



Nieuweweg 220 - 226

Ruimtelijke en programmatische kaders

Augustus 2021

Gemeente Veenendaal
Team Ruimtelijke Ordening en Bouwen
Augustus 2021

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Ligging en huidige situatie	6
3. Omgevingsvisie	8
4. Context	10
5. Ruimtelijk kader	17
6. Beeldkwaliteit	24
7. Programmatisch kader	30
8. Participatie	35
9. Colofon	36
Bijlage 1: Verslag participatie	37

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Nieuweweg 220-226, in de wijk Noordwest (Gelderse Blom), bevindt zich voor een deel verouderde bedrijfsbebouwing. De gemeente Veenendaal heeft een verzoek ontvangen voor herontwikkeling van deze locatie, waarbij de bestaande bebouwing wordt verwijderd en plaats zal maken voor woningbouw.

Voor plannen met meer dan 25 woningen stelt de gemeente zogeheten ruimtelijke en programmatische kaders op die vastgesteld zullen worden door de gemeenteraad van Veenendaal. De locatie is gelegen aan een belangrijke doorgaande weg, een historisch lint en naast een woonwijk. Dit maakt dat bij de herontwikkeling veel verschillende ruimtelijke belangen een rol spelen. Voorliggend ruimtelijk en programmatisch kader brengt de ruimtelijke belangen in beeld en de afwegingen die hierin kunnen worden gemaakt. Het uitgangspunt is dat de locatie wordt ontwikkeld naar woningbouw. Als voldaan wordt aan deze kaders, kan worden overgegaan tot herziening van het bestemmingsplan.

Doel

Voorliggende ruimtelijke en programmatische kaders zijn opgesteld als kader voor een mogelijke herontwikkeling aan de Nieuweweg 220-226. Binnen deze randvoorwaarden wil de gemeente Veenendaal haar medewerking verlenen aan het woningbouwplan.

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk bevat de aanleiding en het doel van deze ruimtelijke en programmatische kaders. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op wat er nu zit en mag in het plangebied en haar omgeving. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de voor dit plan relevante randvoorwaarden en ambities uit de Omgevingsvisie. Hoofdstuk 4 gaat

nader in op de context rond het plangebied. Vervolgens staan in hoofdstuk 5 de ruimtelijke kaders gegeven waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit. Tot slot beslaat hoofdstuk 7 de programmatische kaders toegespitst op deze ontwikkeling.



Het plangebied binnen Veenendaal.

2. Ligging en huidige situatie

Ligging

Het plangebied ligt op de hoek van de Nieuweweg en de Grote Beer in de wijk Noordwest. De locatie wordt aan de west- en noordkant ontsloten via de Nieuweweg en is aan die zijde onderdeel van de lintbebouwing langs de Nieuweweg. Door de ligging op korte afstand van de Rondweg-west en de rijksweg A12 heeft het gebied een voldoende goede auto-ontsluiting.

Percelen

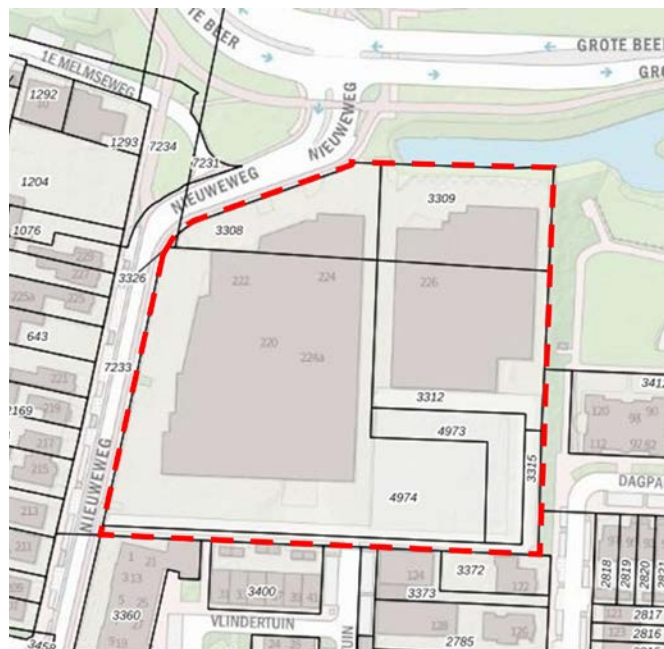
De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Veenendaal, sectie K, percelen 3308, 3309, 3312, 3315, 3326, 4973 en 4974. Het gaat om een gebied van circa 1,3 hectare. De percelen zijn in particulier eigendom.

Bestemmingsplan

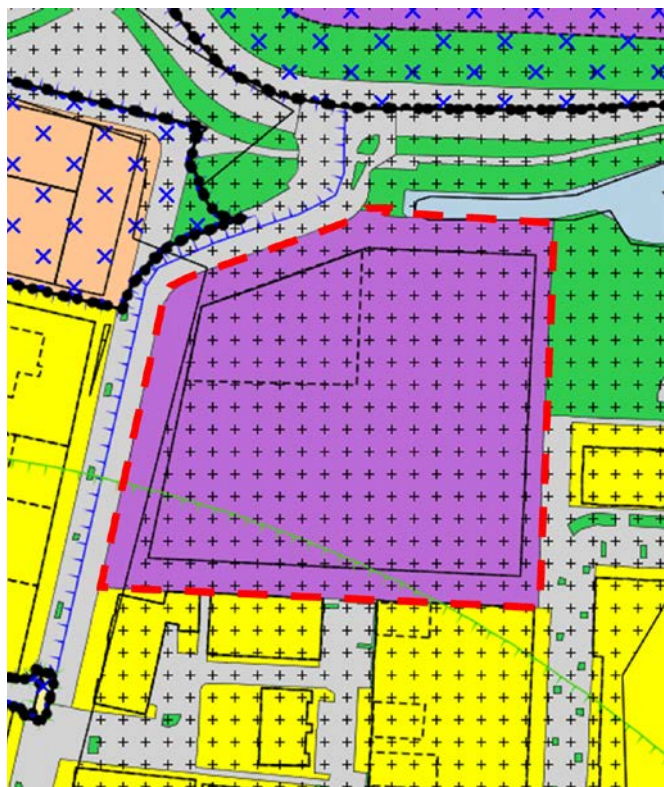
Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden 2018', dat is vastgesteld op 20 september 2018. Nadien zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in de vorm van de bestemmingsplannen 'Correctieve Herziening Woongebieden 2018' en 'Parapluplan 2020'. De locatie heeft de enkelbestemming Bedrijf en grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Hoog'. De zuidwest hoek van het plangebied ligt binnen een molenbiotop. Binnen de bestemming Bedrijf zijn bedrijven t/m milieucategorie 2 toegestaan, evenals dienstverlening en in de noordwesthoek horeca. Er geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Woningbouw is niet toegestaan.

Bestaande bebouwing

In de huidige situatie staan er twee bedrijfspanden met in de zuidoosthoek een parkeerplaats. Het westelijke gebouw staat grotendeels leeg. In de noordwesthoek, waar horeca is toegestaan, bevindt zich een wokrestaurant. Het oostelijke pand bevat meerdere vergadering- en scholingsruimtes



Kadastrale kaart.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

evenals kantoren. De locatie is vrijwel volledig verhard en bevat weinig groen.

De omgeving

Het plangebied ligt in de wijk Noordwest, in de noordwesthoek van de buurt Gelderse Blom. De hoofdfunctie in deze buurt is Wonen. Aan de zuid- en oostkant wordt de locatie dan ook omringd door woningen. De buurt omvat voornamelijk grondgebonden woningen, maar direct nabij de planlocatie staan ook enkele appartementsgebouwen variërend in bouwhoogte van 10 meter langs de Nieuweweg en 18 meter langs de Dagnauwooglaan.

Ten noorden van het plangebied, boven de Grote Beer, ligt het bedrijventerrein De Compagnie. Hier zijn bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 3.2 toegestaan. Aan de kant van het plangebied is dit maximaal milieucategorie 3.1.

Aan de westkant van de ontwikkellocatie ligt een inbreidingslocatie aan de 1e Melmseweg. Hier worden grondgebonden woningen en gestapelde wooneenheden gerealiseerd in verschillende bouwhoogtes. Op de hoek van de Nieuweweg en de 1e Melmseweg, direct ten westen van het plangebied, wordt een 'landmark' gerealiseerd, met een bouwhoogte van 55 meter.

In hoofdstuk vier wordt er dieper op de context rond het plangebied ingegaan.



Luchtfoto in noordelijke richting.



Dagnauwooglaan in noordelijke richting.



Inbreidingslocatie aan de 1e Melmseweg, waarvan het deel hier in aanbouw reeds gerealiseerd is.

3. Omgevingsvisie

De raad van de gemeente Veenendaal heeft op 17 december 2020 de Omgevingsvisie Veenendaal 2030 vastgesteld. De Omgevingsvisie 2030 is een plan op hoofdlijnen dat alle strategische beleidsplannen zal vervangen die gaan over de fysieke leefomgeving, zoals het milieubeleidsplan, het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en de structuurvisie.

De Omgevingsvisie zet in op een koerswijziging van kwantiteit naar kwaliteit: beter en slimmer inrichten van de leefomgeving met gebruik van innovatie, kennis en creativiteit. Bij ieder initiatief moeten afwegingen worden gemaakt. Voor Veenendaal staan hierbij de principes gezondheid, duurzaamheid en veiligheid voorop. Voor nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie 2030 het volgende afwegingskader gegeven:

1. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan een Gezonde, Duurzame en Veilige leefomgeving. Elke nieuwe ontwikkeling is een kans om hier aan bij te dragen. Zo zal ook de gewenste groei van Veenendaal moeten bijdragen aan deze doelen.
2. We kiezen voor meervoudig boven enkelvoudig ruimtegebruik, zodat de beperkte ruimte binnen Veenendaal optimaal wordt benut.
3. We voorkomen dat negatieve gevolgen van ontwikkelingen afgewenteld worden op de omgeving. We beoordelen ruimtelijke ontwikkelingen integraal en in relatie tot de omgeving.

Daarnaast bevat de Omgevingsvisie 2030 specifieke opgaven en doelstellingen voor de thema's Gezond duurzaam en veilig, Bouwen en wonen, Groen natuur en water, Mobiliteit, Economie, Milieu, en er worden aanvullende opgaven en doelstellingen voor het centrum

gegeven. De belangrijkste randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan de Nieuweweg 220-226 aan dient te voldoen, zijn hieronder beschreven. Ook zijn de gegeven ruimtelijke kaders in hoofdstuk 5 en 7 onder meer gebaseerd op de opgaven en doelstellingen zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

Gezondheid - mobiliteit

Veenendaal wil in de leefomgeving mogelijkheden bieden om meer en vaker te bewegen, ontspannen en ontmoeten. Het plangebied moet voldoende aansluitingen voor langzaam verkeer krijgen en het maken van 'ommetjes in de wijk' wordt gestimuleerd. De voetganger en de fietser dienen bij de inrichting van de openbare ruimte en de gebouwen meer aandacht te krijgen. Om dit te bereiken moet voldaan worden aan de fietsparkeernorm en krijgt actieve mobiliteit een prominentere rol in de leefomgeving. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen staat een mobiliteitsconcept centraal dat integraal kijkt naar de algehele mobiliteitsbehoefte van nieuwe gebruikers in plaats van alleen de gehanteerde parkeernorm voor een bepaalde functie.

Gezondheid - groen, natuur en water

Veenendaal wil in 2030 groener zijn dan nu. Traditionele vormen van groen en nieuwe vormen van groen (zoals groen op de gevels of daken) worden gecombineerd. Daarnaast moet er met de inrichting rekening gehouden worden met het soort groen: de juiste boom en beplanting op de juiste plaats qua groei-ruimte, (micro) klimaat en soortkeuze. Er moet met de inrichting van de openbaar toegankelijke ruimte rekening gehouden worden met goede en bereikbare plekken voor sport en bewegen, door bijvoorbeeld speelplekken of beweegtuinen aan te leggen.

Gezondheid – volkshuisvesting

De gemeente Veenendaal ambieert dat het woningaanbod aansluit bij de behoeftes van

woningzoekenden, en dat het mogelijk is of wordt om langer zelfstandig thuis te wonen. Om dit te bereiken is het uitgangspunt dat 30% van een woningbouwprogramma sociale woningen bevat. Daarnaast dienen alle nieuwe woningen levensloopgeschikt/toekomstbestendig te zijn.

Duurzaamheid – energietransitie

Het opwekken van duurzame energie wordt in Veenendaal gestimuleerd. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar collectieve systemen die onderdeel worden van een smart grid. In 2050 wil Veenendaal energieneutraal zijn. Om dat te bereiken moeten nieuwe, grondgebonden woningen energieneutraal zijn (0 op de meter) of energieleverend. Daarnaast streeft Veenendaal ernaar om aardgasvrij en fossielvrij te zijn vóór 2050. Bij sanering van bestaande bebouwing wordt van de initiatiefnemer een feitelijke bijdrage gevraagd op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en hernieuwbare energie.

