Lagewei Fase 2 + 3a

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten
17 februari 2021

Kader

Gebiedsvisie Lagewei - Vrouwenpolder (Vastgesteld op 20 april 2009)
Bestemmingsplan Lagewei – Vrouwenpolder (Vastgesteld op 31 januari 2012)
GREX Lagewei – Vrouwenpolder (1-1-2020)

Programma

Randvoorwaarden

- Maximaal 90 woningen,
    - Minimaal 42 appartementen of minimaal 16 beneden-bovenwoningen en 24 appartementen.
    - Maximaal 56 gestapelde woningen.
- Op 10 woningen rust een claim van Bouwbusiness
    - Waarvan 7 middelduur / duur
    - Waarvan 3 duur
- 14 sociale woningen op kavel BRD00D 10887 (fase 2)
- 32 sociale woningen op kavel BRD00D 10816 (fase 3a)

Uitgangspunten

- 46 woningen op kavel fase 2
    - Waarvan 14 sociaal
    - Waarvan 7 middelduur / goedkoop
    - Waarvan 7 middelduur / duur
    - Waarvan 18 duur
- 42 woningen op kavel fase 3a
    - Waarvan 32 sociaal,
    - Waarvan 7 middelduur / duur
    - Waarvan 3 duur
- Doelgroep is gemengd met een accent op beginners (gebiedsvisie). Starters en doorstromers worden ook genoemd.

Bebouwing

Randvoorwaarden

- Bij grondgebonden woningen
  - Nokhoogte maximaal 11 meter
  - Goothoogte maximaal 6 meter
  - Bouwhoogte maximaal 10 meter
- Bij appartementen
  - Bouwhoogte maximaal 16 meter
- Appartementen hoger dan 10 meter mogen niet binnen 70 m van de watergang ten noorden van het plangebied komen.

Ook genoemd in het bestemmingsplan

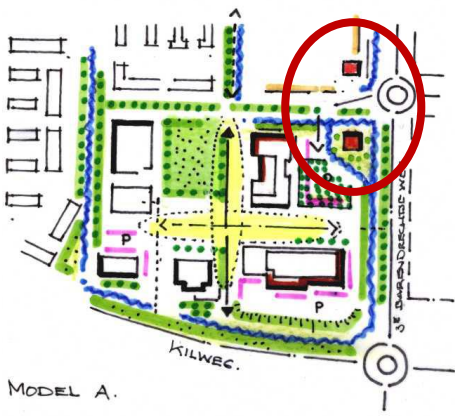
- De historische structuur met lange lijnen in noord-zuidrichting dient herkenbaar te blijven;
- De bebouwing dient primair gericht te zijn op de belangrijkste omringende ontsluitende wegen en deze ruimtelijk te begeleiden;
- Bebouwingsaccenten dienen de hoofdopzet van het plan te accentueren en/of de herkenbaarheid van afzonderlijke deelgebieden te versterken;
- Relatief grote afstanden tussen voorgevels onderling en situering van voorgevels op ruime afstand van de perceelsgrens, dienen het tuinstedelijke en groene beeld van de wijk te benadrukken;

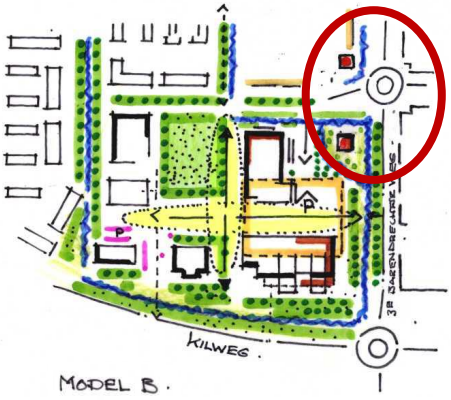
Genoemd in gebiedsvisie

Pagina 28: “de campus zal door een groen omranding herkenbaar zijn en ruimtelijk worden gescheiden van de woonbuurtjes ten boorden en westen ervan. De hoofdontsluiting (de zichtwei) en de oude haven spelen daarbij ook een rol**. Door de woonbuurtjes ten noorden van de campus met gestapelde bebouwing langs de hoofdontsluiting af te zomen** en daarachter als een soort hofjes in te richten, krijgen deze een eigen sfeer…”. Het stedenbouwkundig gewenst om de al aanwezige gestapelde bebouwing langs de Zichtwei door te zetten in fase 2/3a.

