

Zuidoostrand Driehuis

Participatie | Klankbordgroep d.d. 28 augustus 2023



Agenda

Proces tot heden

Onderzoeken

Toelichting schetsontwerp

Planning

Vervolg ontwerpproces

Meedenkruimte participatie

A large, solid orange oval shape that serves as the background for the text.

Proces tot heden



KENNEMER DUINEN

This is an aerial photograph of a coastal region. The left side is dominated by a large, dark green forested area. To the right of the forest is a residential area with many small houses. Further right is a large, open green field. At the bottom right, there is a large industrial or commercial area with several large buildings. A road runs vertically through the center of the image. A white line outlines a specific area in the center-right. Labels are placed over the image in white boxes with black text.

DRIEHUIS

ZUIDOOSTRAND

SANTPOORT-NOORD



Wijkcomité Driehuis

Natuurmonumenten

Bewoners Lodewijk van Deysellaan e.o.

Huis ter Hage

Provincie

De Luchte

ZUIDOOSTRAND

Hageveld

ProRail

Gemeente

Stakeholders

Proces tot heden





Omgevingsaspecten

- Geluidsbelasting
 - Spoorlijn met vier sprinters per uur en een goederentrein.
- Hoogtekaart
 - Licht aflopend terrein.
- Natuurnetwerk Nederland en ecologische zone
 - Rondom projectlocatie liggen natuurgebieden onderdeel van NNN. Om de natuurverbinding te waarborgen wordt een ecologische zone ingericht.
- Leidingen
 - Gasleiding aan oostzijde, waterleiding aan noordzijde.

Totstandkoming huidig schetsontwerp

- Koersnotitie als uitgangspunt
 - Beperkingen in ontwerp.
- Woonvisie gemeente
 - Programmatische uitgangspunten.
- Ontwerp juli 2022
 - Na het testen van verschillende ontwerpen is in juli 2022 een ontwerp gedeeld met de gemeente, dit plan kon niet op goedkeuring rekenen.
- Ontwerp juli 2023
 - Na een periode van een jaar waar aan verschillende ontwerpen gewerkt is en waarin terugkoppeling van gemeente, omgeving en provincie is verwerkt is het huidige ontwerp ontstaan.



Huidig ontwerp





Tussen de woningen

- Kleinere tuinen
- Kwalitatieve openbare ruimte
- Privacy door dicht beplante plantvlakken
- Licht hoogteverschil



Doorkijken naar het landschap

- Wisselende afmetingen
- Recreatieve rol op bredere plekken
- NL Greenlabel



3

RIJBAAN +
WANDELPAD

29

PARK

Sfeerbeelden inrichting, woningen en straat



A large, solid orange circle serves as the background for the text.

Onderzoeken

Geluidshinder

- Wet geluidhinder, geluidsgevoelige functie
- Wegverkeer: < 250 m Van den Vondellaan. Nader onderzoek op basis van bouwplan nodig
- Spoorweg: onderzoek d.d. 14 maart '23
 - Hoogst berekende geluidsbelasting: 67 dB
 - Overschrijding 55 dB
 - Ontheffingswaarde 68 dB: aanvraag College
 - Binnen-niveau max. 33 dB garanderen: geluidswering gevel 34 dB overbruggen
 - Nader onderzoek bij omgevingsvergunning



Luchtkwaliteit

- Wet milieubeheer, fijnstof & stikstof
- Huidige luchtkwaliteit: waarden ruim onder de norm
- Verkeersbewegingen: niet in betekenende mate
- Wet natuurbescherming, Natura 2000 gebiedsbescherming
 - Afstand 850 meter
 - Aanlegfase: uitstoot 109,6 kg NO_x
 - Gebruiksfase: uitstoot 29,4 kg NO_x (verkeer)
 - Interne saldering: agrarisch grasland (bemesting). Per saldo geen depositie