Duurzaamheid – duurzaam bouwen

Voor nieuwbouw geldt dat er hoge eisen worden gesteld aan circulair bouwen. Van alle nieuwe gebouwen moeten de toegepaste materialen goed gedocumenteerd worden. Er wordt onder meer gekeken naar hergebruik van materialen als beton, grond, asfalt. Hier worden eisen aan gesteld: deze mogen geen gezondheidsrisico's opleveren. Tot slot moet er gekeken worden naar inzet van energiezuinig, minder vervuilend of zero emissie materieel tijdens de werkzaamheden.

Duurzaamheid - klimaatadaptatie

Bij ruimtelijke ingrepen dient er ruimte te zijn voor maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie (regenwateropvang en voorkomen van hittestress). Belangrijke uitgangspunten zijn onder meer dat afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden aangeboden en

afgevoerd, dat de oorspronkelijke grondwaterstanden gehandhaafd blijven en dat de openbare ruimte en privéruimte vergroend c.q. minder verhard worden. In de openbare ruimte en om, op en aan gebouwen wordt meer groen gerealiseerd.

Duurzaamheid – natuurinclusief bouwen

Er wordt gestreefd naar natuurinclusief bouwen. In het Omgevingsplan worden in de toekomst regels opgenomen voor groen- en natuurinclusief bouwen gericht op gebouwgebonden maatregelen en maatregelen in de directe omgeving van de nieuwbouw.

Duurzaamheid - behouden en versterken van cultuurhistorie en archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met cultuurhistorisch waardevolle landschappen, structuren en gebouwen. Het plangebied ligt aan een oud lint, de Nieuweweg. De Nieuweweg maakt onderdeel uit van een integraal ensemble. Het historisch karakter van oude linten moet tot uitdrukken komen in de inrichting en architectuur. Daarnaast is archeologisch onderzoek verplicht als de locatie archeologische waarden kan bevatten, wat het geval is in het plangebied.

Veiligheid

De fysieke leefomgeving dient veilig ingericht te worden en niet uit te nodigen tot criminaliteit. Bij het inrichten van de leefomgeving is aandacht voor overzicht, eenduidigheid, goede oriëntatiemogelijkheden, zichtbaarheid en toegankelijkheid. Nieuwe woningen dienen allemaal te voldoen aan Politie Keurmerk Veilig Wonen. Daarnaast moet een VER (veiligheidseffectrapportage) worden aangeleverd.

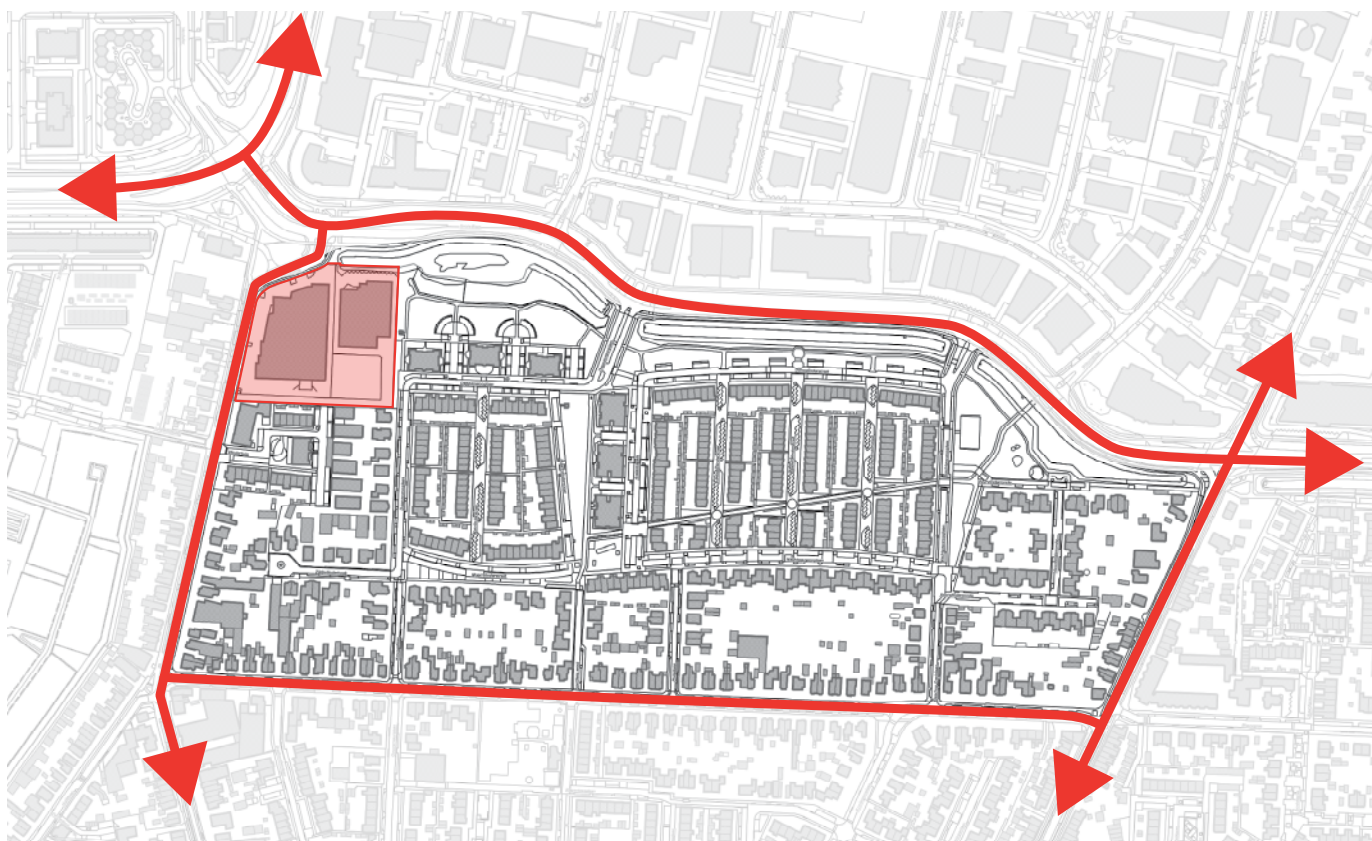
4. Context

Buurt en bredere omgeving

Het plangebied is gelegen in de buurt 'De Gelderse Blom'. De buurt ligt ten noorden van het centrum, heeft een wat langgerekte vorm en wordt door verschillende wegen omsloten. De noordelijke grens is de belangrijke ontsluitingsweg de Grote Beer. De oostelijke grens wordt gevormd door de Prins Bernhardlaan en de Stationsstraat, de zuidelijke grens is de Buurtlaan West en de westelijke grens van de buurt wordt gemarkeerd door de Nieuweweg. Zowel de Prins Bernhardlaan met in het verlengde de Stationsstraat als de Nieuweweg zijn historisch gegroeide wegen met lintbebouwing. Beide linten lopen als radialen naar het centrum van Veenendaal. Ook de Buurtlaan west is een oud lint, welke in oost-west richting een verbinding maakt tussen de twee hiervoor genoemde linten. Het plangebied ligt in de

noordwestelijke hoek van de buurt, waardoor deze grenst aan zowel de Grote Beer als de Nieuweweg.

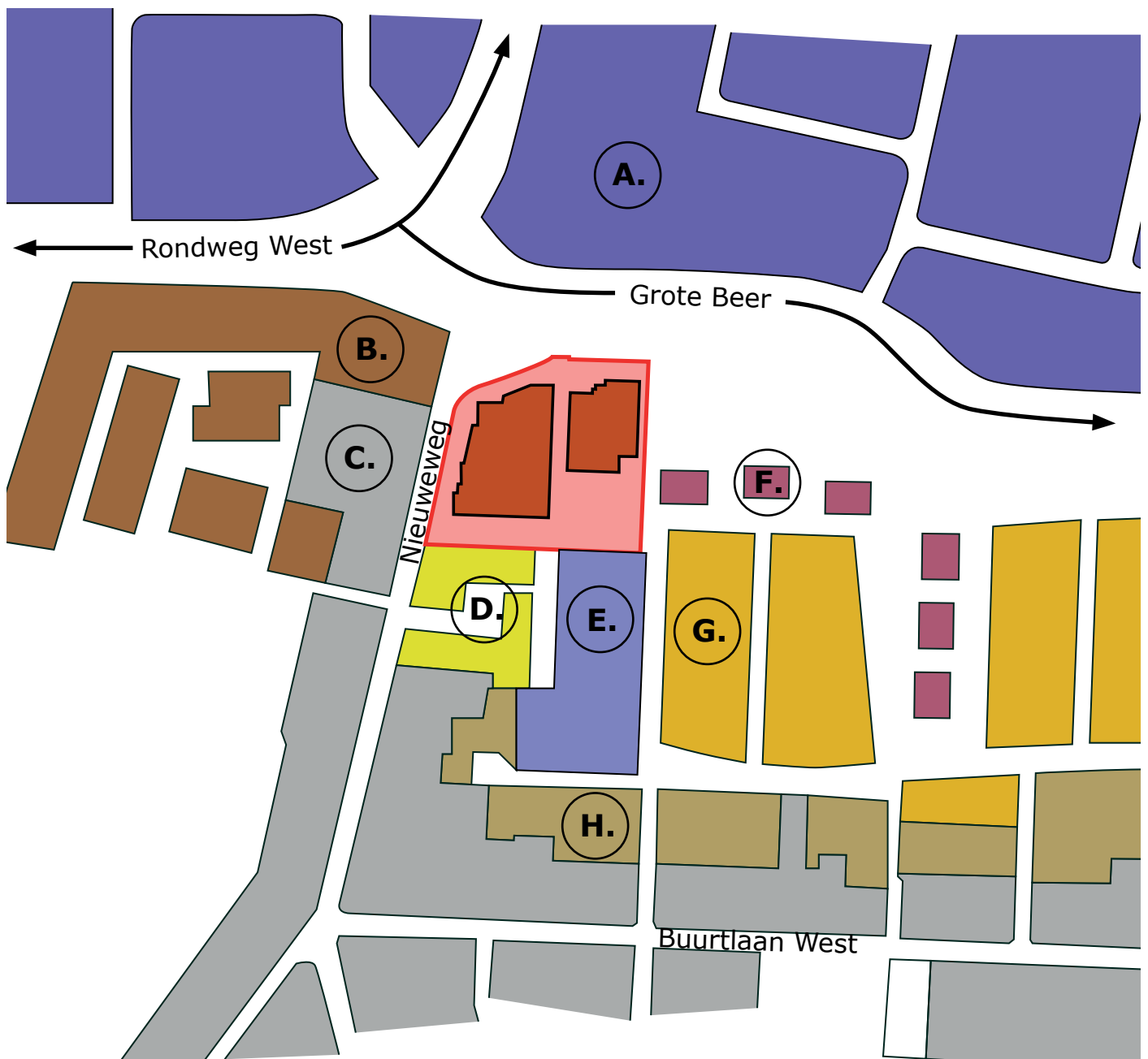
De buurt en haar omgeving worden gekenmerkt door een aantal stedenbouwkundige structuren. Ten noorden van de Grote Beer en de Rondweg-west liggen de bedrijventerreinen de 'Vendelier' en de 'Compagnie' (A). Vanaf eind jaren '80 hebben verschillende bedrijven zich op deze terreinen gevestigd. De bedrijven aan de rand van het terrein tonen hun 'gezicht' in de richting van de Grote Beer, en zijn daarmee ook vanaf het plangebied zichtbaar. Ten westen van het plangebied en ten zuiden van de Rondweg-west is de ontwikkellocatie rond de 1^e Melmseweg (B) gelegen. Dit plan voorziet in een appartementengebouw die een wand vormt langs de Rondweg-west. Deze heeft een bouwhoog-



Het plangebied ligt in de noordwestelijke hoek van de buurt de 'Gelderse Blom'.

te van vijf à zes bouwlagen. Ten zuiden van dit gebouw worden er diverse typen grondgebonden woningen gebouwd. In verband met de belangrijke ligging bij de entree van Veenendaal vanaf de rijksweg A12, wordt er bij de kruising van de Rondweg-west en de Grote Beer een stedenbouwkundig accent

gerealiseerd met een bouwhoogte van circa 55 meter. De Nieuweweg en de Buurtlaan west worden gekarakteriseerd door historische lintbebouwing (C). Deze structuur is opgebouwd uit een mix van vrijstaande-, twee-onder-één-kap-, en rijwoningen. Een herontwikkeling in 2009 heeft geresulteerd



De buurt is opgebouwd uit verschillende stedenbouwkundige structuren, met in het rood de bebouwing van het plangebied.

in de stedenbouwkundige structuur ten zuidwesten van het plangebied, de Vlindertuin (D). In dit plan zijn aan een doodlopend erfje 18 grondgebonden woningen gecombineerd met twee appartementencomplexen. Eén van de appartementencomplexen staat langs de Nieuweweg. Om aan te sluiten op het karakter van de lintbebouwing is de westelijke gevel van dit complex voorzien van een meer pandsgewijze opzet. De noordelijke rij grondgebonden woningen staat met zijn achtertuinen tegen de perceelsgrens van het plangebied. Het gebied rond de Vlindertuin had voor 2009 een bedrijfsmatige functie. Om een goede overgang tussen de bedrijvigheid en de woonfuncties te bewerkstelligen is het gebied ten westen van de Dagpauwooglaan en ten noorden van de Zijdevlinderhoek met woonwerkpercelen ingericht (E). Ten oosten van het plangebied is er een structuur bestaande uit appartementencomplexen te herkennen (F). Drie van deze complexen staan parallel aan de Grote Beer en worden door een brede groenstrook van deze straat gescheiden. De andere drie zijn langs een groene wig geplaatst en vormen zo een onderbreking in de wijk. Midden jaren '90 is de stedenbouwkundige structuur ten zuidoosten van het plangebied gerealiseerd (G). Hierbij is gebruik gemaakt van een stempelverkaveling met aan de binnenzijde van de aangrenzende stempels rijwoningen met een karakteristiek sheddak. In oostelijke richting wordt deze stempel zes keer toegepast. De rafelige achterzijde van de lintbebouwing aan de Buurtlaan west wordt met een diversiteit aan wat jongere vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen afgerond (H).

