

Welkom

Samen in gesprek over het gebied aan de Costerweg 5,7

Steenvlinder wil het gebied aan de Costerweg transformeren naar een stedelijke woonomgeving waar gezond en samen kan worden gewoond in het groen. De ontwikkeling van een nieuwe buurt start altijd in gesprek met de omgeving. Hoe kunnen we hier een prettige nieuwe buurt creëren met meerwaarde voor de omgeving.

Een eerste informatieavond, een online enquête en sessies met de werkgroep. De kaders van de gemeente Wageningen (Startnotitie) en de uitkomsten van de onderzoeken vormden daarbij het vertrekpunt. In drie sessies met de werkgroep werd verder doorgepraat over diverse thema's om te komen tot een schetsverkaveling/stedenbouwkundige uitgangspunten. Uitkomst participatieproces is input voor Nota van Uitgangspunten en het Bestemmingsplan.

Op de hoogte blijven?

Meld u aan voor de nieuwsbrief. Ga voor meer informatie naar steenvlinder.nl of scan de QR code.

Meer informatie: steenvlinder.nl

Resultaten tot nu toe

Vanavond nemen we u graag mee in de resultaten van het participatieproces tot nu toe. Dat betekent dat er nog geen definitief plan is, ook zijn er zijn al helemaal nog geen woningen in de verkoop.

Wel geven we graag een indruk over hoe er gedacht wordt over de stedenbouwkundige indeling van het gebied, de manier waarop de verbindingen lopen, hoe wordt er gedacht over parkeren en de locatie van de accenten in bouwhoogte, en tenslotte wat zijn de voorkeuren op het gebied van gezamenlijke voorzieningen en groen (privaat en gezamenlijk groen).

Reacties

Kunt u zich vinden in de voorgestelde denkrichtingen, of heeft u zorgen, wensen of aandachtspunten, vul dan een reactieformulier in. Met de reacties van vanavond werken we de thema's uit tot een Nota van Uitgangspunten en een mogelijk schetsontwerp. Deze worden besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Als dat is afgerond kan de het bestemmingsplan worden opgesteld.



Participatieproces Costerweg 5,7 Wageningen



Samen in gesprek over de Costerweg 5,7

Aandachtspunten bij het participatieproces:

- Proces van participatie om samen te komen tot een schetsontwerp en Nota van Uitgangspunten.
- Om samen te komen tot het beste eindresultaat voor deze plek in Wageningen.
- Voor iedere ontwikkeling maken we met belanghebbenden en belangstellenden een plan.
- Individueel belang versus algemeen belang.
- Kaders van de gemeente Wageningen en de uitkomsten van de onderzoeken zijn het vertrekpunt.
- Resultaten worden maatschappelijk, financieel en ruimtelijk getoetst op haalbaarheid.
- Dat werken wij uit in een schetsontwerp.

Kaders voor de gebiedsontwikkeling Costerweg 5,7

- Startnotitie Costerweg 5,7 Wageningen, vastgesteld door college B&W juli 2022.
- Kwantitatieve woningbouwafspraken regio FoodValley, 2017.
- Woningmarktstrategie gemeente Wageningen, 2019.
- Verstedelijingsstrategie De Groene Metropool.



Doel werkgroep:

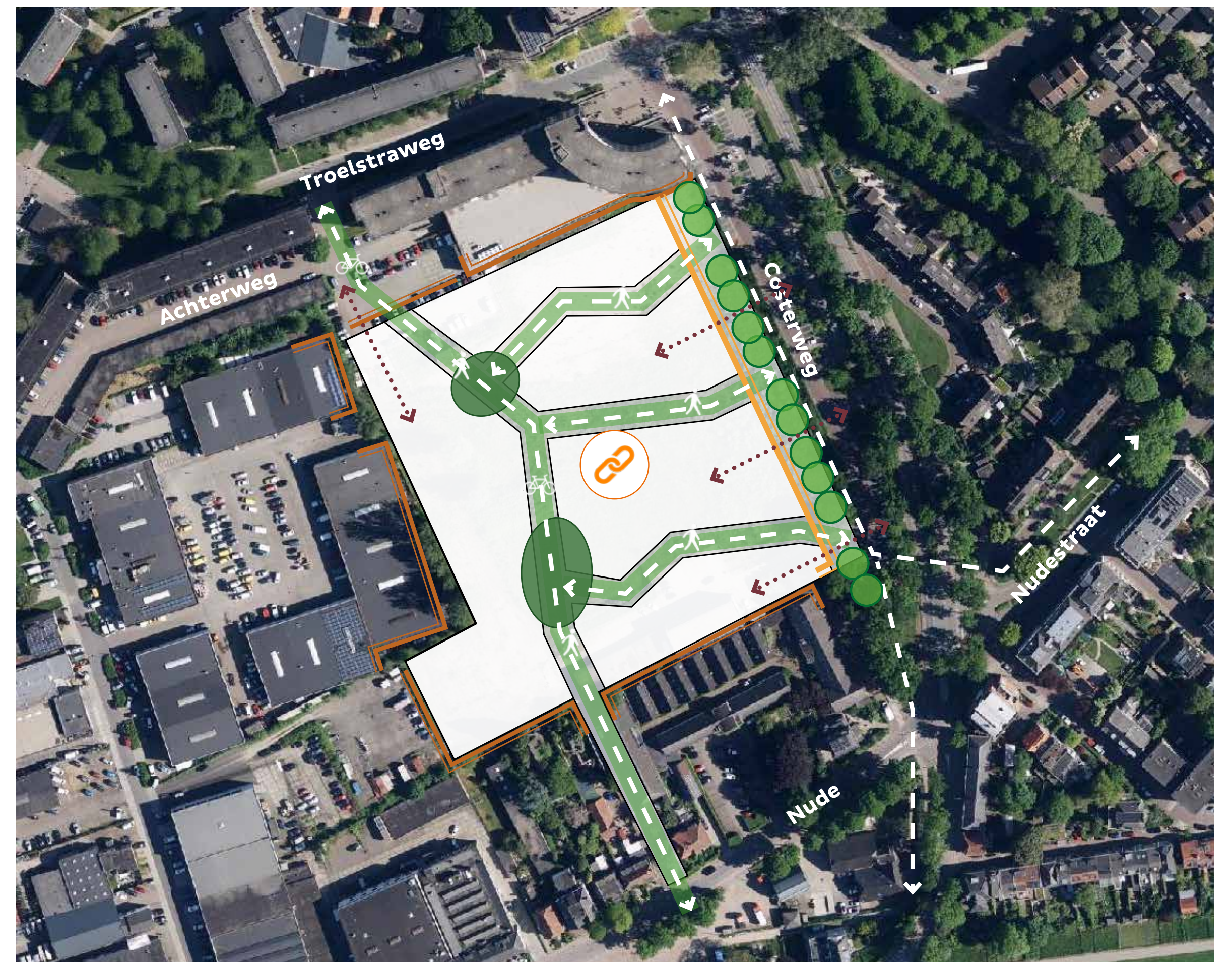
- Input ophalen
- Om een aangepast en herkenbaar schetsontwerp te maken, binnen de vastgestelde gemeentelijke (beleids)kaders.

Vertrekpunt participatie: Ruimtelijke ambities

“Samen gezond en stedelijk wonen in het groen” dat is de ambitie. Waarbij de locatie fungeert als schakel in het verbinden van de ecologische, landschappelijke en stedenbouwkundige structuren.

Ruimtelijke ambities

- Van geïsoleerd naar verbonden;
- Nieuwe verbinding tussen Troelstraweg en Nude voor fiets en voetganger creëren;
- Een directe aansluiting maken op de routes richting het centrum;
- Zowel te voet als op de fiets snel richting centrum kunnen komen;
- Kwalitatief groen realiseren;
- Diverse achterkanten worden afgerond;
- Kwaliteit toevoegen aan Costerweg;
- Een autoluwe locatie
- Parkeren gebeurt in clusters uit het zicht.



