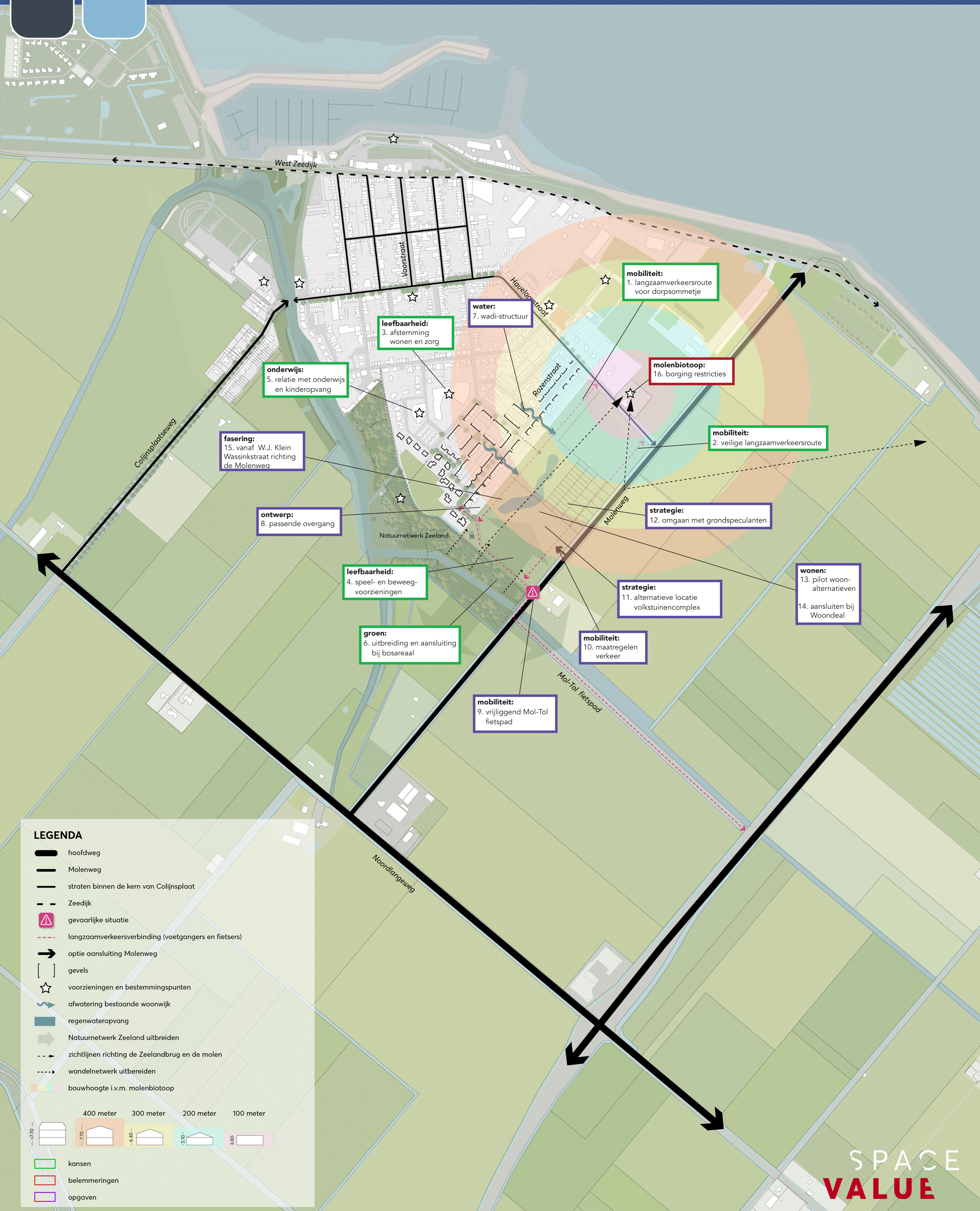


Gebiedsagenda ontwikkeling Molenweg

Kaart



Gebiedsagenda ontwikkeling Molenweg

Aanbevelingen

In het kader van de woningbouwontwikkeling aan de Molenweg in Colijnsplaat heeft Spacevalue verschillende gesprekken gevoerd met organisaties, inwoners, ondernemers en overige belanghebbenden. Dit heeft onder meer geresulteerd in een 'gebiedsagenda' voor de beoogde ontwikkeling aan de Molenweg. De onderstaande beschrijvingen corresponderen met de tekstkadertjes op de tekening, waarbij de kleur groen staat voor 'kansen', paars staat voor 'opgaven' en rood voor 'belemmeringen'.

mobiliteit

1. Onderzoek het idee of er een langzaamverkeersverbinding gemaakt kan worden met het dorp, via een pad achterlangs de tuinen van de woningen aan de Rozenstraat en Klein Wassinkstraat. Bij voorkeur doorlopend naar de paden rondom de Valle en naar de Havelaarstraat, met waar mogelijk doorsteekjes naar de bestaande structuur (bijvoorbeeld in het verlengde van de Meidoornstraat). Hierdoor ontstaat een dorpsommetje.
2. Onderzoek de mogelijkheden van een langzaamverkeersverbinding parallel aan de Molenweg. Momenteel lopen voetgangers er in de berm van de weg en rijden fietsers op rijbaan, terwijl er relatief veel auto- en vrachtverkeer over de Molenweg rijdt. Als de woningbouw gerealiseerd wordt, zal het gebruik door langzaamverkeer toenemen. Door ruimte te laten aan de rand van het woongebied, parallel aan de Molenweg, zou een langzaamverkeersroute er op een veilige, aantrekkelijke manier kunnen worden ingepast.