Uitgangspunten

- Woningen hebben eigen karakter en vormen een eigen buurtje
- Architectuur appartementen aan sluiten bij naastgelegen appartementen, ook als begeleiding van de hoofdontsluiting: Zichtwei.
- Accent in architectuur op de hoek van de Zichtwei en de Barendrechtseweg. Samen met appartementencomplex aan overzijde Zichtwei een poortwerking richting Lagewei – Vrouwenpolder, zie afbeeldingen hieronder
- Voorkanten gericht op 3e Barendrechtseweg, Zichtwei en Sikkelwei
- Minimale beukbreedte rijwoningen: 4,80m
- Differentiatie gewenst in de beukmaat.





Parkeren

Randvoorwaarden

- Parkeren volgens de CROW normen: sterk stedelijk, rest bebouwde kom, gemiddelde norm.
- Normen zijn inclusief bezoekers parkeren met een norm van 0,3 parkeerplaats per woning. Deze parkeerplaatsen moeten openbaar toegankelijk zijn.
- Een aantal parkeerplaatsen moet voorzien zijn van oplaadpalen: op basis van CROW-kengetallen.
- Gehandicaptenparkeerplaats: op basis van CROW-kengetallen.

Koop

- Koophuis vrijstaand	2,1 parkeerplaats per woning
- Koophuis twee-onder-een-kap	2,0 parkeerplaats per woning
- Koophuis, tussen & hoek	1,8 parkeerplaats per woning
- Koop appartement duur	1,9 parkeerplaats per woning
- Koop appartement midden	1,7 parkeerplaats per woning
- Koop appartement goedkoop	1,5 parkeerplaats per woning

Huur

- Huur, huis, vrije sector	1,8 parkeerplaats per woning
- Huur, huis, sociale huur	1,5 parkeerplaats per woning
- Huur, appartement, duur	1,7 parkeerplaats per woning
- Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,3 parkeerplaats per woning

Uitgangspunten

- Het parkeren dient op korte afstand van de woning te worden geprojecteerd.

Opmerkingen

- De parkeerplaatsen aan de overzijde van de Zichtwei (Campus) worden niet meegenomen als uitwijkingsmogelijkheid en kunnen niet dubbel geteld worden.
- Deelmobiliteit ligt niet voor de hand op deze locatie.
- De bushalte langs de Zichtwei is geen reden voor een lagere parkeernorm. De intensiteit van de buslijnen is te laag om dit mee te nemen in een mobiliteitsplan voor Lagewei 2+3a
- De opties in een mobiliteitsplan zijn dus zeer gering.

Ontsluiting

Randvoorwaarden

- Aansluiting maken op bestaande kruising van de Zichtwei en de Haarspitwei. (Andere kruisingen zouden te dicht komen op de rotonde of op de kruising van de Zichtwei - Sikkelwei)
- Geen aansluiting op de 3e Barendrechtseweg
- Bushalte handhaven
- Duurzaam Veilig inrichten: maatregelen 30 km/h, voldoende snelheidsremmende maatregelen in de vorm van plateaus zodat de gelijkwaardigheid van kruispunten wordt benadrukt.
- Overal minimale wegbreedte van 3,5 meter voor de hulpdiensten. De wegbreedte dient conform de inrichting van Duurzaam Veilig te worden bepaald.

