

Kaders herontwikkeling PGGM locatie

Programma

1. Het totale plan bevat minimaal 450 en maximaal 650 woningen, dit is afhankelijk van de woningtypologie en woninggrootte. Gezien de grote woningbehoefte, wordt gestreefd naar een optimalisatie van het aantal woningen, zolang dit ruimtelijk en verkeerskundig passend is.
2. Het plan bevat maximaal 7.100 m² onderwijsfunctie, waaronder 2 gymzalen.
3. Het plan voldoet aan de woonvisie. Daarnaast is er, ter compensatie van de 7.100m² maatschappelijke functie die wordt gerealiseerd, ruimte voor een aantal woningen in midden en/of hoge prijssegment. Een concreet voorstel hiervoor volgt en wordt t.z.t. aan de gemeenteraad voorgelegd.*

** In de 7.100 m² (die nu een onderwijsfunctie krijgt), hadden ook ongeveer 80 woningen ontwikkeld kunnen worden.*

Mobiliteit

4. Het wordt een autoluwe inrichting van het gebied, waarbij parkeren plaatsvindt in de ondergrondse parkeergarage. Wandelen, fiets, deelvervoer en OV gebruik prefereert boven het gebruik van de auto. Dit is een leidend principe bij de uitwerking van het plan.
5. De verkeersafwikkeling volgt de reeds bestaande wegstructuur. Het aantal verkeersbewegingen dat het nieuwe plan genereert, moet passen bij een goede verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid van de omliggende straten.

Ruimtelijke kwaliteit

6. De cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied zijn leidend. Het gebied krijgt een groen en openbaar karakter en de biodiversiteit wordt, waar mogelijk, versterkt.
7. De locatie van de nieuwe bebouwing richt zich op de plek waar nu het kantoorgebouw en de parkeergarage staat (zie bijlage 1).
8. Er is ruimte voor kleinschalige bebouwing in de zuidwestelijke strook langs de Noordweg. Gedacht wordt aan een (enkele) gymzaal, ontmoetingsplek voor de buurt of een andere maatschappelijke functie. Openheid,zijdige oriëntatie en landelijke maat en schaal zijn voor dit deel uitgangspunt.
9. Het plan heeft een goede ruimtelijke inpassing in het omliggende gebied en heeft daarbij een differentiatie in bouwhoogte. Gezien de woningbouwopgave en wens tot behoud van de groene kwaliteit, is er ruimte voor 1 of 2 hoogteaccenten van maximaal 45 meter. Deze worden in het noordwestelijk deel van het plan gerealiseerd. De hoogteaccenten moeten beargumenteerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied en de omgeving.

Participatie

10. Het plan wordt verder uitgewerkt in overleg met de buurt en andere belanghebbenden, binnen de hierboven gestelde kaders. Hierbij worden ook de belangen van woningzoekenden en toekomstige bewoners meegenomen.

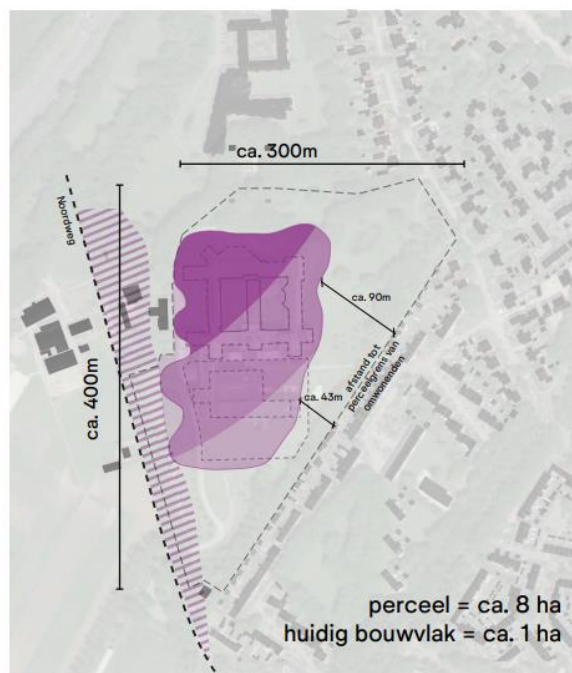
In bijlage 1 zijn bovenstaande uitgangspunten verwerkt in een ruimtelijk kader.

Bijlage 1, ruimtelijk kader:



Landschap

- De verschillende types buitenruimte omarmen
- Ecologische en landschappelijke waarden behouden en versterken



Bebouwing

- Het zoekgebied voor bebouwing concentreert zich op de plek van de bestaande bebouwing.
- Aan de zuidzijde en dichterbij omwonenden een lagere bebouwing en dichtheid, dan aan de noordzijde met grotere afstand tot omwonenden