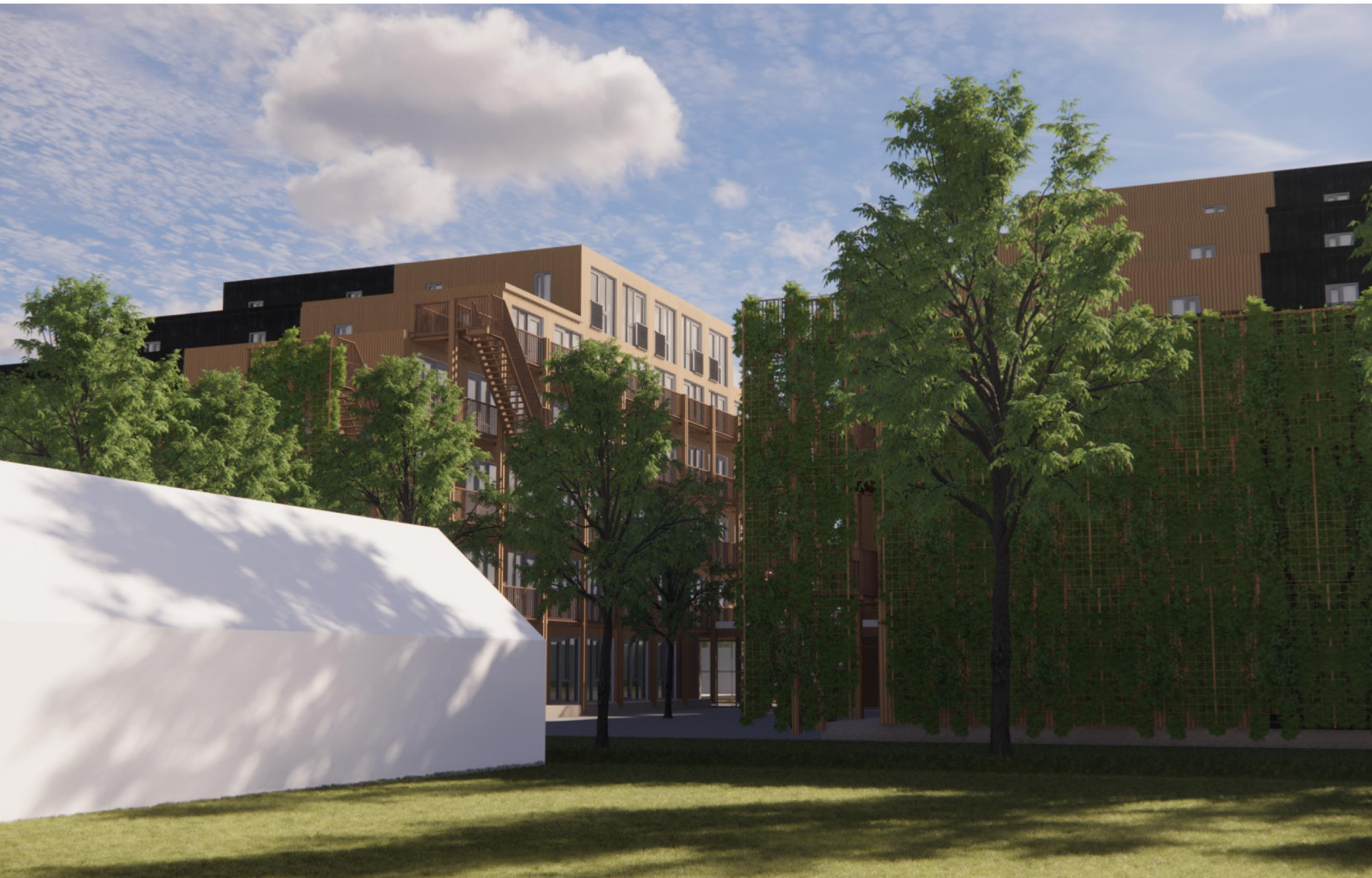
- Om de impact van het gebouw op de omgeving te verkleinen stellen gemeente en ontwikkelaar voor om het gebouw op te schuiven
- Als gevolg van het opschuiven ontstaat meer ruimte aan de westzijde van het gebouw en zullen minder verkeerbewegingen op het KPN terrein plaatsvinden
- Dit is mogelijk door een groter deel van de overcapaciteit aan parkeren op P2 te benutten



Vogelvlucht oorspronkelijk



Vogelvlucht opgeschoven



Noordgevel oorspronkelijk



Noordgevel opgeschoven



Plankaart oorspronkelijk



Plankaart opgeschoven

Parkeren

- Op het terrein bevinden zich circa 33 plekken.
- De hoogste bezetting van P2 is gemeten op zaterdagochtend. Er zijn dan 35 van de 128 plekken bezet. De vraag vanuit het gebouw bedraagt dan 41 pp (74-33). De totale bezetting op P2 bedraagt dan circa 60%. Er zijn dan nog circa 50 vrije plekken op P2
- De hoogste bezetting op een doordeweekse avond bedraagt 18 van de 128 plekken bezet. De restvraag vanuit het gebouw bedraagt dan 71 pp (104-33). De totale bezetting op P2 bedraagt dan circa 70%. Er zijn dan nog circa 37 vrije plekken op P2



