Velp **Herstructurering Velp Zuid**

Stedenbouwkundig Programma van Eisen





Velp **Herstructurering Velp Zuid**

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Gemeente Rheden
Mei 2011
Projectnummer 2623

In opdracht van:

VelpZuid
WIJKVERNIEUWING

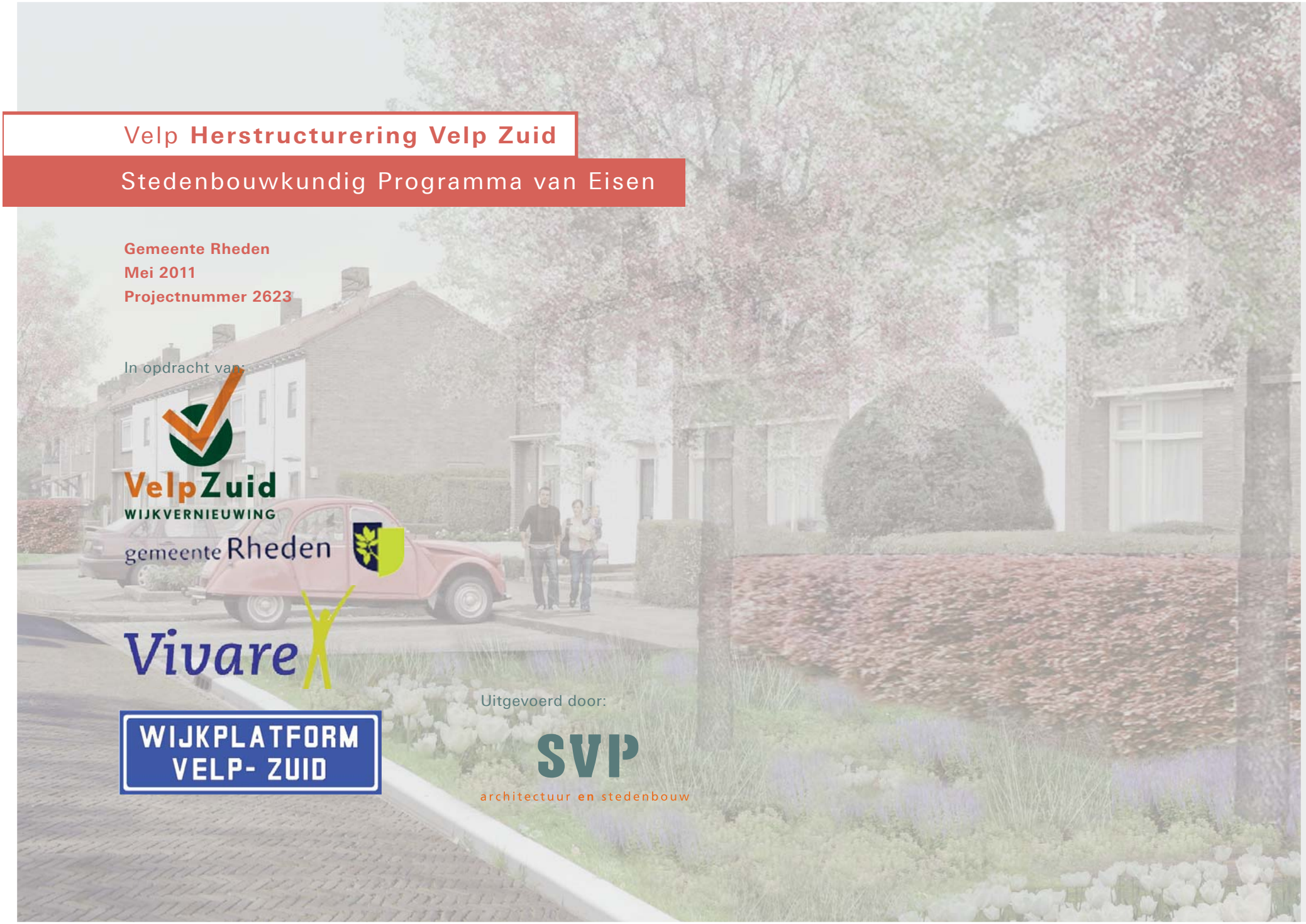
gemeente Rheden

Vivare

WIJKPLATFORM VELP- ZUID

Uitgevoerd door:

SVP
architectuur en stedenbouw





openbare ruimte

Sinds de wijk is opgeknapt, is ook de openbare ruimte flink verbeterd. Ik kan mijn auto weer normaal parkeren, mijn bezoek verdwaalt niet meer en de straten zien er weer verzorgd uit.





jongeren

Vroeger was het hier echt saai, maar nu zijn er leuke plekken waar ik mijn vrienden kan ontmoeten, zoals in het wijkcentrum, maar ook op de speelplek die voor de oudere jeugd gemaakt is.





starters

Wij waren op zoek naar een leuk en betaalbaar huis. In Velp Zuid zijn die te vinden. Na de wijkverbetering een paar jaar geleden zijn er veel woningen opgeknapt en gemoderniseerd. Het is een leuke en levendige wijk geworden waar veel verschillende mensen wonen.



kinderen en spelen

Ik vind het leuk om in Velp Zuid te wonen want er zijn veel leuk speelplekken waar je verschillende dingen kunt doen Ik speel echt super veel buiten met mijn vriendjes uit de straat en dat is vetcool!



Droombeeld: Velp Zuid in 2025

Aan SVP Architectuur en Stedenbouw is voorafgaand aan het opstellen van het ontwikkelplan gevraagd een ideaal toekomstbeeld voor Velp Zuid te schetsen. Onderstaande tekst en de illustraties op de pagina geven een beeld van onze droom voor Velp Zuid!

Velp Zuid is een echte volksbuurt gebleven waar mensen prettig wonen, werken en samen met elkaar leven. De wijk heeft de afgelopen jaren op veel punten grote veranderingen ondergaan. Dat was soms best moeilijk, het is niet niks als het huis waarin je al jaren woont gesloopt wordt of ingrijpend gerenoveerd. Maar uiteindelijk mag het resultaat er zijn. De wijk ligt er weer prachtig bij en veel van de problemen die er waren, zijn opgelost. Ondanks alle verandering is Velp Zuid nog steeds die gezellige vertrouwde buurt.

ouderen

'Wij wonen ons hele leven al in Velp Zuid. Sinds de wijkvernieuwing heeft plaats gevonden is het hier echt verbeterd: er zijn veel voorzieningen voor ouderen en alles is op een goede en veilige manier met elkaar verbonden. Heerlijk om hier te kunnen blijven wonen. De zorg kunnen we inkopen bij 'Casa Intermezzo'.'



zorg en welzijn

Inhoud

1. Inleiding **9**
Wijkvisie Velp Zuid 9
Opgave 11
Leeswijzer 11
Status van SPVE 11

2. Ruimtelijke analyse **13**
Ruimtelijke structuur en kwaliteit openbare ruimte 15
Verkeersstructuur 15
Groenstructuur 16
Ruimtelijke karakteristiek wijkdelen 16

3. Uitgangspunten en doelstellingen **23**
1. Versterken ruimtelijke structuur: 23
2. Kwaliteit openbare ruimte versterken 23
3. Meer ruimte voor groen en ontmoeten 25
4. Meer differentiatie in woningtypen en beeldkwaliteit 25

4. Stedenbouwkundig Programma van Eisen **27**
Deelgebied 1: Graaf Ottostraat en Troelstrastraat e.o. 29
Deelgebied 2: Beltjeshofstraat e.o. 31
Deelgebied 3: Johan van Oldenbarneveldtstraat e.o. 33
Deelgebied 4: Van Kolplein e.o. 35
Deelgebied 5: Dr. Schaepmanstraat en IJsselstraat e.o. 37
Deelgebied 6: Vianenstraat e.o. 39