Vertrekpunt participatie: Startnotitie Costerweg 5,7 Wageningen

In juli 2022 werden de kaders en uitgangspunten uit de Startnotitie vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen. Hieronder een aantal belangrijke punten uit de Startnotitie op een rij:

- **De ligging benutten**
- **De locatie is zeer geschikt voor senioren en starters**
- **Vernieuwende woonconcepten én andere specifieke doelgroepen gewenst (alternatieve woonvormen voor bijvoorbeeld CPO initiatieven en starters)**
- **Bebouwing**
- **Overwegend 4-5 bouwlagen**
(max. 15m bouwhoogte) Eventueel met hoogteaccenten (6-7 bouwlagen) en laagteaccenten (2 of 3 bouwlagen)
- **Intensiveren:**
Dichte bebouwing i.v.m. grote woningbehoefte
- **Typologie:**
Een mix van overwegend appartementen, een beperkt aantal grondgebonden woningen en combinaties daartussen (rijwoningen, maisonnettewoningen, senioren hof en appartementen (met portiek, galerij of corridorontsluiting)).
- **Buffer om schaduwvorming te minimaliseren**
- **Verkeer;**
Aansluiting op de Costerweg;
Toegankelijk voor fietsverkeer met aansluiting op fietsroute (parallelweg Costerweg);
Bereikbaarheid van bushaltevoorzieningen.

Gemeente Wageningen toetst het plan op de volgende kaders:

Toetsingskader Woningmarktstrategie

- Passend binnen regionale woningbouwafspraken Foodvalley en Verstedelijkingsstrategie Groene Metropool (kwantiteit en kwaliteit)
- Gemengde wijken en buurten met betaalbare woningbouw
- Minimaal 30% sociale huur
- Minimaal 15% middenhuur
- Minimaal 25% koop in segment tot 355.000
- Maximaal 10% koop vanaf 430.000
- Duurzaam bouwen (o.a. gasloos, voorbereid op energieneutraal)
- Overwegend voor senioren

Nota Parkeernormen Wageningen

- AUTO:
- Zone 2: binnenstadschil: Parkeren voor bewoners past binnen projectlocatie en moet 24/7 openbaar toegankelijk zijn;
 - Onderzoek naar parkeren vanuit de binnenstad op huidig openbaar toegankelijk parkeerterrein;
 - Stimuleren van structureel deelautogebruik en borging hiervan
- FIETS:
- Fietsenberging vereist per zelfstandige wooneenheid.

Groenbeleidsplan (2017)

- Minimaal 10% (lieft meer) openbaar, beleefbaar gemeentelijk groen.
- Realisatie van groen dat bijdraagt aan ontmoeting.

Thema Stedenbouw -hoofdstructuur en verbindingen

Voorkeuren besproken tijdens de informatiebijeenkomst en sessies met de werkgroep:

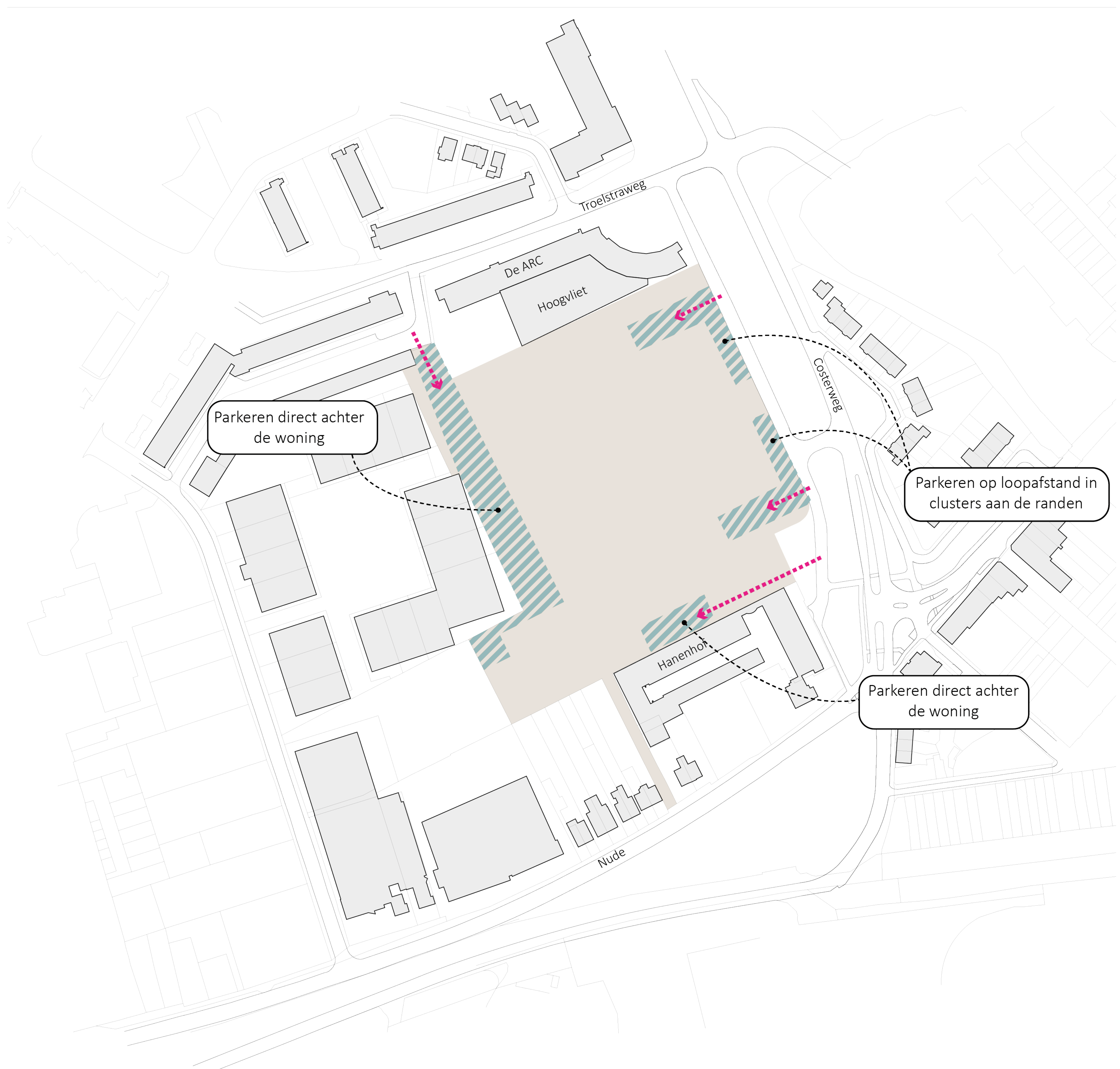
- In het midden van het plangebied een open structuur en minder gesloten bouwblokken;
 - In het middengebied voorkeur voor hoofdzakelijk appartementen;
 - Meer aaneengesloten bouwen en grondgebonden woningen aan de randen van het gebied, langs de bestaande bebouwing.
-
- Groene verbindingen voor mens en dier: Troelstraweg – Nude en Costerweg richting centrum.



Thema Parkeren

Voorkeuren besproken tijdens de informatiebijeenkomst en sessies met de werkgroep:

- Parkeren aan de zijde van het bedrijventerrein, de Hanenhof en Costerweg
- Parkeren zoveel mogelijk in de buurt van de woningen, afhankelijk van de doelgroep
- Straatjes aan de voorzijde van de woningen zoveel mogelijk autoluw
- Maak gebruik van deelauto's om aantal parkeervakken (verharding) te verminderen



