

# Herstructurering Vogelbuurt Vaassen

## Stedenbouwkundige visie



Triada Woondiensten

mei 2011 | projectnummer 03.30.01

Buro SRO Oost BV  
Sweerts de Landasstraat 50  
6814 DG ARNHEM

026 – 35 23 125  
Info-arnhem@buro-sro.nl  
www.buro-sro.nl



## Inhoud

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                           | <b>3</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING                                 | 3         |
| 1.2      | OPGAVE                                     | 4         |
| <b>2</b> | <b>ANALYSE PLANGEBIED</b>                  | <b>5</b>  |
| 2.1      | STRUCTUUR EN BEBOUWING                     | 6         |
| 2.2      | VERKEER                                    | 6         |
| 2.3      | GROEN                                      | 6         |
| <b>3</b> | <b>UITGANGSPUNTEN VOOR HERONTWIKKELING</b> | <b>8</b>  |
| <b>4</b> | <b>STEDENBOUWKUNDIGE VISIE</b>             | <b>9</b>  |
| 4.1      | STRUCTUUR EN PROGRAMMA                     | 9         |
| 4.2      | GROEN                                      | 10        |
| 4.3      | VERKEER EN PARKEREN                        | 11        |
| <b>5</b> | <b>BEELDKWALITEIT</b>                      | <b>12</b> |
| 5.1      | STEDENBOUW                                 | 12        |
| 5.2      | ARCHITECTUUR                               | 14        |
| 5.3      | OPENBARE RUIMTE                            | 14        |
| <b>6</b> | <b>FASERING</b>                            | <b>15</b> |
|          | <b>BIJLAGE: VO STEDENBOUW (VOORLOPIG)</b>  | <b>16</b> |

# 1 INLEIDING

Voorliggend document biedt een stedenbouwkundige visie voor de herstructurering van een gedeelte van de Vogelbuurt in Vaassen.

