



Spelregels herontwikkeling Adriaen van Ostadelaan 32 (ROC locatie)

mei 2015

Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2015



Inleiding

Door een uitspraak van de Rechtbank is de aanvankelijk overeengekomen verkoop en levering van het perceel Adriaen van Ostadelaan 32 komen te vervallen. Daarmee is een situatie ontstaan waarin de weg vrij is voor een nieuwe bestemming en een daaraan verbonden nieuwe verkoop van de voormalige schoollocatie. Het is gebruikelijk dat voorafgaande aan het verkooptraject en de bestemmingsplanprocedure, een ontwikkelkader (veelal aangeduid als Ruimtelijke en programmatische kaders) door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Volgens de nieuwe bestuursstijl, zoals vastgelegd in het Raadsprogramma 2014-2018 "De kracht van Veenendaal" wordt ook aan andere partijen zoals inwoners en ondernemers voldoende ruimte geboden voor het participeren in dit soort creatieve processen.

De hier ontstane nulsituatie gaf alle aanleiding om in een pril stadium van de planvorming een participatietraject in te zetten. Deze notitie ziet onder andere terug op het verloop van dit traject en bevat de spelregels op basis van de in dit participatieproces ontwikkelde ruimtelijke visies.

Proces burgerparticipatie / Co-creatie

Participatie door belanghebbenden in een ruimtelijke planontwikkeling is in de laatste decennia een logisch onderdeel van planvorming en –ontwikkeling geworden. Het gaat immers om wat in hedendaags spraakgebruik de fysieke leefomgeving wordt genoemd. Dit neemt niet weg dat met name in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) besluitrollen zijn toebedeeld aan bestuursorganen als de raad en het college van burgemeester en wethouders. Met dit vaste gegeven maar ook met toepassing van het Raadsprogramma 2014-2018 "De kracht van Veenendaal" is een **burgerparticipatietraject** voor deze locatie gestart.

Op basis van het in het raadsprogramma geformuleerde voornemen tot het bieden van ruime participatiemogelijkheden is voor de herontwikkeling schoollocatie Adriaen van Ostadelaan gekozen voor een burgerparticipatieproces welke de hieronder genoemde stappen bevatten.

1. Een plenaire bijeenkomst.
2. Twee bijeenkomsten met een uit deelnemers van de plenaire bijeenkomst samengestelde participatiegroep.
3. Formulering en uitwerking van de hieruit voortkomende ontwikkelingsvisie(s).

De plenaire bijeenkomst

Voor de herontwikkeling van dit voormalige schoolterrein aan de Adriaen van Ostadelaan kon de participatie / co-creatie, vrijwel blanco starten met een voor iedereen toegankelijke bijeenkomst waar de ideeën, wensen van private- en marktpartijen geïnventariseerd worden. Voor deze bijeenkomst is gekozen is voor een locatie in de omgeving van de ontwikkellocatie. Dit werd het Rembrandtcollege aan de Rembrandtlaan. Uitnodigingen werden verzonden aan de direct aanwonenden en enkele projectontwikkelaars die vooraf hun belangstelling kenbaar hadden gemaakt. Via o.a. de gemeentepagina en social media als Facebook en Twitter werd de bijeenkomst voor



een ieder bekendgemaakt.

Voor de opzet van deze bijeenkomst is gekozen voor de methode World Café.

Het World Café is een innovatieve werkvorm om een levendige dialoog op te zetten. Het principe van World Café is niet nieuw. Meer en meer gebruikt de overheid deze vorm, als mensen samen de handen ineen willen slaan. Of het nu om medewerkers gaat of relaties, door te kiezen voor dialoog ontstaat de vaak zo nodige beweging.

Alleen de host of gastvrouw/gastheer van de tafel blijft gedurende de rondes aan dezelfde tafel. Op de katoenen/plastic tafelkleden wordt geschreven en ontstaat er na de rondes een mindmap, die de basis is om na de bijeenkomst verdere stappen te nemen. Een World Café start altijd met een inspirerend verhaal en eindigt met het gezamenlijk bespreken van wat er op de tafellakens staat.

Na een plenaire start met een inleiding over de ruimtelijke situatie en een uitleg over de aanpak van de bijeenkomst, zijn de deelnemers verdeeld in vier groepen. Deze groepen hebben vervolgens per thema de mogelijkheden voor een invulling van het terrein besproken. Deze **thema's** waren:

1. Groen/spelen
2. Wonen
3. Maatschappelijke voorzieningen
4. Aanvulling op de wijk

Vanuit de gemeente zijn met betrekking tot deze thema's, diverse referentiebeelden verstrekt. Voorkeuren konden door de deelnemers o.a. worden aangegeven door stickering van de genoteerde suggesties. Dit leverde een top 5 per thema op. Een uitgebreider verslag van de het participatieproces staat in de bijlage.