Uitgangspunten

- Logische route voor vrachtverkeer zoals vuilophaaldiensten/post- en pakketbezorging. Achteruit rijdend vrachtverkeer dient zoveel mogelijk voorkomende te worden.
- Geen (lange) doodlopende wegen.
- Parkeerkoffer kan met inritconstructie gemaakt worden. Hierdoor kan onderscheid gemaakt worden qua gelijkwaardigheid. Straten dienen wel gelijkwaardig aangesloten te worden op het wegennet.
- Aansluiting op Sikkelwei alleen voor voetgangers en fietsers.

Openbare ruimte

Randvoorwaarden

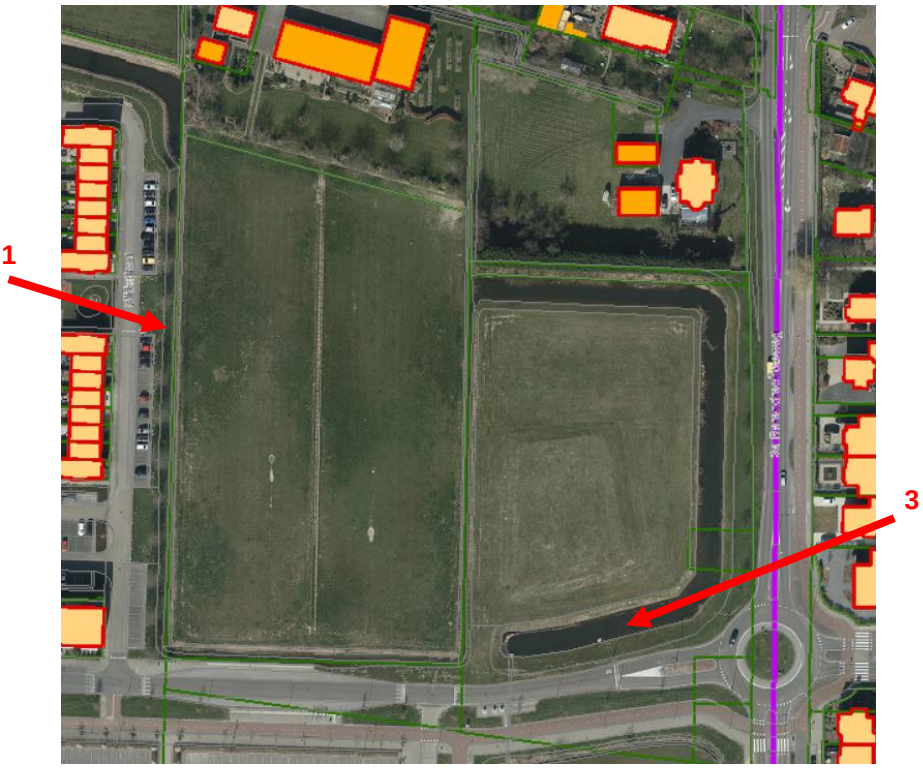
- Realisatie van minimaal 1 openbare speelvoorziening van 150 m2.
- Behoud en realisatie van een brede watergang aan noord- en oostzijde inclusief taluds.
- Afvalinzameling:
    - Grondgebonden woningen:
        - Ondergrondse container restafval met een maximale loopafstand van 125 meter
        - 40 huisaansluitingen per ondergrondse container restafval
    - Appartementen:
        - Ondergrondse container restafval met een maximale loopafstand van 125 meter
        - Voor seniorenwoningen mogen er meer huisaansluitingen op een ondergrondse container restafval
        - Bovengrondse GFT cocon met een maximale loopafstand van 125 meter
        - Ondergrondse container papier op 1 van de toegangswegen v/d wijk
    - Algemeen:
        - Clusterplaatsen minicontainers (GTF afval en papier) moeten goed bereikbaar zijn met vrije doorgang naar openbare weg
        - Ondergrondse containers dienen goed bereikbaar te zijn en mogen niet staan onder een boom of lantaarnpaal