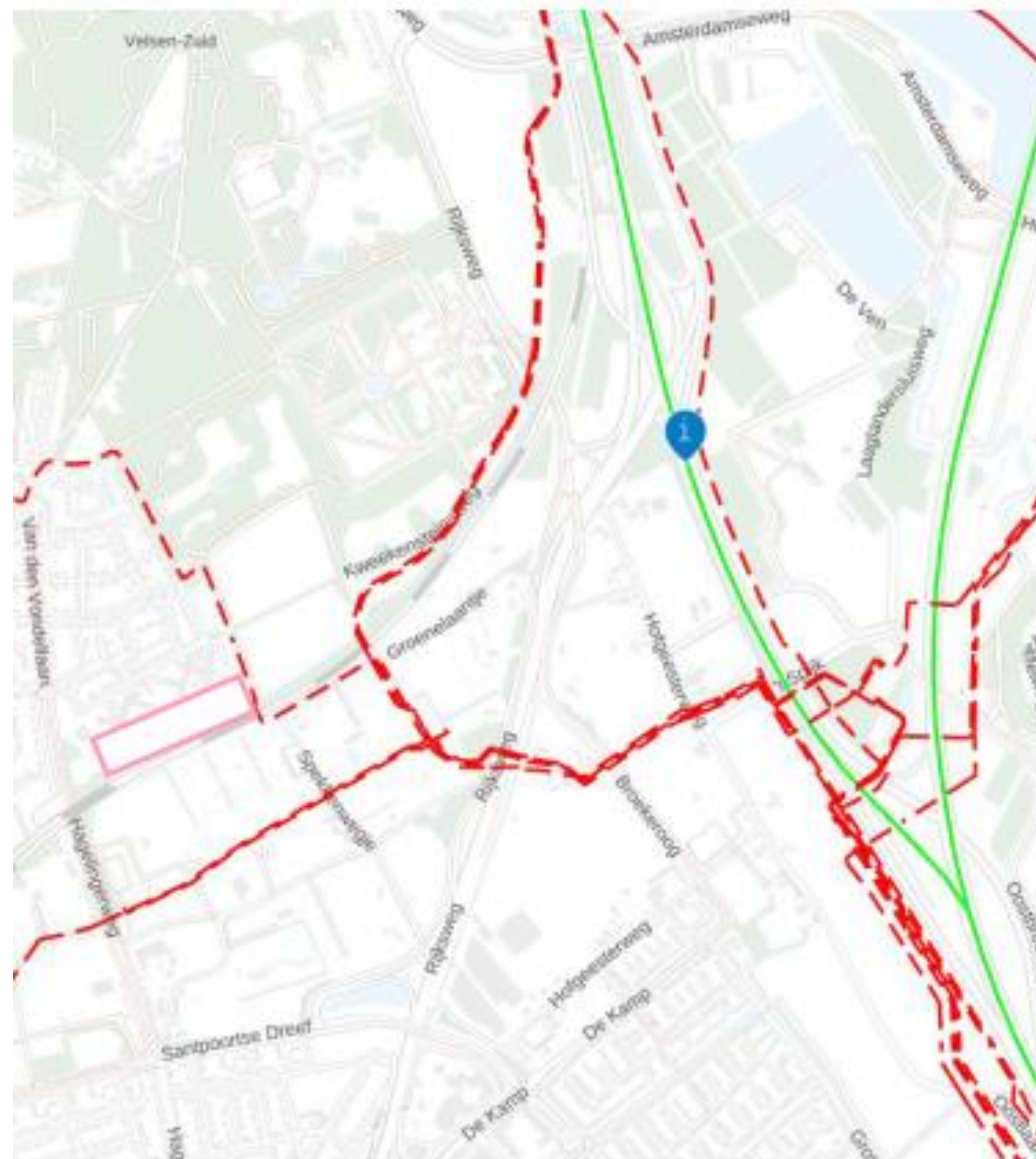
Bedrijven en milieuzonering

- Invloed op omgeving:
 - woningen geen milieubelastende activiteit
- Invloed op initiatief:
 - Woningen gevoelige functie
 - Omliggende bedrijvigheid en voorzieningen:
gasontvangststation, opslagbedrijf, moestuinen, agrarische gronden
 - Geen belemmeringen



