

Quickscan (uitgangspunten)

Woningbouw op Vestersbos 4

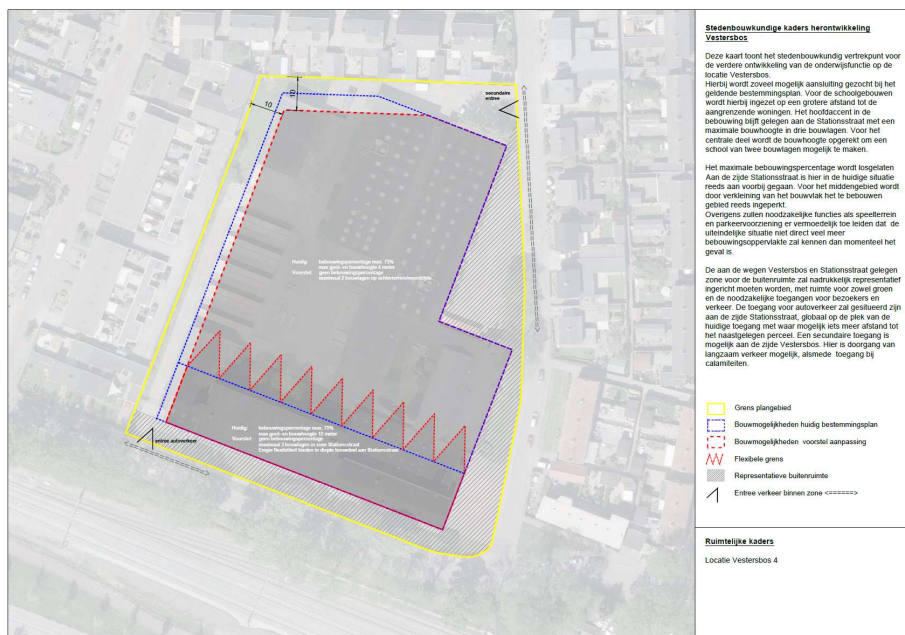


Globale uitgangspunten

Ruimtelijk Kader

Voor de inpassing in haar omgeving heeft de gemeenteraad op 24 november 2021 een ruimtelijke inkadering vastgesteld voor wat betreft bouwhoogtes, rooilijnen en bouwvlakken. Deze wordt ook voor de woningbouwontwikkeling in de basis als uitgangspunt gehanteerd. Dit omdat dit ruimtelijk kader gecommuniceerd is naar de buurt en naar de raad en het woningbouwplan daarmee ook beter vergelijkbaar wordt met het onderwijsplan. Daarnaast is de locatie belast met de beperkingen voor verdere hoogbouw voortkomend uit de molenbiotop (beschermingszone om de windvang voor de buitenmolen te kunnen garanderen).

Om een zo realistisch mogelijke indicatie te kunnen maken van de mogelijkheden voor woningbouw, hebben we daarnaast de volgende uitgangspunten gehanteerd:



Woningbouwprogramma:

De locatie is gelegen in de directe nabijheid van het centrum en vlakbij het trein- en busstation. Wij zijn er daarom vanuit gegaan dat de locatie uitermate geschikt is voor de doelgroep van 1 á 2 persoonshuishoudens en starters. Het college zet bij dit soort grotere locaties in op 67 % betaalbare woningen, waarvan 30 % sociale huur. Momenteel zit in de Molenwijk slechts 14 % sociale huur.

Het programma betreft dus in hoofdzaak kleinere betaalbare woningen met een oppervlak van 50-70m². Tevens kan op deze locatie gedacht worden aan bijzondere doelgroepen.