Participatiegroep

Als vervolg op de plenaire bijeenkomst hebben twee bijeenkomsten met de participatiegroep plaatsgevonden. Deze groep is samengesteld uit bezoekers van de plenaire bijeenkomst, die zich daarvoor hebben gemeld.

In de bijeenkomsten met deze participatiegroep is, van thematisch naar integraal, ingezoomd om de uit de plenaire bijeenkomst gefilterde wensen nader te specificeren.

Deze bijeenkomsten zijn besloten met een inventarisatie van de denkbeelden van de deelnemers over een toekomstige invulling van de locatie. Deze denkbeelden luiden als volgt:

- Sociale **huurwoningen** voor ouderen **uit de wijk**. Bouwhoogte: drie lagen.
- Woningen in **drie lagen**, met tevens **maatschappelijke voorzieningen** ten behoeve van de wijk. Woningen (met lift!) zijn bedoeld voor ouderen en zorg en behoeftigen. Zowel **grote als kleine** woningen.
- Woningen voor mensen die aansluiten bij de **'leefstijl'** van de buurt. **Vraagtekens** bij behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. **Vooraf bouwen voor de buurt**.
- **Multifunctioneel gebouw** met een diversiteit aan woningen. Goed bereikbaar maken voor mensen met een lichamelijke beperking. Mag **geen parkeerprobleem** voor de omgeving veroorzaken.
- **Vooraf wonen**. Terughoudendheid is vereist bij voorzieningen. Er is veel leegstand in gebouwen voor voorzieningen en dienstverlening.
- Een **groene** plek **voor iedereen** met spelen, voetballen. Dus ook voor ouders.

Deze suggesties vormen een belangrijke input voor het ideeënkader (ruimtelijke spelregels) voor deze locatie.