Uitgangspunten

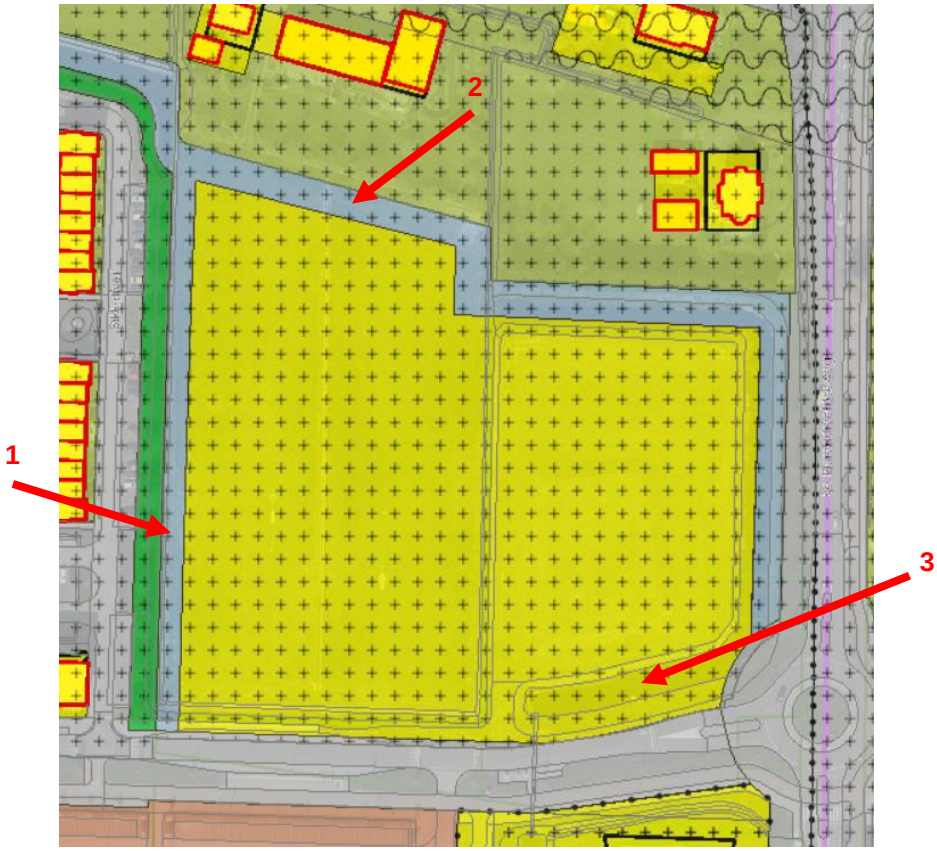
- Hoogwaardige openbare ruimte om een duurzame wijk te kunnen blijven (gebiedsvisie).
- Tuinstedelijk karakter benadrukken.
- Iedere grondgebonden woning met de voorzijde aan het openbare groen.
- Sloot aan westzijde kan gedempt worden ten behoeve van de bestemming Groen.
- Centrale groene ruimte in noord-zuid richting.
    - Zoveel mogelijk vrij houden van autoverkeer.
- Vanuit Convenant Klimaatadaptief Bouwen: natuur-inclusief, klimaatbestendig en waterrobuust. Www.bouwadaptief.nl voor inspiratie.

Opmerkingen

- Er dient een RO-procedure (kruimelregeling op basis van artikel 4 lid 8 bijlage II Bor) doorlopen te worden. Ook dient er een vergunning bij het Waterschap aangevraagd te worden.
- Het deel van de watergang langs de Zichtwei kan eventueel gedempt worden mocht dat noodzakelijk zijn voor het realiseren van het programma. Op afbeelding 2 is goed te zien om welk stuk het gaat.



Afbeelding 1



Afbeelding 2