Verkeer en Parkeren

Gezien de zeer centrale locatie, de hierboven beschreven potentiële doelgroepen en het woningbouwprogramma is voorlopig rekening gehouden met een scherpe gemiddelde parkeernorm van 1 tot 1,3 pp per woning. Dit is realistisch als bovenstaand programma gecombineerd wordt met deelmobiliteit en/of doelgroepen, die aantoonbaar beperkt autobezit/gebruik verlangen. Een andere randvoorwaarde voor een lagere parkeernorm is het uitbreiden van het bestaande vergunninghoudersgebied vanaf het Vestersbos tot de Molenstraat. De gemeente verstrekt dan (maximaal) 1 parkeervergunning per woning. Voor het aanvragen van een tweede parkeervergunning dienen dan nadere voorwaarden opgesteld te worden. Deze voorwaarden zullen later in het te actualiseren parkeerbeleid wordt opgenomen (prognose 2024).

Parkeren onder maaiveld wordt gezien het woningbouwprogramma niet als realistisch gezien. Een mogelijkheid om op maaiveld onder de bebouwing te parkeren kan mogelijk in een vervolg onderzocht worden.

Groen en Water

Uitgangspunt is om de bestaande groene kwaliteiten (bomen) zoveel mogelijk te handhaven en te versterken en “groene” kwaliteiten toe te voegen aan enerzijds de bestaande buurt en anderzijds een aantrekkelijke nieuwe woonomgeving te creëren. Deze “groene” ruimte moet dan tevens klimaatadaptief ingericht worden, door ruimte te bieden aan berging en infiltratie van regenwater.

3 Indicatief stedenbouwkundig model



Op basis van de in de vorige paragraaf beschreven uitgangspunten is een mogelijke ruimtelijke vertaling gemaakt, zoals te zien is in de afbeelding van de indicatieve stedenbouwkundige opzet. Het nieuwe woongebied is ingepast binnen zijn bestaande omgeving en geeft daarnaast mogelijkheden om “groene” meerwaarde te realiseren voor de Molenwijk.

In de nieuwe woonbuurt is ruimte voor een gemixt woningbouwprogramma. Dit bestaat uit niet grondgebonden woningen aan de spoorzijde (3-4 bouwlagen) en grondgebonden woningtypen (tot 2 bouwlagen) daarachter. Het parkeren vindt op een efficiënte wijze gecentraliseerd plaats binnen een aantal binnen het project verspreide parkeerplaatsen. Hierdoor blijft er voldoende ruimte over om de bestaande “groene” kwaliteiten in te passen en aan te vullen. Door de ligging van deze nieuwe groene gebieden komen deze niet alleen ten goede aan de nieuwe bewoners, maar ook aan de bestaande bewoners van de Molenwijk, waarbij kansen gezien worden om in te zetten op een aantrekkelijke oost-west structuur voor de voetganger, die bij een latere aanpak van de woningvoorraad van Baston verder kan worden voortgezet. In totaal kunnen er naar verwachting op de locatie Vestersbos 70-80 woningen gerealiseerd worden binnen de gestelde uitgangspunten.

Voorwaarden:

- De mogelijkheid tot het realiseren van een “dove” gevel aan het spoor. Dit vraagt extra aandacht in de verdere uitwerking en zal nader onderzocht moeten worden. Door realisatie van het gebouw aan het spoor ontstaat er voor de nieuwe en bestaande woningen erachter een beter woonklimaat met lagere geluidsbelastingen;
- Lage parkeernorm door gebruik te maken van deelmobiliteit;
- Uitbreiding gebied voor parkeervergunningen
- Bewonersparticipatie; de klankbordgroep Vestersbos heeft aangegeven te willen participeren in het onderzoek naar de woningbouwmogelijkheden.
- Waterbergingsopgave ook bezien vanuit problematiek omliggende straten;
- Uit nog uit te voeren onderzoeken komen geen verdere beperkingen dan nu reeds bekend naar voren met betrekking tot realisatie van woningbouw

Aandachtspunten

- Integratie woningen/infrastructuur achterzijde Pelgromstraat. In overleg met eigenaren liggen er kansen op een logischer ruimtegebruik in combinatie met de ruimtelijke kwaliteit.
- Voorkomen van oneigenlijk gebruik van de NS parkeerplaats