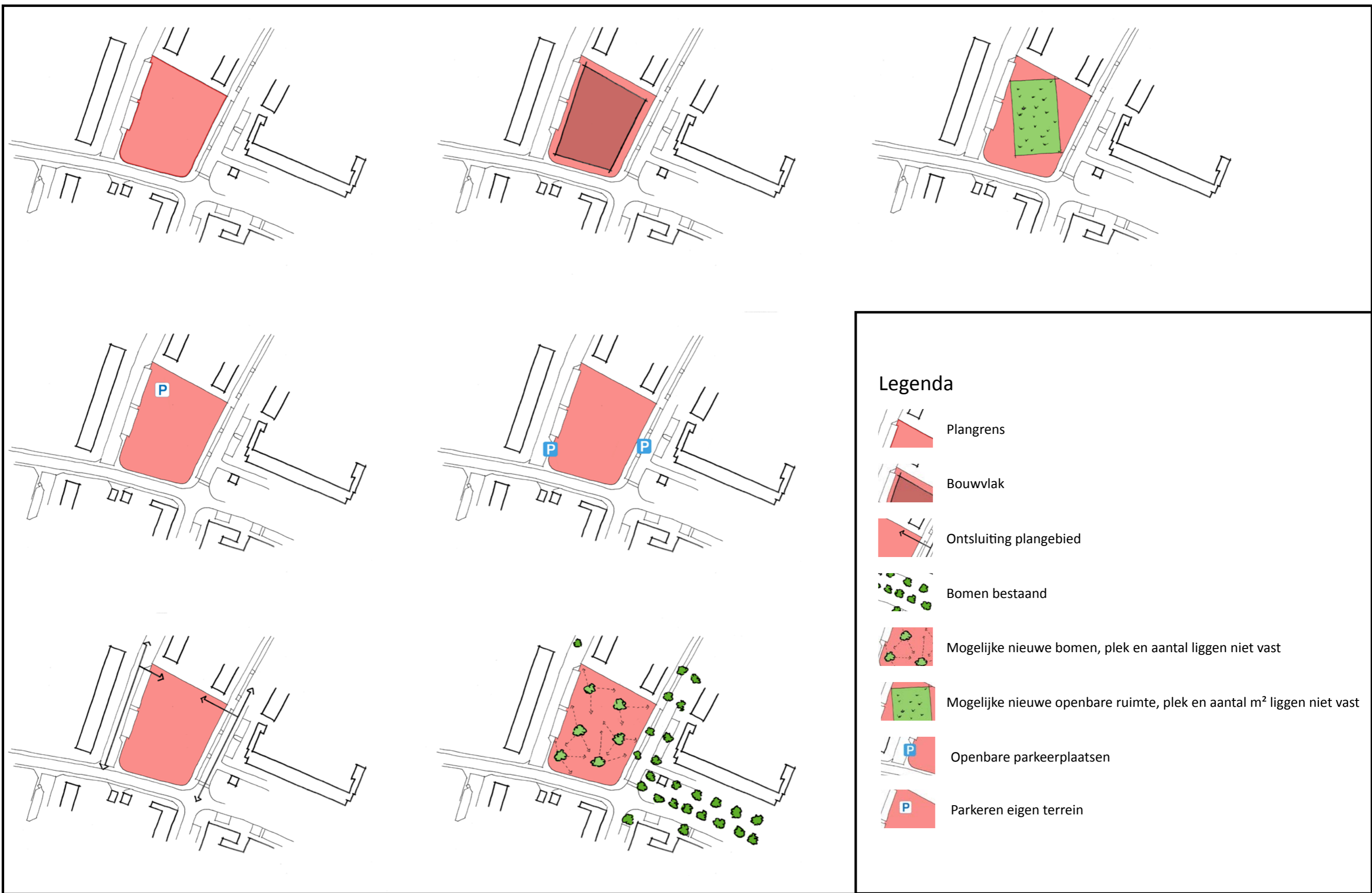
Algemene conclusie

Ofschoon niet alle denkbeelden van de deelnemers van de participatiegroep gelijkloend zijn valt hierin een duidelijke lijn te ontdekken. Woningen voor mensen uit of passend in de (leefstijl van de) buurt is een uitgangspunt waarover veel overeenstemming is. Dit geldt ook voor de bouwhoogte: maximaal drie bouwlagen. Parkeren op eigen terrein is ook een bijna vanzelfsprekende wens. Door diverse deelnemers is in de bijeenkomsten geuit dat de parkeergelegenheid in deze omgeving krap c.q. onvoldoende in de behoefte voorziet. Zo zijn al veel voortuinen opgeofferd voor de aanleg van parkeerplaatsen. Verschil van mening bestaat over de realiteitswaarde van voorzieningen in de plint van het gewenste woongebouw. Twijfels zijn er vooral bij de daadwerkelijke behoefte en de verhuurbaarheid. Tijdens de sessies is ook veel gehoord dat er geen tekort aan groen in de wijk wordt ervaren. Door enkelen wordt een tekort aan speelplaatsen genoemd. Veelal was daarbij de reactie dat dit vermeende tekort ook in het bestaande groen kan worden ingevuld. Als kanttekening werd breed ondersteund dat de omgeving van de Jan Steenlaan en de Adriaen van Ostadelaan als verkeersonveilig beschouwd.

Ruimtelijke spelregels

Op basis van de bijeenkomsten in het burgerparticipatietraject zijn door een vertegenwoordiging van bewoners en ontwikkelaars hierna volgende spelregels opgesteld.

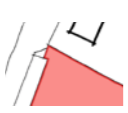
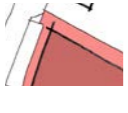








Legenda

-  Plangrens
-  Bouwvlak
-  Ontsluiting plangebied
-  Bomen bestaand
-  Mogelijke nieuwe bomen, plek en aantal liggen niet vast
-  Mogelijke nieuwe openbare ruimte, plek en aantal m² liggen niet vast
-  Openbare parkeerplaatsen
-  Parkeren eigen terrein