Westgevel



Binnenruimte

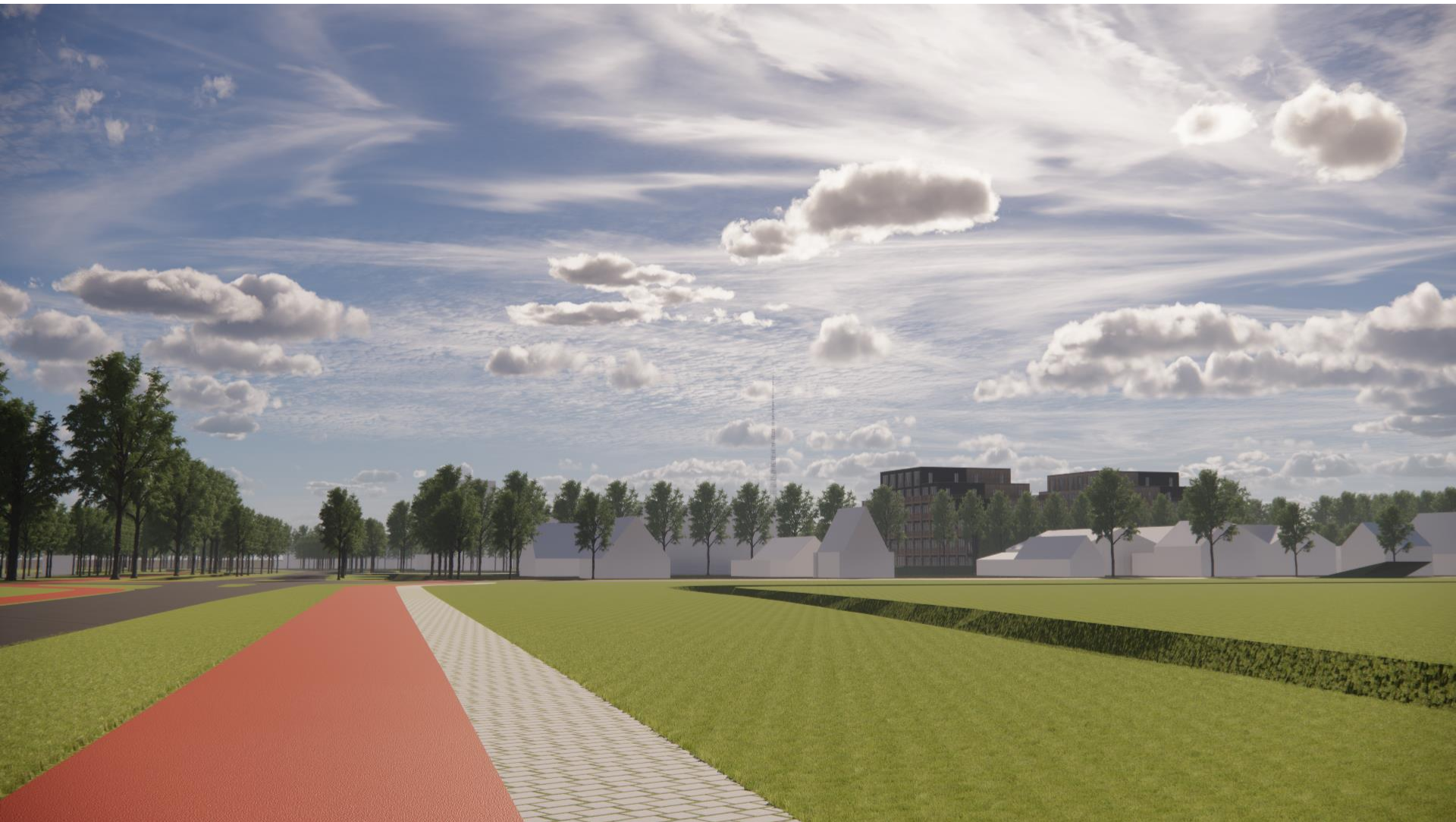


128
SANTPOORT
NOORD

Entree



Zicht vanaf de Vlietweg, in noordelijke richting



Zicht vanaf de Vlietweg, in zuidelijke richting



Zicht vanaf N208, in noordelijke richting

