

Planinitiatief Beatrixlaan fase 2 Uithoorn d.d. 1 augustus 2024

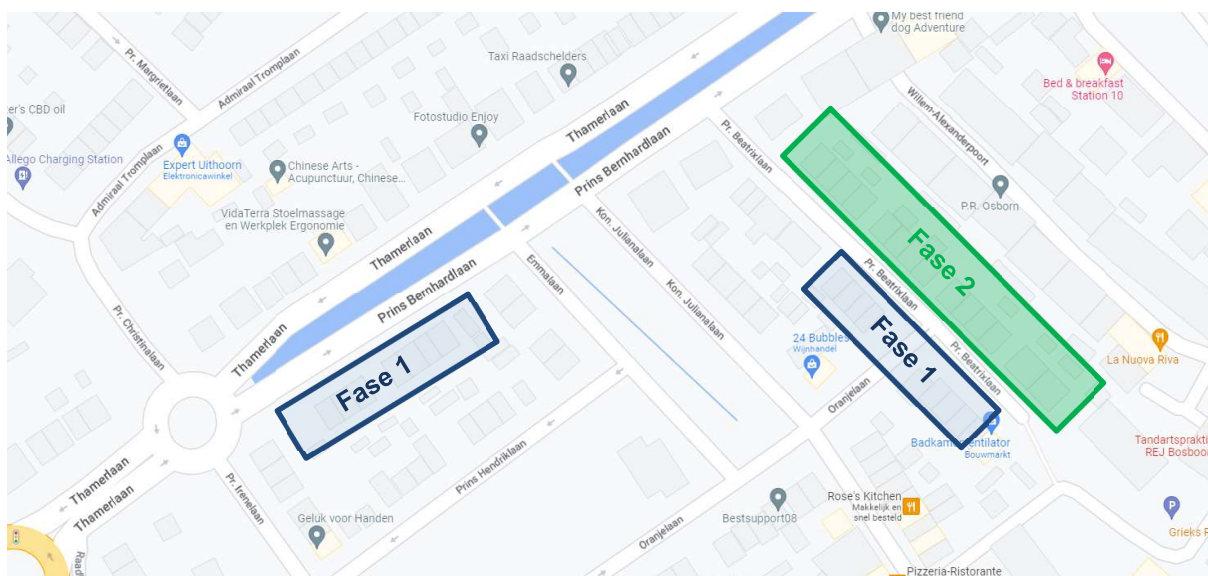
Aan: Gemeente Uithoorn
Van: Eigen Haard- Rebekka Oppatja
Onderwerp: Planinitiatief Beatrixlaan fase 2, Uithoorn

1. Inleiding

Het project Beatrixlaan fase 2 is het vervolg op het in 2020 opgeleverde project Bernhard- & Beatrixlaan - fase 1, waarbij 18 eengezinswoningen zijn opgeleverd.

In eerste instantie was het één project. Voor het realiseren van fase 2 moesten echter twee particuliere woningen worden aangekocht. Omdat dit proces moeizaam verliep is destijds besloten het project in 2 fasen op te knippen.

Het ontwerp voor fase 2 is aangepast omdat de eigenaar van Beatrixlaan 17 niet bereid is haar woning te verkopen. De andere particuliere woning is inmiddels aangekocht.



Figuur 1 Overzicht fase 1 en 2

2. Huidige situatie

Het complex Prinses Beatrixlaan 1 t/m 31 is gelegen in het centrumgebied van Uithoorn. Het complex bestaat uit 16 eengezinswoningen, waarvan 1 woning (Beatrixlaan 17) particulier bezit is. De woningen met twee lagen en kap staan op eigen grond.

In het verleden zijn er meerdere onderzoeken gedaan naar de fundering. Uit deze onderzoeken is gebleken de fundering slecht is. Mede daarom is gekozen voor het sloop/nieuwbouw scenario.

Alle reguliere huurders zijn reeds uitgeplaatst naar een andere woning.



Figuur 2: Huidige situatie

3. Beoogde doelgroepen en programma

De voorgenomen nieuwbouw bestaat uit 24 beneden-bovenwoningen (Bebo's) verdeeld over 3 bouwblokken, met daartussen 2 bestaande woningen (Beatrixlaan 17 en 19). De bestaande woningen maakten oorspronkelijk deel uit van een rijtje van vier woningen, waarvan aan een zijde twee woningen worden weggebroken en de zijgevel wordt aangeheeld.



Figuur 3: Impressie nieuwe situatie

Binnen het nieuwbouwproject worden 24 3-kamerwoningen gerealiseerd. De bovenwoningen betreffen de eerste en tweede verdieping. De benedenwoningen zijn gelijkvloers. De beoogde doelgroepen zijn voornamelijk starters en senioren.

Daarnaast wordt de woning aan Beatrixlaan 19 gerenoveerd met funderingsherstel. Samen met nummer 17 (particulier bezit) vormt dit een tweekapper tussen de nieuwbouw. De woning op nummer 19 wordt na renovatie op de markt gebracht.

Alle nieuwbouwwoningen zijn voor de sociale verhuur.