Thema Bouwhoogte

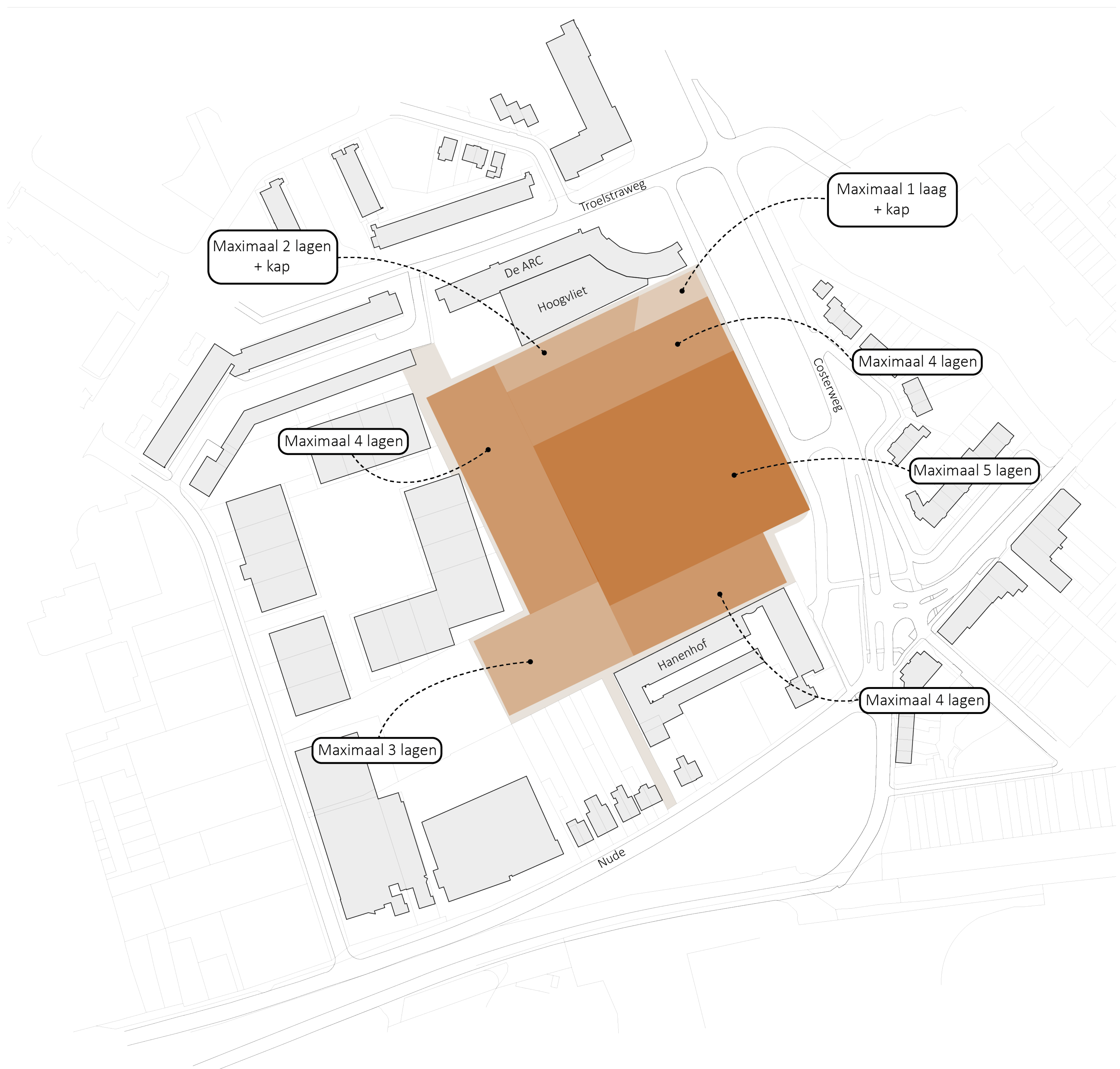
Besproken tijdens informatiebijeenkomst en de sessies met de werkgroep:

- Er was geen voorkeur voor 6 tot 7 bouwlagen;
- Bebouwing in de nabijheid van De Arc niet hoger dan 4 bouwlagen;
- 4 of 5 bouwlagen werden overwegend acceptabel bevonden;

Indien hoger dan 4 bouwlagen, dan aandacht voor:

- afstand ten opzichte van bestaande bebouwing
- verlies van uitzicht vanuit bestaande bebouwing
- schaduwwerking nieuwe bebouwing ten opzichte van bestaand