Spelregels Adriaen van Ostadelaan, 30-04-2015

| Onderwerp | Legenda | Spelregels opgesteld door vertegenwoordiging van bewoners en ontwikkelaars | Toelichting |
|--------------------|--|--|---|
| Programma | | | |
| Doelgroep |  | <ul style="list-style-type: none"> De invulling van de locatie dient in te spelen op de behoeften van de wijk en aan te sluiten op de diverse culturen in de wijk. De locatie faciliteert, dan wel stimuleert ontmoeting. Het is een plek waar rust, veiligheid, bescherming en openheid een belangrijke rol spelen. | Bewoners uit 't Franse Gat, waarvan hun huidige woning niet meer voldoen aan hun woonsituatie, kunnen hier een passende woning vinden. |
| Bebouwing |  | <ul style="list-style-type: none"> Het karakter van de bebouwing sluit aan bij de bebouwing in de wijk. Het mag eventueel iets speelser/moderner. Voor gestapelde bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 3 lagen met een flauwe kap, vergelijkbaar met de aanwezige kleine appartementencomplexen in de omgeving. Bij rijwoningen is de maximale bouwhoogte 2 lagen met een kap. Maximale goothoogte is 6 meter, maximale nokhoogte is circa 10 meter. Er is geen minimale bouwhoogte. Uitgangspunt voor woningen op de begane grond is straatgericht wonen, m.a.w. de entrees van woningen zijn gericht op de openbare ruimte. De bebouwing heeft geen gesloten gevels. De bebouwing is, in ieder geval, gericht op de Jan Steenlaan en de Adriaen van Ostadelaan. In/ om de bebouwing is ruimte voor ontmoeting. De invulling en het karakter van het binnenterrein kunnen variëren. De voorkeur gaat uit naar een gemeenschappelijke binnentuin. Mogelijke functies die het karakter van de binnentuin bepalen zijn: bovengronds of ondergronds parkeren, terrassen en balkons. De ruimte rondom de bebouwing heeft een groene inrichting. Bij grondgebonden woningen zijn dit voortuinen. Parkeren in voortuinen heeft geen voorkeur. | De maximale bouwhoogte zorgt voor stedenbouwkundige samenhang. |
| Functie | | <ul style="list-style-type: none"> De locatie krijgt overwegend een woonfunctie. Het is mogelijk om diverse doelgroepen te huisvesten in het gebouw. De woningen zijn levensloopbestendig. In de plint is het mogelijk om maatschappelijke voorzieningen te realiseren. | |
| Openbare ruimte | | | |
| Openbare ruimte |   | <ul style="list-style-type: none"> In het plangebied is ruimte voor groen en bomen. Eventuele openbare ruimte is gericht op sport, spel, verblijf en ontmoeting. Ambitie is een groene verblijfsruimte in het plangebied. Dit kan gecombineerd worden met een (afsluitbare) binnentuin. Het is wenselijk om zo veel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande plantsoen van de Jan Steenlaan. | |
| Parkeren |   | <ul style="list-style-type: none"> De parkeerbehoefte voor het toekomstige programma dient gerealiseerd te worden binnen het plangebied. Dit kan plaatsvinden onder de bebouwing (verdiept of half verdiept) of op het maaiveld. Aanvullende parkeerplekken in de openbare ruimte zijn wenselijk. De parkeerplekken op maaiveld zijn zo min mogelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Bij grotere aaneengesloten parkeervakken zijn bomen gewenst. Parkeerplekken op maaiveld worden zo mogelijk in de noord-oosthoek realiseren. Openbare parkeerplekken die verdwijnen t.b.v. de ontwikkeling van het perceel, dienen in de directe nabijheid in de openbare ruimte gecompenseerd te worden. | Het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is maatwerk. Dit houdt in dat de parkeerbehoefte moet voldoen aan de Notitie Parkeernormen Veenendaal. |
| Algemene Thema's | | | |
| Ontmoeting | | <ul style="list-style-type: none"> Het plangebied moet ontmoeting bevorderen. Deze ontmoeting kan zowel binnen als buiten plaatsvinden. | |
| Duurzaamheid | | <ul style="list-style-type: none"> Het gebouw wordt met duurzame materialen gebouwd. Het dak wordt, bij voorkeur, voorzien van zonnecollectoren en/of een sedumdak De gevels kunnen bekleed worden met planten | |
| Verkeersveiligheid | | <ul style="list-style-type: none"> De verkeersveiligheid van de omgeving verdient aandacht | Beoordeeld moet worden op welke manier het plangebied bij kan dragen aan het verbeteren van de verkeersveiligheid. |

Aanvullende wensen en spelregels vanwege gemeentelijk beleid

Wonen

Voor de woningbouw wordt de Woonvisie 2014-2019, Nota Wonen 2013 en de regelgeving ten aanzien van duurzame verstedelijking ('ladder van duurzame verstedelijking') als uitgangspunt genomen. Er worden verschillende woning categorieën in de Woonvisie benoemd. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat er voor de komende jaren voldoende koopappartementen en voldoende woningen boven de € 300.000 aanwezig zijn in de woningvoorraad (bestaande bouw + de bouwplannen). In 't Franse gat' is het aandeel sociale huur 63 % t.o.v. 35 % gemiddeld in geheel Veenendaal. Op de locatie Adriaan van Ostadelaan is gezien de woningvoorraad in de omliggende wijk 't Franse Gat behoefte aan nultredenwoningen en/of appartementen in de huur welke geschikt zijn voor het (toekomstig) voldoen aan een zorgvraag. Hierdoor wordt er woonaanbod voor de huidige bewoners van de wijk toegevoegd waardoor zij in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. Een vergelijkbaar aanbod is recent succesvol op de Binnenronde gebouwd. Dit uitgangspunt komt overeen met de uit de participatie voortkomende wensen ten aanzien van woningbouw