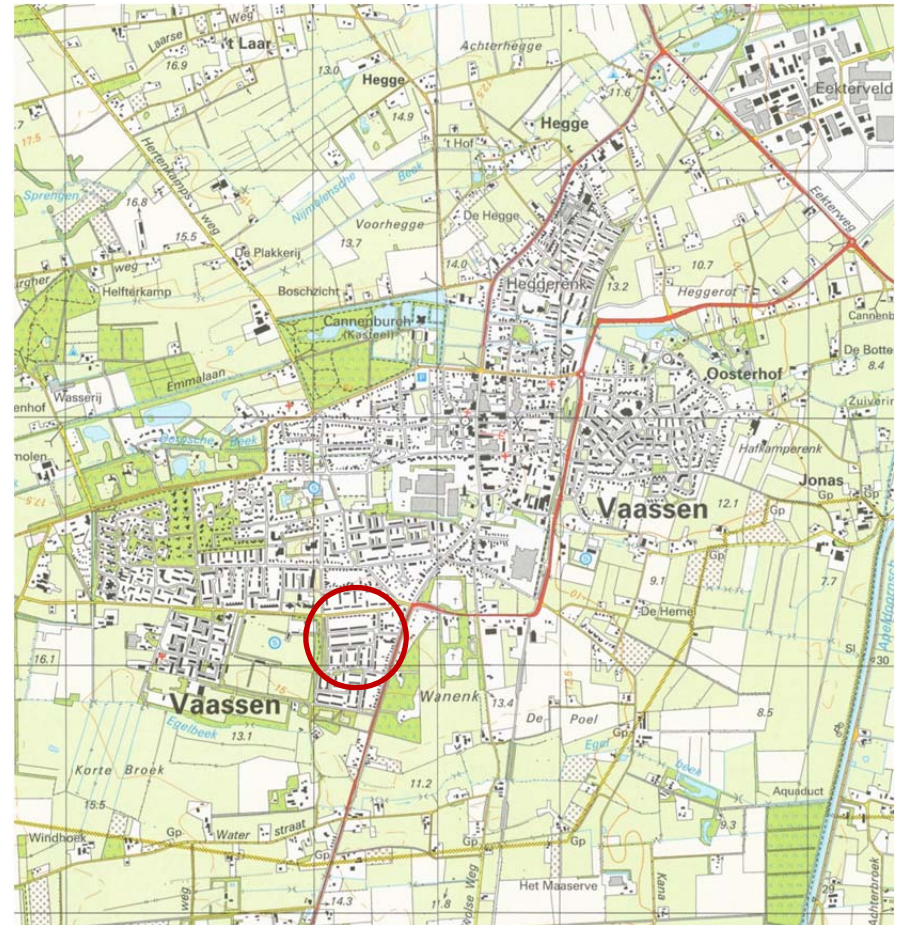
## 1.1 AANLEIDING

Woningbouwcorporatie Triada heeft het voornemen een gedeelte van haar woningbezit in de Vogelbuurt in Vaassen te herstructureren. De woningen zijn te klein, verouderd, niet energie-efficiënt en voldoen niet meer aan de vraag vanuit de verschillende doelgroepen.

De herstructurering van de Vogelbuurt vindt plaats in verschillende fases. Enkele jaren geleden zijn de eerste fases gerealiseerd. Fase 4 en 5 zijn destijds gehandhaafd en zijn nu aan de beurt. Voor dit plangebied is door SAB in 2007 een massastudie verricht, die als basis dient voor dit document.



*Impressie (inmiddels gerealiseerde) herstructurering Vogelbuurt*



*Uitsnede topografische kaart Vaassen met locatie Vogelbuurt*

In dit document wordt de stedenbouwkundige visie voor de locatie Vogelbuurt uitgewerkt. De woningontwerpen die naar aanleiding van deze stedenbouwkundige visie gemaakt worden, zijn uitgewerkt door BDG architecten.

In deze visie wordt eerst het gebied geanalyseerd, resulterend in enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden vormen het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Ook worden in deze visie eisen aan de beeldkwaliteit gesteld, evenals een beknopt overzicht van de fasering.

## 1.2 OPGAVE

De opgave voor het plangebied is het ontwikkelen van een stedenbouwkundige visie voor de Vogelbuurt, die goed past in de structuur van de bestaande wijk. Deze structuur bestaat uit de bebouwing, het wegenpatroon en de parkeercapaciteit en de groenvoorzieningen.



*Eksterplein Vogelbuurt*

## 2 ANALYSE PLANGEBIED

De Vogelbuurt is ontstaan als één van de eerste naoorlogse uitbreidingswijken in Vaassen. In de oude situatie was het een gemiddelde buurt zonder grote overlast en/of negatieve leefbaarheidsaspecten. De woningen zijn echter gerealiseerd in de jaren '50 en verouderd. Naast een slechte technische staat van de woningen is er tevens sprake van een afnemende vraag naar het type woningen dat in de wijk voorkomt. Het plangebied bestaat met name uit relatief kleine eengezinswoningen in rijen. De lengte van de rijen varieert van vier tot tien woningen.



*Uitsnede topografische kaart Vaassen met plangebied Vogelbuurt*



5 *Analyse Vogelbuurt Vaassen met plangebied*

Enkele jaren geleden is het eerste (westelijke) gedeelte van de Vogelbuurt reeds geherstructureerd. Door de komst van appartementencomplexen aan de westzijde is het aanzien van de buurt sterk veranderd. De wegenstructuur is echter grotendeels gehandhaafd. Het nu te herstructureren gedeelte vormt in de toekomst één geheel met dit al gerealiseerde plan.

Het plangebied met het te herstructureren gebied omvat slechts een klein gedeelte van de Vogelbuurt in Vaassen. De Vogelbuurt is een wijk uit de jaren '60 en '70 en is een wijk met veel woningen in een lagere prijsklasse, die echter wel geliefd zijn. Het grootste deel van de Vogelbuurt blijft dan ook behouden. Van belang is daarom dat de nieuwbouw past in de bestaande structuur en woningbouw van de Vogelbuurt, zodat het in de eindfase als één geheel kan functioneren.

## 2.1 STRUCTUUR EN BEBOUWING

Het stratenpatroon heeft een orthogonale structuur. In de oude situatie van de Vogelbuurt werd dit stratenpatroon begeleid door langgerekte blokken rijwoningen. In de nieuwe situatie van het plan Vogelbuurt I is midden in de buurt een groene ruimte (het Eksterplein) geïntroduceerd die wordt geflankeerd door bebouwing. Mede hierdoor worden de langgerekte en eentonige blokken met rijwoningen onderbroken.