Externe veiligheid

- Opslag/transport gevaarlijke stoffen
- Plaatsgebonden en groepsrisico's
- Buisleiding < 50 m. Carola-berekening
- Buisleidingen op 245/280 m. Beknopte verantwoording groepsrisico
- Transport: geen verantwoordingsplicht (A9, A22, spoor, water)



Ecologie

- Geen wettelijke gebiedsbescherming
- Geen provinciale gebiedsbescherming
- Soortenbescherming:
 - Geen afname broedhabitat
 - Vleermuizen: verlichtingsplan vliegroutes of foerageergebied
 - Grondgebonden zoogdieren: zorgplicht
 - Aanwezigheid wezel, bunzing, steenmarter, hermelijn niet uitgesloten: detectie/activiteitenplan
 - Amfibie, reptielen en vissen: negatieve effecten uitgesloten



Trilhinder

- Spoorlijn
- Overschrijding streefwaarden woningen (incl. nacht)
- Reductiedoelstelling vanuit ontwerp gebouwen (vloer en fundament)



Bodem

- Wet bodembescherming
- Bodemonderzoek: milieu hygiënisch vooronderzoek
 - Merendeel gebied naar verwachting geen verontreiniging
 - Gedempte sloot met gebiedseigen grond verdacht: vervolgonderzoek omgevingsvergunning
 - Bij eventueel afvoer van grond parameter PFAS meenemen in onderzoek