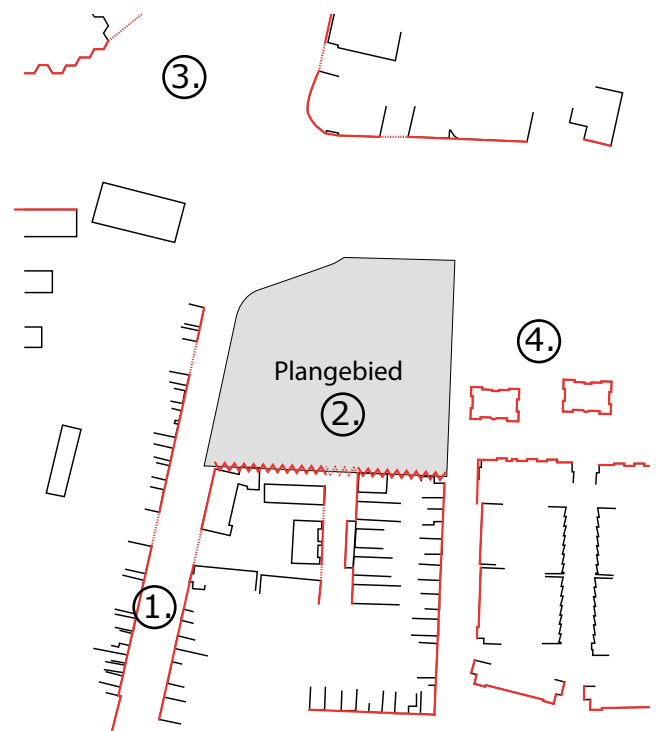
Uit de bovengenoemde analyse blijkt dat de verschillende structuren in de buurt overwegend een woonfunctie hebben. Omringd door deze functies is de bedrijvigheid van het plangebied in de loop van de jaren een vreemde eend in de bijt geworden. Net zoals

in het verleden bij de Vlindertuin is gebeurd is het een logische stap om het plangebied tot een woongebied te ontwikkelen.

Rooilijnen

Rond het plangebied wordt er op verschillende manieren met rooilijnen omgegaan. Om de context verder te schetsen zijn hieronder vier situaties opgesomd. Deze zijn van invloed op de manier waarop de ontwikkelingen in het plangebied aansluiten op de directe omgeving.

1. Aan weerszijden van de Nieuweweg staat de bebouwing in eenzelfde voorvelrooilijn. Ook de relatief recente ontwikkeling van de Vlindertuin sluit met de gevels aan op de rooilijnen aan de oostelijke zijde van de Nieuweweg. De westelijke zijde van het plangebied dient op deze bestaande rooilijn aan te sluiten.
2. De zuidelijke zijde van het plangebied ligt tegen een rafelrand bestaande uit



Rooilijnen rond het plangebied.

zij- en achtertuinen. Het plan moet hier voor een kwalitatieve afronding zorgen. De straat de Vlindertuin loopt in noord-zuid richting dood tegen het plangebied. Er kan op de bestaande rooilijnen aan weerszijden van deze straat worden aangesloten.

3. Ter plaatse van punt 3 komen de Rondweg-west en de Grote Beer samen. Bij beide infrastructurele structuren begeleidt de bebouwing door middel van hun situering in een eenduidige rooilijn de weg. De bebouwing aan de noordzijde van het plangebied wordt de begeleidende rooilijn voor de zuidzijde van de Grote Beer, zoals onder andere de appartementenbebouwing aan de zuidzijde van de Rondweg-west dat doet.
4. Aan de oostzijde van het plangebied staan de drie appartementenflats. Deze zijn alzijdig ontworpen en hebben geen herkenbare en onderscheidende voor-, achter- of zijkant. Door hun vrije plaatsing in het groen is er bij deze complexen geen harde rooilijn welke van invloed is op de ontwikkelingen in het plangebied.

Groen

Wanneer het groen rond het plangebied tegen het licht wordt gehouden valt allereerst de aanwezigheid van het park aan de oostzijde op. Dit park loopt parallel aan de Grote Beer en wordt door een watergang van deze drukke weg gescheiden. In het park staat een ruime hoeveelheid bomen, in zowel gras als beplanting. Parallel aan de watergang loopt een wandelpad, waardoor dit een plezierige wandelroute is. Uitgangspunt is het oostelijk gelegen park te verbinden met de Nieuweweg door middel van voetpaden en groen (beplanting, bomen, etc.).

Langs de Grote Beer zijn aan weerszijden



1. Zicht vanaf Nieuweweg in de richting van het plangebied. Diverse bebouwing maar in dezelfde voorgevelrooilijn.



2. Vanaf de Vlindertuin naar het plangebied.



3. Bebouwing langs de Rondweg-west begeleidt de weg.



4. De appartementencomplexen ten oosten van het plangebied.

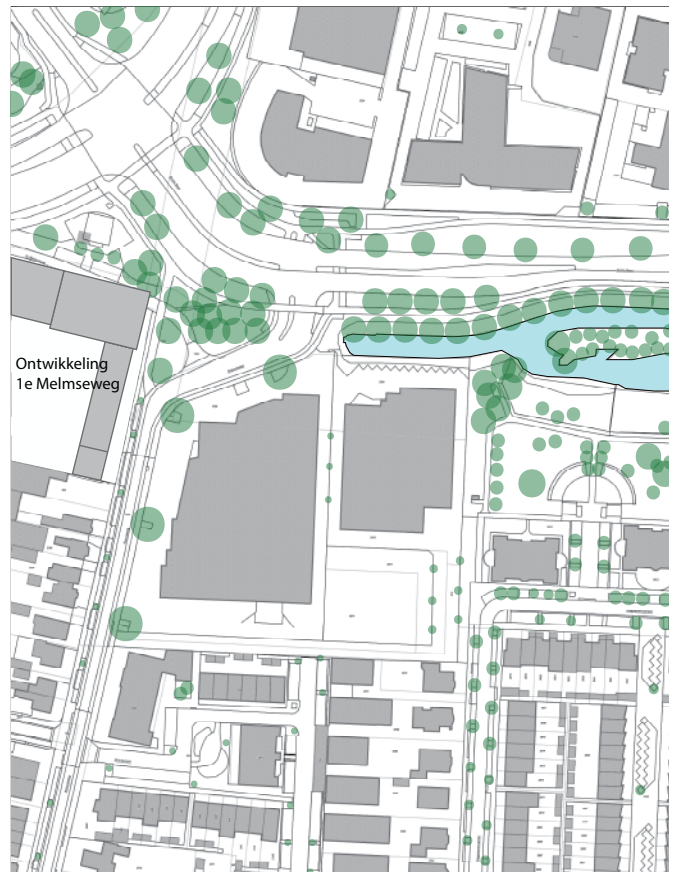
grote bomen gesitueerd. Vanaf de aansluiting op de Rondweg-west volgen deze bomen de Grote Beer in oostelijke richting. Hierdoor heeft deze groenstructuur een sterk lineair karakter en is deze waardevol voor de ruimtelijke kwaliteit. In tegenstelling tot de groene aankleding van de Grote Beer is er wat minder openbaar groen aan de Nieuwegeweg te vinden. Aan de westzijde van deze straat zijn er tussen de langspaarkeerplaatsen enkele jonge bomen in beplanting te zien. Erg beeldbepalend zijn dan ook de vier grote en hoge bomen in het plangebied. Het is een belangrijk uitgangspunt om deze bomen bij de herontwikkeling te handhaven.

Tussen de twee huidige gebouwen staan er drie kleinere bomen. Daarnaast staan er in de zuidoostelijke hoek van het plangebied zes bomen. Verder is het plangebied vooral met bebouwing en verharding ingericht.

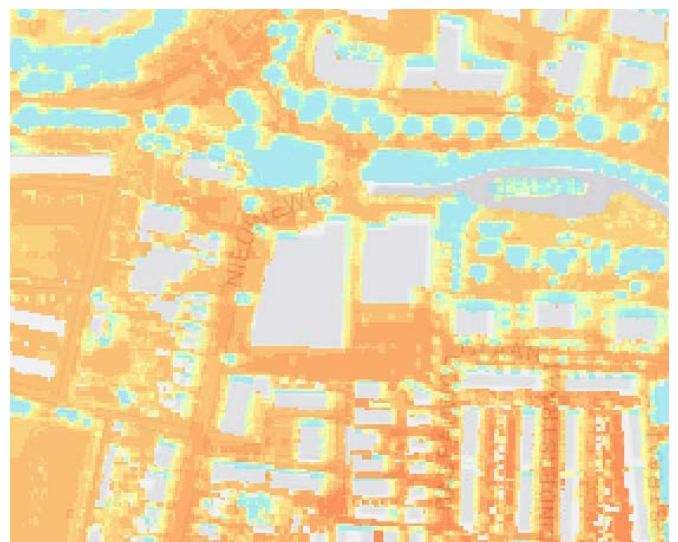
Hittestress

Zoals de afbeelding hiernaast laat zien is het plangebied vrij gevoelig voor hittestress. In lichtblauw zijn de koele schaduwen van de bomen te herkennen. Hoe donkerder oranje de kleur, hoe warmer de gevoelstemperatuur tijdens een representatieve hete dag. De huidige invulling van het terrein is overwegend verhard en bebouwd, wat de gevoeligheid voor hittestress verklaard.

Bomen verlagen de hittestress door zowel hun schaduwwerking als het feit dat er verdamping plaatsvindt via de bladeren. De ruime hoeveelheid grote bomen langs de Grote Beer en in het park heeft hierdoor een sterk verlagende werking op de hittestress van deze locaties. Groen in het algemeen heeft in een warme periode een positieve invloed op de nachttemperaturen. In een versteende omgeving koelt het 's-nachts minder af dan in een groene omgeving.



Bomen in de openbare ruimte



Gevoelstemperatuur op en rond het plangebied tijdens een representatieve hete dag.



Boven: Parkzone met links de appartementencomplexen, in het midden het plangebied en rechts achter de bomen de Grote Beer.

Onder: De bomen langs de Grote Beer dragen bij aan het lineaire karakter van de weg.



De vier grote bomen aan de westelijke rand van het plangebied zijn beeldbepalend voor de Nieuweweg

5. Ruimtelijk kader

In dit hoofdstuk staan de randvoorwaarden waar een ontwikkeling in dit plangebied aan dient te voldoen.

Functie en woningtype

De beoogde functie voor de locatie is Wonen. De locatie leent zich goed voor woningen door de ligging in een gebied met overwegend een woonfunctie. Er moet een mix van grondgebonden en gestapelde woningen gerealiseerd worden voor verschillende doelgroepen. Het programma moet aantoonbaar voorzien in de beantwoording van de woonvragen in Veenendaal. In het plangebied mogen maximaal 200 woningen gerealiseerd worden. Alle woningen dienen levensloopbestendig gerealiseerd te worden. Ten minste 30% van de woningen dient te bestaan uit sociale woningen, onderverdeeld in 20% sociale huur en 10% sociale koop. De sociale koopwoningen moeten minimaal 10 jaar fungeren als sociale koopwoning en de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar als sociale huurwoning. Daarnaast dienen alle nieuwe woningen levensloopgeschikt/toekomstbestendig te zijn.