5. Principes inrichting openbare ruimte **41**
Basisprofielen 41
Speel- en ontmoetingsruimten 45
Hondenuitlaatplaatsen 49
Achterpaden en erfscheidingen 49
Gerenoveerd Velp Zuid 51

Bijlage 1: Scenario's **51**
Scenario Gerenoveerd Velp Zuid 51
Scenario Verbeterd Velp Zuid 53
Scenario Vernieuwd Velp Zuid 55
Toetsing scenario's uitgangspunten wijkvisie 57

Bijlage 2: Mogelijkheden renovatie **59**
Vooroorlogse bouw (tuindorp) 59
Naoorlogse bouw (Tuinwijk) 61

Bijlage 3: Duurzaamheid/veiligheid **62**
Duurzaamheid 62
Veiligheid 63
Verbeteren sociale veiligheid op woningniveau 63
Verbeteren sociale veiligheid op wijkniveau 63

Colofon **64**



ligging in de regio



''verandergebied'' in Velp Zuid

1. Inleiding

Wijkvisie Velp Zuid

Velp Zuid is een gemengde laagbouwwijk in het dorp Velp, op de overgang van het rivierenlandschap naar de Veluwe. De wijk kenmerkt zich door een relatief hoog percentage sociale huurwoningen. De afgelopen jaren is er door de gemeente, Vivare en het Wijkplatform hard gewerkt aan wijkvernieuwing in Velp Zuid. Als vervolg op de Wijkvisie (april 2009) en het Uitvoeringsprogramma (september 2009) is in januari (2010) een intentieovereenkomst ondertekend tussen de gemeente en Vivare ondersteund door het wijkplatform. Deze overeenkomst gaat over de kwaliteitsverbetering van 700 huurwoningen en de verbetering van de openbare ruimte in het "''verandergebied'". Het voorliggende Stedenbouwkundig Programma van Eisen gaat nader in op de ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied.

De ambities voor de wijk zijn breed geformuleerd en liggen zowel op sociaal als ruimtelijk vlak en op woonverbetering. Belangrijke doelstellingen zijn onder andere:

- Velp Zuid is in de toekomst een sterke levendige en leefbare wijk, waarin ruimte is voor ontmoetingen tussen bewoners.
- Velp Zuid is een onderscheidende, aantrekkelijke wijk in Velp en de regio Arnhem met meer ruimte voor openbare ruimte, parkeren, groen, 'schoon en veilig'.
- Velp Zuid biedt een gevarieerd woonaanbod voor verschillende leeftijdscategorieën met toekomstbestendige en duurzame woningen voor lage en middeninkomens.

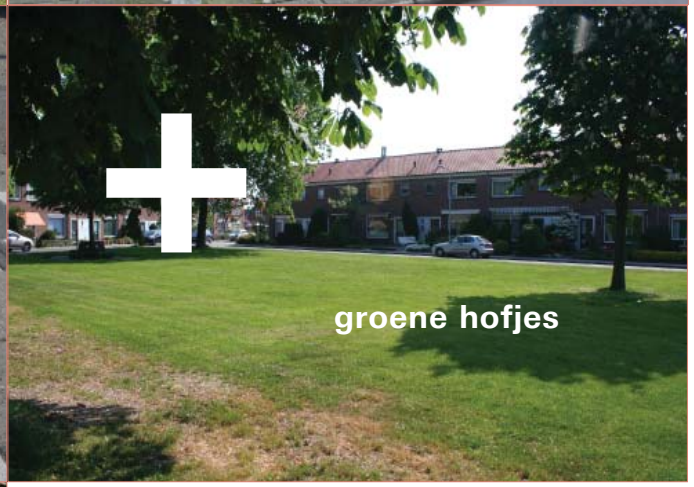
















Velp Zuid is een echte volksbuurt waar veel mensen prettig wonen. Toch zijn er ook zaken die verbeterd zouden kunnen worden. In de Wijkvisie die is opgesteld in 2009 zijn goede en slechte punten benoemd. Op de naastgelegen pagina is een aantal van deze punten benoemd.



Opgave

De intentie is om de komende 10 tot 15 jaar de wijkvisie per deelgebied verder te concretiseren en gefaseerd uit te voeren. Om invulling te geven aan deze kwaliteitsverbeteringen is door de gemeente Rheden en Vivare aan SVP Architectuur en Stedenbouw gevraagd een Stedenbouwkundig programma van eisen per deelgebied op te stellen. Dit SPVE ligt voor u. Het SPVE is een verdere uitwerking van de wijkvisie waarin getoetst is of de ambities en doelen ook echt haalbaar zijn. Het SPVE vormt straks het ruimtelijk kader voor de verdere uitwerking van deelplannen en leidt tot een kwaliteit die past binnen de wijkvisie. Het Ontwikkelplan legt vast wat nodig is, maar geeft ook ruimte waar dat kan, het geeft dus de brandbreedte aan waarbinnen de oplossingen gezocht moeten worden. Ook draagt het SPVE bij aan een samenhangende aanpak tussen verschillende deelgebieden en waarborgt zo de integraliteit van de verschillende deeloplossingen. Bij de verdere uitwerking zullen de bewoners nadrukkelijk betrokken worden.

Leeswijzer

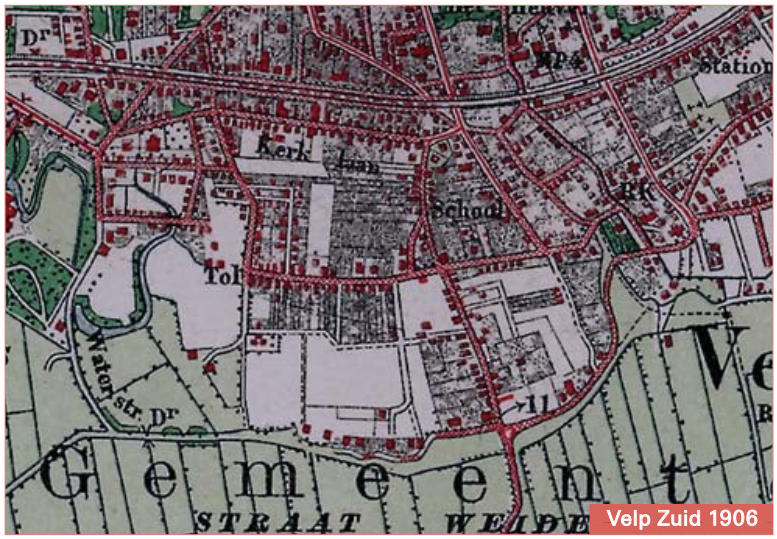
Voorliggende rapportage is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een ruimtelijke analyse van Velp Zuid. Hierin is beschreven hoe Velp Zuid is ontstaan en ruimtelijk is opgebouwd. Het doel is om de identiteit van Velp Zuid scherp te krijgen maar ook om de knelpunten in de wijk te analyseren. In hoofdstuk 3 zijn op basis van de analyse een aantal belangrijke ruimtelijke en programmatische uitgangspunten geformuleerd. In hoofdstuk 4 wordt per deelgebied een Stedenbouwkundig Programma van Eisen beschreven dat als vertrekpunt dient voor de verdere uitwerking van de wijkvisie. In bijlage 1 zijn de scenario's opgenomen die als basis hebben gediend voor de bandbreedte van de oplossingsrichtingen zoals die is vastgelegd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. In bijlage 2 is de studie samengevat die SVP heeft uitgevoerd naar de mogelijkheid om bestaande woningen, zowel vooroorlogse als naoorlogse typen, te renoveren en/of uit te breiden. In bijlage 3 wordt ingegaan op een tweetal specifieke vraagstukken, te weten duurzaamheid en veiligheid.