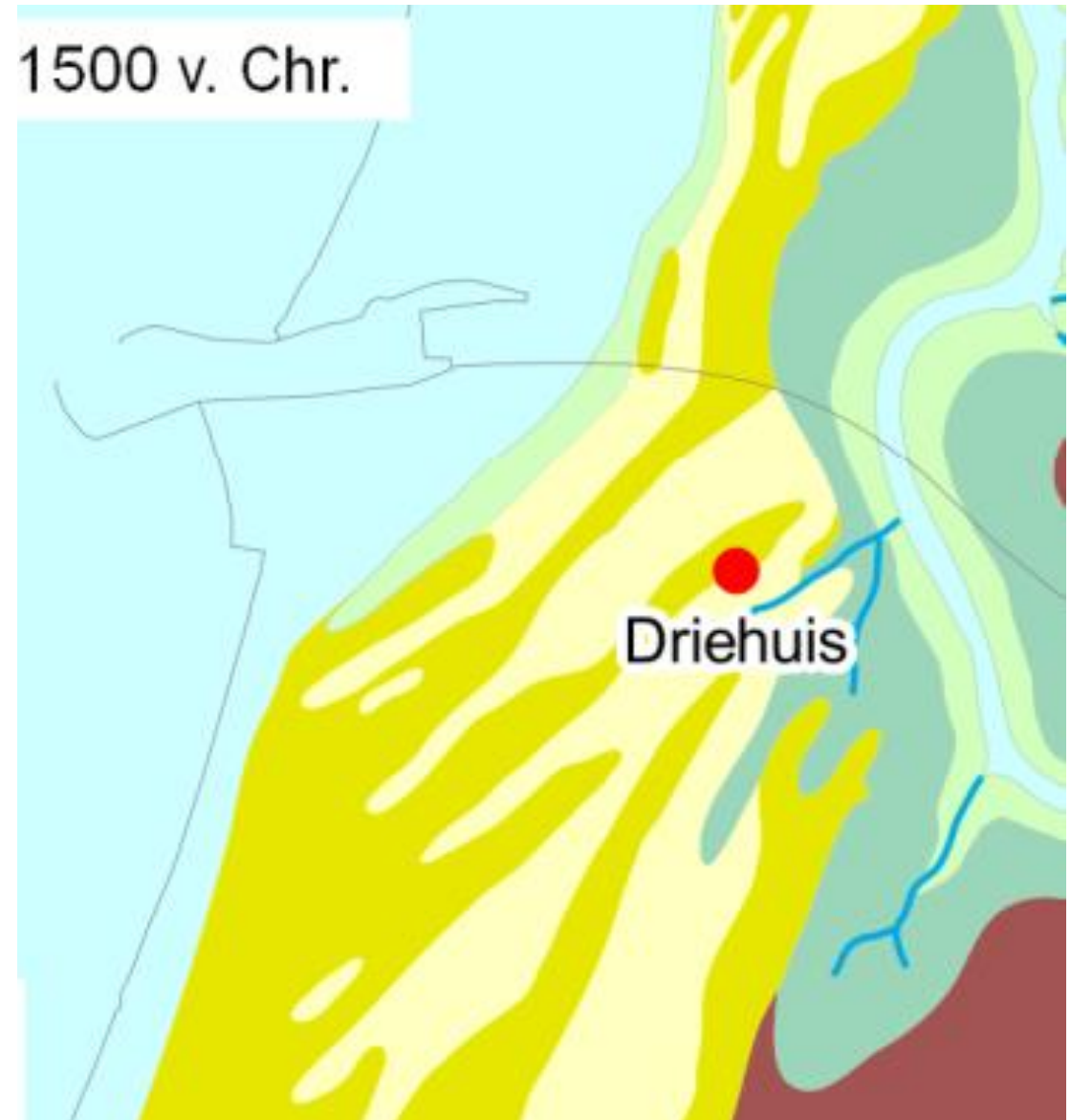
Water

- Maatregelen bij toename verharding bij grotere aan- en afvoer van water. Overschrijding 500 m²
- Beperken versnelde lozing hemelwater
- Compensatieplicht conform regels Hoogheemraadschap:
 - Nieuw wateroppervlak
 - Ander gegraven oppervlaktewater
 - Alternatieve waterberging (wadi's, waterkratten, bergingskelders)
- Grondwater
 - Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand: 2,6 – 2,7m + NAP (nabijgelegen peilbuis)
 - Maaiveld locatie vergelijkbaar / onder
 - Maaiveld flatgebouwen: 3,7 – 3,8 m + NAP
 - Ophoging locatie nodig 0,7 m



Archeologie

- Archeologisch vooronderzoek
 - Middelhoge verwachting resten periode Laat-Neolithicum – Vroege Middeleeuwen (toplaag strandwal)
- Verkennend booronderzoek
 - 30 maart '23 – 15 boringen
 - Middelhoge verwachting ZW gehandhaafd 70 cm-mv
 - > 50 cm –mv aanvullend onderzoek
- Proefsleuvenonderzoek / PVE