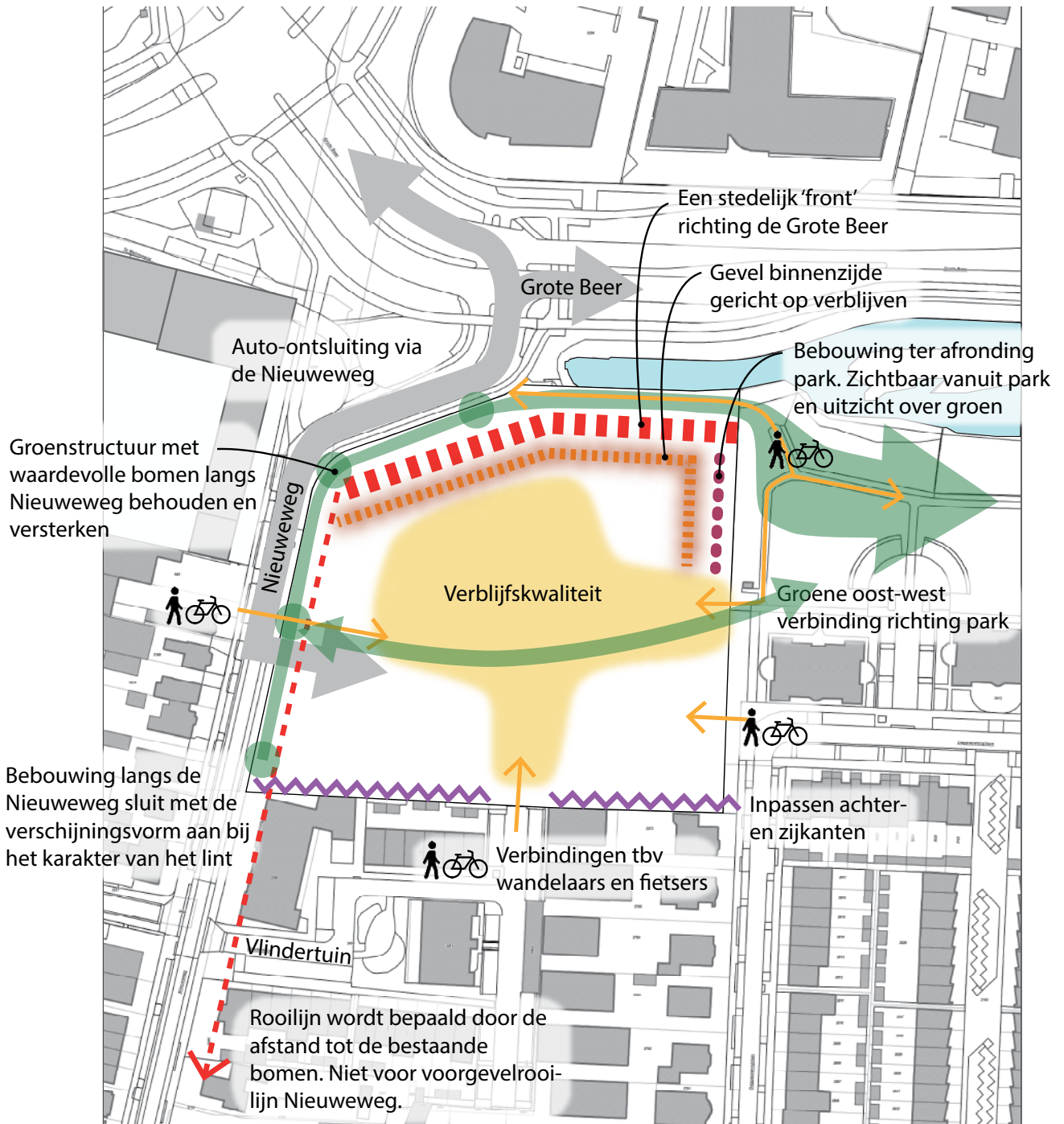
Visieschets

Het plangebied ligt op een markante locatie in de noordwestelijke hoek van de buurt 'De Gelderse Blom'. Door de diversiteit aan stedenbouwkundige structuren in de omgeving zal het plangebied als een sluitstuk van de buurt ingepast moeten worden. Op de volgende pagina zijn in grote lijnen de uitgangspunten voor het plangebied in een visieschets weergegeven.

De groenstructuur met waardevolle bomen langs de Nieuweweg dient behouden en versterkt te worden. Deze moet aan de noordzijde van het perceel tot aan het park verlengd worden en worden voorzien van een wandelpad. In oost-westelijke richting moet een groene verbinding richting het

park worden aangelegd. De ontsluiting van het plangebied vindt enkel plaats via de Nieuweweg. Elders in het gebied worden er voor voetgangers en fietsers verbindingen met de omgeving gelegd. In de kern van het plangebied is het van belang om een kwalitatieve verblijfsruimte te creëren.

De bebouwing in het plangebied moet op verschillende manieren op haar diverse omgeving reageren. In het zuidelijk deel van het plangebied ligt de uitdaging in het aansluiten op de achter- en zijkanten van de bestaande bebouwing. Om qua maat en schaal aan te sluiten op de woonbuurt zijn hier grondgebonden woningen voorzien. Ten westen van deze grondgebonden woningen is het karakter van de lintbebouwing langs de Nieuweweg leidend. De bebouwing langs de Nieuweweg dient op of achter de oostelijke voorgevelrooilijn te liggen, waarbij de precieze plaatsing wordt gedicteerd door de afstand tot de bestaande bomen. Qua karakter sluit de bebouwing aan op de lintbebouwing langs de Nieuweweg. Aan de noordelijke zijde van het plangebied is het reageren op het grootschaligere en infrastructuurelere karakter van de Grote Beer een belangrijke randvoorwaarde. De bebouwing kan hier hoger zijn om een stedelijke façade richting deze weg te vormen. Door de ligging aan deze drukke weg en het risico van geluidshinder is het wenselijk om aan de noordzijde de entrees van de woningen te positioneren. De binnenzijde van deze bebouwing moet dusdanig worden ontworpen dat hij, ondanks de ruime afmetingen, bijdraagt aan een kwalitatieve en sfeervolle verblijfsruimte. Dat betekent dat deze (zonnige) zijde ingevuld moet worden met verblijfsfuncties.



Visieschets voor het plangebied

Hoofdropzet

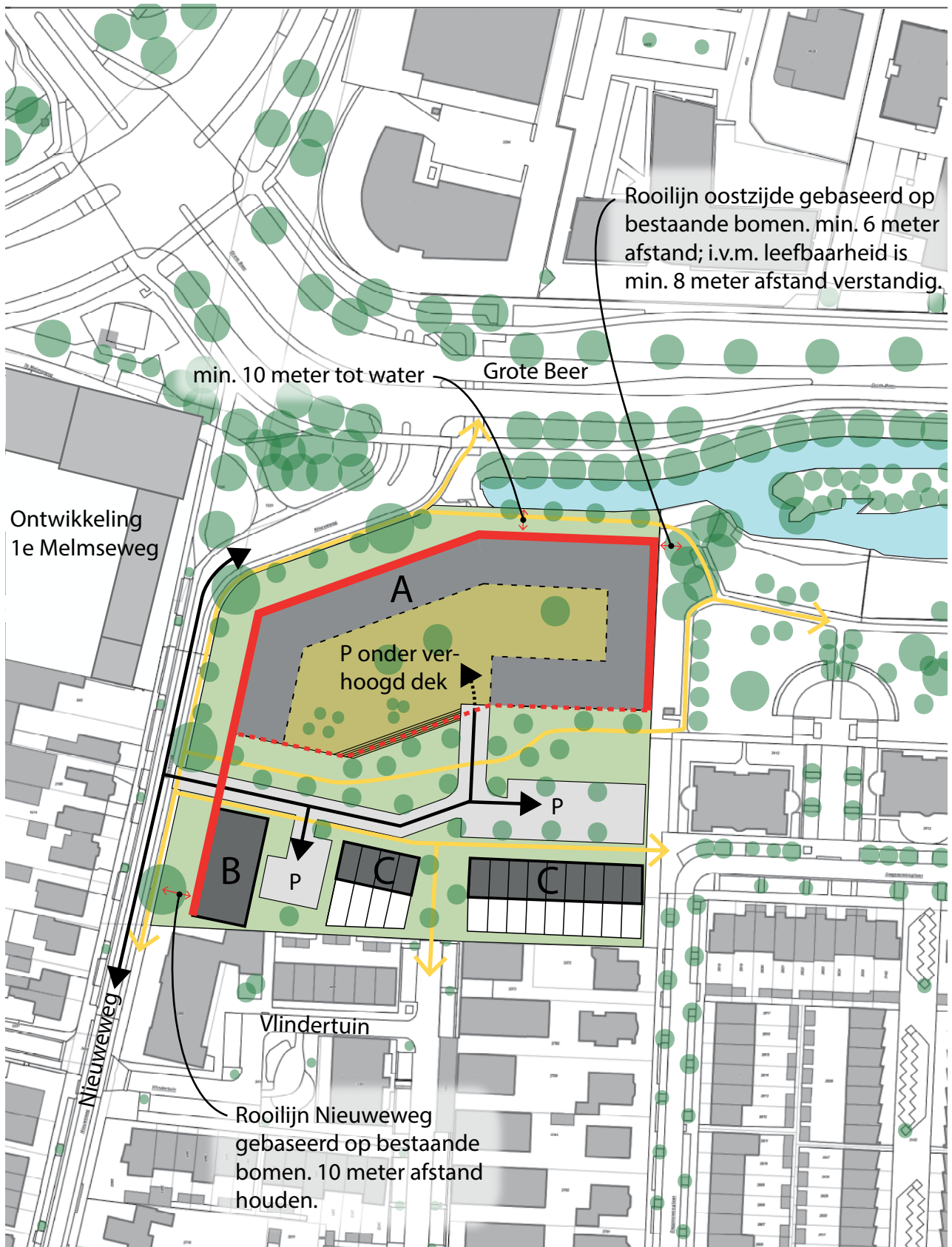
De bovenstaande visie is vertaald naar een ruimtelijke hoofdropzet. Om op de juiste manier aan te sluiten op de omgeving is het plangebied ingevuld met drie verschillende volumes. Het noordelijk deel van het plangebied zal bestaan uit een groot volume, waar appartementen in worden gerealiseerd (A). Het gebouw begint aan de westzijde aan de Nieuweweg. In verband met het historische karakter met de bestaande lintbebouwing is er langs de Nieuweweg een beperkte maat en schaal mogelijk. Voor de situering van het volume moet er rekening worden gehouden met het inpassen van de bestaande bomen langs de Nieuweweg. Hier staan een viertal grote watercipressen. Met hun afmetingen zijn het bomen van de eerste orde grootte zoals in de Inrichtingseisen Veenendaalse Openbare Ruimte (hierna: IVOR) is bepaald. De bebouwing dient dus minimaal 10 meter van de bestaande bomen te staan. Aan de noordzijde vormt het gebouw een wand naar de Grote Beer. Ten behoeve van de groene wandelverbinding aan de deze zijde ligt de noordelijke rooilijn minimaal 10 meter van de waterkant. Aan de oostzijde vormt de bebouwing een haak naar binnen ter afronding van het park en optimalisatie van het bouwvolume. De oostelijke rooilijn van het volume wordt bepaald door de bestaande bomen in het park. In de noordwestelijke hoek van het park staan vijf iepen. Dit zijn bomen van de tweede orde grootte. Volgens de IVOR is de minimale afstand tussen bebouwing en deze bomen 6 meter, maar in verband met de grote omvang van de bomen is deze maatvoering vrij beperkt. Om een goede leefkwaliteit voor de bewoners te creëren is een minimale afstand van 8 meter gewenst. De bebouwing binnen volume A staat op een (verhoogd) dek, waaronder een grootschalige, (half) verdiepte parkeervoorziening wordt gerealiseerd. De bovenzijde van het dek is openbaar toegankelijk en ingericht

als een plezierige verblijfsruimte. Aan de westzijde van het plangebied, en ten zuiden van de geplande ontsluitingsweg, is een appartementencomplex voorzien (B). Voor dit complex is het van belang om aan te sluiten op de lintbebouwing van de Nieuweweg, waardoor een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen is bepaald. De laatste twee bouwblokken (C) komen aan de zuidelijke rand van het plangebied en bestaan uit grondgebonden woningen. De achtertuinen van deze woningen zijn op het zuiden georiënteerd, en vormen daarmee een afronding van de achter- en zijtuinen van de bestaande bebouwing ten zuiden van het plangebied.

Door de bebouwing aan de randen te situeren en het parkeren voor een groot deel onder een verhoogd dek onder te brengen kan er in de kern van het plangebied een goede verblijfsruimte ontstaan. Deze is onder te verdelen in twee delen; het openbaar ingerichte dek en de groene oost-west verbinding tussen de Nieuweweg en het park. Er is in het bijzonder aandacht nodig voor de samenkomst van deze twee delen.

Bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing moet passen binnen de ruimtelijke structuur en de context van de betreffende locatie. Dit betekent dan ook dat er voor de verschillende bouwtypologieën verschillende maximale bouwhoogtes zijn bepaald. De grondgebonden woningen (C) bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Op basis van de bestaande bestemmingsplannen komt dat neer op een maximale goothoogte van zes meter en een maximale nokhoogte van tien meter. Het appartementengebouw aan de Nieuweweg (B) sluit met de bouwhoogte aan op de karakteristieke lintbebouwing van de straat. Gerelateerd aan de bouwhoogte van het naastgelegen appartementengebouw aan de Vlindertuin is de maximale bouwhoogte voor



Situatietekening van de randvoorwaarden

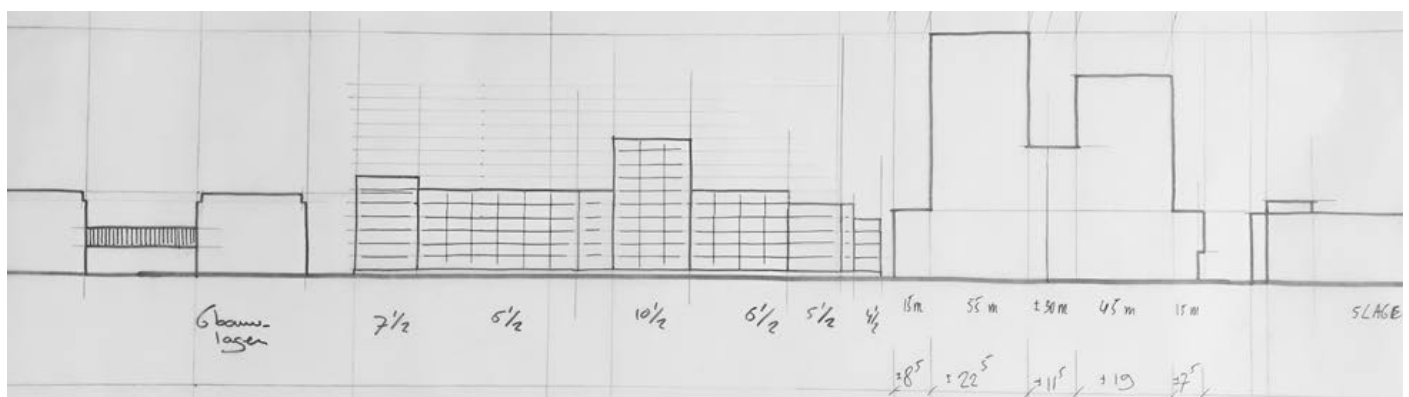
dit volume tien meter, ofwel drie bouwlagen.

Om de grootschaal van gebouw A behapbaar te maken is deze dynamischer opgebouwd. Het gebouw bevindt zich boven een half verdiepte parkeerkelder. De laagste bebouwing bevindt zich langs de Nieuweweg, met maximaal vier bouwlagen boven de half verdiepte parkeerkelder. De bovenste bouwlaag ligt hier tevens wat terug ten opzichte van de voorgevel. De bebouwing gaat op dit punt een relatie aan met de nieuw te ontwikkelen bebouwing aan de westzijde van de Nieuweweg, welke onderdeel is van de ontwikkelingen aan de 1e Melmseweg. Het front wat zich naar de Grote Beer, het kruispunt met de Rondweg-west en de ontwikkeling van het accent aan de 1e Melmseweg richt, mag wat forser zijn en oplopen naar zes bouwlagen. Ter geleiding is er een accent voorzien tegenover de aansluiting met de Grote Beer, van maximaal tien bouwlagen hoog boven de half verdiepte parkeerlaag. De noordoostelijke hoek kan met een extra zevende bouwlaag versterkt worden. Vanaf deze hoek wordt de bebouwing via de oostelijke zijde naar het binnenterrein afgebouwd naar maximaal vier lagen. Hiermee wordt er qua bouwhoogte beter aangesloten op de grondgebonden woningen ten zuiden van deze bebouwing. Ook geeft deze lagere bouwhoogte wat meer licht en lucht aan de omliggende woningen en de openbare ruimte.

Het bovenstaande is hiernaast in een situatietekening gevisualiseerd. De exacte ligging van de bouwhoogtes van gebouw A is afhankelijk van het ontwerp en wordt nader bepaald. De stippellijnen in de tekening vormen hiervoor een eerste aanzet.



Indicatieve weergave van de bouwlagen in het plangebied. De exacte ligging van de bouwhoogtes van gebouw A worden a.d.h.v. het ontwerp bepaald.



Schematisch aanzicht met bouwlagen gezien vanuit het noorden c.q. Grote Beer. De exacte ligging wordt nader bepaald. Het noordelijke gebouw heeft een dynamische opbouw met een accent ter hoogte van de aansluiting Grote Beer en Nieuweweg.

Groen en inrichting

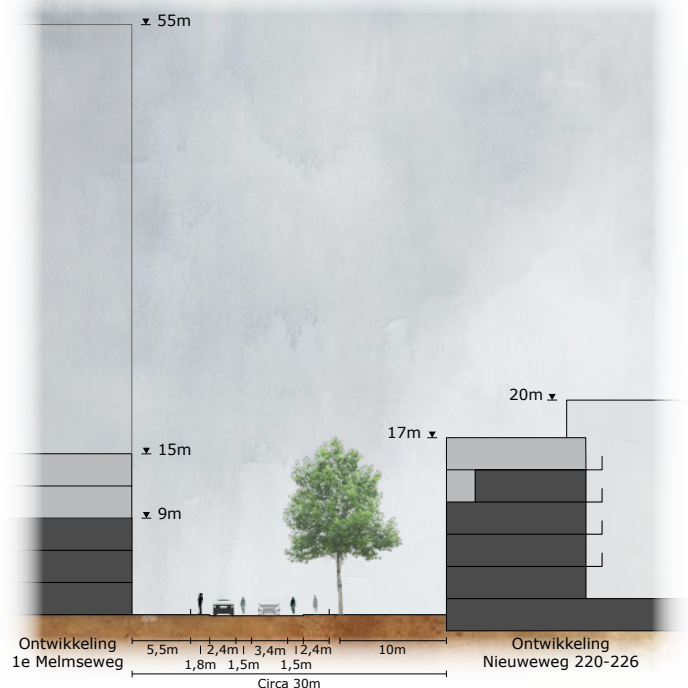
In het kader van de Omgevingsvisie moet er aandacht besteed te worden aan de uitgangspunten 'gezond, duurzaam en veilig'. De huidige inrichting van het perceel is vooral verhard met weinig groen. De ontwikkeling dient bij te dragen aan een groene en klimaatadaptatieve invulling van het terrein. De openbare ruimte in het plangebied dient parkachtig ingevuld worden, met groen en verblijfsplekken. Zo moet de inrichting uitnodigen om te bewegen en elkaar te ontmoeten. De inrichting van het verhoogde dek valt hier ook onder. Dit dek moet tevens toegankelijk zijn voor mindervaliden. De woningen die aansluiten op het dek dienen een privé buitenruimte aan het dek te krijgen. Zij krijgen hiermee een soort 'tuin' die wordt afgeschermd van het openbare verblijfsgebied. Deze levendigheid aan de randen stimuleert het gebruik en draagt zo bij aan het 'ontmoeten' in het verblijfsgebied.

In het plangebied zal er minimaal één speelplek of beweegtuin gerealiseerd moeten worden. Met de inrichting van het plangebied moet voldaan worden aan het groencompensatiebeleid en meervoudig ruimtegebruik staat centraal. De delen van de bebouwing met lagere bouwhoogtes (3, 4 en 5 bouwlagen) bieden een goede mogelijkheid voor groene (sedum)daken; deze zijn immers zichtbaar vanaf de hogere verdiepingen. De daken kunnen daarnaast als (collectieve) daktuinen of dakterrassen worden ingezet. Verder moet een deel van de oppervlakte van het terrein groen ingericht worden met openbaar groen om de verblijfskwaliteit te verbeteren. Deze groene inrichting moet bestaan uit een gevarieerde mix van beplanting. Het plan moet een groene overgang richting de Nieuweweg bevatten en langs deze weg ruimte houden voor een boomstructuur. Aan de noordkant van het plangebied moet er aandacht zijn voor een na-

tuurvriendelijke oever met wandelpad langs het bestaande water tussen het park en de Nieuweweg. Tot slot zal het plan een groene oost-west verbinding moeten bevatten.

Het bovenstaande moet verder worden uitgewerkt in een inrichtingsplan, die onderdeel zal uitmaken van de exploitatieovereenkomst.

Naast een groene invulling van het omliggende terrein, bestaat de voorkeur om ook (een) groene gevel(s) toe te passen bij de bebouwing. De bouw van nieuwe groene ruimte in de vorm van een groene gevel biedt naast flora ook veel kansen voor fauna in de stad. De begroeiing kan een nieuwe habitat vormen voor veel dieren. Daarbij gaat het nadrukkelijk om meer dan het toevoegen van nestkastjes. De verschillende variabelen, zoals positie ten opzichte van de zon en hoogte, bieden mogelijkheden voor vlinders, insecten en vogels die niet in nest-



Doorsnede van de Nieuweweg, waarbij gebouw A een relatie aangaat met de te ontwikkelen bebouwing bij de 1^e Melmseweg

kasten broeden. Bij de verdere uitwerking in een toekomstig bestemmingsplan, moet dit nader onderzocht worden. Dit geldt voor zowel de financiële – als juridische haalbaarheid. Naast de realisatie speelt ook de duurzame instandhouding van de groene gevel(s) een belangrijke rol.

Fietsen en wandelen

Om het fietsen te stimuleren is het van belang dat de fietsvoorzieningen zodanig worden gepositioneerd dat er een goede aansluiting is op de directe omgeving, en dat ze makkelijk te bereiken zijn vanaf de gemeenschappelijke entrees. Fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers kunnen het best nabij de ingangen van de gebouwen worden aangeboden. Voor de bewoners moet er voldoende ruimte zijn om de fiets te stallen. Om het wandelen te bevorderen is het belangrijk dat de entrees van de gebouwen naar de openbare ruimte zijn gericht.

In het plangebied komen voor fietsers en wandelaars meerdere verbindingen naar de omgeving, onder andere aan de oostzijde. Hiermee ontstaat er een langzaam verkeersroute tussen de nieuwe woningen aan de 1e Melmseweg, de Nieuweweg en de groenstructuur in het noorden van de Gelderse Blom, wat het maken van een 'ommetje' bevordert.

Auto-ontsluiting en parkeren

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd waarbij verschillende ontsluitingsscenario's zijn beoordeeld. Het ontsluiten van het autoverkeer van het plangebied via de Nieuweweg kwam als beste ontsluitingsscenario naar voren.

De parkeerplaatsen voor auto's moeten zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd worden, zodat autogebruik wordt ontmoedigd. De half verdiepte parkeerkelder bevat

het merendeel van de parkeerplaatsen, waarvan het dek een prettig verblijfsklimaat voor de bewoners kan bieden. De parkeerplaatsen op het maaiveld worden zoveel als mogelijk groen ingepast. Hierbij wordt er aandacht besteed aan beplanting en bomen rond de parkeerplaatsen en bijvoorbeeld het gebruik van grastegels.

6. Beeldkwaliteit

Context

Het plangebied is met de ligging aan zowel de Nieuweweg als de Grote Beer markant gesitueerd. Vanuit verschillende richtingen is het plangebied goed zichtbaar. Hierdoor is een hoogwaardige uitstraling van de nieuwbouw en openbare ruimte gewenst.

Zoals gesteld is de buurt de 'Gelderse Blom' opgebouwd uit verschillende stedelijke structuren. Het doel is om het plangebied op een juiste manier op de verschillende stedelijke structuren aan te sluiten. Om die reden bestaat de nieuwbouw in het plangebied uit verschillende volumes, welke op verschillende manieren op de context kunnen aansluiten.

Bebouwing

Zoals in het ruimtelijk kader is aangegeven bestaat de nieuwbouw in het plangebied uit bouwvolumes met drie verschillende karakters (A, B & C). Hieronder wordt stilgestaan bij de beoogde beeldkwaliteit van deze drie bouwtypes.

Het bouwvolume A strekt uit over de gehele noordelijke zijde van het plangebied. Hiermee is het enerzijds vanuit de zuidzijde de afronding van het plan en anderzijds een belangrijk aanzicht vanaf de noordelijk gelegen Grote Beer. Door middel van de architectuur zal het onderscheid tussen deze twee karakters worden versterkt, en krijgt het noordelijke gebouw twee gezichten.

Buitengevel gebouw A

De zijde van de Grote Beer is van een grote, stedelijke schaal en heeft als doel om dit infrastructurele element te begeleiden. Dit uit zich in een grovere maatvoering, korrel en geleding. Hierbij valt te denken aan een horizontale geleding met horizontale raampartijen aan de noordzijde, met bijvoorbeeld een versteviging van het hogere accent door

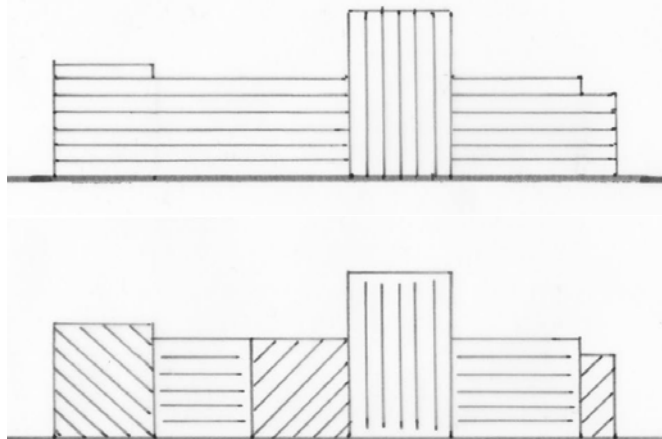
middel van een verticale geleding. Het is daarbij van belang het gebouw als eenheid en in zijn lengterichting te beschouwen en niet over te gaan tot een pandsgewijze parcellering met wisselende breedtes, verschil in korrel en verschillende aanzichten. Het uitgangspunt voor deze wand is een 'heldere en begeleidende eenheid', en geen 'wand van aaneengesloten gebouwen'. Dit geeft een rustig en eenduidig gevelbeeld, die in de toekomst een coulisse of decor kan zijn voor het stedenbouwkundig accent welke in de ontwikkeling bij de 1e Melmsegweg is voorzien. Parallel aan de waterkant wordt de groenstructuur langs de gevel verlengd. De noordelijke gevel van het gebouw staat dan ook met zijn voeten in het groen. In verband met de half verdiepte parkeerkelder is er in het bijzonder aandacht nodig voor de aansluiting van het gebouw op het maaiveld. De aanwezigheid van de Grote Beer betekent dat er mogelijk maatregelen nodig zijn om problemen rond een hogere geluidsbelasting te voorkomen. Deze dienen integraal in de architectuur te worden opgenomen.