Status van Stedenbouwkundig Programma van Eisen

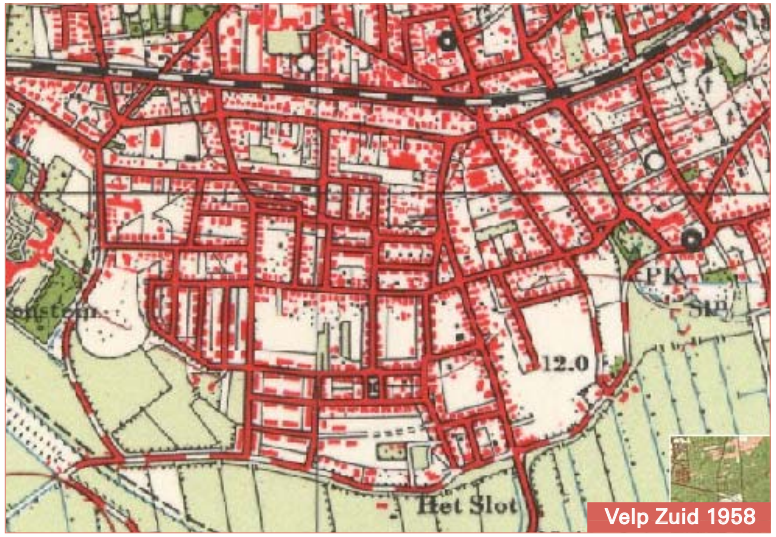
Het voorliggende SPVE vormt het ruimtelijk en programmatisch kader voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan per deelgebied. In het SPVE zijn deels kwantitatieve eisen vastgelegd, deels kwalitatieve eisen. Ook is per deelgebied aangegeven wat de belangrijkste vraagstukken/ontwerpopgaven zijn die in samenspraak met de betreffende bewoners van dat deelgebied uitgewerkt moeten worden.

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is geen blauwdruk (keiharde randvoorwaarden), maar vormt een richtinggevend kader. Het is een flexibel werkdocument dat de komende 10-15 jaar per deelgebied nader uitgewerkt wordt. Met het SPVE kunnen rekenprenten worden gemaakt waarbij stedenbouwkundige verbanden integraal zichtbaar worden gemaakt en blijven.

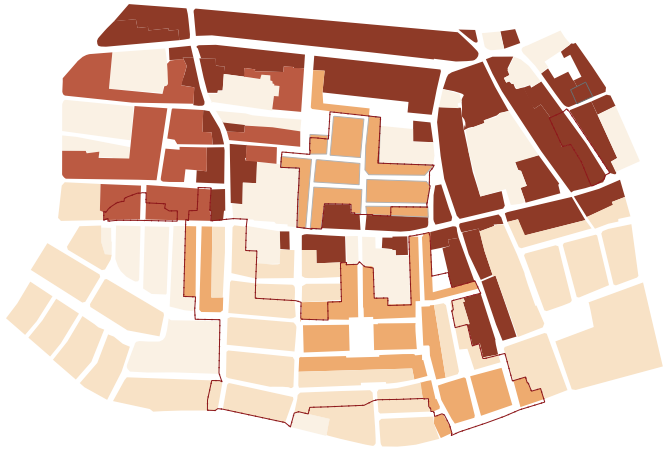
Sociale, fysieke, financiële, maatschappelijke, cultuur-historische, procedurele, planologische aspecten etc. kunnen van invloed zijn bij de definitieve uitwerking van de deelgebieden.


Kerk
Tol
Water str
Gemeent
STRAAT
Velp Zuid 1906


13.5
12.0
straat
Velp Zuid 1930


PK
12.0
Het Slot
Velp Zuid 1958


PK
PK
Ziekenhuis
Velp Zuid 1972



ontstaansgeschiedenis

historisch lint
historisch gegroeid dorp
uitbreiding jaren ‘30
uitbreiding vanaf jaren ‘50
uitbreiding vanaf jaren ‘80

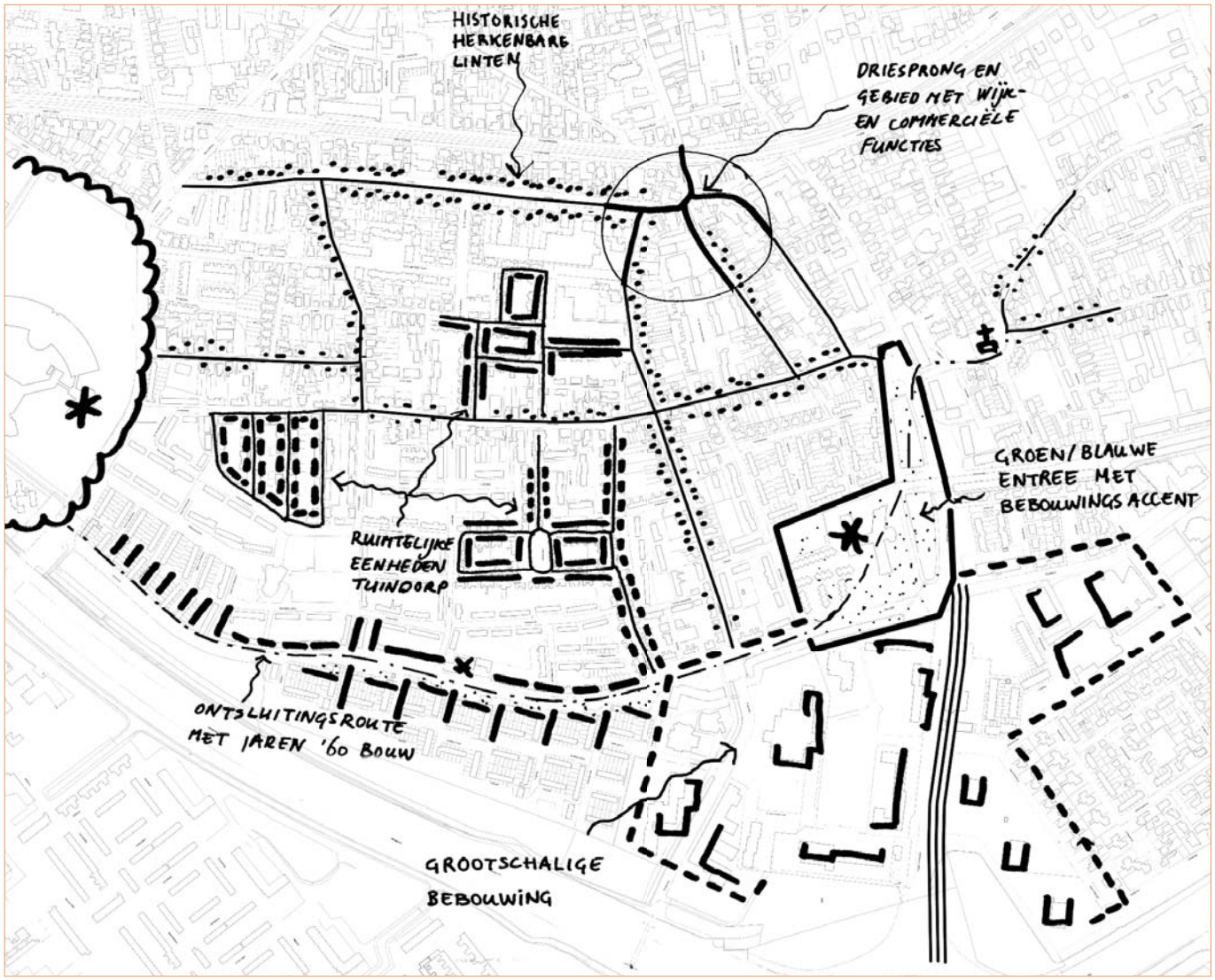
2. Ruimtelijke analyse

Velp Zuid ligt tussen de A12 en de spoorlijn Arnhem-Rheden op de overgang van het rivierenlandschap naar de Veluwe. De wijk is goed ontsloten en ligt op een steenworpafstand van Arnhem.