leefbaarheid

3. Zoek afstemming met Cleijenborch in de uitwerking en positionering van woningen voor senioren, die (mogelijk op termijn) zorgbehoevend zijn. Afstand en bereikbaarheid van het bestaande zorgcentrum tot deze nieuwe seniorenwoningen is relevant om passende zorg aan huis te verlenen.
4. Neem voldoende speel- en beweegvoorzieningen op in de nieuwe buurt. Onderzoek daarbij of er naast speelvoorzieningen voor de allerkleinsten ook ruimte en behoefte is voor beweging en ontmoeting voor de jeugd en/of senioren zoals bijvoorbeeld een beweegtuint voor ouderen.

onderwijs

5. Verwachting is dat er in de nieuwe buurt ook gezinnen gaan wonen met jonge- en schoolgaande kinderen. Het is van belang om te zorgen voor een veilige route om met de fiets naar basisschool Het Stelleplankier en kinderopvang Kibeo te gaan vanuit de nieuwe buurt.

groen

6. Vanuit Staatsbosbeheer is aangegeven dat er kansen zijn om het bosareaal rondom de Valle verder uit te breiden. Onderzoek de mogelijkheid om bosaanplant het nieuwe woongebied in te trekken vanaf de zuidwestzijde en daarmee een (ecologische) verbinding te leggen met het gebied rondom de Valle.

water

7. Onderzoek of de noodzakelijke oppervlaktewaterberging in het gebied kan worden gekoppeld aan het bestaande watersysteem van het dorp. Vanuit Waterschap Scheldestromen is daarbij aangegeven dat open water minder voor de hand ligt gezien bodemsamenstelling en ligging van het gebied. Eerder kan worden gedacht aan het aanleggen van een wadi-structuur of zelfs het aanbrengen van 'omgekeerde drainage' in het gebied als maatregel voor klimaatadaptatie. Een wadi is een groene greppel die het regenwater bergt en zuivert, waarna het water infiltreert in de grond. Hierdoor helpt een wadi tegen wateroverlast en droogte. Bijkomend voordeel is dat een wadi in bepaalde mate dubbel kan worden gebruikt (bijvoorbeeld voor spelen als de greppel droog staat).

ontwerp

8. Onderzoek op welke manier de achtertuinen van de bestaande woningen het beste kunnen aansluiten op de nieuwe ontwikkeling. Zorg daarbij voor voldoende afstand tot de nieuwe bebouwing.

mobiliteit

9. Randvoorwaarde voor de woningbouwontwikkeling is, dat het Mol-Tol fietspad een veilige oversteek over de Molenweg krijgt met vrijliggende fietsstroken. Onderzoek in samenwerking met Waterschap Scheldestromen (als wegbeheerder) hoe deze verkeersmaatregelen ook ruimtelijk kwalitatief uitgewerkt kunnen worden.
10. Onderzoek in samenwerking met Waterschap Scheldestromen (als wegbeheerder) welke maatregelen genomen kunnen worden om de (toenemende) intensiteit van verkeer op de Molenweg beter op te vangen. Gedacht kan worden aan het aanpassen van het profiel van de rijbaan en/of het aanbrengen van een verkeersplateau ter plaatse van de nieuwe aansluiting op de buurt.

strategie

11. Ga in gesprek met de gebruikers van het volkstuinencomplex over een eventuele alternatieve locatie. Van belang daarbij is de precieze ruimtebehoefte en de aard van de gronden die daarvoor geschikt zouden kunnen worden gemaakt.
12. Ten zuidoosten van het plan ligt een gebied met agrarische bestemming wat in diverse kleine percelen is opgedeeld, die in eigendom zijn van verschillende particulieren. Deze stukken grond zijn 'beleggingspercelen' die ooit aangekocht zijn in de verwachting dat de bestemming ervan mogelijk kan veranderen, waardoor er meerwaarde zou ontstaan. Denk na over een ontwikkelingsstrategie hoe om te gaan met deze grondspeculanten.

wonen

13. Er is een bovengemiddelde vraag naar (betaalbare) woningen voor starters en senioren. Onderzoek voor een deel van het gebied of alternatieve woonvormen een positieve bijdrage kunnen leveren aan deze behoefte. Bijvoorbeeld in de vorm van een 'CPO-project' voor starters. CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en is een vorm van (sociale) projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.
14. Aansluiten qua woningbouwprogramma bij opgaven uit de Woondeal.

fasering

15. Het gebied zal gefaseerd ontwikkeld worden vanaf de W.J. Klein Wassinkstraat richting de Molenweg, daarbij is het voornemen om in fase 1 al een diverse mix van woningtypologieën te realiseren.

de Oude Molen

16. De molenbiotoop (omgeving waarin de Oude Molen functioneert) vormt een belemmering voor de bouwhoogte. In de legenda worden de toegestane bouwhoogtes weergegeven. . Onderzoek daarnaast kansen om de beeldbepalende 'Oude Molen' van Colijnsplaat die dateert uit 1727 ook op andere manieren te verbinden met de woningbouwontwikkeling.