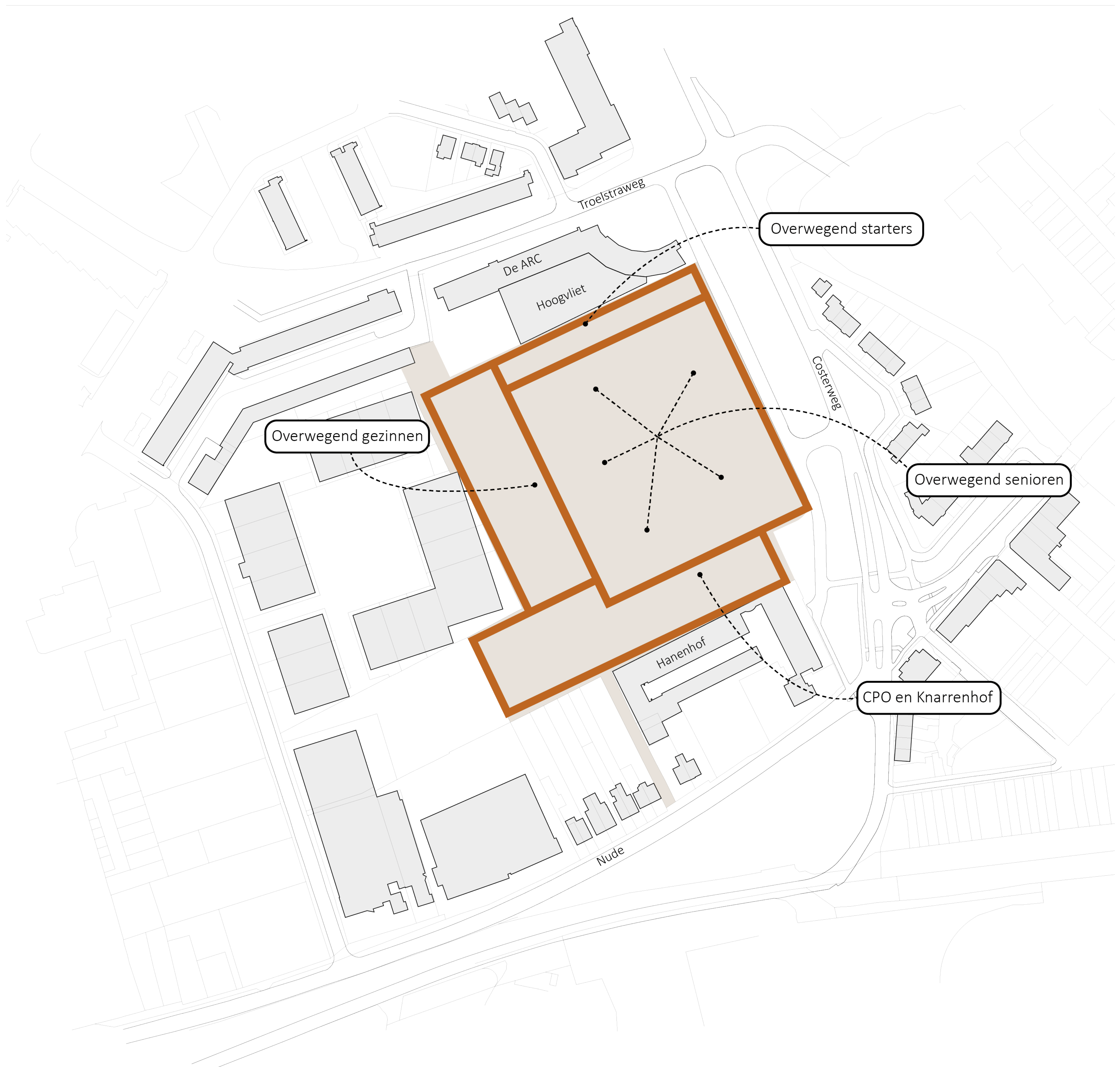
Vastgesteld startnotitie gemeente Wageningen biedt nu mogelijkheden voor accenten van 6 of 7 lagen.



Thema Doelgroepen

Aangegeven tijdens de informatiebijeenkomst en sessies met de werkgroep:

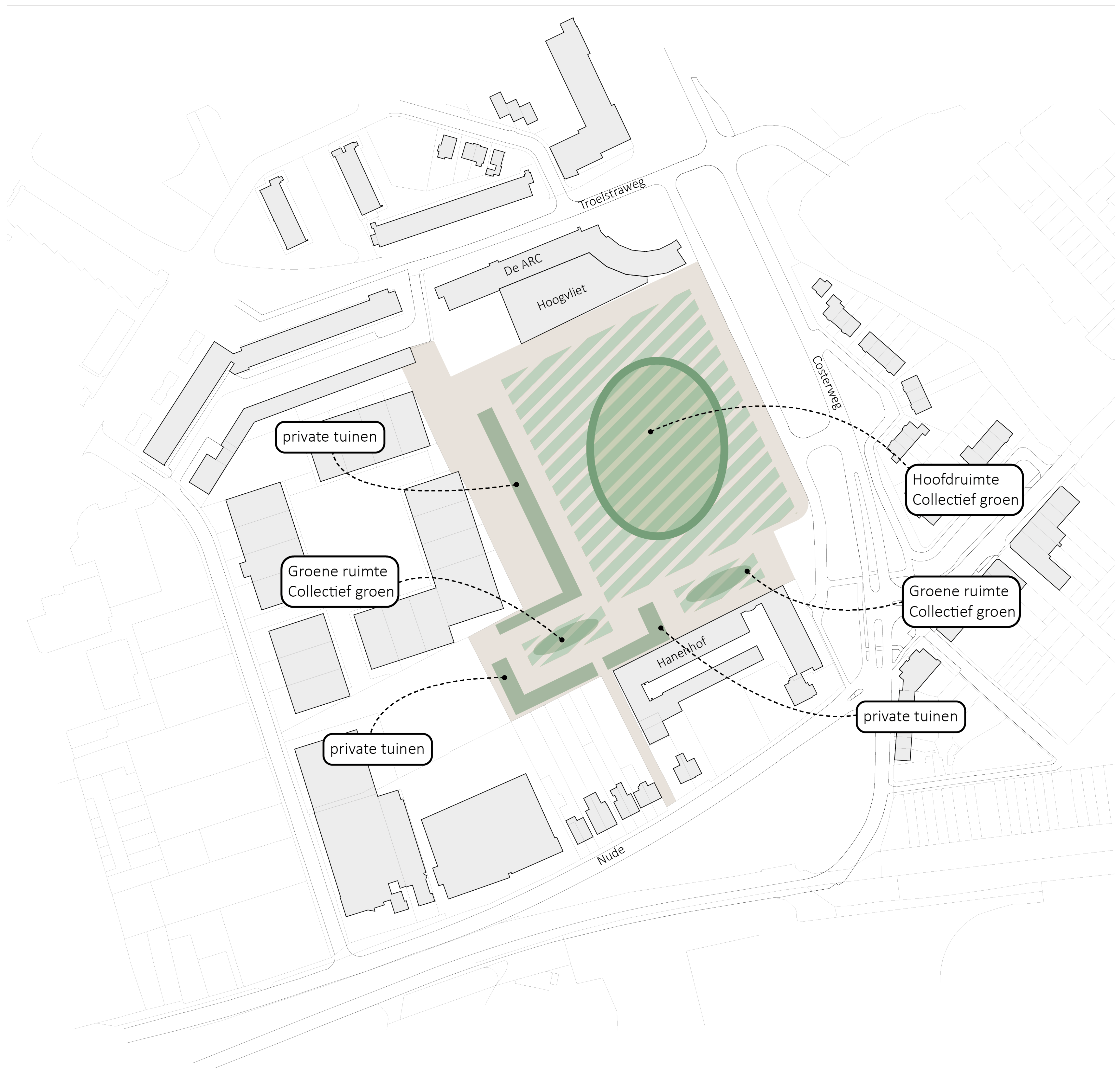
- De locatie aan de Costerweg wordt zeer geschikt gevonden senioren, starters, CPO/ Knarrenhof en gezinnen.
- Voorkeur voor CPO en Knarrenhof op zuid zuid-west
- Appartementen met ontmoetingsruimte voor met name senioren en alleenstaanden
- Betaalbare woningen voor starters
- In beperkte mate ook ruimte voor eengezinswoningen.



Thema groen en collectiviteit

Voorkeuren besproken tijdens de informatiebijeenkomst en sessies met de werkgroep:

- In het midden van het gebied ruimte voor collectief groen en minder ruimte voor tuinen;
- De openbare ruimte duurzaam invullen;
- Groene verbindingen zoveel mogelijk autoloos maken;
- Gezamenlijke moestuin en ontmoetingsplekken voor de buurt binnen en buiten
- De woningen aan de randen hebben ruimte voor een tuin.



Voorkeuren groen en collectiviteit



Tijdens de sessie 2 van de werkgroep hebben de deelnemers hun voorkeuren aangegeven over de inrichting van de openbare ruimte. De beelden die de meeste stemmen kregen zijn het grootst afgebeeld.

