

Vergelijking varianten woningbouw De Hoogstraat, Vlijmen

augustus 2023



Dromen. Doen. Heusden.

Uitgangspunten uit collegebesluit 9 februari 2021

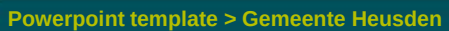
- De aangrenzende speelplaats blijft behouden en moet ongehinderd kunnen worden gebruikt. Is daarnaast een belangrijke ontmoetingsplaats.
- Aanwezige elementen zoals de 'kampioensboom' dienen behouden te blijven.
- Zoveel als mogelijk moet opgaand groen worden behouden.
- De aanwezige parkeerplaatsen hebben een functie voor de rest van de buurt. De capaciteit moet behouden blijven. Verder geldt de Parkeernota Heusden.
- Houdt rekening met de veiligheidseisen voor deze locatie.
- Het college spant zich daarnaast in om te onderzoeken of een alternatieve plaats voor het crossbaantje gevonden kan worden. Tevens is er overleg met Buurt Bestuurt over een 'jumptrack'.

Uitgangspunten later in het proces

- De groene as vanaf het Van Houtplein naar het zuiden is belangrijk. De begeleiding daarvan vindt plaats door bebouwing. De inrichting van die zone is belangrijker dan sec de afmetingen. Als er behoefte is om de overburen ter wille te zijn, dan eventueel een getrapte gevel ontwerpen.
- Gebied is de entree van de wijk vanuit het zuiden. Dus moet wel een goede uitstraling hebben. Goede verhouding van groen met bebouwing.
- Aan de Spielberg alleen voorkanten. Geen achterkanten. Voor beeld, sociaal toezicht en fijn spelen.
- Het groen van de Spielberg werkt samen met groen aan overkant van de Vliedbergweg. Is hard nodig voor de Vliedberg. Versnippering daarvan is dus ook niet gewenst. Het groen moet zoveel mogelijk zichtbaar zijn vanuit de omliggende straten.
- Nieuwe parkeerplaatsen en bebouwing afkoppelen qua hemelwater. Rekening mee houden, desnoods in vrije ruimte buiten.
- Toename van aantal woningen en variatie in woningtypen positief. Komst seniorenwoningen noodzakelijk.