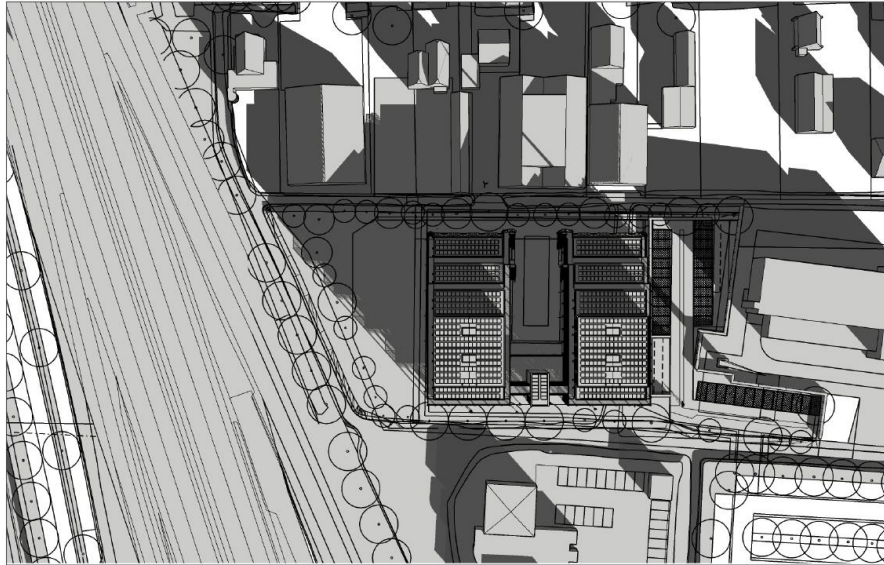


Zicht vanaf N208, in zuidelijke richting

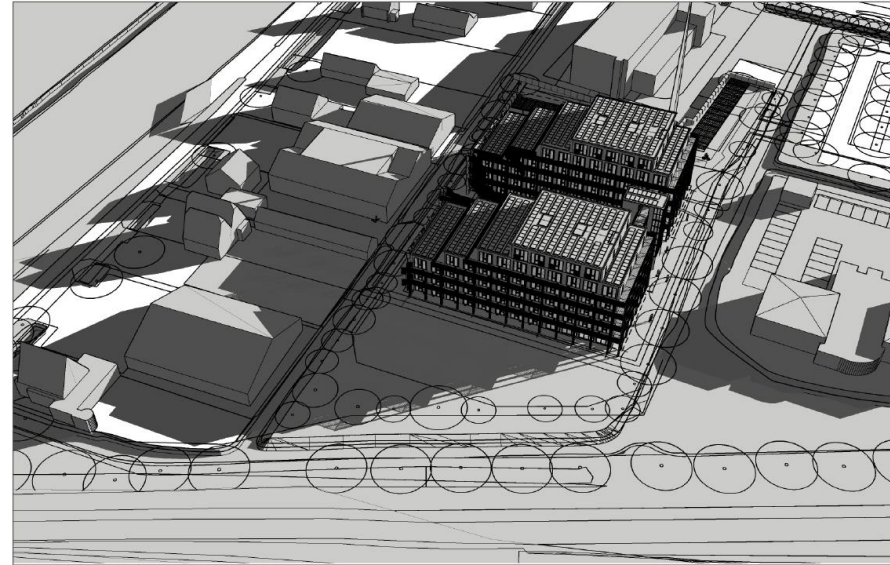
5 | Bezozning

| **Winter**

2D



3D

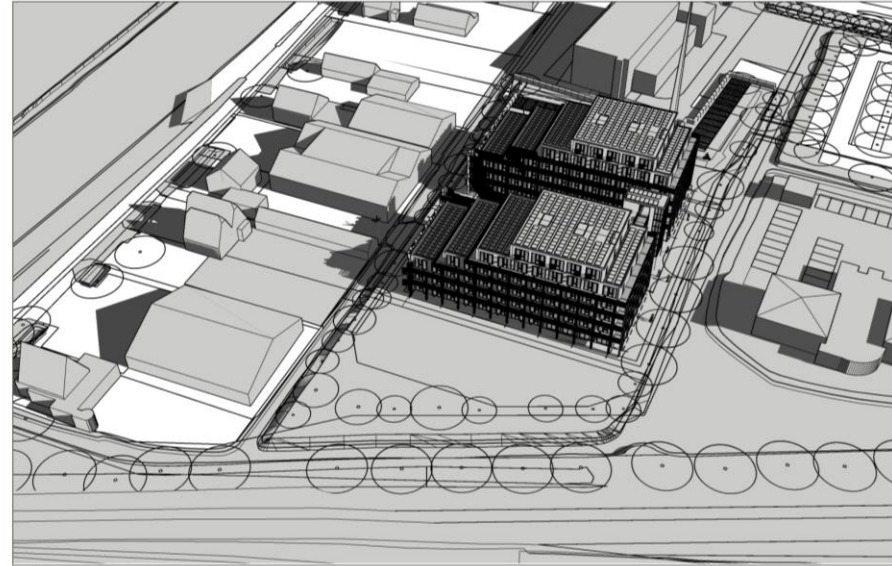


21 December 09:00 uur

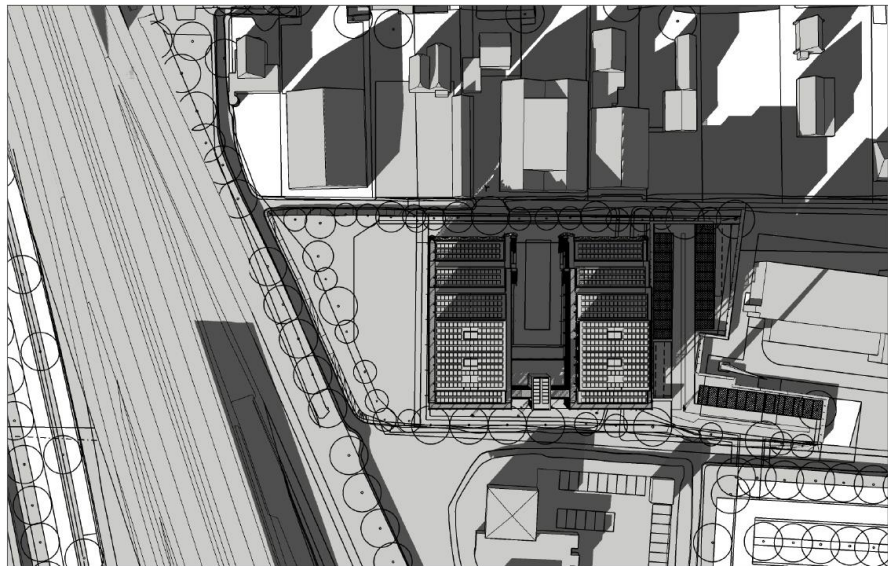