Door de realisatie van het reeds geherstructureerde gedeelte is het aanzien van de oude Vogelbuurt sterk veranderd. De nieuwe appartementengebouwen langs de groene ruimte aan de westzijde bepalen sterk het beeld. De overige woningen in dit reeds gerealiseerde gedeelte van de Vogelbuurt bestaan uit duidelijk grotere bouwmassa's dan in de oude situatie en zijn voorzien van een lessenaarskap of plat dak. Bij de woningen met platte daken is de bovenste laag vaak terugliggend.

## 2.2 VERKEER

De Kievitstraat aan de westzijde en de Fazantstraat aan de oostzijde besluiten het plangebied en vormen belangrijke toegangswegen voor de Vogelbuurt. Tussen deze wegen liggen verschillende straten opgespannen, die in oost-westrichting lopen. Behalve de Kievitstraat en Fazantstraat zijn de wegen smal en ingericht als straten met eenrichtingsverkeer. In de huidige situatie wordt vooral op de straat geparkeerd en zijn er weinig gemarkeerde parkeervakken en parkeerkoersers. Dit zorgt ervoor dat de straten af en toe een minder fraai beeld vertonen door de grote hoeveelheid geparkeerde auto's. Bij het zuidelijk gelegen nieuwe appartementencomplex langs de Kievitstraat is een ondergrondse parkeergarage aanwezig. In deze parkeergarage zijn veel plekken over, die deels worden verhuurd aan omwonenden.

## 2.3 GROEN

Naast de voortuinen van de woningen is er weinig groen aanwezig. Op de hoek van de Fazantstraat en de Spechtstraat is een groen trapveldje aanwezig. Het trapveldje wordt echter relatief weinig gebruikt. Het Eksterplein is een relatief nieuw groenelement in de wijk en bestaat uit gras. Ten westen van de locatie, langs de Kievitstraat en de appartementencomplexen, is een bosstrook gelegen die de sportvelden van Vaassen afschermt. Deze bosstrook is op een natuurlijke wijze ingericht. Langs de straten zijn op enkele plekken solitaire bomen aanwezig.



*Grasveld langs Fazantstraat*



*Nieuwbouw appartementen aan westzijde Vogelbuurt*



*Impressie Vogelbuurt oud (links) en nieuw (rechts)*

### 3 UITGANGSPUNTEN VOOR HER-ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk worden stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die als uitgangspunt dienen voor verdere ontwikkeling.

Inpassing in de bestaande structuur van de bestaande Vogelbuurt staat voorop. Daarnaast wil Triada graag bouwen met het oog op de toekomst. Naar aanleiding van verschillende onderzoeken van Triada over de woning-behoefte in Vaassen en de regio is het belangrijk dat de woningen levens-loopbestendig zijn.

Daarnaast wil Triada een goed woonklimaat realiseren, waarbij het prettig wonen is in een verzorgde openbare ruimte. Er moet voldoende en een goede speelruimte in het plan aanwezig zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat het stedenbouwkundig plan aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

#### Structuur

- Inpassing binnen bestaande stedelijke structuur
- Aansluiten bij inmiddels ingezette stedelijke vernieuwing
- Verkaveling moet passen in de dorps sfeer
- Wegenstructuur handhaven
- Streven naar een duurzame groenstructuur met kwaliteit

#### Verkeer

- Verkeersveilige situatie
- Zorgen voor voldoende parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen zoveel mogelijk van de straat af

#### Groen

- Openbare groeninrichting vormt fysiek onderdeel van plan
- Spelen centraal op nieuwe, heldere plek binnen groenstructuur
- Realiseren van openbare ruimte met kwaliteit

#### Programma

- Aansluiten op vraag vanuit woningmarktonderzoek
- 56 woningen slopen / 58 woningen nieuwbouw
- Levensloopbestendige woningen

#### Architectuur

- Dorps sfeer
- Eenheid én variatie
- Aansluiten bij sfeer regio, kenmerkende elementen inzetten
- Streven naar goede hoekoplossingen, geen dichte zijgevels
- Aansluiten bij nieuwbouw 2006/2007
- Individualiteit binnen samenhang

## 4 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

### 4.1 STRUCTUUR EN PROGRAMMA

De stedenbouwkundige visie op het plangebied voegt zich binnen de bestaande structuur van de Vogelbuurt. De bestaande wegen blijven gehandhaafd en dit zorgt er direct voor dat het plan herkenbaar is en goed aanhaakt bij de bestaande wegen- en bebouwingsstructuur.