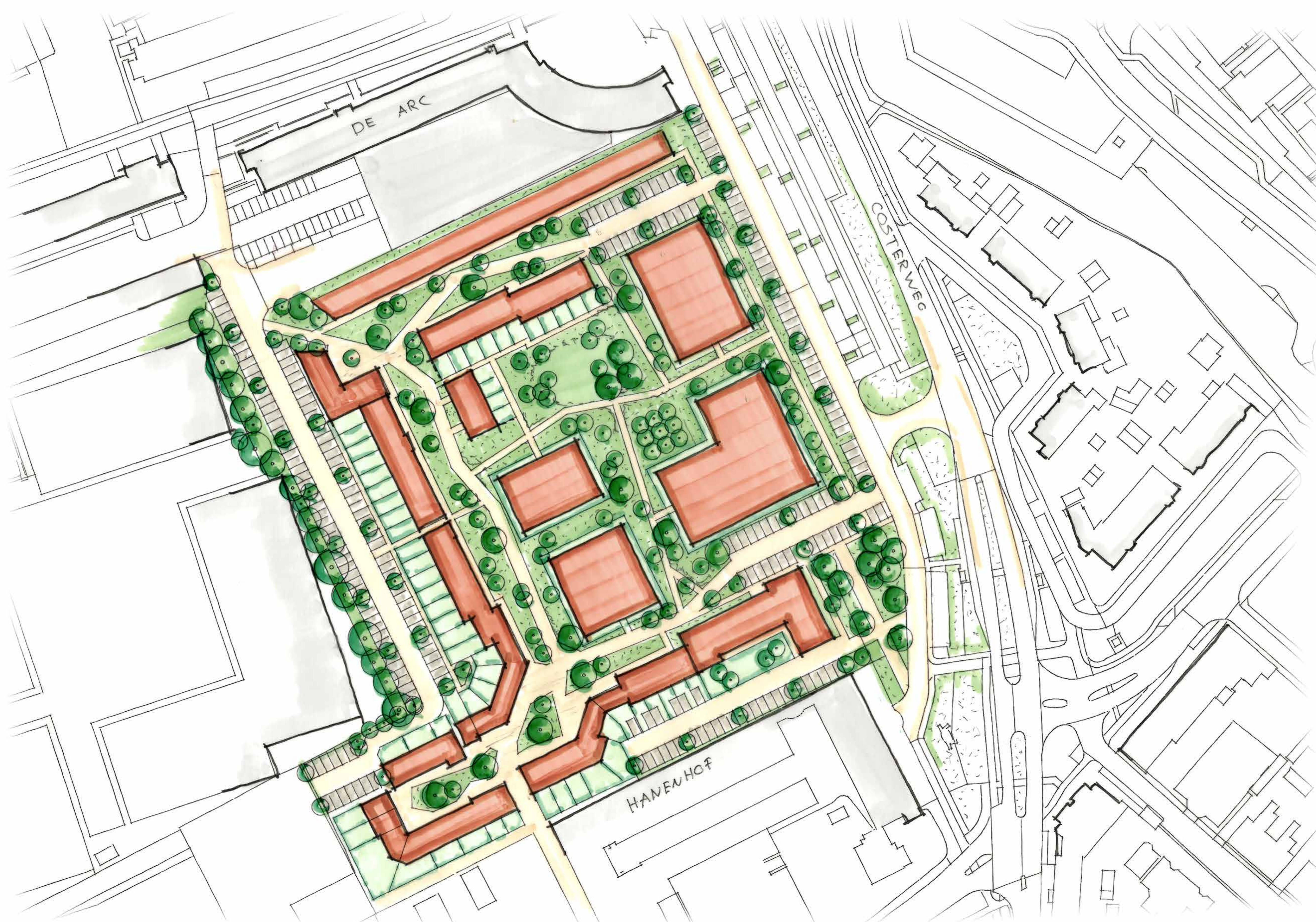


Mogelijke uitwerking schetsontwerp Costerweg 5,7

Op deze kaart komen de thema's samen in een mogelijke uitwerking van het schetsontwerp.

De thema's die zijn doorgesproken in de werkgroep hebben een plek gekregen in de uitwerking:

- stedenbouwkundige hoofdstructuur en verbindingen
- bouwhoogte
- parkeren
- doelgroepen
- groen en collectiviteit



Let op: deze mogelijke schetsuitwerking is alleen gemaakt ten behoeve van de informatiebijeenkomst op 20 Maart 2023. Het betreft een concept en schetsmatige voorbeeld uitwerking. Aan deze schets kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoe nu verder?



We horen uw mening graag

Kunt u zich vinden in de voorgestelde denkrichtingen, zorgen, wensen of aandachtspunten, vul dan een reactieformulier in.

Met de reacties van vanavond werken we de thema's uit tot een Nota van Uitgangspunten mogelijk schetsontwerp.

Planning

- Uitkomst participatieproces is input voor Nota van Uitgangspunten een als vervolg daarop ook het bestemmingsplan.
- Vaststellen Nota van uitgangspunten door gemeenteraad mei 2023 – juni 2023.
- Start opstellen bestemmingsplan vanaf juni 2024.