2D



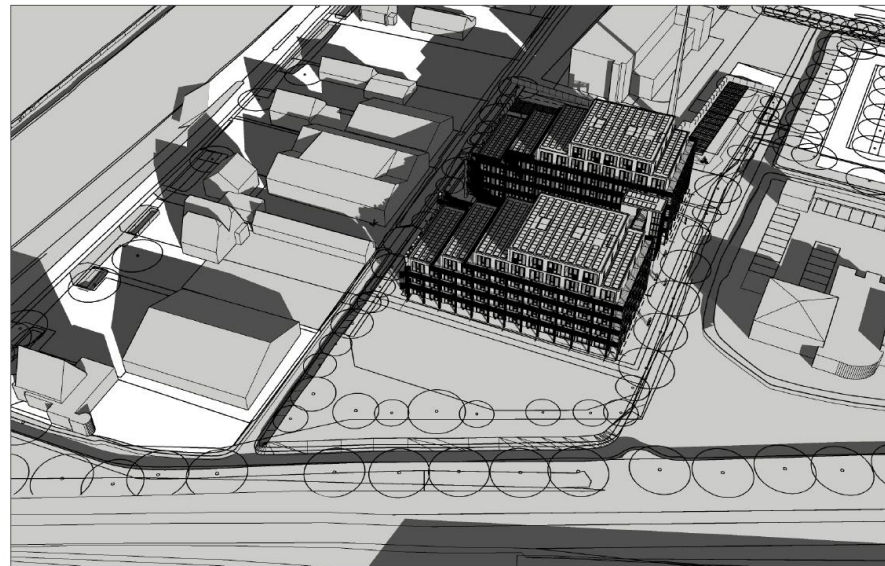
3D



2D



3D

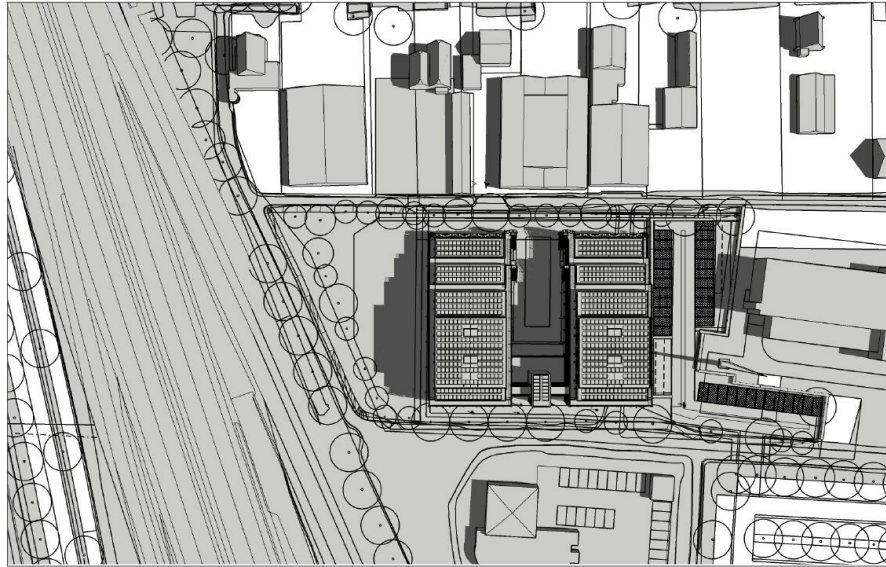


#

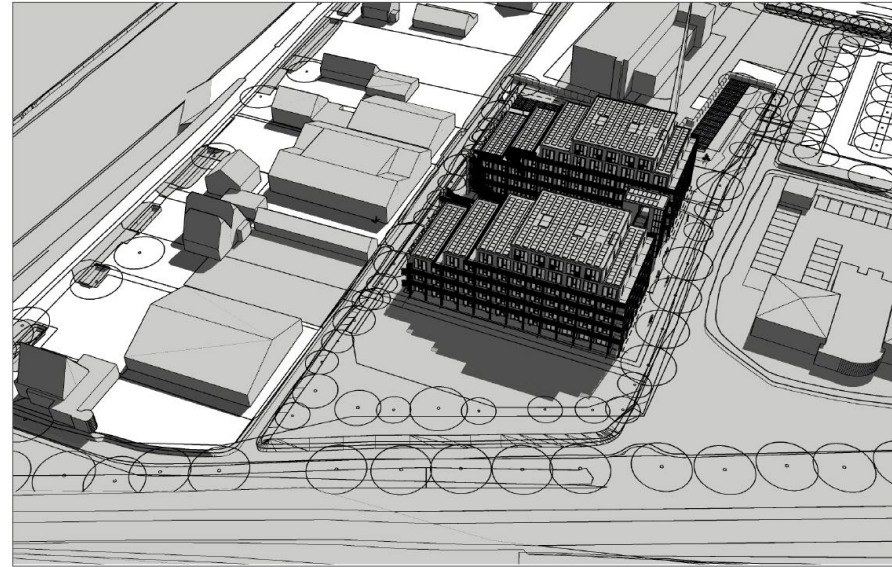
Zomer

zomer

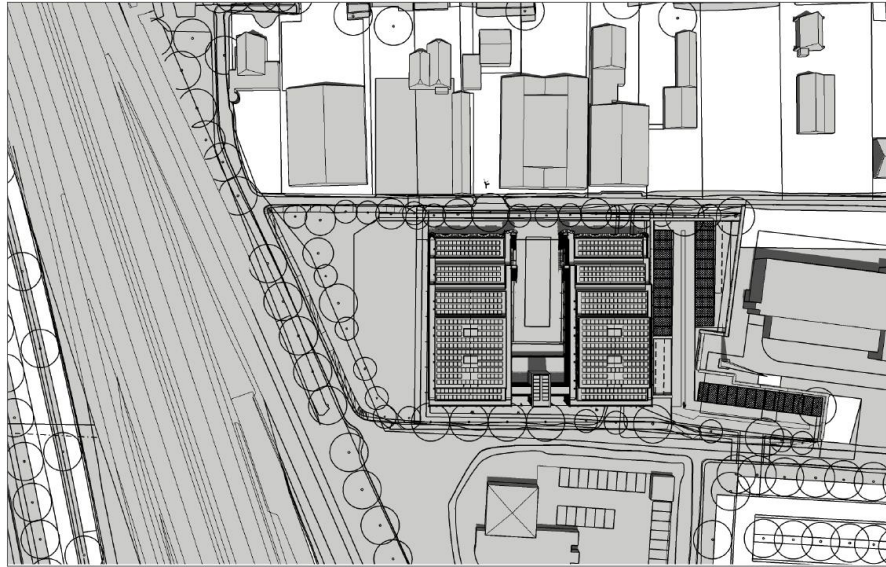
2D



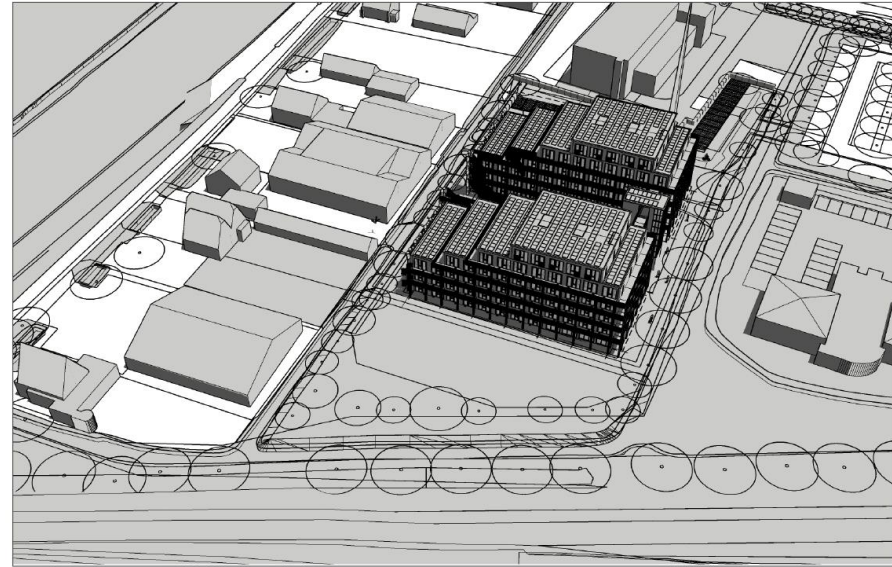
3D



