

Globale ruimtelijke en programmatische kaders

Herontwikkeling woningbouw Pionierkwartier



Januari 2021

Inhoud

1	Herontwikkeling woningbouw	3
1.1	Globale kaders	3

1 HERONTWIKKELING WONINGBOUW

1.1 Globale kaders

Door de verhuizing van Wijkservice ontstaat ruimte voor woningbouw. In deze paragraaf zijn de globale kaders voor de herontwikkeling opgenomen. Deze kaders zijn gebaseerd op de eerder vastgestelde kaders voor het Pionierkwartier (zuidelijk gelegen deelgebied) en Stationskwartier.

Rooilijnen

- Noordzijde (Industrielaan): niet ten noorden van de huidige rooilijn en bij voorkeur de rooilijn opschuiven verder van de Industrielaan af zodat voldaan kan worden aan de eis van brandweer;
- Westzijde (Ambachtsstraat): rekening houden met toekomstig profiel Ambachtsstraat, wordt dit een fietsstraat. Kortom de profielbreedte ter hoogte van de nieuwbouw (Carte Blanche) hanteren. Als het gebouw van de brandweer blijft staan is met name de aansluiting op Industrielaan een aandachtspunt;
- Oostzijde (Nijverheidslaan): groenstrook handhaven (minimaal 6 meter, bij voorkeur 8 meter). Het gaat met name om afstand te houden tot de bestaande bomen.
- Zuidzijde (Rectorstraat) nieuw gerealiseerde weg als grens.

Bouwhoogte:

- Langs Industrielaan: maximaal 36 meter (ca. 12 bouwlagen) voor wat betreft de noordwesthoek Industrielaan / Ambachtstraat.
- Afbouwen richting zuiden waarbij aansluiting wordt gezocht met de grondgebonden woningen.

Beeldkwaliteit

Aansluiten bij spelregels voor beeldkwaliteit in Pionierkwartier. Belangrijk is om een plan te maken dat het stedelijk weefsel aanvult, aansluit op routes en met ruimte voor alle verkeer, met name voetgangers en fietsers en een 'levendige' begane grond.



Voorbeeld sfeerimpressie

Woningbouwprogramma

- Combinatie van appartementen en grondgebonden woningen mogelijk
- Alle woningen levensloopgeschikt (conform omgevingsvisie)
- Woningen langs Industrielaan bij voorkeur zorggeschikt (conform omgevingsvisie)

- Aandachtspunt: POVI (provinciale omgevingsvisie)-eis dat binnen de regio 50% sociaal/middensegment moet vallen. Dit mag zowel koop als huur zijn. Grenzen liggen op 300.000 euro voor koop en 1.000 euro voor huurwoningen.
- Kans om te verdichten i.r.t. mobiliteit (dicht bij centrum, station, bushalte waar alle buslijnen langskomen en fietsstraat in de toekomst)

Parkeren en verkeer

- Profiel Ambachtsstraat zodanig aanpassen dat snelfietspad gerealiseerd kan worden
- Nieuwe kazerne: toegang stallingsgarage direct op de Industrielaan en in ieder geval een tweede aansluiting op de Nijverheidslaan (voor auto's en bevoorrading).
- Nieuwe woningen cq parkeervoorziening ontsluiten vanaf de Nijverheidslaan;
- Parkeren conform nieuwste norm. Bij voorkeur ook inzetten op reductie met mobiliteitsplan.
- Aansluiten bij langzaam verkeersroute naar station (ten zuiden van plangebied via Rectersstraat).
- Aandacht voor fietsparkeren.
- Voorzieningen van fietsers en voetgangers sluiten goed en logisch aan op de omgeving.

Cultuurhistorie

De brandweerkazerne is opgenomen op de Cultuurhistorische waardenkaart en is als positief beoordeeld. Het gaat om een gebouw uit 1965 en de hoofdstijl wordt gerekend tot het functionalisme. Hoewel de cultuurhistorische en architectonische waarden niet bijzonder hoog scoren is er wel sprake van een zekere ensemble waarde in combinatie met de bebouwing op de hoek Industrielaan en Ambachtsstraat. Het geheel maakt echter geen deel uit van een specifiek stedenbouwkundig of integraal ensemble.