

Expertmeetings – Dilemma's

Inclusieve woonwijk

Inclusieve woonwijk

De gemeentelijke doelstelling om een inclusieve woonwijk te realiseren die alle marktsegmenten bedient kan alleen worden gerealiseerd als ook voor de lagere inkomensgroepen wordt gebouwd. In sociale huur en koop. Het beleid van de woningcorporatie Elkien sluit hier niet bij aan. Andere marktpartijen/ ontwikkelaars geven aan dat ook het ontwikkelen van goedkope koop woningen weinig rendement oplevert. Wellicht kunnen minder conventionele marktpartijen worden benaderd voor de realisatie van goedkope huur en koop. De gemeente kan sturend optreden vanuit het woningmarkt onderzoek en kan programmatische keuzes maken.

Minder regelgeving versus beeldkwaliteit

Door de gemeente is aangegeven dat er in de ruimtelijke kaderstelling veel ontwikkelvrijheid moet worden geboden aan particulieren. Daar tegenover staat dat het voor de ruimtelijke kwaliteit van belang is dat er een herkenbare wijk ontstaat met een eigen identiteit. Een zekere mate van regie op de beeldkwaliteit is daarvoor noodzakelijk. Doelstelling is om een sterk ruimtelijk kader op te stellen die zorg draagt voor ruimtelijke samenhang en waarbinnen maximale vrijheid is voor particuliere ontwikkeling naar eigen inzicht.

Leefbaarheid en gezondheid

Om een leefbare wijk te ontwikkelen wordt ingezet op verschillende aspecten die ruimte vragen. In het plan is ca. 3 ha. ruimte gereserveerd voor duurzame maatregelen. Zo is er een ruimte vraag voor bos en openbaar groen en biodiversiteit, waterberging en recreatie, een helofytenfilter en collectieve zonnepanelen/ collectoren. Om aan de gestelde vraag te voldoen zullen functies slim gecombineerd moeten worden om alle functies in de wijk te kunnen opnemen.

Mobiliteit en verkeersveiligheid

Er is vanuit de bewoner enquête veel vraag naar goede openbaarvervoer voorzieningen van- en naar de wijk. De dichtstbijzijnde bushalte/ transferium ligt op afstand- net buiten de wijk. De vraag is of de wijk van de toekomst, mede in het kader van oplopende vergrijzing, niet een eigen bushalte moet krijgen.

Duurzaamheid

Investering overheid in een energie neutrale wijk

Conform het huidige bouwbesluit moeten nieuwe woningen BENG en gasloos worden gebouwd. Om de wijk energieneutraal te maken wil de gemeente bijdragen met een collectief warmtevoorziening waarop de woningen kunnen worden aangesloten (wijkverwarming). De vraag is of een dergelijk systeem op de schaal van Bolsward Oost voldoende rendabel is omdat de energievraag voor nieuwbouwwoningen laag zal zijn. Er moet nader onderzocht worden wie de exploitatie en het beheer en onderhoud van de installatie financiert. Bij voorkeur wordt hier een marktpartij voor ingeschakeld.

Als alternatief scenario kan een beroep worden gedaan op de ontwikkelaars en particuliere bouwers door hen een extra eis op te leggen om zelf energie neutraal te bouwen. Daarmee laat de overheid de energie-neutrale doelstelling geheel aan de markt over en wordt een extra investering gevraagd en meer regelgeving opgelegd. De projectgroep is van mening dat daarmee aan vrijheid en inclusiviteit wordt ingeboet.

Grondbalans en peilhoogte

Bolsward Oost wordt aangelegd in een iets lager gelegen polder. Water wordt gezien als een belangrijke kwaliteit in de nieuwe wijk. Bij voorkeur leggen we het water aan op boezempeil zodat deze verbonden kan worden met het recreatieve vaarwegen netwerk. Ophogen is ook gunstig voor de afwatering van het woongebied en klimateerobuustheid. Ophogen kost echter wel meer geld. Het streven is middels een uitgekiende grondbalans uitgegraven grond t.b.v. waterberging te benutten voor hoger gelegen delen waarop gebouw kan worden.

Waterzuivering

De waterzuiveringsinstallatie van Bolsward heeft weinig overcapaciteit. Door grijswater af te koppelen van het riool en in de wijk zelf te zuiveren kan de rioolwaterzuivering worden ontlast. Dit vraagt echter wel om een grotere investering in de vorm van bijvoorbeeld een collectief helofytenfilter. Daar staat tegenover dat op zuiveringskosten kan worden bespaard.