2D

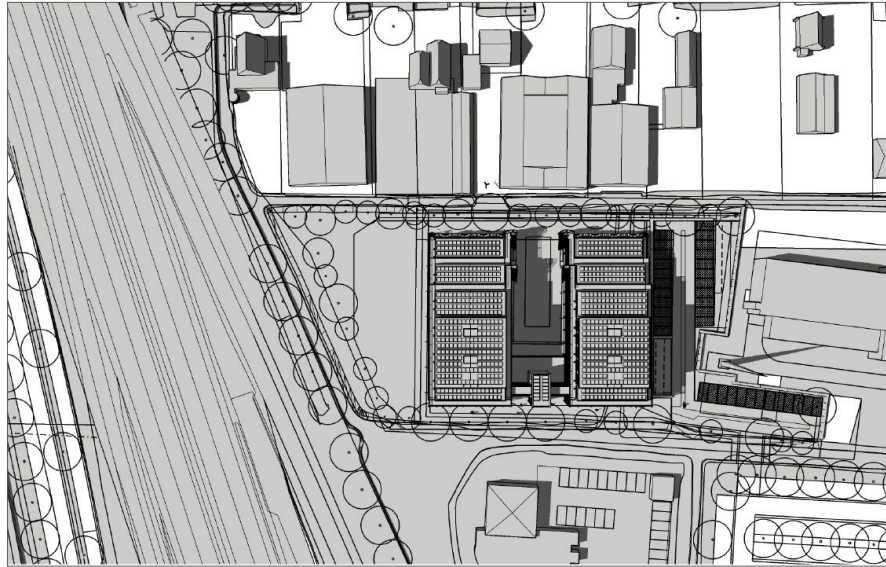


3D

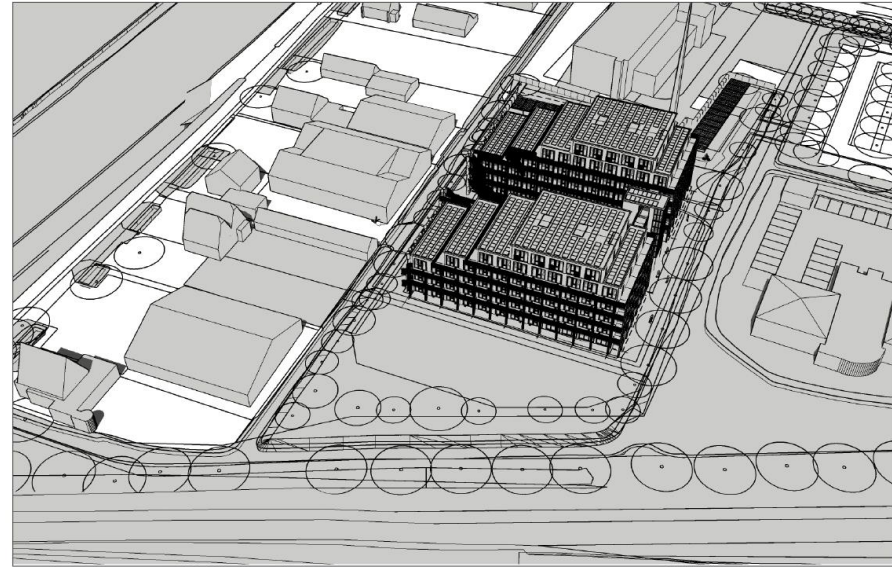


21 Juni 12:00 uur

2D



3D



2D

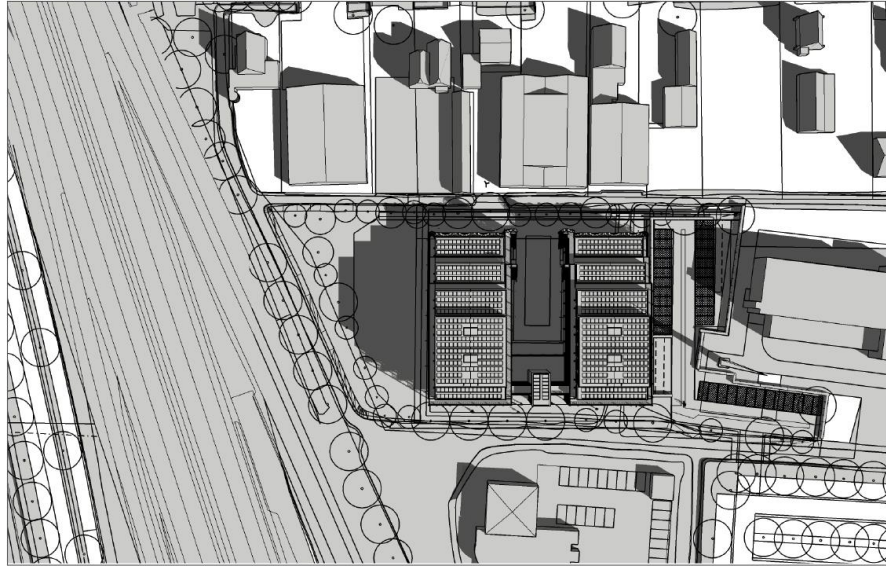


3D

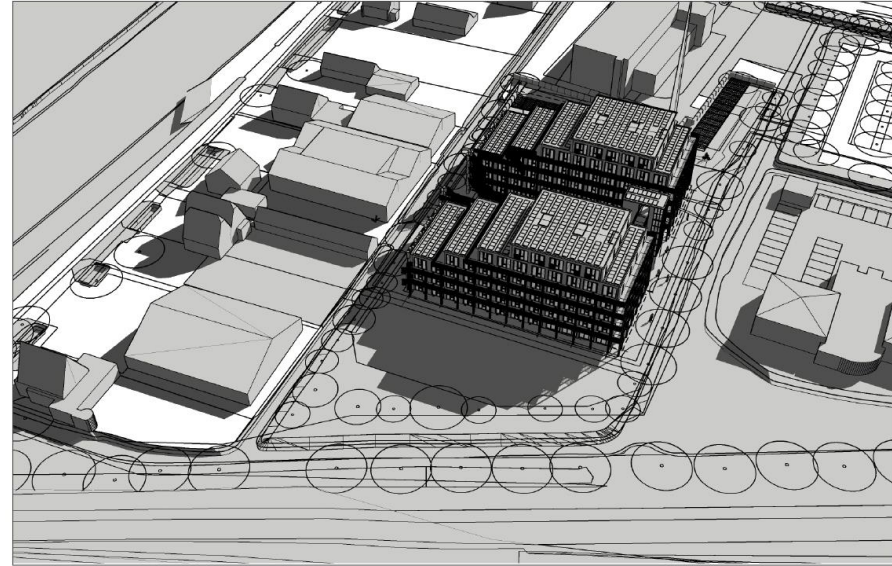


| **Voorjaar/najaar**