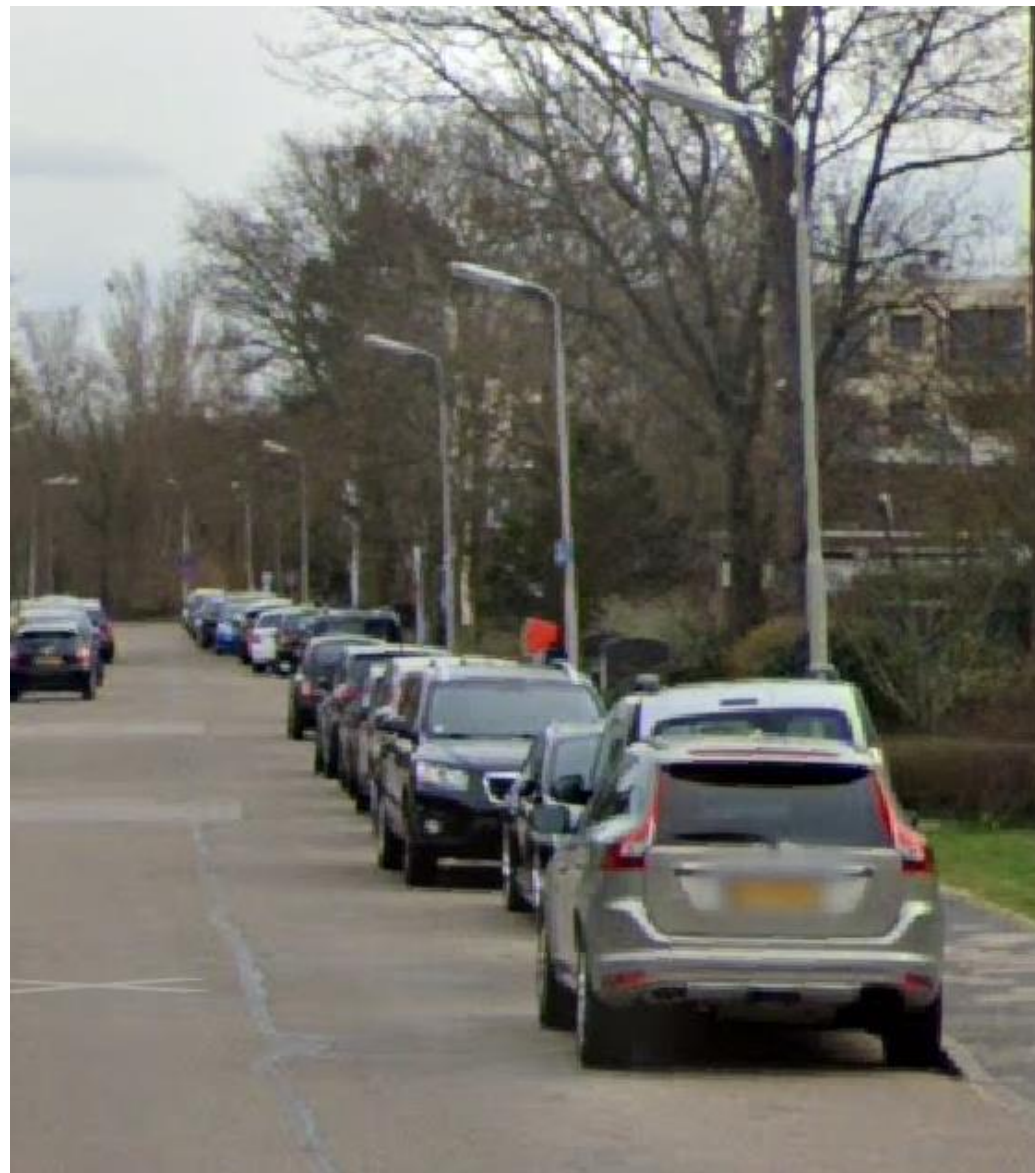
NGE

- Ontplofbare oorlogsresten
- Onverdacht gebied



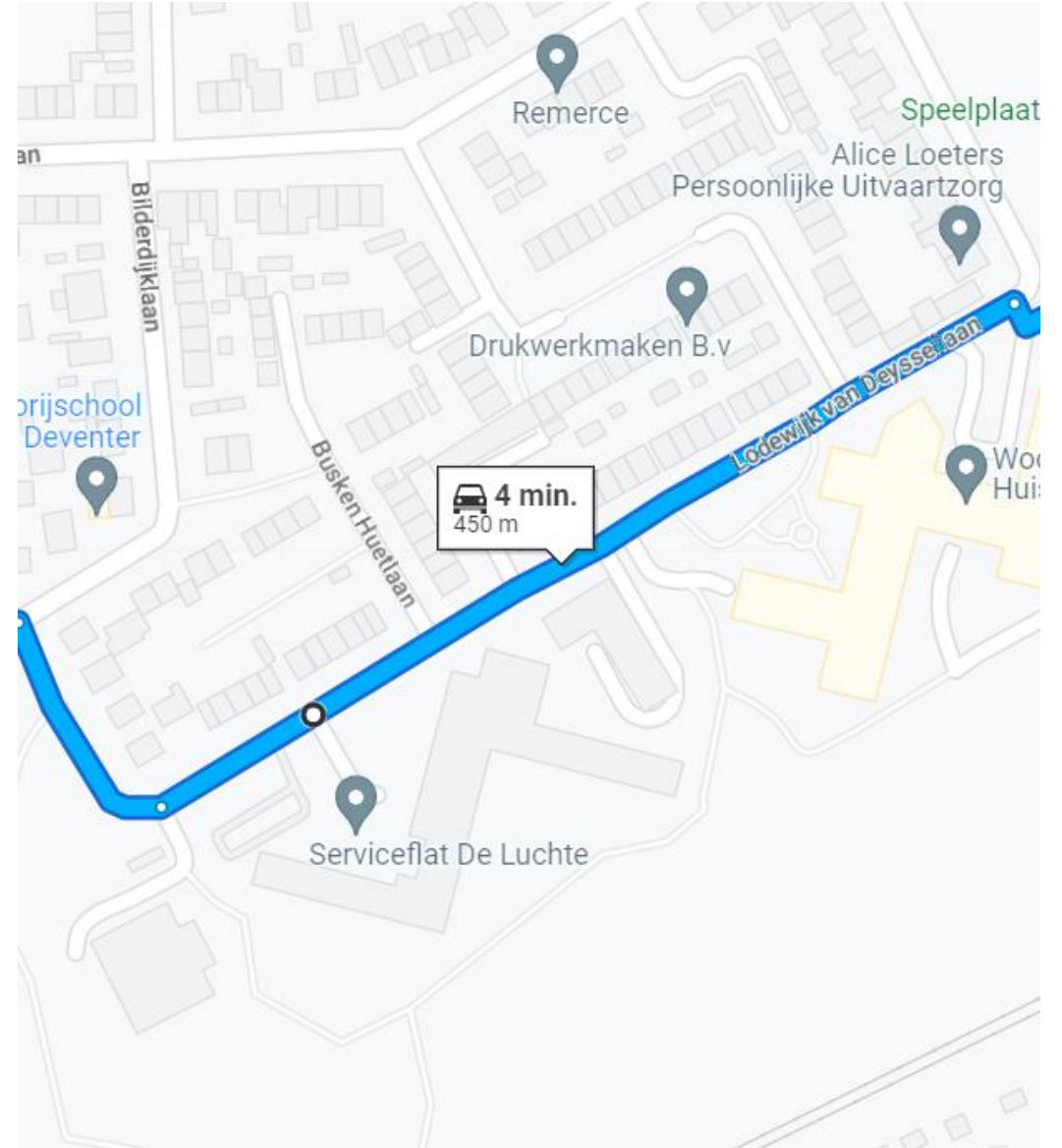
Verkeer en parkeren

- Parkeerbalans, parkeervoorzieningen
- Geen noemenswaardige toename aantal verkeersbewegingen ten opzichte van hetgeen planologisch reeds is toegestaan
- Verkeersaantrekkende werking locatie geen problemen voorzien
- Kwalitatieve onderbouwing nodig bij planologische procedure Omgevingswet



Bouwlogistiek

- Bouwroute **zwaar vervoer** enkel mogelijk:
 - **Straatbreedte:** 2x 2,75 m. wenselijk of passeerstroken inregelen
 - **Route:** rotonde (scherpe hoek), Albert Verweylaan en naar **Lodewijk van Dijssellaan** (6,5 m), entree locatie (scherpe hoek). Tevens retourroute.
 - Via PC Hooftstraat / Van Lenneplan lijkt zwaar vervoer complex (smal en onveilig)



Bouwlogistiek (2)

- Hoge parkeerdruk. Parkeren woningzijde blijft mogelijk tijdens bouw
- Parkeren zuidzijde lastig > tijdelijke parkeerlocatie noodzakelijk voor ruim 50 auto's
- Veilige wandelroutes waarborgen
- Entree locatie aandachtspunt
- Regie op leveringstijden materiaal
- Gemeentelijke reconstructie Lodewijk van Dijsseleen na oplevering woningbouw



Bouwlogistiek (3)

1. Rotonde / Albert Verweylaan
2. Terrein Serviceflat De Luchte
3. Van Lenneplaan / groenzone
4. Tesselschadeplantsoen
5. Kapelweg
6. Kweekensteinweg
7. Stationsomgeving



Projectplanning | indicatie

- **Akkoord: ARO en gemeenteraad | 28 sept. 2023**
- **RO-onderzoeken, participatie, Greenlabel, ProRail/EVZ, SP-VO/DO, BOPA voorbereiding | heden - mrt. 2024**
 - Anterieure Overeenkomst | 1 jan. 2024
- **Aanvraag BOPA 1 | mrt/apr 2024**
 - Vergunning BOPA 1 | mei/juni 2024
- **Aanvraag BOPA 2 | sept. 2024**
 - Vergunning BOPA 2 | dec 2024
- **Start verkoop | okt 2024**
- **Start Bouw | medio 2025**