Referentie noordgevel gebouw A: Nieuw Bleyenburgh in Utrecht van Mecanoo. De gevel met horizontale geleding werkt als wand.

Binnengevel gebouw A

Een ander gezicht toont gebouw A naar de zijde met het verblijfsgebied. Hier staat niet de stedelijkheid centraal, maar draait het om het afronden van de woonbuurt die aan de zuidzijde ligt. Het is van belang om hier met de schaal en sfeer bij aan te sluiten, zodat er een prettige verblijfskwaliteit gerealiseerd wordt. Zo past er bij deze zijde een verfijndere gevelindeling met een gedetailleerdere geleding, diversiteit aan ramen en openslaande deuren en ruime balkons, loggia's of galerijen met de oriëntatie op de zon en het verblijfsgebied. Waar bij de noordgevel de wand een eenheid in de lengterichting is, is het voor de zuidgevel wenselijk om door middel van parcellering en diversiteit de focus op de levendigheid en het verblijven te leggen



Boven: Schetsmatige opzet buitengevel. Eenduidige en horizontaal gelede wand met een verticaal accent.

Onder: Schetsmatige opzet binnengevel. Verfijndere gevelindeling waarbij een pandsgewijze opzet mogelijk is.



De complexen aan de Royaards van den Hamkade in Utrecht als referentie voor woningbrede loggia's.



Koekoekspreeuw in Amersfoort van KCAP, een voorbeeld waarin galerijen en balkons gecombineerd zijn t.b.v. de verblijfskwaliteit.



Aanzicht van Zijdebalen in Utrecht (van Rijnboutt) als referentiebeeld voor de parcellering van de binnengevel.

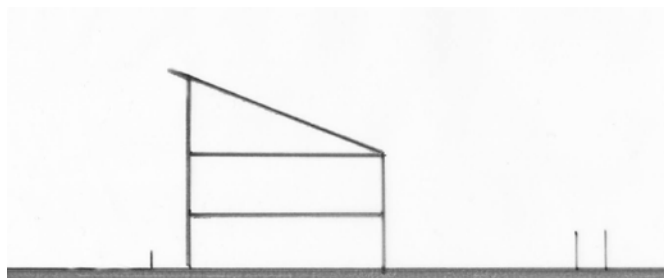
Volumes B en C

Ten zuidwesten van het volume A komt parallel aan de Nieuweweg het bouwvolume B te liggen. Dit gebouw voegt zich naar de lintbebouwing. Het karakter en straatbeeld van de Nieuweweg wordt bepaald door de afwisseling in de bebouwing. Een belangrijk kenmerk hierbij is de pandsgewijze opzet, waarbij de panden individueel herkenbaar zijn. Het gebouw richt zich niet enkel op de Nieuweweg, maar ook op de nieuwe ontsluitingsweg en op de nieuwe bebouwing aan de oostzijde (volumes C). Daarom dient er in het ontwerp van gebouw B aandacht te zijn voor een overhoeks of alzijdig ontwerp. Doordat het nieuw te bouwen volume op of achter de bestaande voorgevelrooilijn komt te staan is er tussen de bebouwing en de stoep ruimte voor een strook groen of een tuintje. Een hoge erfafscheiding is hierbij niet mogelijk.

De bouwvolumes C bestaan uit grondgebonden woningen. De volumes zijn enerzijds een continuering van de grondgebonden woningen ten zuiden van het plangebied en anderzijds de overgang naar de hogere bouwhoogtes van gebouw A. De bebouwing heeft een massa van twee bouwlagen met een kap. Met de kapkeuze kan de aansluiting op de context worden verbeterd. Zo geeft een lessenaarskap een wat forser bebouwingsfront richting het noorden, terwijl er vanuit de zuidelijke buurt zicht is op een pannendak. De dak oriëntatie is daarmee tevens prettig voor het plaatsen van zonnepanelen. De woningen liggen aan de nieuw aan te leggen straat, waardoor de achtertuinen op het zuiden georiënteerd zijn. De bergingen worden aan de achterzijde van de tuin gesitueerd.



Het ontwerp voor gebouw B wordt beïnvloed door de ligging aan één van Veenendaals oude bebouwingslinten, de Nieuweweg. De grondgebonden woningen in de vlakken C vormen de aansluiting van het plangebied op de bestaande woonbuurt.



De woningen in de vlakken C kunnen met een lessenaarskap een goede overgang vormen tussen de bestaande grondgebonden woningen met zij- en achtertuinen (rechts) en de hogere nieuwbouw in het plangebied (links).

Materiaalgebruik

Het plangebied kan voor een groot deel worden gezien als een afronding van de bestaande woonbuurt. In de materiaalkeuze kan op deze functie worden ingespeeld. Zo kan het bouw materiaal of de kleurstelling van het materiaal aansluiten op de reeds bestaande woningen, waarbij het wel wenselijk is om de gebouwen van een hedendaagse uitstraling te voorzien. Het plangebied is opgebouwd uit verschillende bouwvolumes, waardoor een zekere samenhang in architectuur en materiaalgebruik tussen de gebouwen gewenst is.

Bij de herontwikkeling van het gebied de Vlindertuin zijn er verschillende bouwtypologieën gerealiseerd. Bij de materialisatie van de gebouwen is er gekozen om verschillende kleuren en tinten baksteen te gebruiken. Door middel van repeterende oranjebruine accenten (deuren, kozijnen en verticale bekleding) is er wel getracht de verschillende gebouwen in beeldkwaliteit met elkaar te koppelen. Eenzelfde benadering kan worden toegepast om de verschillende bouwtypologieën binnen het plangebied qua verschijningsvorm met elkaar te verbinden.

Zoals hierboven al genoemd bevat het noordelijke gebouw twee gezichten. De noordgevel krijgt een stedelijker karakter. Dit hoeft zich niet enkel te uiten in de geleding van de gevel; het verschil tussen de binnen- en buitenrand van het plangebied kan worden geaccentueerd door middel van een afwijkende materialiteit en/of kleurgebruik. De gevel aan de buitenzijde dient mooi te verouderen, waardoor deze gevel uit baksteen moet bestaan. De binnenzijde kan van een ander materiaal zijn. Echter is niet het hoofdmateriaal het belangrijkste, het gaat bij deze gevel vooral om het bieden van licht, lucht en een kwalitatieve leefruimte. De materiaal- en kleurkeuze dient dit te ondersteunen.

Het punt waar de twee 'gezichten' elkaar ontmoeten is erg belangrijk, en hiervoor dient een fraaie en gedetailleerde aansluiting te worden ontworpen.

Met betrekking tot de materiaalkeuze is aandacht voor duurzaamheid wenselijk. Zo kan er worden aangesloten op het principe van de 'circulaire economie' en het concept 'cradle to cradle'. Een goed doordacht plan met aandacht voor hernieuwbare of organische materialen geniet de voorkeur. De aandacht voor duurzaam materiaalgebruik geldt niet alleen voor de gebouwen, maar ook voor de (openbare) ruimte rondom.



Door herkenbare accenten kunnen gebouwen met verschillende kleurstellingen toch toenadering tot elkaar zoeken

Parkeren

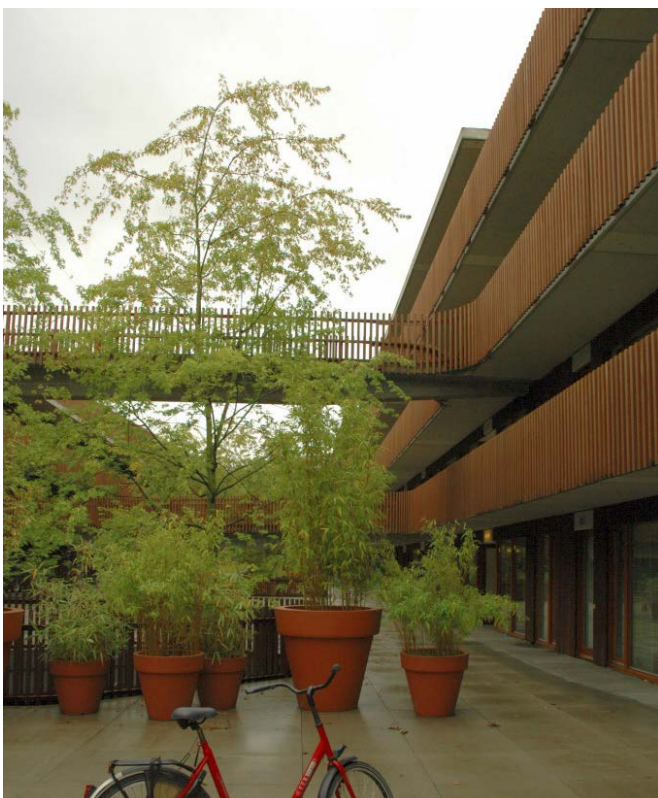
Het uitgangspunt is om de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht te realiseren. Dit betekent dat een groot aandeel van de parkeerplaatsen in de half verdiepte parkeerkelder wordt ondergebracht. Het dek boven de parkeergarage is met groen ingericht om er prettig te kunnen verblijven, spelen en bewegen. Ook draagt een groene inrichting bij aan de klimaatadaptatie. Het is mogelijk om grotere bomen in de parkeerkelder te planten, die vervolgens met hun stam door het dek steken en zo een grote boomkroon boven het dek kunnen hebben. Aan de zuidrand sluit het dek boven de parkeergarage aan op het maaiveld. Deze aansluiting moet met aandacht worden ontworpen, waarbij het verbinden van de openbare ruimte op en naast het dek centraal staat. Dit is mogelijk door het gebruik van een talud met trappen en paden.



Het dek moet een fijne, groene verblijfsplek worden met beplanting en bomen.



Groene daktuin boven parkeerterrein. Slo-tervaart, Amsterdam van Buro Sant en Co



De hoge boom achter de potten groeit vanaf het maaiveld door een opening in het dek. Leidsche Rijn, Utrecht.



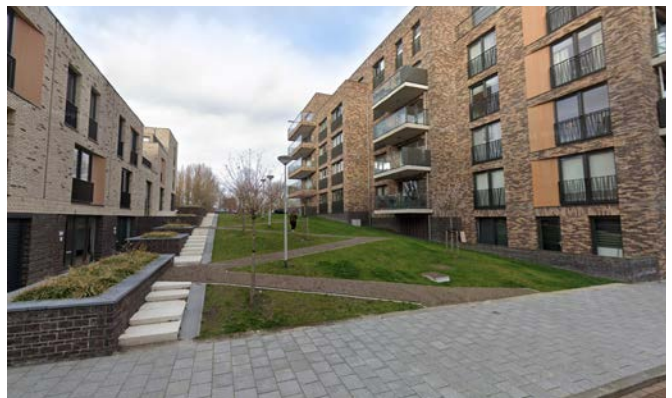
In dit voorbeeld groeien gegroepede berken vanaf het maaiveld door een opening in het dek. De Landtong, Rotterdam van Frits van Dongen.

Om ook in de parkeerbehoefte van de overige woningen te voorzien is het mogelijk om een klein deel van de benodigde parkeerplaatsen bovengronds te realiseren. Beplanting en bomen dienen onderdeel te zijn van deze parkeerterreinen. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld het plaatsen van bomen, hagen, water en gras. Ook de bestrating is waar mogelijk open en waterdoorlatend vormgegeven, met bijvoorbeeld het gebruik van grastegels.

Buiten de invloed op de ruimtelijke kwaliteit biedt een groene parkeervoorziening ook voordelen met betrekking tot de klimaatadaptatie. In tegenstelling tot een verharde parkeerplaats wordt hittestress voorkomen en kan er meer hemelwater worden opgevangen en opgenomen in de bodem.



Vondelparc Utrecht, Mecanoo. Brede trappenpartij verbindt het maaiveld en het dek.



Banneplein Amsterdam, KOW Architecten. Voetpad en talud om het hoogteverschil te overbruggen



Grastegels kunnen helpen om het parkeren en de ambitie te vergroenen te verbinden.



7. Programmatisch kader

Civieltechnische uitgangspunten

De inrichting van de buitenruimte die wordt overgedragen aan de gemeente, dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen zoals vastgelegd in de Inrichtingseisen Veenendaalse Openbare Ruimte (IVOR). Voorafgaand dient een goedgekeurd inrichtingsplan te worden overlegd. Hierbij zijn in ieder geval de volgende punten van belang:

- Bereikbaarheid bij calamiteiten door hulpdiensten;
- Bereikbaarheid voor vrachtverkeer zoals vuilniswagens en verhuiswagens;
- Afvalinzameling.