Oorspronkelijk stond er in Velp Zuid alleen wat bebouwing langs de oude ontginningslinten: Kerkallee, IJsselstraat, Willemstraat en Alexanderstraat. De eerste bebouwing daartussen ontstond ten noorden van de Willemstraat en kan getypeerd worden als ‘historisch dorp’. Na deze perceelsgewijze ontwikkelingen werden voor de oorlog ook de eerste projectmatige woningbouwontwikkelingen in Velp Zuid gerealiseerd: de tuindorp-buurtjes rond het Van Kolplein, de Caspar Fagelstraat en Karel van Gelderstraat en omgeving.

De grootste delen van Velp Zuid zijn echter pas na de Tweede Wereldoorlog gebouwd. Veel kleine bedrijfjes zoals tuinderijen maar ook wat grotere industrieën, waren in en rond de wijk te vinden en de behoefte aan betaalbare woningen voor arbeiders was dan ook groot.

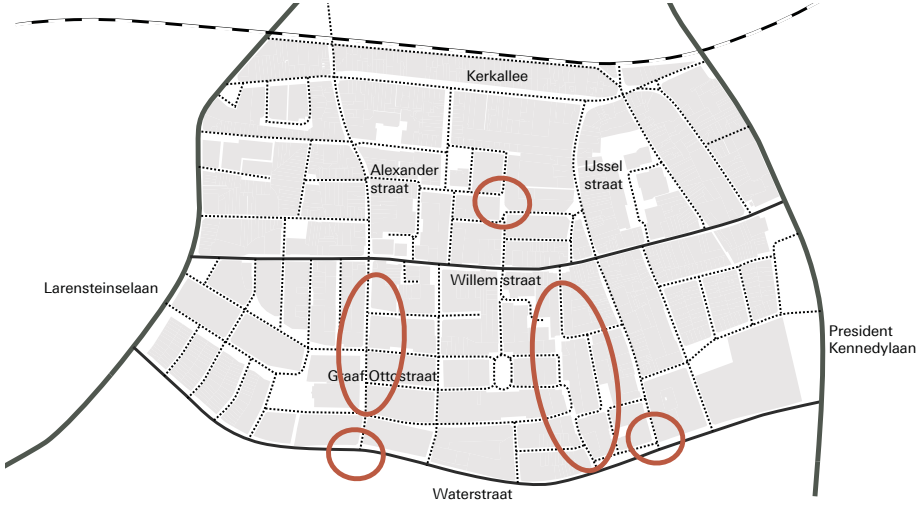
Op vrijkomende plekken heeft nieuwbouw plaatsgevonden als gevolg van wegtrekkende bedrijvigheid of plekken waar sprake is geweest van sloopnieuwbouw. Hierdoor is een gemêleerde wijk ontstaan die zich laat lezen als een mozaïek van verschillende buurtjes uit verschillende tijdsperioden.



ruimtelijke karakteristiek



bebouwingsstructuur



verkeersstructuur en knelpunten

Ruimtelijke structuur en kwaliteit openbare ruimte

Vanaf de President Kennedylaan valt meteen de grootschalige bebouwing op van het ziekenhuis met de woonblokken daaromheen. Deze bebouwing contrasteert sterk met de rest van de wijk doordat hier vrijwel alleen kleinschalige laagbouw staat van wisselende kwaliteit. Bebouwing uit verschillende tijden staat op schijnbaar willekeurige wijze door elkaar heen en de structuur van de wijk is op veel plekken onduidelijk waardoor het lastig is om te oriënteren. Vanaf de oostzijde oogt Velp Zuid groen door de waterpartij die omzoomd is met groene taluds, maar over het algemeen is de openbare ruimte zeer steenachtig. De inrichting is sober en er zijn veel verschillende bestratingmaterialen toegepast ongeacht de status van de betreffende straat. In de wijk liggen tal van speelplekjes, maar die zijn vaak klein en liggen erg achteraf. Auto's domineren het straatbeeld, doordat vaak in zeer smalle profielen aan weerszijden van de weg wordt geparkeerd. Op veel plekken zijn maatregelen getroffen om het verkeer te remmen, bijvoorbeeld door lantaarnpalen als obstakels midden in de rijbaan te zetten. Het straatmeubilair, zoals de verlichting, past bovendien niet bij de kleinschalige bebouwing van de wijk.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur is in principe opgebouwd als een heldere rasterstructuur: de Larensteinselaan en de President Kennedylaan aan de west- en oostzijde, de Waterstraat en Kerkallee aan de zuid- en noordzijde en de Willemstraat dwars door de wijk. Naast deze structuur zijn er ook een aantal problemen. Zo zijn de (hoofd)toegangen tot de wijk vanaf de Waterstraat moeilijk te vinden en is de stratenstructuur in de tuindorpen verwarrend door vreemde bochten en straten die niet met elkaar verbonden zijn. Velp Zuid niet berekend op het toegenomen autobezit met als gevolg dat op meerdere plekken in de wijk knelpunten zijn ontstaan.

Groenstructuur

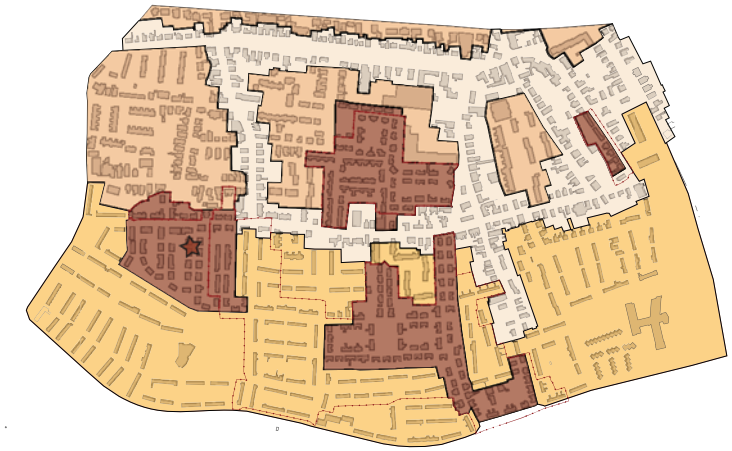
Hoewel aan de randen van Velp Zuid veel groen ligt met buitenplaats Larenstein aan de westzijde en de groenzone langs de A12 aan de zuidzijde, is er binnen de wijk nauwelijks sprake van structurerend groen. Langs enkele wegen, met name de oude linten, staat wat laanbeplanting. Daarnaast vormen de pleintjes in de tuindorpen verblijfsplekken met een deels groene invulling. Ook staat hier en daar, waar de maatvoering van de openbare ruimte dat toe laat, een solitaire boom. Soms zijn rondom deze bomen 'boomtuintjes' ontstaan die door de bewoners zijn aangelegd en onderhouden worden. De beperkte omvang van het openbare groen wordt door de bewoners als een gemis beschouwd. Het gebrek aan openbaar groen wordt deels gecompenseerd door de relatief diepe achtertuinen. Ook hebben veel woningen een voortuin, met uitzondering van de tuindorpbuurten. De voortuinen zijn echter vaak volledig bestraat en ogen soms rommelig door de verschillende erfscheidingen en het wisselende onderhoud.