De woningen worden gekenmerkt door een dorpse sfeer, die past tussen de moderne uitstraling van de eerder gerealiseerde Vogelbuurt en de bestaande woningen langs de Fazantstraat. Toch hebben de woningen een eigen karakter en vormen een eigen eenheid. Er is extra aandacht geschonken aan de hoekoplossingen, waarbij patiowoningen opvallend elementen vormen. De woningen vormen een eenheid met elkaar en moeten qua beeld aansluiten op de enkele jaren geleden gerealiseerde woningen van het reeds geherstructureerde gedeelte van de Vogelbuurt.

De woningen hebben een royale beukmaat, zodat ruimte is om in een later stadium een uitbreiding met slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren.

Het volgende voorlopige programma kan binnen het plangebied gerealiseerd worden:

- 10 hoekwoningen
- 40 tussenwoningen
- 8 patiowoningen

In totaal worden er 58 woningen gerealiseerd (zie bijlage: VO Stedenbouw).

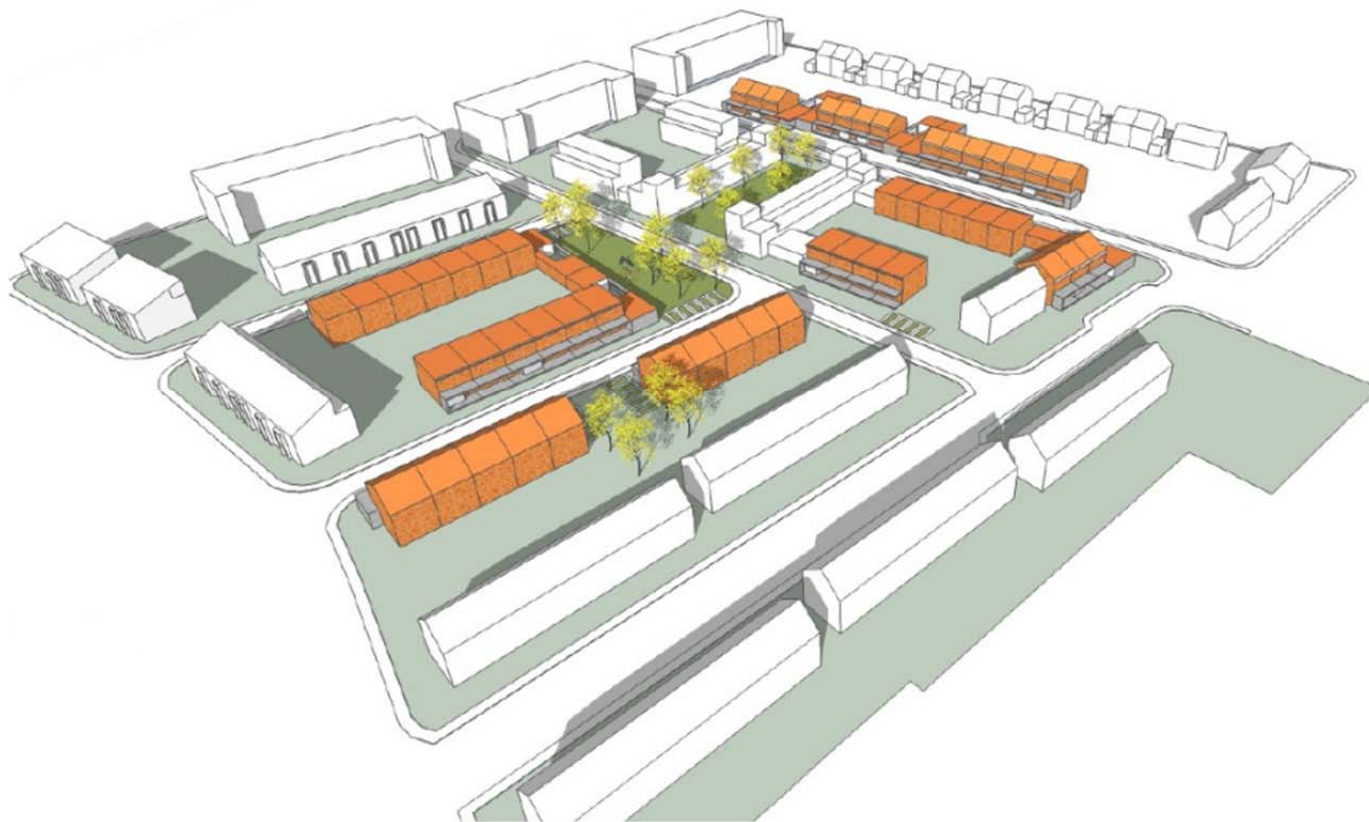


*Eerste stedenbouwkundige schets Vogelbuurt (grote structuur)*

- Rood: nieuwbouw plangebied (aantallen indicatief)
- Blauw: reeds geherstructureerde gedeelte Vogelbuurt
- Groen en oranje: overige bebouwing

## 4.2 GROEN

In het enkele jaren geleden gerealiseerde gedeelte van de Vogelbuurt is een nieuw groenelement geïntroduceerd, het Eksterplein. Dit Eksterplein moet daarom ook in het nog te herstructureren gedeelte van de Vogelbuurt benadrukt worden en voorzien worden van passende randbebouwing. In de nieuwe structuur is gekozen om een groot speelveld aan de Vinkstraat ter realiseren, die gerelateerd is aan het groene Eksterplein. Het weinig gebruikte grasveldje aan de Fazantstraat wordt bebouwd. Zo kan er een grotere groene ruimte ontstaan, die uiteindelijk beter benut kan worden.



*3D impressie stedenbouwkundige visie*

### 4.3 VERKEER EN PARKEREN

De huidige straten in het plangebied blijven gehandhaafd en de inrichting wordt in overleg met de gemeente opgepakt. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in nieuw te realiseren parkeerkoffers en aangelegde langspaarkeerplaatsen. Hierdoor is het minder noodzakelijk om op de straat te parkeren. Op enkele plaatsen in het plangebied is het nog wel nodig om op de straat te parkeren, vooral aan de Gaaistraat en de Sperwerstraat. De parkeernormen die gehanteerd zijn, zijn in overleg met de gemeente Epe tot stand gekomen. Hieronder is een tabel opgenomen die een impressie geeft van de parkeerbalans voor het gebied. Er is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen per deelgebied (aangegeven in vette blauwe letters in het kaartje hiernaast) aanwezig zijn.