Oostelijke variant



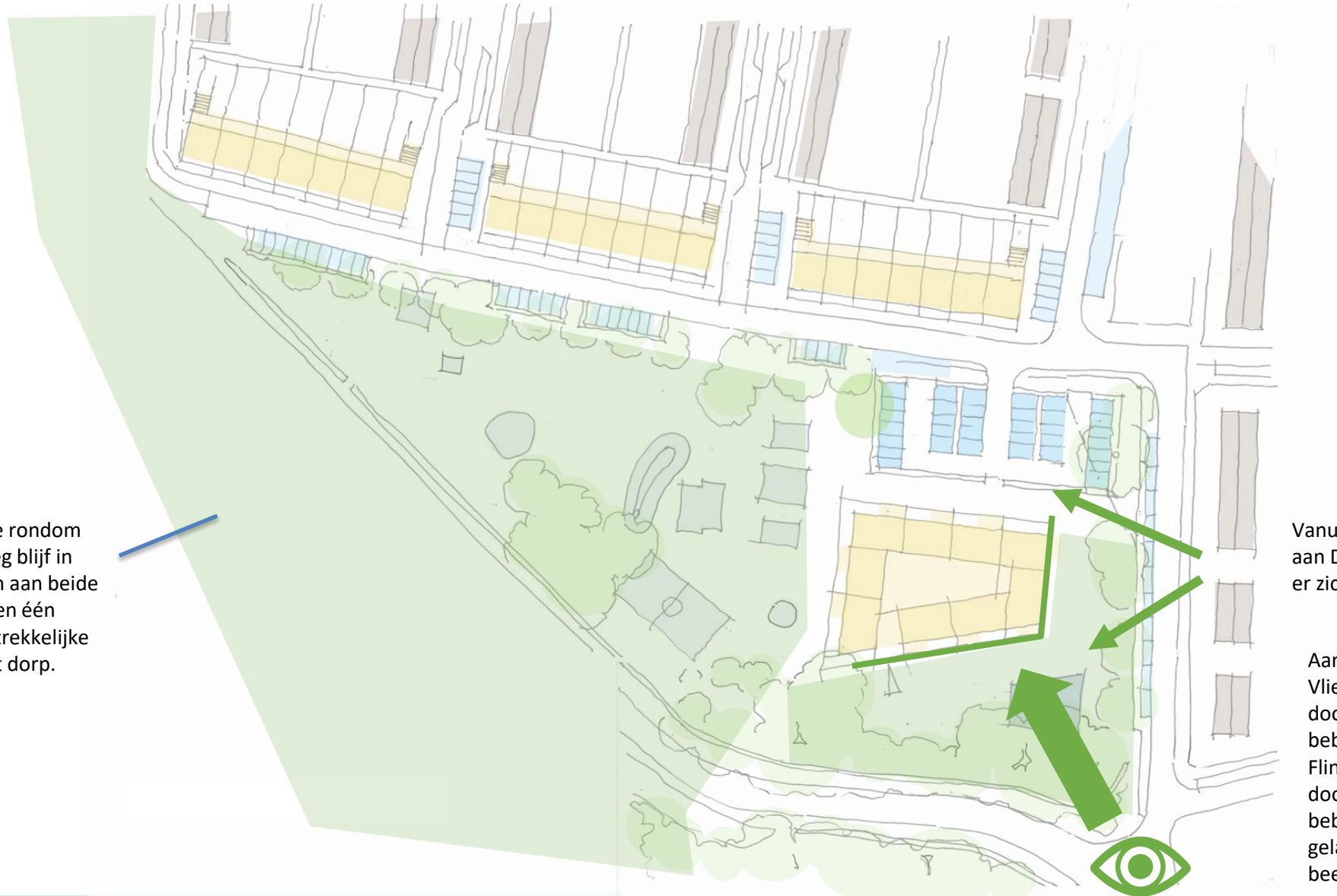


Analyse oostelijke variant

Groene zone rondom Vliedbergweg blijft in stand. Groen aan beide zijden vormen één geheel. Aantrekkelijke rand van het dorp.

Vanuit alle woningen aan De Hoogstraat blijft er zicht op vrije ruimte.

Aantrekkelijke entree Vliedberg vanuit Zuiden door samenspel van bebouwing en groen. Flink groene wand door bomen, erachter bebouwing voor gelaagdheid in het beeld.



Westelijke variant



Analyse westelijke variant



Analyse westelijke variant

Weinig ruimte tussen gebouw en de straat. Het profiel wordt daardoor smal, waardoor een harder beeld ontstaat.

Zichtlijn op groen vanuit de Konijnenbergstraat neemt af. Straat zelf heeft weinig ruimte voor groen, dus die groene zichtlijn heeft veel waarde.

Nieuw gebouw zou wezensvreemd in de open ruimte rondom de Vliedbergweg komen te staan. Sluit niet aan bij bestaande bebouwing qua locatie en niet voldoende ruimte eromheen voor het opzoeken van een contrast.



Groene zone waaiert vanuit de wijk steeds verder uit tot de Spielberg en het achtergelegen groen. Daarmee groen de wijk in trekken.

**Profiel straat bij
westelijke variant**



**Profiel straat bij
oostelijke variant**



Uitgangspunten uit collegebesluit 9 februari 2021

Uitgangspunt	West	Oost
De aangrenzende speelplaats blijft behouden en moet ongehinderd kunnen worden gebruikt. Is daarnaast een belangrijke ontmoetingsplaats.	✓	✓
Aanwezige elementen zoals de 'kampioensboom' dienen behouden te blijven.	✓	✓
Zoveel als mogelijk moet opgaand groen worden behouden.		✓
De aanwezige parkeerplaatsen hebben een functie voor de rest van de buurt. De capaciteit moet behouden blijven. Verder geldt de Parkeernota Heusden.	✓	✓
Houdt rekening met de veiligheidseisen voor deze locatie.	✓	✓
Het college spant zich daarnaast in om te onderzoeken of een alternatieve plaats voor het crossbaantje gevonden kan worden. Tevens is er overleg met Buurt Bestuurt over een 'jumptrack'.	✓	✓

Uitgangspunten later in het proces

Uitgangspunt	West	Oost
De groene as vanaf het Van Houtplein naar het zuiden is belangrijk. De begeleiding daarvan vindt plaats door bebouwing. De inrichting van die zone is belangrijker dan sec de afmetingen. Als er behoefte is om de overburen ter wille te zijn, dan eventueel een getrapte gevel ontwerpen.		✓
Gebied is de entree van de wijk vanuit het zuiden. Dus moet wel een goede uitstraling hebben. Goede verhouding van groen met bebouwing.		✓
Aan de Spielberg alleen voorkanten. Geen achterkanten. Voor beeld, sociaal toezicht en fijn spelen.	✓	✓
Het groen van de Spielberg werkt samen met groen aan overkant van de Vliedbergweg. Is hard nodig voor de Vliedberg. Versnippering daarvan is dus ook niet gewenst. Het groen moet zoveel mogelijk zichtbaar zijn vanuit de omliggende straten.		✓
Nieuwe parkeerplaatsen en bebouwing afkoppelen qua hemelwater. Rekening mee houden, desnoods in vrije ruimte buiten.		✓
Toename van aantal woningen en variatie in woningtypen positief. Komst seniorenwoningen noodzakelijk.	✓	✓

Vergelijking

- Perspectief is relevant voor afweging van varianten
- Voor totale stedenbouwkundige opzet en groene inrichting is de oostelijke variant positiever
- Voor bewoners van De Hoogstraat kan de westelijke variant de voorkeur hebben
- Andere onderwerpen die afgewogen zijn, maar geen overduidelijke voorkeur gaven voor een variant:
 - Groenstructuurplan:
 - Huidige Speelberg ligt in Groenstructuur volgens Groenstructuurplan Heusden, bebouwing niet zonder meer toegestaan
 - Aanpassing kan, mits er gecompenseerd wordt
 - Uitdaging om de sneuvelende bomen te herplanten in geval van westelijke variant.
 - Toestellen Speelberg moeten voor een deel vervangen worden. Beide scenario's bieden dus kansen, maar wel licht voordeel bij oostelijke variant.

