

Beoordeling planvoornemen Irenestraat Waspik – Casade

Aan de Irenestraat – Prins Bernhardstraat staan momenteel 26 grondgebonden woningen van Casade, 3 woningen die in het verleden met Slimmer Kopen zijn verkocht door Casade en 11 woningen die regulier particulier eigendom zijn.

De woningen van Casade zijn verouderd. Om te komen tot kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de toekomstige behoefte, is het nodig om de huidige woningen te slopen en nieuwbouw neer te zetten.

Door FAAMarchitects is een verkenning gedaan naar verschillende mogelijkheden:

Scenario 1: achterom: bebouwing parallel aan Julianastraat

- Scenario 1.1 – 22 rijwoningen – toevoeging -2
- Scenario 1.2 – 22 appartementen en 12 rijwoningen – toevoeging 10
- Scenario 1.3 – 56 appartementen – toevoeging 32

Scenario 2: woonhof: hofje creëren aan de Irenestraat

- Scenario 2.1 – 41 appartementen en 8 portiekwoningen – toevoeging 25
- Scenario 2.2 – 54 appartementen en 8 portiekwoningen – toevoeging 38

Scenario 3: beeldtuin: een aantal losse complexen in de zone tussen Irenestraat en Prins Bernhardstraat

- Scenario 3.1 – 35 appartementen (8+16+11) – toevoeging 11
- Scenario 3.2 – 43 appartementen (7+20+16) – toevoeging 19

Kwantitatieve beoordeling

Het aantal woningen dat al dan niet toegevoegd wordt, loopt in de verschillende scenario's fors uiteen. Het varieert van -2 tot en met +38. Als we kijken naar de meest recente prognose en we kijken naar de omvang van Waspik, dan is voor de komende 10 jaar een totale groei van 160 tot 190 woningen passend. In harde plannen zijn reeds 65 woningen opgenomen die grotendeels in aanbouw zijn. Op meerdere plekken in Waspik worden er op korte en op middellange termijn ontwikkelingen verwacht. Dat maakt dat voor onderhavige locatie een woningtoevoeging van 15 tot maximaal 25 woningen te verantwoorden is.

Als we vanuit die optiek strikt naar de nu geschetste scenario's kijken, dan zouden scenario's 1.3 en 2.2 afvallen. Omdat er in scenario 1.1 uiteindelijk minder woningen teruggebouwd worden dan er nu staan, gaat er ook geen voorkeur uit naar dit scenario.

Kwalitatieve beoordeling

In de harde plancapaciteit voor Waspik, die momenteel grotendeels in aanbouw is, zijn geen sociale huurwoningen opgenomen. Een uitbreiding van sociale huurwoningen in Waspik is wel wenselijk.

Uit het kwantitatief woningbehoefteonderzoek (2018) komt bovendien naar voren dat er meer rijenwoningen en tweekappers staan dan de toekomstige vraag. Daarentegen is er een grote vraag naar gelijkvloerse woningen en een kleine vraag naar boven-benedenwoningen. Een transformatie van rijenwoningen en tweekappers naar appartementen in de sociale huursector vormt daarmee een zeer passende oplossing in Waspik.

Als we vanuit deze optiek strikt naar scenario's 1.2, 2.1, 3.1 en 3.2 kijken, dan is scenario 1.2 minder interessant vanwege de terugbouw van 12 rijenwoningen.