| Deelgebied | Aantal woningen | Aantal pp in openbare ruimte | Aantal pp per woning |
|------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| A          | 26              | 49                           | 1,8                  |
| B          | 7               | 10                           | 1,4                  |
| C          | 17              | 24                           | 1,4                  |
| D          | 8               | 11                           | 1,3                  |

In totaal worden er in het plangebied 58 woningen gebouwd (in de uiteindelijke situatie, inclusief de woningen op de hoek van de Fazantstraat en Vinkstraat). Daarvoor zijn 94 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig. Het aantal parkeerplaatsen per woning is gemiddeld 1,6. Daarmee wordt voldaan aan de norm die de gemeente Epe hanteert (tussen 1,4 en 1,6 parkeerplaatsen per woning). Bij de Gaaistraat (deelgebied D) is het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte relatief laag, de bestaande woningen aan de Gaaistraat maken ook gebruik van deze ruimte. De deels ongebruikte parkeergarage kan hiervoor een oplossing bieden.



## 5 BEELDKWALITEIT

### 5.1 STEDENBOUW

De Vogelbuurt in Vaassen kenmerkt zich door een kleinschalige dorpse setting binnen een heldere stedenbouwkundige structuur. Deze dorpse kwaliteit vormt het uitgangspunt voor het nieuwe te ontwikkelen plan. De nieuwe bebouwing wordt binnen de bestaande hoofdstructuur van de wijk ingepast, waarbij de schaal en de positionering van de woningen zich op logische wijze voegt in de bestaande context. De stedenbouwkundige opzet zorgt ervoor dat de randen en hoeken van het plangebied verder worden versterkt en dat de bestaande groenstructuur op een goede manier wordt ingekaderd.

Uitgangspunt voor de woningen is het wonen aan de straat. Door het wonen op straat te oriënteren wordt de levendigheid vergroot en ontstaat een goede sociale controle. Hiervoor worden een tweetal woningtypen voorgesteld.

