



Quickscan

Woningbouw op Vestersbos 4

Versie: 2.2
Datum: 21 februari 2023



1 Aanleiding

Op dit moment loopt er een onderzoek naar de mogelijkheden om op de locatie Vestersbos 4 een integraal kindcentrum (IKC) te realiseren. Dit onderzoek zal naar verwachting in het eerste kwartaal 2023 gereed zijn. Dit IKC bestaat uit een tweetal basisscholen en een kinderdagverblijf. Daarnaast wordt er gekeken naar de mogelijkheid op Vestersbos een gymzaal te realiseren (ter vervanging van de gymzaal De Brug).

Dit onderzoek is in gang gezet in de voorgaande collegeperiode (2018-2022, raadsbesluit 23 november 2021). Het huidige college heeft in haar coalitieakkoord aangegeven dat zij deze plek mogelijk geschikt vindt voor woningbouw en wil als mogelijke consequentie daarvan op zoek gaan naar een andere mogelijkheid voor deze onderwijshuisvesting. Het college wil een zorgvuldig en goed afgewogen besluit kunnen nemen.

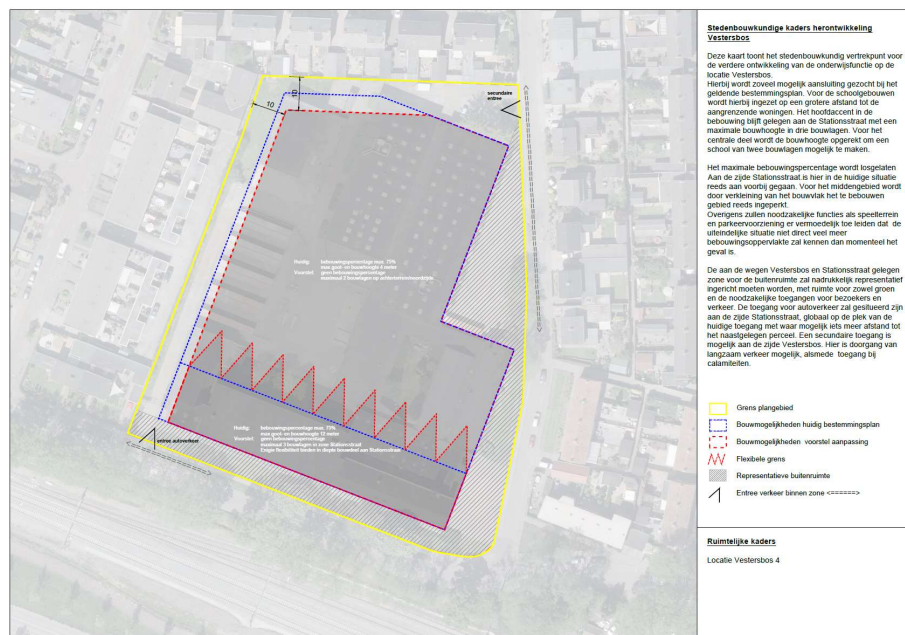
Alvorens aan een extern bureau te vragen onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor woningbouw, geeft deze Quicksan woningbouw een goed beeld van de te verwachten resultaten. Op basis van deze Quicksan kan alsnog besloten worden nader onderzoek uit te voeren.

Deze Quicksan is als volgt opgebouwd: allereerst beschrijven we op basis van bestaand beleid en collegeakkoord de belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot de ontwikkeling van woningbouw (hoofdstuk/paragraaf 2). Op basis hiervan volgt een indicatieve verkaveling met een bijbehorende beschrijving (hoofdstuk/paragraaf 3). Daarna volgen de mogelijke consequenties / knelpunten voor een woningbouwontwikkeling, mocht men op basis van deze Quicksan kiezen voor een woningbouwontwikkeling in plaats van een onderwijsontwikkeling (hoofdstuk/paragraaf 4). In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de plaatsgevonden bewonersparticipatie.

2 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 één 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 parkeercoffers. 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 gezien 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

4 Consequenties woningbouwontwikkeling

Op basis van voorgaande paragrafen kan men, met inachtneming van de uitgangspunten, voorwaarden en aandachtspunten, concluderen dat de locatie Vestersbos in principe geschikt is voor de door het college gewenste woningbouwontwikkeling. Echter heeft de keuze voor woningbouw in ieder geval de volgende consequenties;

- Er moet een andere locatie gevonden worden voor het IKC.
Een locatie waar de 2 scholen en de kinderopvang samen op 1 plek gerealiseerd kunnen worden binnen het voedings- en zoekgebied van de twee scholen is momenteel op korte termijn niet beschikbaar. Een te onderzoeken alternatief is mogelijke de huidige gemeentewerf, dit vraagt echter het nodige onderzoek, niet in de laatste plaats qua timing.
- Er moet een andere locatie gezocht worden voor de gymzaal, omdat de gymzaal De Brug hoognodig aan vervanging toe is.
Voor de gymzaal zijn er in een eerder stadium alternatieve locaties in beeld gebracht. Echter is een alternatieve locatie pas aan te wijzen wanneer duidelijk is waar de scholen worden gerealiseerd. Dit is verband met afstandseisen voor het bewegingsonderwijs.
- Gezien de lange voorgeschiedenis zullen de consequenties voor de relatie met Liemers Novum duidelijk in beeld moeten worden gebracht. Hierbij zal met name aandacht moeten worden geschonken aan eerder gewekte verwachtingen en de wijze waarop onze gemeente actief bijdraagt aan het zoeken naar alternatieve locaties.

5 Bewonersparticipatie (klankbordgroep)

De resultaten van deze quickscan zijn gepresenteerd en besproken met de klankbordgroep op 24 januari 2023. Van de bespreking is een verslag gemaakt. De resultaten van deze bespreking zijn na te lezen in het verslag onder agendapunt 3 "onderzoek woningbouw". Kenmerk verslag; INT/23/1146272.