Ruimtelijke karakteristiek wijkdelen

De verschillende bebouwing in de wijk is in essentie terug te brengen tot vier verschillende ruimtelijke typologieën die de identiteit van de wijk bepalen:

- de linten: dit woonmilieu wordt gekenmerkt door gevarieerdere bebouwing met een kleine korrel en is organisch gegroeid. Er staan hier veel vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De bebouwing kenmerkt zich door wisselende kapvormen en verspringende rooilijnen. Er is sprake van veel functiemenging met niet-woonfuncties op de begane grond.
- het oude dorp: dit woonmilieu kenmerkt zich door een perceelsgewijze ontwikkeling met gevarieerde bebouwing uit verschillende tijden. Er staat met name kleinschalige losse bebouwing. Dit woonmilieu is duidelijk terug te vinden in de noordwesthoek van de wijk.





bestaande ruimtelijke structuur

- tuinwijk
- tuindorp
- ‘nieuw’ tuindorp (Beltjeshofstraat e.o.)
- linten
- historisch dorp

- tuindorp: deze buurten zijn voor de oorlog gebouwd als de eerste projectmatige ontwikkelingen in de wijk. De buurten zijn duidelijk als stedenbouwkundig ensemble ontworpen en hebben dan ook een cultuurhistorische waarde. De bebouwing heeft één laag met kap en karakteristieke dakoverstekken. De profielen zijn smal en stenig en voortuinen ontbreken. Op stedenbouwkundige belangrijke plekken bevinden zich verbijzonderingen in de architectuur. De verkeersstructuur in de tuindorpen is op veel plaatsen onoverzichtelijk.
- tuinwijk: in deze delen van de wijk staat naoorlogse bebouwing die ook projectmatig ontwikkeld is. De woningen zijn gebouwd in twee lagen met een flauwe kap in zowel korte als langere rijen. De architectuur is sober en schraal. De straten in tuinwijk zijn duidelijk ruimer opgezet als in de tuindorpbuurten en vrijwel alle woningen hebben een voortuin.

De laatste jaren heeft op sommige plekken in de wijk al sloop-nieuwbouw plaatsgevonden. Deze meer recente ontwikkelingen kunnen het beste onder de tuinwijk-typologie geschaard worden (ruimere straatprofielen, bebouwing twee lagen met kap), met uitzondering van het buurtje rondom de Beltjeshofstraat dat door het kleinschalige karakter van de bebouwing meer het karakter van een ‘nieuw’ tuindorp heeft.

Men kan stellen dat de linten, het oude dorp en de tuindorpdelen qua ruimtelijke kwaliteit hoger gewaardeerd worden dan de tuinwijkdelen van de wijk, alhoewel in de laatst genoemde typologie de kwaliteit van de woningen wellicht beter te noemen is. De tuindorp delen van de wijk worden ook door velen als ‘typisch Velp Zuid’ beschouwd. Juist het samenspel van de verschillende bebouwingstypologieën maakt Velp Zuid tot de gevarieerde laagbouwbuurt die de wijk vandaag de dag is: hierin ligt dan ook de identiteit van Velp Zuid verankerd.











Feiten in 'verandergebied'

101.809 m²

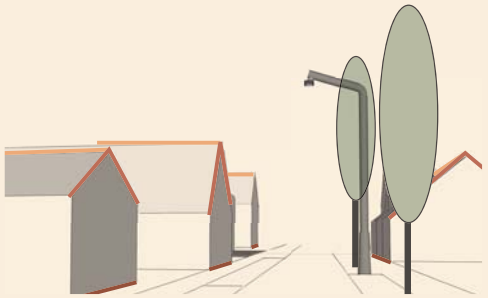
393 woningen

39 wo/ha

73% uitgeefbaar gebied

27 % openbaar gebied

Lint



Kenmerken bebouwing

- organisch gegroeid
- perceelsgewijze ontwikkeling
- wisselende rooilijn
- wisselende kapvorm
- wisselende kaprichting
- wisselende goot- en nokhoogte
- functiemenging op de begane grond
- gevarieerd architectonisch beeld

Kenmerken openbare ruimte

- steenachtig, fietser op de rijbaan
- brede trottoirs
- smalle ranke bomen
- langsparkeren
- gebakken klinkers











Feiten in 'verandergebied'

70.147 m²

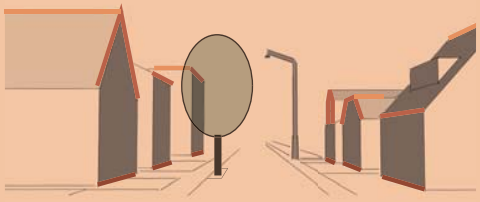
250 woningen

36 wo/ha

72% uitgeefbaar gebied

28 % openbaar gebied

Dorp



Kenmerken bebouwing

- organisch gegroeid
- perceelsgewijze ontwikkeling
- nauwelijks verspringende rooilijn
- wisselende kapvorm
- wisselende kaprichting
- wisselende goot- en nokhoogte
- gevarieerd architectonisch beeld

Kenmerken openbare ruimte

- smalle en steenachtige profielen
- smalle trottoirs
- langsparkeren
- gemengd bestratingsmateriaal







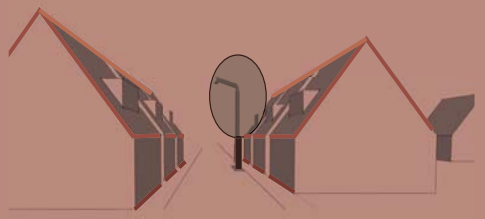




Feiten in 'verandergebied'

- 101.809 m²
- 393 woningen
- 39 wo/ha
- 73% uitgeefbaar gebied
- 27 % openbaar gebied

Tuindorp



Kenmerken bebouwing

- ontworpen als stedenbouwkundig ensemble (soms rondom een plek in openbare ruimte)
- strakke rooilijn
- alle woningen zelfde kapvorm: zadeldak evenwijdig aan de straat
- bebouwing één laag met kap
- 2^1 kap en korte rijen
- geen voortuinen
- verbijzondering op stedenbouwkundig belangrijke plekken, bijvorbeeld hoeken

Kenmerken openbare ruimte

- smalle profielen met langsparkeren
- nauwelijks groen
- geen voortuinen: stenig karakter
- gebakken klinkers







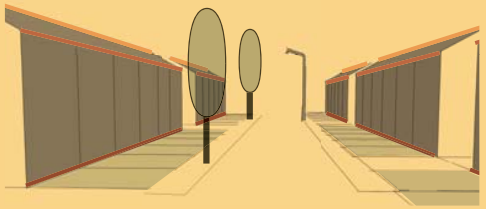




Feiten in 'verandergebied'

- 70.147 m²
- 250 woningen
- 36 wo/ha
- 72% uitgeefbaar gebied
- 28 % openbaar gebied

Tuinwijk

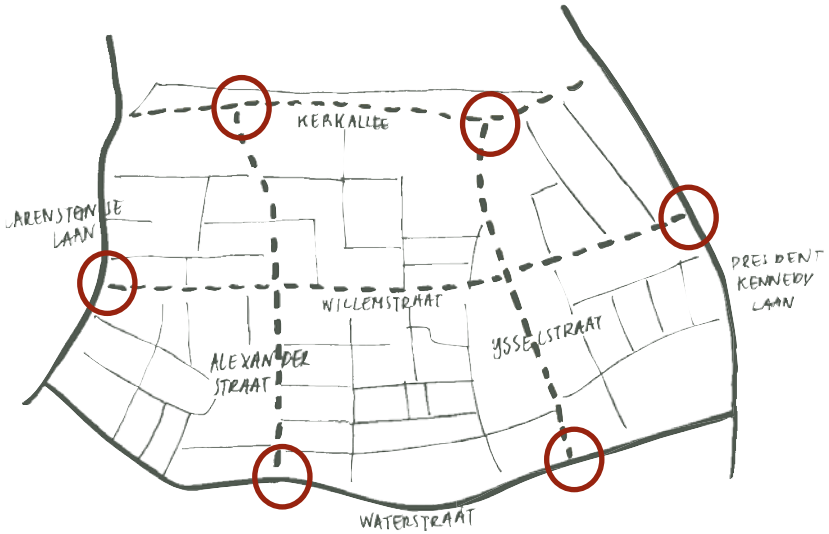


Kenmerken bebouwing

- planmatig ontwikkelde strokenbouw
- strakke rooilijnen
- kapvorm alle woningen: zadeldak evenwijdig aan de straat met flauwe kaphelling
- bebouwing twee lagen met kap
- schrale architectuur
- zorgvuldige detaillering dakrand en soms ook entree van woning (bijz. metselverband)
- gelijke kaprichting
- voortuin variërend in diepte tussen 2-5 m