Beheer

De inrichting van de buitenruimte moet beheervriendelijk worden gematerialiseerd. Duurzaam beheer wordt steeds belangrijker. Daarom moeten de materialen zo gekozen worden dat veranderingen in beheerintensiteit geen invloed hebben op de beeldkwaliteit of technische staat.

Parkeren

Bepalend voor de nieuwbouw is onder meer het ruimtebeslag voor het parkeren. Voor het bepalen van de nodige parkeerruimte, moet voldaan worden aan de normen uit de Notitie Parkeernormen 2020. Voor zover relevant zijn de normen voor woningen uit deze notitie weergegeven in tabel 1. De be-

zoekersparkeerplaatsen, 0,3 parkeerplaats per woning, dienen openbaar toegankelijk te zijn. Er moet duidelijk zijn dat bewoners eventuele aanwezige niet-openbaar toegankelijke parkeerplaatsen zoveel mogelijk zelf gebruiken zodat de openbare parkeerplaatsen door de bezoekers gebruikt kunnen worden. Daarnaast wordt er een reductie toegepast als parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Door een mobiliteitsplan op te stellen, is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen, bijvoorbeeld als er gebruik wordt gemaakt van deelauto's. Tot slot moeten laadplekken voor auto's goed bereikbaar zijn voor de brandweer en auto's moeten weggesleept kunnen worden in geval van een calamiteit.

Naast de autoparkeerplaatsen, moet er ook voldoende ruimte zijn om de fiets te stallen. Elke woning dient te beschikken over een berging van ten minste 5 m². Bij gestapelde woningbouw mag dit ook een gezamenlijke fietsenstalling zijn (die voldoet aan het FietsParKeur keurmerk), waarbij in dat geval de kencijfers van de CROW als fietsparkeernorm gelden.

Ontsluiting

Het plangebied moet voldoende aansluitingen hebben voor langzaam verkeer in alle windrichtingen. Het moet vanzelfsprekend zijn om te lopen of te fietsen naar je bestemming (waar dat mogelijk is). Andere buurten, zoals

Functie	Aantal auto pp	Per
Rijwoning	1,4	Woning
Appartement (koop)	1,4	Woning
Appartement (vrije sector huur)	1,2	Woning
Appartement (sociale huur)	1,1	Woning
Woonunits ≤ 60 m ²	0,8	Woning
Zorgunit (zware zorg => ZZP 4)	0,3	Zorgunit
Waarvan aandeel bezoekers	0,3	Unit

Parkeernormen voor woningen in zone 4.

de Vlindertuin en de Melmseweg, moeten via dit plan een verbinding krijgen met de groen- en speelvoorzieningen in Gelderse Blom. Ook moet het mogelijk zijn om zonder gebruik te maken van de Nieuweweg, lopend of met de fiets in het centrum te komen.

De toegang tot het plangebied moet verkeersveilig en overzichtelijk zijn. Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de ontsluiting van de auto. In de huidige situatie hebben de gevestigde bedrijven zowel een noordelijke als een zuidelijke ontsluiting voor auto's op de Nieuweweg. Wanneer er woningbouw wordt gerealiseerd, kan de noordelijke ontsluiting ernstige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid en de doorstroming van verkeer, door de ligging op zeer korte afstand van de kruising met de Grote Beer. Daardoor is het niet gewenst deze ontsluiting te behouden. Door een verkeerskundig bureau zijn drie mogelijke alternatieve ontsluitingsscenario's uiteengezet voor een goede verkeersafwikkeling van het autoverkeer:

1. Een ontsluiting via de Nieuweweg;
2. Een ontsluiting via de Dagpauwooglaan;
3. Een ontsluiting via de Nieuweweg en de Dagpauwooglaan.

Het eerste ontsluitingsscenario werd het beste beoordeeld, waardoor het plan uitgewerkt dient te worden conform dat ontsluitingsscenario voor auto's. Het verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd met als uitgangspunt dat er een woningbouwontwikkeling plaatsvindt.

Archeologie en cultuurhistorie

De locatie heeft een hoge archeologische waarde. Dit betekent dat nader onderzoek vereist is bij ontwikkelingen die een groter oppervlak dan 1.000 m² beslaan en waarbij

grondwerkzaamheden dieper reiken dan 50 cm. Door de omvang van de plannen geldt er een onderzoeksplicht bij de herontwikkeling van de Nieuweweg 220-226. Daarnaast dient er een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd te worden. Hierbij moet onder meer aandacht zijn voor de Nieuweweg waar het plangebied aan is gelegen. Dit is een oud lint en is aangewezen als integraal ensemble.

Bodem

Bodem en ondergrond dragen wezenlijk bij aan de mogelijkheden een gezonde, duurzame en veilige leefomgeving te realiseren. Eigenschappen als draagkracht, doorlatendheid, bergingscapaciteit en vruchtbaarheid zijn hiervoor essentieel. Voor de nieuwe ontwikkeling dient de bodemkwaliteit te voldoen aan de huidige eisen. Bij aanwezigheid van verontreinigen dient de locatie functiegericht geschikt gemaakt te worden voor de nieuwe functie. Voor de planologische procedure is een recent bodemonderzoek vereist conform NEN5740. Dit onderzoek mag niet ouder zijn dan 5 jaar. De locatie is tenminste verdacht van de aanwezigheid van gedempte sloten.

Niet gesprongen explosieven

De gemeente Veenendaal heeft een vooronderzoek laten uitvoeren binnen haar grondgebied naar mogelijke locaties met niet gesprongen explosieven. Daaruit blijkt dat de planlocatie niet verdacht wordt van de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Het is daarom niet verplicht nader onderzoek uit te voeren.

Flora en fauna

De herontwikkeling moet getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Er is daarom een onderzoek vereist naar de aanwezigheid van beschermde dieren en planten en naar de mate waarin deze dieren en planten door de ontwikkelingen kunnen worden verstoord. Daarnaast zal middels een stikstofdepositie-

berekening berekend moeten worden wat de impact van de ontwikkeling op stikstofgevoelige beschermde natuurgebieden is.

Natuurinclusief bouwen

Natuur inclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Voor het thema natuur inclusief bouwen heeft gemeente Veenendaal op dit moment geen vastgesteld beleid, maar wil dit thema wel graag als norm hanteren bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Zodoende is voor de ruimtelijke ontwikkeling aan Nieuweweg 220-226 in eerste instantie aansluiting gezocht bij het 'natuur inclusief bouwen' -beleid van buurgemeente Ede. Hierbij wordt uitgegaan van een maatregelencatalogus. Met elke maatregel kunnen punten behaald worden. Het aantal punten dat benodigd is, hangt samen met de investering van een project, namelijk:

- Kleinschalig/ particulier | €50.000 - €200.000 | 25 punten
- Kleine projecten | €200.000 - €500.000 | 45 punten
- Middelgrote projecten | €500.000 - €1.000.000 | 65 punten
- Grootschalige projecten | €1 miljoen - €5 miljoen | 85 punten
- Grootschalige projecten | > €5 miljoen | 125 punten

Alle maatregelen in het puntensysteem zijn verdeeld over de thema's 'Bebouwing', 'Natte omgeving', 'Tuinen en erven', 'Groene buitenruimte' en 'Verhardingen'. Voor een nadere uitwerking van mogelijk te nemen maatregelen wordt verwezen naar www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief

De ruimtelijke ontwikkeling aan Nieuweweg 220-226 kan worden aangemerkt als een

grootschalig project. Hiervoor geldt dat er tenminste 85 punten moeten worden 'verdiend' over de eerder genoemde thema's.

Indien gemeente Veenendaal nog voorafgaand aan de ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan voor deze ruimtelijk ontwikkeling beleid voor natuur inclusief bouwen in ontwerp vaststelt, geldt dat beleid als toetsingsgrond voor de ruimtelijke ontwikkeling aan Nieuweweg 220-226.

Luchtkwaliteit

Als onderdeel van de bestemmingswijziging zal getoetst worden of de wettelijke grensen richtwaarden van de Wet luchtkwaliteit op de locatie niet worden overschreden. Ook wordt getoetst aan de advieswaarden van het WHO en de GGD. Dit om aan te tonen dat er in het beginsel wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Geluid

Bij het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren als de locatie binnen de geluidzone van een weg is gelegen. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van meerdere wegen, waardoor er een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De verwachting is dat niet zal worden voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wgh, waardoor er een 'hogere waarde procedure' doorlopen moet worden. Hierbij moet getoetst worden aan de 'Beleidsregel hogere waarden Wgh' van de gemeente Veenendaal, waarin voorwaarden worden geformuleerd waarbinnen de gemeente hogere waarden wil verlenen.

Milieuzonering

Er dient in de planologische procedure een toetsing plaats te vinden naar eventuele hinder van bestaande bedrijven in de

omgeving, en de gevolgen hiervan voor de geplande ontwikkeling.

Externe veiligheid

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan, rijksweg of buisleiding waarover of waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in de directe omgeving geen EV-relevante inrichting. Er hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden naar externe veiligheid.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De ontwikkeling van deze locatie wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage. Daarom moet er een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden. Ten behoeve hiervan moet een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld worden. Deze aanmeldnotitie is vormvrij, omdat de ontwikkeling valt onder de drempelwaarde van 2.000 woningen zoals genoemd in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage.

Asbest

Een asbestinventarisatie dient deel uit te maken van de aanvragen omtrent de nodige sloopvergunningen.

Water en klimaat

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, moet een watertoets uitgevoerd worden. Het terrein moet voldoen aan de waterbergingseisen van het waterschap. We eisen 2 m³ extra waterberging per grondgebonden woning of 2 m³ extra waterberging per 100 m² bouwoppervlak bij meerlaagse wooneenheden. Deze 2 m³ per woning of per 100 m² dient binnen het plangebied op openbaar en/of particulier terrein te worden gerealiseerd. Verder moet er moet sprake zijn van een gescheiden rioolstelsel. Voor het afvoeren van hemelwater geldt een

voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen en afvoeren. Daarnaast moet worden ingegaan op de waterberging en vergroening. Ook moet rekening gehouden worden met het (relatief) hoge grondwaterpeil in Veenendaal. Permanente bemaling is niet toegestaan: oorspronkelijke waterstanden moeten gehandhaafd blijven. Tot slot dient er bij de ontwikkeling ruimte te zijn voor maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie, zoals regenwateropvang en het voorkomen van hittestress.

Energie

Een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen in Veenendaal, is dat deze ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de energietransitie. Veenendaal wil in 2050 energieneutraal zijn, en in 2040 wil Veenendaal de transitie naar een duurzame gemeente hebben afgerond. In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat nieuwe, grondgebonden woningen energieneutraal (Nul Op de Meter) of netto energieleverend opgeleverd te worden. Nul Op de meter (NOM) betekent dat de woning op jaarbasis net zoveel energie produceert als er verbruikt wordt. Netto energieleverend betekent dat de woning op jaarbasis meer energie levert dan verbruikt. Het bouwplan Nieuweweg 220-226 bevat niet alleen grondgebonden woningen, waardoor deze verplichting niet één op één op dit bouwplan kan worden toegepast. Maar ook in dit bouwplan kan ambitieuzer worden gebouwd dan in de huidige bouwnormen voor energie wordt vereist. Dit past ook bij de ambities van de gemeente Veenendaal. Daarom wordt gevraagd om te onderzoeken welke stappen tussen de eisen van het bouwbesluit en Nul op de Meter kosteneffectief kunnen worden gezet in dit plan.