Voorzieningen

Voor buurtvoorzieningen zijn in de directe omgeving van deze locatie diverse panden beschikbaar (o.a. Jan Steenlaan) Ook de iets ruimere nabijheid, zoals de omgeving van het Slot. de Bruineplein kent ruimte voor winkels en voorzieningen. Enige tijd geleden is het buurthuis De Geut aan de Dr. Colijnstraat gesloten. Een vervangende voorziening is gerealiseerd in een eveneens aan de Dr. Colijnstraat gelegen voormalig schoolgebouw.

Groen

Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan groen c.q. bomen. Het is gewenst daarbij zoveel als mogelijk aan te sluiten bij het groene karakter van de wijk.

Parkeren

Conform het gemeentelijk beleid is het gewenst en noodzakelijk de door de nieuwe ontwikkeling gegenereerde parkeerbehoefte geheel binnen het plangebied te realiseren.

Grondopbrengst

In het kader van de grondexploitatieopzet De Binnenronde is een grondopbrengst van €650.000,- voor deze locatie geraamd. Het streven is dat de grondexploitatie sluitend blijft. Het afwijken van het oorspronkelijke uitgangspunt om grondgebonden koopwoningen te realiseren en te vervangen door een invulling met sociale huurwoningen, groen en of maatschappelijke functies hebben invloed op de grondwaarde. Globaal kan gesteld worden dat middeldure woningen voldoen aan de gestelde grondwaarde. Bij een ontwikkeling in de in de goedkopere categorie bij zowel sociale huur als ook bij maatschappelijke voorzieningen ontstaat een tekort in de grondexploitatie.

Conclusie spelregels

De hiervoor in de matrix benoemde spelregels en de hierboven aangegeven aanvulling vanuit het gemeentelijke beleid vormen de uiteindelijke spelregels om tot een ontwikkeling van de locatie te komen.

Vervolgproces

Op basis van de inhoudelijke spelregels zullen geïnteresseerde partijen worden uitgenodigd een plan in te dienen en daarbij een bieding te doen voor de aankoop van het perceel. Eén en ander conform het proces dat is toegepast bij de planontwikkeling en verkoop van de voormalige CSV-locatie aan het Boompjesgoed. Een groot verschil daarbij is dat de nu voorgestelde spelregels tot stand zijn gekomen in een **burgerparticipatietraject**, terwijl de kaderstelling voor het perceel aan het Boompjesgoed vanuit de gemeente is opgesteld en daarna voor inspraak is opgesteld.

Planvorm

Gelet op de beperkte omvang van het perceel wordt gekozen voor één ontwikkeling die in één bestemmingsplanherziening kan worden gefaciliteerd. Na de keuze voor een project en grondtransactie zal daarom een **bestemmingsplanherziening** in procedure worden gebracht. Er is geen aanleiding om vanwege fasering of anderszins een andere juridische planvorm te kiezen.

Communicatieaspecten

De gemeenteraad wordt gevraagd, het via **co-creatie** verkregen ideeën-kader vast te stellen. In verband met de betrokkenheid en input van een groot aantal inwoners en marktpartijen is het van belang **voor en na het Raadsbesluit** actief te communiceren over de door de gemeenteraad vast te stellen/vastgestelde spelregelkaart en spelregels. De betrokken inwoners en private partijen worden rechtstreeks en regelmatig geïnformeerd over het vervolg en de uitvoering van de herontwikkeling, daarnaast vindt informatie plaats via de Veenendaalse Krant en Gemeentelijke website.

Afdeling Wonen en Leven
Team Ruimtelijke Ordening en Bouwen

In opdracht van:
Jan de Jong (afdeling projecten)

Tekst:
Tristan Minning en Jan van Manen

Tekeningen en layout:
Tristan Minning

Met medewerking van:
Ben Krooswijk
Simon Plantinga
Jan van Manen
Klaas Meijer
Annelies Brekelmans
Antoinette Kooistra-van Leeuwen
Kees Wierenga
Cocky van Willigenburg

Participatiegroep:
Bart van Reemst
Maarten Lodder
Edwin Jansen
Harold Nijkamp
Alya Bel Haj
Marita Flier (Hegeman Bouw Almelo)
Frida Hoekman (AM)
Marcel Verstraten (Grunsven Groep)