Kenmerken openbare ruimte tuinwijk

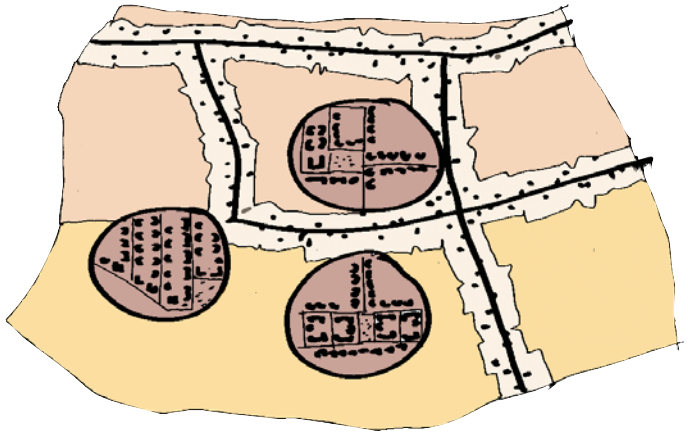
- ruim opgezette profielen
- langsparkeren, soms aan twee zijden
- af en toe groen, plantsoenstroken
- rijbanen vaak asfalt



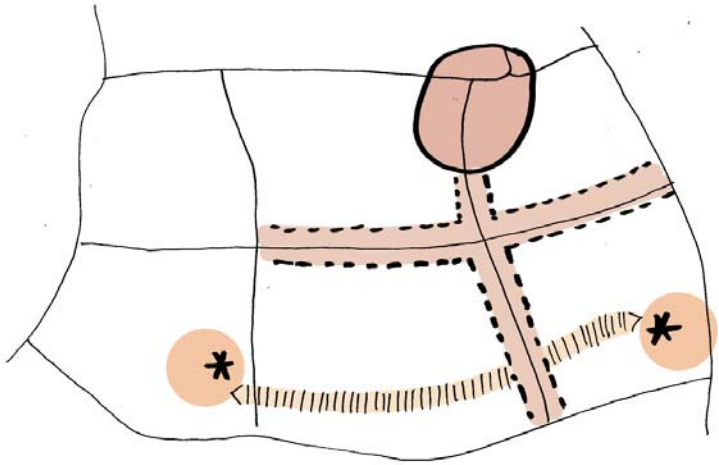
aanbrengen hiërarchie in wegen en verduidelijken entrees



meer ruimte voor groen en ontmoeten



ruimtelijke eenheden definiëren en versterken



voorzieningen concentreren, linten geschikt voor functiemenging

3. Uitgangspunten en doelstellingen

Op basis van de ruimtelijke analyse is door SVP Architectuur en Stedenbouw een aantal algemene doelstellingen opgesteld die als uitgangspunt hebben gediend voor de verdere uitwerking van de wijkvisie:

1. Versterken ruimtelijke structuur: weeffouten herstellen

De vernieuwing van Velp Zuid biedt de kans om de ruimtelijke structuur te versterken en te verbeteren:

- Hiërarchie in wegen: door een duidelijkere hiërarchie in wegen aan te brengen kan de oriëntatie in de wijk sterk verbeteren. Met name in het zuid-westelijke deel van de wijk hebben in het verleden verkeerskundige ingrepen plaats gevonden die de ruimtelijke structuur van de wijk onduidelijk hebben gemaakt. Deze straten vallen binnen het 'verandergebied' en hier bestaat dan ook de mogelijkheid om een aantal verbindingen te herstellen/verbeteren waardoor een meer orthogonaal ontsluitingssysteem van doorlopende wegen ontstaat. Duidelijk is de ruit van hoofdontsluitingswegen die om de wijk heen loopt. Daarbinnen ligt een raamwerk van doorlopende straten, de buurtontsluitingswegen, die de wijk in zessen verdeelt en toegang biedt tot de woonstraten. Ieder type ontsluiting heeft een eigen herkenbaar profiel. De wijkontsluiting heeft een doorgaande laanbeplanting aan twee zijden van de weg, met uitzondering van de President Kennedylaan waar losse boombegeleiding staat. De buurtontsluiting heeft een beplanting aan één zijde van de weg. De Willemstraat-Sophiastraat vormt hierop een uitzondering met beplanting aan weerszijden van de straat. De woonstraten hebben een informelere beplanting waarbij hier en daar een boom kan staan.
- Ruimtelijke eenheden definiëren: De wijk laat zich momenteel lezen als een weefwerk van verschillende buurten uit verschillende tijden. Er is geen relatie tussen de ruimtelijke structuur en de begrenzing van deze buurten, waardoor een logische stadsplattegrond voor Velp Zuid ontbreekt. Met name in de zuid-oosthoek van de wijk lopen de tuindorp en tuinwijk delen door elkaar heen. Tezamen met de onduidelijke verkeersstructuur in dit deel van de wijk ligt hier duidelijk een veranderopgave. De vernieuwing van Velp Zuid biedt de kans de bebouwings- en ontsluitingsstructuur van de wijk zo aan te passen, dat er weer duidelijk begrensde buurtjes en ruimtelijke eenheden van de verschillende typologieën ontstaan. Dit biedt met name voor de zuid-oost hoek van het plangebied kansen.
- Herkenbaar maken van entrees: met name vanaf de Waterstraat zijn de entrees van de wijk onduidelijk. Door hier ruimte te maken bij de buurtontsluitingsstraten, bijvoorbeeld door middel van een kleine groenplek en verbijzondering in de Waterstraat, wordt duidelijk onderscheid gemaakt met de rest van de straten die aansluiten op de Waterstraat. Een mooie, ranke poort, een naambord van de wijk of het verbijzonderen van de kop van een gerenoveerd woningbouwblok kan hier ook een bijdrage aan leveren.

2. Kwaliteit openbare ruimte versterken

De kwaliteit van de openbare ruimte is een belangrijke graadmeter voor hoe het met de wijk gesteld is en draagt ook in ruime mate bij aan de aantrekkelijkheid van de wijk voor bewoners. Het streven is dan ook om met de ruimtelijke vernieuwing van Velp Zuid niet alleen de kwaliteit van de bebouwing te verbeteren, maar ook de kwaliteit van de openbare ruimte.



voorbeeld mogelijke aanpak Troelstrastraat: herinrichting openbaar gebied en renovatie gevels

Herinrichting van straten is op veel plaatsen mogelijk, omdat binnen 10-15 jaar volledige herinrichting van veel straten aan de orde is door de slechte kwaliteit van de riolering. Binnen 5 jaar is de vervanging van de riolering in Tuindorp Noord en de Graaf Ottostraat noodzakelijk.

Door meer rust en samenhang aan te brengen en te kiezen voor uniformiteit van profielen, materialisatie, principe details en straatmeubilair kan een grote kwaliteitsverbetering plaatsvinden. Hierdoor zal de wijk, ondanks de verschillen in architectuurstijlen, meer als eenheid ervaren worden. Uitgangspunt is het ontwerpen van een functionele en veilige openbare ruimte, waar de verschillende gebruikers (voetgangers, fietsers en automobilisten) samen, met zo min mogelijk conflicten, gebruik van kunnen maken.

Ook zal meer ruimte voor parkeren in de wijk gevonden moeten worden om ruimte te bieden aan het ruimere autobezit in de wijk. Voor nieuwbouw geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning en bij renovatie wordt gestreeft naar 1,4 parkeerplaats per woning.