Vervolg ontwerpproces

1. Onderzoeken

- Energie en klimaatbestendigheid
- Biodiversiteit en landschappelijke waarden (o.a. bodemleven, vegetatie, natuurpositief)
- Mens & gezondheid (o.a. sociale cohesie, buitenleven, geluid)
- Mobiliteit (o.a. OV, deelmobiliteit, inclusieve openbare ruimte)
- Bodem & water (o.a. waterhuishouding, grondbalans, waterkwaliteit)
- Producten en materialisatie (o.a. hergebruik en duurzame materialen)
- Bouwfase (o.a. lokale partijen, afval en bouwplaats)
- Borging / beheer (o.a. rol bewoners en gemeente)

2. Stedenbouwkundig plan VO/DO & beeldkwaliteitsplan

3. Inrichtingsplan

4. Vastgoedontwikkeling woningen SO+



Energie en klimaatbestendigheid

Specialisten	Afwatering/wateroverlast	Heijmans Bodem/Water, Hoogheemraadschap
	Ophoging/grondwaterstand	Heijmans Bodem/Water, Hoogheemraadschap
	Opvang (wadi's greppels)	Heijmans Bodem/Water, Hoogheemraadschap
	Infiltratie	Heijmans Bodem/Water, Hoogheemraadschap
	Riolering	Heijmans Infra
	Bodemwarmtepomp/PV-panelen	Heijmans Energie
	Hittestress - gevoelstemperatuur	Heijmans Ecologie

Biodiversiteit en landschappelijke waarden

Specialisten	Bodemleven	Heijmans Bodem
	Bomen/plantenplan	Heijmans Ecologie
	Blauw/groenstructuren	Heijmans Ecologie
	Diversiteit doel/sleutelsoorten	Heijmans Ecologie
	Biodiversiteit	Heijmans Ecologie
	Natuurinclusief bouwen	Heijmans Bouw
	Lokale kwaliteiten	Natuurmonumenten

Mens en gezondheid

Specialisten en participatie	Groenbeleving 3-30-300	Heijmans Ecologie/NLGreenlabel
	Sociale cohesie	Extern/omgeving
	Gezond buitenleven	Extern/omgeving
Specialisten	Fijnstof	BRO/Econsultancy
	Stikstof	BRO/Econsultancy
	Geluid	BRO/Econsultancy

Mobiliteit

Specialisten en participatie	Infrastructuur actief vervoer en OV	Heijmans Smart City/Mobiliteit, omgeving
	Stimuleren duurzame mobiliteit	Heijmans Smart City/Mobiliteit, omgeving
	Inclusieve openbare ruimte	Heijmans Smart City/Mobiliteit, omgeving

Bodem en water

Specialisten	Grondwaterhuishouding	Heijmans Bodem/Water
	Bodemleven	Heijmans Bodem
	Grondbalans	Heijmans Bodem
	Water vasthouden	Heijmans Water, Hoogheemraadschap
	Waterkwaliteit	Heijmans Water, Hoogheemraadschap

Producten en materialisatie

Specialisten	Hergebruik	Heijmans Bouw
	Duurzame materialen	Heijmans Bouw

Uitgangspunten ontwikkeling / Bouwfase

Specialisten	Lokale partijen	Heijmans Bouw
	Afval	Heijmans Bouw
	Bouwplaats en bodemgebruik	Heijmans Bouw

Borging / beheer

Specialisten en participatie	Rol bewoners/omgeving bij beheer groenzones	Omgeving
	Rol gemeente	Gemeente

Bonus

Specialisten	Innovatie	Heijmans Smart City/Mobiliteit
	Welzijn	Heijmans GOB, RIVM, GGD
	Natuurpositief	Natuurmonumenten, Heijmans Ecologie
	Energietransitie	Heijmans Energie



Zelf Organiseren

Meebelissen

Coproducteren



Adviseren

Raadplegen

Informeren