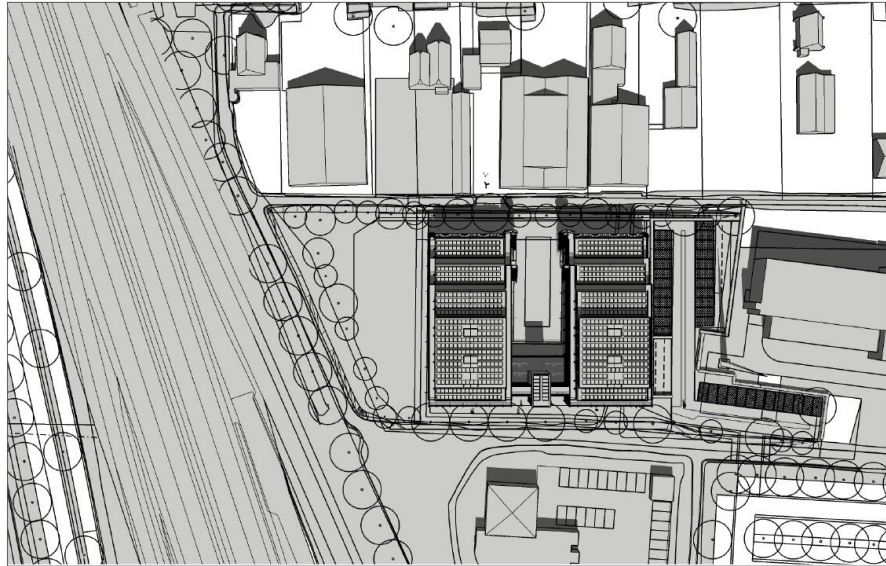
2D



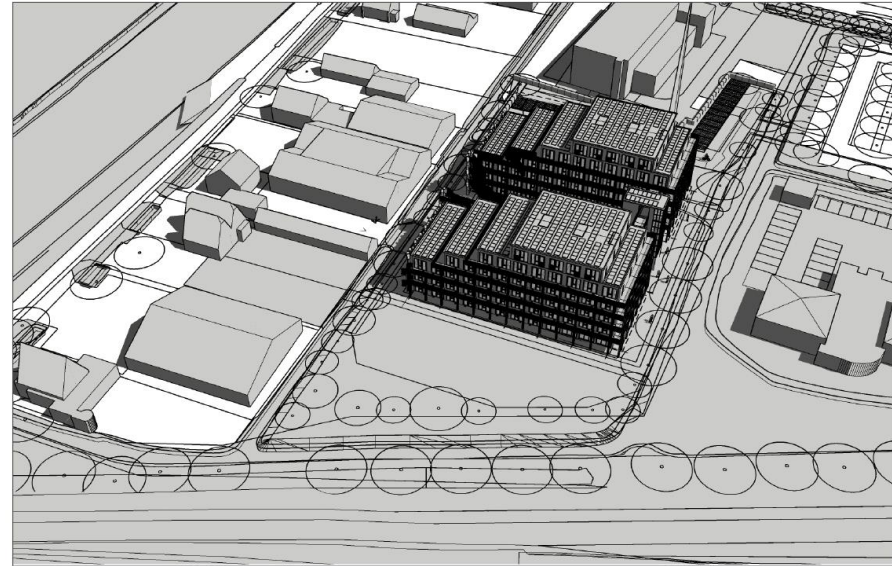
3D



2D

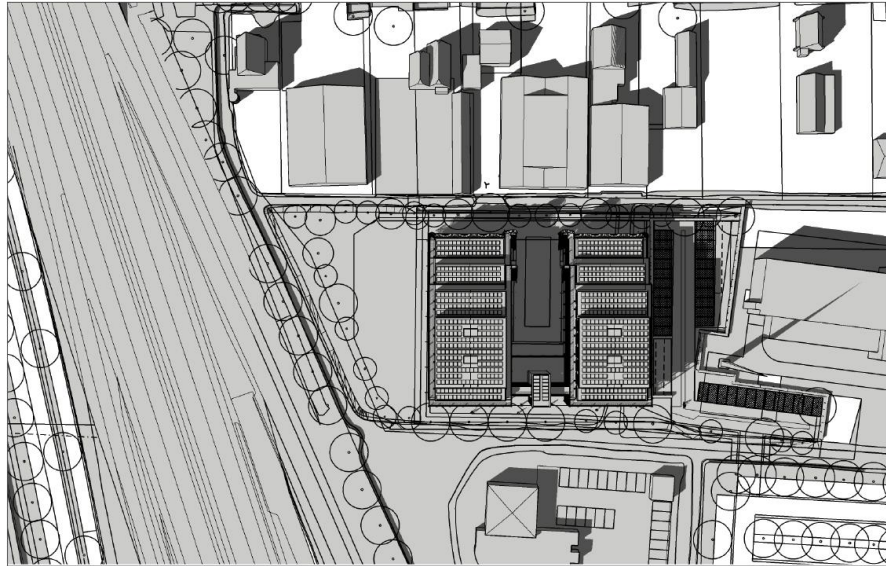


3D

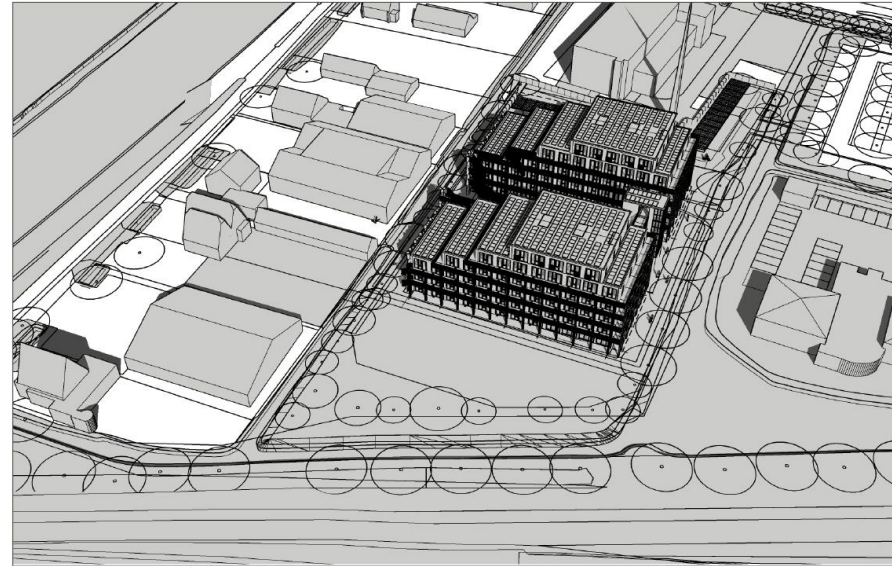


21 Maart 12:00 uur

2D

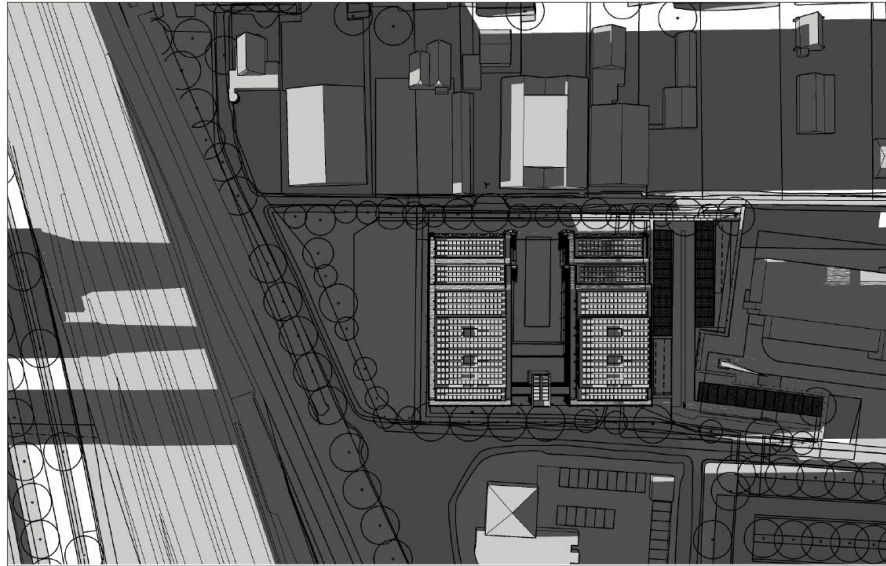


3D