3. Meer ruimte voor groen en ontmoeten

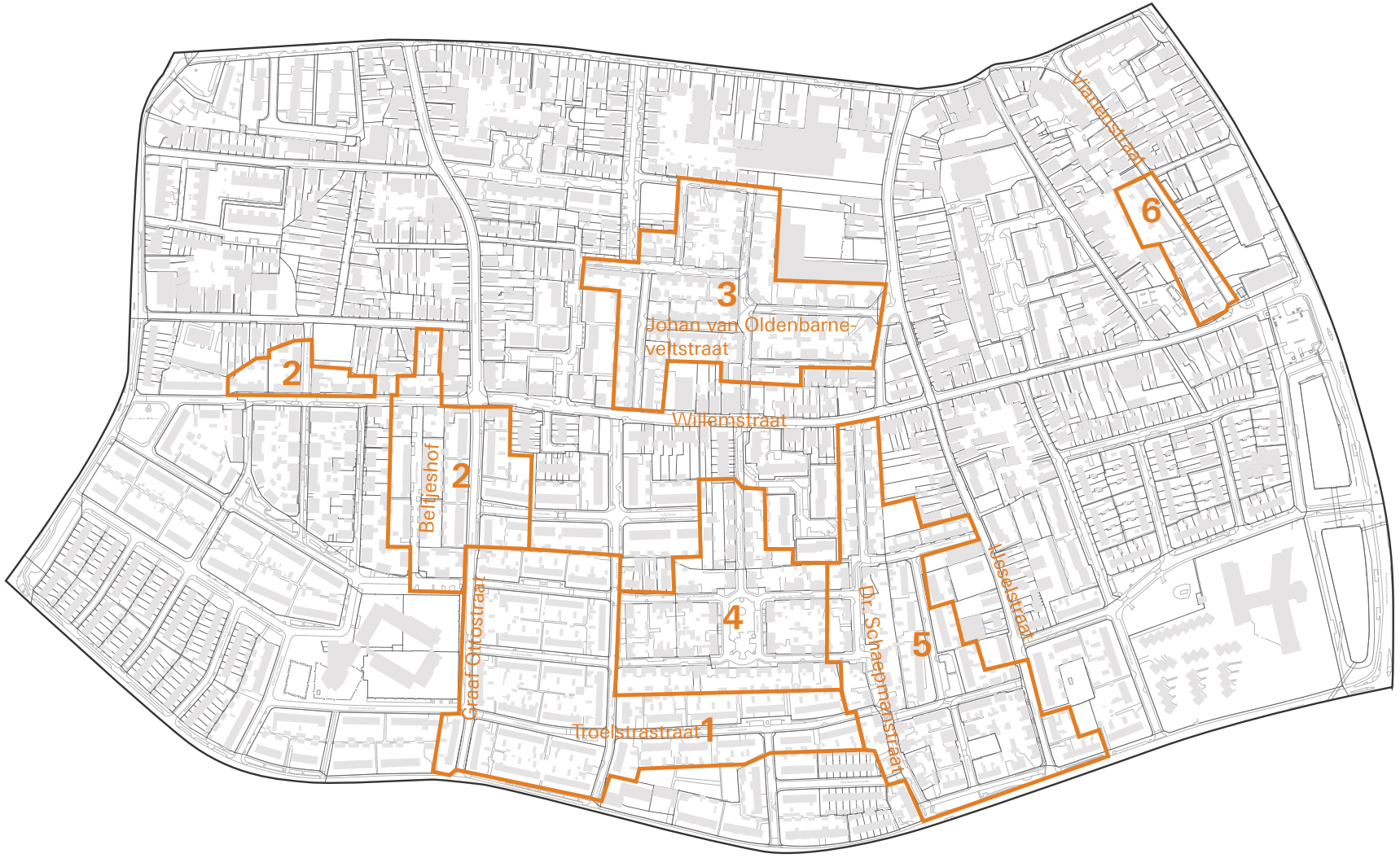
Om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren is het wenselijk meer ruimte voor groen en ontmoeting in de wijk te creëren. In de straatprofielen kan gezocht worden naar meer ruimte voor bomen/groen/verblijven door bijvoorbeeld parkeren te concentreren aan één zijde. Door te werken met assymetrische profielen kan in veel straten aan één zijde een bredere stoep gemaakt worden (bij voorkeur aan de goed bezonde zijde van de straat en mits de 'smalle' stoep voldoet aan de minimum richtlijnen), waardoor ruimte ontstaat voor kinderen om te spelen/te hinkelen etc. Daarnaast kan een deel van het 'blik' van straat gehaald worden door daar waar voldoende ruimte is binnen de bouwblokken parkeergelegenheid op achterterreinen te realiseren of in 'parkeerkoffers' tussen en/of op de kop van bouwblokken. Tot slot is het wenselijk ook meer lucht in de wijk te creëren door op verschillende plekken (groene) pleintjes/ontmoetingsplekken toe te voegen. Deze pleintjes kunnen een verschillend karakter krijgen waarbij samen met het betreffende buurtje over de exacte invulling kan worden nagedacht (bijv. gemeenschappelijke moestuin, kinderspeeltuin, heemtuin, sportplein, bbq plek, jeux-de-boulesbaan)

4. Meer differentiatie in woningtypen en beeldkwaliteit

Bij het aanpakken van de woningen in het 'verandergebied' kan voortgeborduurd worden op de reeds aanwezige typologieën en woonmilieus van tuindorp en tuinwijk. Het toevoegen van een nieuw woonmilieu zou alleen maar nog meer variatie toevoegen aan de wijk zonder meer kwaliteit en samenhang te creëren. De contour van het 'verandergebied' is bovendien dusdanig grillig dat het lastig is om gefaseerd te herontwikkelen en tot hele nieuwe invullingen en verkavelingsvormen te komen. Door het bestaande stratenpatroon grotendeels te respecteren kan eenvoudig worden gefaseerd en kunnen onwenselijke achterkantsituaties worden voorkomen. Specifiek voor de tuindorp buurten is de opgave om de kwaliteit van de woningen te verbeteren (door met name woningen te vergroten zodat ze beter voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd) zonder dat de kenmerkende kleinschaligheid en intimiteit van deze buurtjes verloren gaat.
Voor de tuinwijkbuurten is de opgave, naast het aanpassen van de woningen aan de wensen en eisen van deze tijd, om het sobere straatbeeld te verrijken door wellicht de profielen anders in te richten, maar ook het uiterlijk van de woningen te upgraden waardoor een levendiger en afwisselender straatbeeld kan ontstaan. Deze typologie vraagt om een herdefiniëren van de wijze waarop de woning grenst aan het openbaar gebied.

Renovatie versus sloop-nieuwbouw

De kwaliteit van de woningen binnen het 'verandergebied' is wisselend. Een beperkt aantal woningen is te slecht om nog te renoveren en zullen gesloopt moeten worden. Voor de overige woningen kan men grofweg stellen dat het voor de naoorlogse bouw (tuinwijk) de voorkeur heeft om te renoveren en dat bij de vooroorlogse bouw (tuindorp) beide opties, zowel sloop-nieuwbouw als renovatie, nog mogelijk zijn. SVP heeft voor zowel de vooroorlogse bouw als de naoorlogse bouw op basis van de plattegronden van verschillende woningen beoordeeld welke mogelijkheden er zijn om de woning te renoveren/aan te passen. Hierbij is ook gekeken naar het geschikt maken van de woningen voor verschillende doelgroepen, variërend van starters en ouderen tot (grotere) gezinnen. Deze studie is in de bijlage opgenomen. In de verschillende scenario's die onderzocht zijn, is gekeken naar de consequenties van sloop-nieuwbouw dan wel renovatie voor verschillende delen van de wijk, opgenomen in bijlage 1.



deelgebieden in het verandergebied (volgens exploitatieopzet Vivare)

4. Stedenbouwkundig Programma van Eisen

In deze notitie worden de scenario's voor het 'verandergebied' geabstraheerd tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen per deelgebied. Samen met de uitgangspunten voor de herinrichting van de openbare ruimte, zoals die zijn verwoord in hoofdstuk 5, vormen deze het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van deelgebieden.