4. Het ontwerp

4.1 Het voorlopig ontwerp

Het voorlopig ontwerp is gemaakt door Just Architects en voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden die in samenwerking met de gemeente zijn opgesteld. De 24 bebo's worden uitgevoerd in 2 lagen met kap, verdeeld over 3 rijtjes. Alle woningen krijgen een individuele berging in de achtertuin of aan het achterpad.



Figuur 4: Overzicht opzet nieuwbouw

Het ontwerp bestaat uit drie rijtjes van respectievelijk 8, 6 en 10 woningen.



Figuur 5: Impressie nieuwbouw

4.2 Parkeren

De parkeerbalans is aanvankelijk opgesteld tijdens fase 1 van de Prinses Beatrixlaan en de herontwikkeling van 10 woningen aan de Prins Bernhardlaan. Deze balans betrof in eerste instantie de totale ontwikkeling inclusief Prinses Beatrixlaan fase 2 en is vastgelegd in het bestemmingsplan van Prinses Beatrixlaan fase 1 en Bernhardlaan.

Op 2 november 2023 heeft de gemeenteraad Uithoorn de Parkeervisie Uithoorn vastgesteld met daarbij behorende parkeernormen. Daarmee is er nieuw parkeerbeleid van kracht. Het parkeren op eigen terrein is in principe voor een nieuwbouwplan verplicht. Als er echter niet voldoende parkeerruimte is op eigen terrein maar wel in de nabije omgeving (tot max. 100 meter loopafstand; max. toegestane parkeerdruk 85%) kan het college een afwijkingsclausule toepassen en besluiten af

te wijken van de geldende parkeernormen. De 24 nieuw te bouwen bebo's zijn gesitueerd in het dorpscentrum en vallen in het sociale segment. Volgens het actuele beleid is een norm van 1,2 geldig. Inclusief de bestaande, leegstaande woning zijn anno 2024 30 parkeerplaatsen benodigd.

Inmiddels lijken veel van het totaal aan beschikbare parkeerplaatsen vanuit fase 1 al in gebruik te zijn genomen door omwonenden en er is geen ruimte om extra parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Uit de parkeertelling blijkt echter dat, als de parkeerplaatsen voor de 24 bebo's (28 stuks) worden toegevoegd aan het openbaar gebied, de parkeerbelasting op de piekdag (zaterdagavond) niet boven 85% uit komt (84%). Op basis hiervan kan het college een besluit nemen om gebruik te maken van de afwijkingsclausule en Eigen Haard in de gelegenheid te stellen voor het parkeren van de nieuwbouwwoningen in de Prinses Beatrixlaan fase 2 gebruik te maken van het nabijgelegen openbaar gebied.

Al met al betekent dit dat het aantal te realiseren parkeerplekken zoals aanvankelijk was geprogrammeerd tezamen voor fase 1 en 2 ongewijzigd blijft.

4.3 Duurzaamheid en installaties

Conform onze ontwerprichtlijnen en wettelijke regelgeving is het uitgangspunt om de woningen aardgasvrij en BENG (bijna energieneutrale gebouwen) te ontwikkelen. Wat betreft het toe te passen warmtesysteem zijn individuele warmtepompen aangesloten op bodemplussen vooralsnog het uitgangspunt. Hierbij is een kast op het dak overbodig. De woningen krijgen laagtemperatuur vloerverwarmingssystemen. Uit de voorlopige BENG berekening is naar voren gekomen dat er geen PV-panelen benodigd zijn, deze zijn in het voorlopig ontwerp daarom nog niet toegepast. In de ontwerpfase zal het installatieconcept verder worden uitgewerkt.

De hemelwaterafvoer zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

4.4 Openbare ruimte

In overleg met de gemeente is besloten om het peil van de nieuwbouw gelijk te stellen aan de bestaande woningen; het peil is daarmee -1,07m NAP (opgave gemeente). De gemeente is voornemens de openbare ruimte in het gebied op te hogen na het opleveren van de woningen waarbij de intentie is om dit direct aansluitend uit te voeren. Hierover worden afspraken gemaakt met de gemeente.

5. Planning, procedures

5.1 Planning en procedures

De voorlopige planning is als volgt:

Fase	Planning
Planinitiatief	Q3 2024
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	Q1 2025
Start sloop	Q1 2025
Start bouw	Q1 2026
Oplevering	Q2 2027

Juridisch-planologische procedures:

Van Riezen en Partners doet onderzoek naar de te volgen procedure.

Eigen Haard en de gemeente voeren momenteel gesprekken over de te hanteren methode voor het bepalen van de te betalen gemeentelijke plankosten. Vooruitlopend op het definitief overeen te komen bedrag aan plankosten dat door Eigen Haard wordt betaald zijn gemeente en Eigen Haard in deze fase een voorschotbedrag van € 15.000,- overeengekomen. Deze afspraak is vastgelegd in de intentiebrief met afspraken tussen de gemeente en Eigen Haard.

5.2 Participatie en Communicatie

Na vaststelling van dit planinitiatief wordt volgens een nader op te stellen communicatieplan de communicatie en participatie opgestart met omwonenden, waaronder de Oranjevereniging en buurtbeheer oude dorp. Onder andere zal er een bewonersavond worden georganiseerd waar bewoners kunnen meedenken over bijvoorbeeld de uitstraling en de inrichting van het bouwterrein. Het programma en de verkaveling liggen vast en maken geen onderdeel uit van de participatie.