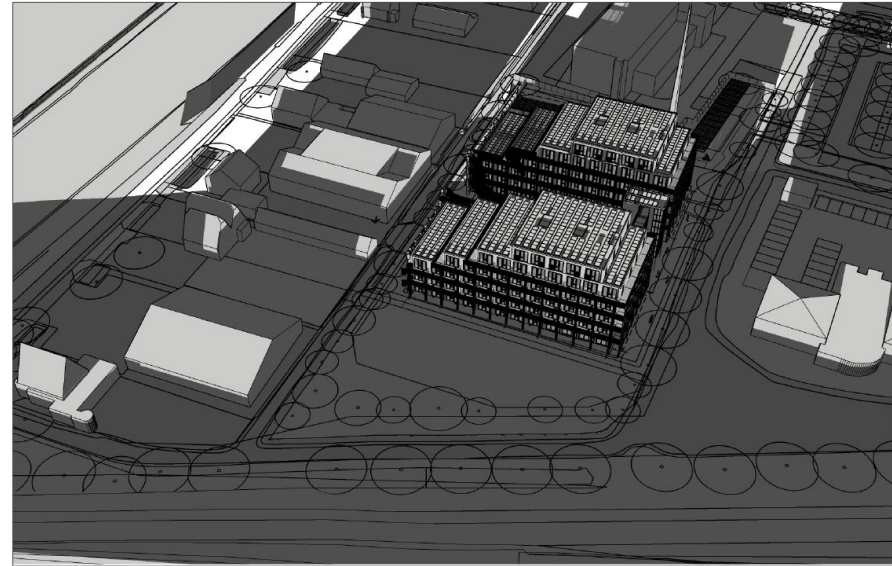


21 Maart 15:00 uur

2D



3D



21 Maart 18:00 uur

Vervolg

13 september 2022	stedenbouwkundig plan in college
27 oktober 2022	vaststelling stedenbouwkundig plan door gemeenteraad
4e kwartaal 2022	indienen stukken t.b.v. wijzigen bestemmingsplan ontwerpbestemmingsplan ter inzage
1e kwartaal 2023	vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
1e kwartaal 2023	bouwrijp maken terrein
2e kwartaal 2023	aanvragen omgevingsvergunning
3e kwartaal 2023	afgifte omgevingsvergunning start bouw