Het eerste type wordt gevormd door een tweelaagse basis waarbij het woonprogramma op de begane grond en het slaapprogramma op de 1e verdieping zijn voorzien. Afhankelijk van de positie in het plangebied wordt deze woning

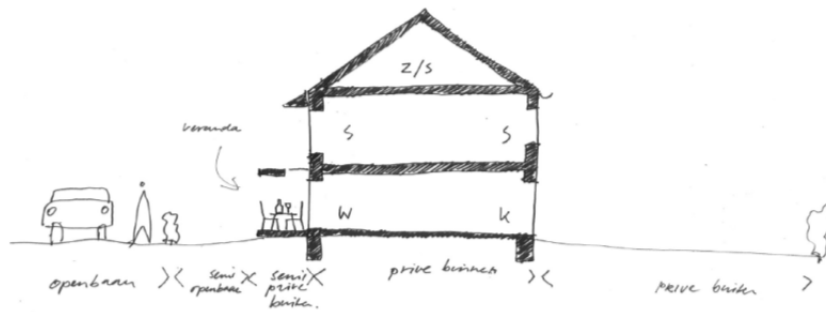


*Visualisatie Fazantstraat*



*Visualisatie Vinkstraat*

voorzien van een zadeldak of dakopbouw welke zorgen voor een goede overgang naar bestaande bebouwing. De overgang van de private woning naar de publieke straat is geïnspireerd op de veranda's en serres van de villa's in de omgeving van Apeldoorn. In het plan zorgen de veranda's en serres voor een duidelijke overgang. Tegelijkertijd versterkt deze voorruimte de levendigheid aan de gevel. Bankjes aan de gevel geven ruimte voor ontmoeting en reguleert tegelijkertijd de afstand tot aan de voordeur.



*Schets doorsnede tussenwoning met veranda*

Het tweede type is een patio woning met een volledige woonprogramma op de begane grond. De ruim opgezette woningen hebben ieder een patio als buitenruimte met voldoende privacy. Zorgvuldig geplaatste gevelopeningen zorgen voor een goede relatie tussen de woning en de omgeving. De woningen zijn zodanig ontworpen ze een alzijdige oriëntatie hebben, zonder gesloten hoeken.



*Impressie eerste schetsen BDG architecten en ingenieurs*

## 5.2 ARCHITECTUUR

Het nieuwe plan sluit aan op de bestaande, oorspronkelijke, dorpsbebouwing van de wijk. Tegelijkertijd past de architectuur bij de nieuwbouw uit 2007/2008. De architectuur kenmerkt zich door de heldere dorpse eenvoud, passend bij de identiteit van de wijk. Duurzame, tijdloze materialen en zorgvuldige detaillering geven de woningen een uniek karakter die op termijn mooi blijft. De basis hiervan wordt gevormd door donker metselwerk. Grote gevelopeningen zorgen voor levendigheid naar de straat. Herkenbare randen in de vorm van luifel, bankjes en tuinafscheidingen verweven de verschillende woningen op een vanzelfsprekende manier aan elkaar waarmee er een gevarieerde eenheid ontstaat.



## 5.3 OPENBARE RUIMTE

De opzet van de woningen zorgt voor een heldere overgang tussen de private tuinen en het de openbare groenvoorziening. Tuinen grenzend aan de openbare ruimte worden door middel van een lage tuinmuur met hekwerk afgesloten.

Het verbeteren van de openbare groenstructuur en het toevoegen van bomen in de straten versterkt het groene karakter van de wijk. Speelplekken worden binnen deze groenstructuur en stedenbouwkundige kaders ingepast.



*Impressie eerste schetsen BDG architecten en ingenieurs*

## 6 FASERING

Voor de herstructurering van de Vogelbuurt heeft Triada een fasering opgesteld. Er wordt naar gestreefd om in 2012 te beginnen met de bouw. Daarbij is het plangebied in 5 fases verdeeld. Het gaat hierbij om de volgende fases (zie ook het bijgevoegde kaartbeeld):

- Fase 1 bouw 2012
- Fase 2 bouw 2012
- Fase 3 bouw 2013
- Fase 4 bouw 2013
- Fase 5 nader te bepalen (hoek van de Fazantstraat en Vinkstraat: er is hiervoor nog geen definitief herstructureringsplan)

De fasering van de inrichting van de openbare ruimte moet nog nader bepaald worden.



*Fasering Vogelbuurt Vaassen*

## BIJLAGE: VO STEDENBOUW (VOORLOPIG)