Duurzaam bouwen

Veenendaal wil in 2030 een circulaire stad zijn. In 2030 gebruiken we 50% minder

primaire grondstoffen in de bouw ten opzichte van 2016. Landelijk is de Milieuprestatiegebouw (MPG) leidend. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De MPG wordt uitgedrukt in een schaduwprijs per m² BVO per jaar. Hergebruik van materialen bij de bouw leidt tot een lagere MPG score. Ook een bewust gebruik van duurzame (biobased) materialen leidt tot een lagere MPG score. Ook de constructie en het ontwerp kunnen de MPG-score fors beïnvloeden. Vanaf 1 juli 2021 is de MPG-eis in het bouwbesluit € 0,80 /m²/jaar. De Rijksoverheid streeft ernaar deze MPG-score in 2030 naar 0,5 te brengen. Veenendaal streeft naar een circulaire economie, waardoor het belangrijk is dat alle van alle nieuwe gebouwen de toegepaste materialen goed gedocumenteerd worden.

eenkomst.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6). Dit houdt in dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten waaruit blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling. Zoals beschreven in de Woonvisie van de gemeente Veenendaal, zal de ontwikkelende partij zelf zorg moeten dragen voor de uitwerking van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Financiële voorwaarden

Er moeten afspraken gemaakt worden over de kostenverdeling. Hieronder vallen onder meer gemeentelijke kosten, zoals de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, onderzoekskosten, projectkosten en kosten voor fysieke aanpassingen aan bijvoorbeeld de openbare ruimte. Ook worden kosten voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen in de overeenkomst. Daarnaast moet er een planschaderisicoanalyse worden opgesteld die wordt opgenomen in de exploitatieover-

8. Participatie

Op grond van het participatiebeleid en de inspraakverordening van de gemeente heeft voorafgaand aan het opstellen van de ruimtelijke en programmatische kaders participatie plaatsgevonden. Directe omwonenden zijn per brief uitgenodigd voor een digitale informatie bijeenkomst op 3 maart 2021, verdeeld over twee tijdsloten. Deze avond werd verzorgd door de ontwikkelaar. De gemeente was ook aanwezig. Het doel van de bijeenkomst was het informeren over de plannen en het toelichten van de te doorlopen procedure. Een eerste aanzet voor de plannen evenals enkele beelden van de mogelijke nieuwe situatie zijn gedeeld. De reacties waren overwegend positief. Wel werd in het bijzonder aandacht gevraagd voor een goede en veilige verkeersafwikkeling op de Nieuweweg. Een en ander ook in relatie tot de ontsluiting van het project 1e Melmseweg (via de Kweek) op de Nieuweweg. Tijdens de bijeenkomst is daar dieper op ingegaan en ook tijdens de verdere uitwerking van deze plannen krijgt dit de nodige aandacht. Input van de avond, zoals een doorgang in het plangebied voor langzaam verkeer, is meegenomen in voorliggende ruimtelijke en programmatische kaders. Bijlage 1 bevat het verslag van de participatie bijeenkomst.

8. Colofon

Gemeente Veenendaal
Team Ruimtelijke Ordening en Bouwen
Augustus 2021

Tekst

Gerrita Jansen
Luuk Stedehouder

Tekeningen en Layout

Luuk Stedehouder

Met medewerking van

Scott de Boer
Gert Drost
Ronald Hartman
Guido van Hattem
Brigit Huijsmans
André Meijerink
Paul van Sorge
Anouk Steinvooorte
Bart Verhagen
Hans van Walsem

Bijlage 1

Verslag Participatie

Aan: Belanghebbenden project Nieuweweg 220-226, Veenendaal
Van: Kubiek Ruimtelijke Plannen
Datum: 19-3-2021
Betreft: Verslag participatiebijeenkomst 03-03-21

Inleiding

Op 3 maart 2021 van 19:00 uur tot en met 20:45 uur vond 2 participatie-/ informatie-bijeenkomsten plaats over de ontwikkelingen aan de Nieuweweg 220-226 te Veenendaal plaats. De bijeenkomst was georganiseerd door Kubiek Ruimtelijke Plannen uit Veenendaal. De bijeenkomst heeft in verband met corona-maatregelen digitaal plaatsgevonden met behulp van Microsoft Teams. In totaal waren er plm. 50 omwonenden, ambtenaren van de gemeente Veenendaal, de architect, de initiatiefnemers en 2 adviseurs (voorzitter en notulist) vanuit Kubiek aanwezig.

Het doel van de bijeenkomst was het informeren over de plannen en het toelichten van de te doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Tijdens de presentatie is in gegaan op de voorgeschiedenis van het plan, de geldende- en gewenste bestemmingen en de verschillende omgevingsaspecten waarvoor onderzoeken zijn en worden uitgevoerd. Er is tijdens de presentatie dieper in gegaan op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie. Uit de onderstaande uitwerking van de vragen blijkt dat hier nog vragen over waren bij de omwonenden.

Voor de inhoud van de presentatie die tijdens de bijeenkomst is gegeven verwijzen we u naar het bijgevoegde link in de mail, waardoor de stukken zijn in te zien. In dit verslag volgt een korte toelichting van het plan en richt zich verder op de vragen en opmerkingen van de omwonenden.

Toelichting bij de link uit de mail

In de volgorde van de bladen uit de bijgaande link een korte toelichting. Allereerst de luchtfoto van de bestaande situatie, gevolgd door het huidige bestemmingsplan. Op het derde blad de maximale bebouwingsmogelijkheid qua huidige bestemming. Aansluitend de nieuwe ontwikkeling met in het lichtblauw de grondgebonden woningen, in het blauw de appartementen aansluitend aan de appartementen van de Vlindertuin. In het paars en roze zijn het appartementen en wooneenheden met verschillende hoogten. Het hoge deel is gesitueerd tegenover de kantoren / bedrijfspanden aan de overzijde. Aansluitend een blad

waar de nieuwe ontwikkeling en de maximale mogelijkheid qua bestemmingsplan door elkaar heen zijn gezet, hieruit kunnen we opmaken dat we qua massa veel minder gaan bebouwen in de nieuwe ontwikkeling met veel minder vrachtwagen bewegingen. Dan volgt er een overzicht met de parkeervoorzieningen, zowel onder de verhoogde tuin en op maaiveld. Toegang van personenauto's zijn aangegeven met de rode pijl en de fietsers met de gele pijl, deze worden uit veiligheid met elkaar gescheiden. Aansluitende een aantal bladen met visualisaties welke een duidelijk beeld geven van de beoogde ontwikkeling.

Vragen

Deel 1

1. Hoeveel reacties zijn er in totaal van de 180 mensen? (chat)
1^e sessie 41 deelnemers; 2^e sessie 35 deelnemers
2. Wat betekent NOA? (chat)
Nederlandse Ondernemersvereniging voor Afbouwbedrijven
3. Hoeveel woningen (inclusief de appartementen) worden er gerealiseerd? (chat)
Nog niet exact in te schatten. Afhankelijk van doelgroep. Bij zorginstelling meer eenheden, want dan is de oppervlakte plm.40 m2. Worden het zelfstandige woningen, dan grotere appartementen: 60-90 m2. Nu in fase van massastudie. Nog geen aantallen. Van de grondgebonden woningen zijn de aantallen wel bekend. Aantal appartementen dus nog onduidelijk
4. Waar komt ontsluiting op de Nieuweweg. Ter hoogte van welke woning?
Kon geen direct antwoord op gegeven worden, maar dit is Nieuweweg 217
5. Waar gaat men met het verkeer heen?
In- en uitrit op Nieuweweg. Door bureaus zijn berekeningen gemaakt dat dit beste optie is. Er zijn modellen voor gemaakt, deze behoren bij de stukken voor de te doorlopen procedure en worden openbaar.
6. Komt er ook een doorgang voor wandelaars/fietsers naar de Vlindertuin?
Dat is mogelijk. Alleen zijn meerdere partijen daarvoor nodig. Er staat nu een schutting. Deze vraag wordt meegenomen bij de verdere planvorming: De schutting kan in overleg met de bewoners van de Vlindertuin, na voltooiing van de werkzaamheden verdwijnen.
7. Wanneer zal begonnen worden met sloopwerkzaamheden
Dit is afhankelijk van planning, in het 2^e kwartaal 2022 is de sloop ingepland. De gemeente geeft aan dat dit nog niet zeker is. Ook is het afhankelijk van meerdere factoren, zoals de financiële haalbaarheid.
8. Kunnen kinderen naar De Gelderse Blom komen?
Zie vraag 6 en 12

9. Wie is de eigenaar van het terrein?
De "C.V. Nieuwedijk" is de eigenaar

10. Komen er bij de in- en uitrit naar de Nieuweweg stoplichten, drempels of andere zaken om het afslaand en inkomend verkeer te regelen?
Geen verkeerslichten. Dit is te dicht op de andere verkeerslichten. Wel verkeersremmende maatregelen in vorm van bijvoorbeeld drempels. Dat is verdere uitwerking. Aan de hand van het uitgevoerde mobiliteitsplan zal met de verkeerskundigen van de gemeente Veenendaal ten tijde van de procedure voor verlening van omgevingsvergunning hier naar gekeken worden.

11. Wanneer vinden de werkzaamheden plaats in verband met de geluidsoverlast?
Zie vraag 7

12. Kan er nu al een doorgang worden gecreëerd naar de Gelderse Blom door een stuk hek weg te halen?
Hier kan nu niks over worden gezegd. Vraag wordt bij grondeigenaar (Bruil, Ede) neergelegd door de architect. Geef dit het ook aan bij de gemeente.

13. Wat gebeurt er met het wokcentrum?
Dat is onduidelijk. Hij komt niet terug in dit plan. Het kan zijn dat deze naar een andere locatie gaat.

14. Hoe zit het met de overige bedrijfsbestemmingen aan de Nieuweweg?
Gemeente: Deels zit er een woonbestemming met nadere aanduiding erop, voor een bedrijf tot en met categorie 2. Dat blijft onverminderd hetzelfde. Die bedrijfsvoering kan ongewijzigd blijven. Nieuwe woonbestemmingen hebben geen invloed op bestaande bedrijfsbestemmingen in de omgeving.

15. Is het alleen woonbestemming of komen er ook winkels in?
Alleen woonbestemmingen. Geen winkels, maar woningen, zoals sociale huur/koop en middeldure huur/koop, alsmede dure huur/koop. Afgewisseld met zorg gerelateerde woningen.

16. Hoe groot is de parkeernorm?
Er is een notitie parkeernormen is vastgesteld. Met die parkeernormen wordt gerekend en daar voldoet het aan. De invulling is gerelateerd aan het woningbouwprogramma. In de doorrekening tot nu toe lijkt de parkeerbalans oké. De normen verschillen per woning.

17. Vindt ontsluiting op Grote Beer plaats of op Nieuweweg?
Deze vindt volledig plaats op de Nieuweweg. In het verkeersonderzoek zijn 4 varianten doorgerekend. Dan blijkt dat i.v.m. verkeersveiligheid en doorstroming de ontsluiting (alleen) op de Nieuweweg de beste variant is, met verkeersmaatregelen t.a.v. verkeersveiligheid.

18. Er komen 200 – 250 woningen? Klopt dat ongeveer?

Afhankelijk van type woning dat er gaat komen. Met zorg erbij dan kan 200 aantikken. Maar verwacht wordt dat dit niet haalbaar is.

Deel 2

19. Het Bedrijventerrein ligt 50 cm hoger dan Dagpauwooglaan. Zomers stroomt er veel water af richting Dagpauwooglaan. Wordt dat meegenomen?

Dat iets hoger ligt is wel bekend. Niet dat het 50 cm is. Wordt meegenomen bij verdere uitwerking. Waterhuishouding is ook onderdeel van de planvorming. Daarnaast wordt dit meegenomen in het kader van de ontsluiting voor fietsers.

20. Hoogteaccent in het plan, hoe hoog?

Het hoogste punt bij kruising is 10 bouwlagen. Dat bouwt snel af naar 5 lagen.

21. Wat is het bouwvolume? Hoeveel appartementen?

Zie vraag 3

22. Kan het wel ontsloten worden via de Nieuweweg? Loopt het dan niet vast?

Zie vraag 5 en 17

23. Wordt presentatie gemeente en architect ook gedeeld?

Geen moeite om tekeningen te delen..... Het zijn wel vormstudies. Tekeningen lijken realistisch, maar moet nog wel veel afstemming plaatsvinden. Tekeningen gaan snel eigen leven leiden. Wellicht kan er overleg komen later, in kleiner comité voor (oudere) bewoners Dagpauwooglaan. Het wordt besproken met opdrachtgever of er toch iets van tekeningen gedeeld kunnen worden.

24. Heeft dit plan nog te maken met Melmseweg?

Initiatiefnemers zijn verschillend. De 2 projecten staan los van elkaar. Op bepaalde punten hebben ze natuurlijk wel met elkaar te maken. Bijvoorbeeld met het verkeersaspect. Dan is er wel gezamenlijk overleg.

25. Kunnen jullie iets concreter zijn wat er uit die berekeningen m.b.t. verkeer zijn gekomen?

Er is een mobiliteitsplan opgesteld door Royal Haskoning DHV. De rapportages worden openbaar. In deze concept-rapportage wordt wel onderschreven dat het druk wordt. Maar dit wordt wel acceptabel wordt geacht vanuit verkeerskundig oogpunt. De definitieve onderzoeken gaan daar meer duidelijkheid over geven.

Opmerkingen/andere zaken

Deel 1

1. Ik hoop op een doorgang naar de Vlindertuin, zodat je ook vanaf de Vlindertuin iets kunt bereiken zonder de Nieuweweg over te moeten. Met kleine kinderen is dit niet ideaal.

2. Veel behoefte aan doorgang vanaf de Vlindertuin naar de groene wijk Gelderse Blom. Met name voor kinderen.
3. Veel dank voor deze informatie.
4. Mooie plannen, veel groen en goed parkeren. Ik ben benieuwd naar de verdere ontwikkelingen.

Deel 2

5. Goed kijken naar hoogteverschil met Dagpauwooglaan. Ook in verband met ontsluiting voor fietsers.
6. VVE: Er is eerder scheurvorming geweest. Wordt er geheid of geboord? Er is vrees voor wat dat met de gevels doet. De architect geeft aan dat er waarschijnlijk geheid/geboord moet worden. Omliggende woningen worden dan opgenomen.
7. Dank voor de sessie!
8. De in- en uitritten op de Nieuweweg hebben de aandacht. Ook die vanaf de 1^e Melmseweg.