De mogelijkheid én het moment van ingrijpende (opnieuw inrichten) kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in Velp Zuid worden bepaald door de vervangingsnoodzaak van de riolering. Aanvullend daarop zal de gemeente in het 'verandergebied' investeren in kwaliteitsverbetering. De omvang en het moment is afhankelijk van de plannen van Vivare (sloop-nieuwbouw dan wel renovatie van de woningen) en de mate waarin doelen uit de wijkvisie worden gerealiseerd. Sociale veiligheid speelt uiteraard bij alle verdere uitwerkingen een belangrijke rol.

In het SPvE wordt uitgegaan van de stedenbouwkundig samenhangende gebieden. Hierin zitten kleine afwijkingen van de deelgebiedgrenzen die Vivare hanteert (aangegeven met witte stippellijn):

- Deelgebied 1: Tuinwijk Graaf Ottostraat en Troelstrastraat e.o.
- Deelgebied 2: Tuindorp West Beltjeshofstraat
- Deelgebied 3: Tuindorp Noord Johan van Oldenbarneveltstraat e.o.
- Deelgebied 4: Tuindorp Zuid van Kolplein e.o
- Deelgebied 5: Herinrichting Dr. Schaepmanstraat en IJsselstraat e.o.
- Deelgebied 6: Herinrichting Vianenstraat e.o.

Het SPVE vormt het ruimtelijk en programmatisch kader voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan per deelgebied. In het SPVE zijn deels kwantitatieve eisen vastgelegd, deels kwalitatieve eisen. Ook is per deelgebied aangegeven wat de belangrijkste vraagstukken/ontwerpopgaven zijn die in samenspraak met de betreffende bewoners van dat deelgebied uitgewerkt moeten worden.

Per deelgebied wordt eerst een aantal algemene uitgangspunten beschreven zoals de typologie van het betreffende deelgebied (tuindorp, tuinwijk), de herstructureringsstrategie (sloop-nieuwbouw, renovatie of beiden mogelijk), de gewenste structuurverbetering op wijkniveau en het gewenste aantal groen- en ontmoetingsgplekken. Vervolgens worden de stedenbouwkundige uitgangspunten voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte verder uitgewerkt in spelregels.

De geformuleerde spelregels moeten niet gelezen worden als keiharde randvoorwaarden maar als richtinggevend kader. Bij de definitieve keuze voor bijvoobeeld parkeer- en groenplekken zal altijd een afweging gemaakt moeten worden tussen sociale, fysieke en financiële argumenten. Ook voor de cultuurhistorische waarden geldt dat hier per deelgebied zorgvuldig naar gekeken zal worden bij de afweging sloop-nieuwbouw dan wel renovatie. Als er bij de verdere uitwerking spanning ontstaat tussen het programma van eisen voor de openbare ruimte en de woningen zal in de geest van het ontwikkelplan gezamelijk naar een oplossing gezocht worden.

max. 159 woningen

173 pp op straat

50 pp in bouwblok

1500 m² op 2 plekken



nieuwbouw tuinwijk

renovatie tuinwijk

inrichten als wijkontsluiting

inrichten als buurtontsluiting

inrichten als straten

bijzondere herinrichting

wijkentree

mate van groen in de straten

grens deelgebieden nader onderzoeken

Ontwerpvraagstukken Deelgebied 1:

- wijze van renovatie (uitbreidingsmogelijkheden, aanpassingen gevel)
- inrichting Troelstrastraat (profiel, parkeren) en sloop blok om Troelstralaan door te trekken naar A. Agnesstraat i.r.t. toevoegen parkeren en groen
- keuze en positie van groen-/speelruimte bepalen in relatie met groen/speelruimte in omliggende wijk (mede bepalend voor grens met deelgebied 4)
- wijze van verduidelijken/zichtbaar maken entree vanaf Waterstraat



Kwantitatieve uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- maximaal 159 woningen (uitgaande van samenvoegen duplexwoningen)
- parkeernorm - streven 1,4 pp per woning: 159x1,4 = 223 pp
- circa 1.500 m² groen verdeeld over 2 plekken

Algemene uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- typologie: tuinwijk
- uitgangspunt herstructurering: renovatie
- gewenste structuurverbetering: stratenpatroon aanpassen
  - Graaf Ottostraat: herinrichten tot buurtontsluitingsstraat, entree zichtbaar/herkenbaar maken
  - Troelstrastraat: aansluiten op Albertina Agnesstraat

Deelgebied 1:

Graaf Ottostraat en Troelstrastraat e.o.



Spelregels bebouwing

- Bouwvolume: twee lagen met kap, verbijzondering koppen van blokken mogelijk door bijvoorbeeld kap op te tillen.
- Uitbreidingsmogelijkheden bij renovatie: aan achterzijde over twee lagen, vernieuwen van kap, toevoegen erkers voorzijde van woning, samenvoegen van duplexwoningen tot één grote woning.
- Rooilijn: mag verspringen door toevoegen van erkers op begane grond
- Tuinen: voortuin circa 2 meter en achtertuin circa 9 meter.
- Gevel: uniform voor hele straat of per straatdeel kiezen voor verbijzonderen van gevel om meer variatie in straatbeeld toe te voegen, balans zoeken tussen variatie/samenhang, één strategie voor buurt kiezen.
- Kleur- en materiaalgebruik: toevoegen van materialen in gevel is toegestaan, mits ondergeschikt aan basismateriaal, bijv. door gevel deels te keimen of erkers toe te voegen.

Spelregels openbare ruimte

- Type straat: basisprofiel 4 m.u.v. Graaf Ottostraat (basisprofiel 2).
- Materiaal: bruin gebakken klinkers voor straat en tegels voor voetpaden.
- Parkeren: in de straten langsparkeren, deels (haaks)parkeren op koppen van bouwblokken, belangrijke opgave in Troelstrastraat.
- Verlichting: lichtmast met paaltop.
- Groen: bomen toevoegen in straatbeeld.
- Spelen en ontmoeten: twee nieuwe plekken en speelstoepen.
- Erfafscheiding: uniform voor hele straat of per straatdeel kiezen voor één oplossing, bijv. hekwerk, groene haag.





voorbeelden van ‘nieuwe’ tuindorpen

max. 18 woningen

max. 39 woningen

20 pp op straat

60 pp in bouwblok

1700 m² op 1 plek

nieuwbouw lint

nieuwbouw tuindorp

inrichten als wijkontsluiting

inrichten als buurtontsluiting

inrichten als straten

mate van groen in de straten



Ontwerpvraagstukken Deelgebied 2:

- woningen langs Mauritsstraat huur of koop?
- zoeken naar ruimtelijke samenhang met naastgelegen recente nieuwbouw
- oriëntatie van bebouwing in nieuwe tuindorp
- keuze en positie van groen-/speelruimte bepalen in relatie met groen-/speelruimte in omliggende wijk
- wijze van parkeren in nieuwe buurtje



Kwantitatieve uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- maximaal 57 woningen
- parkeernorm - 1,4 pp per woning : 57 x 1,4 = 80 pp
- circa 1.700 m² groen, één nieuwe groen/ontmoetingsplek

Algemene uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- typologie: 'nieuw' tuindorp, ruimtelijk gezien aansluiten op naastgelegen nieuwbouwbuurt, lint langs Mauritsstraat
- uitgangspunt herstructurering: sloop-nieuwbouw
- structuurverbetering: stratenpatroon handhaven/aanvullen
  - Graaf Ottostraat: herinrichten als buurtontsluitingsweg en scheiding tussen tuindorp en tuinwijk
  - nieuwe ontwikkeling van Beltjeshof zorgvuldig afronden als stedenbouwkundig ensemble rondom nieuwe groenplek

Deelgebied 2:

Beltjeshofstraat e.o.



Spelregels bebouwing

- Bouwvolume: in nieuwe tuindorp zowel lage als hoge goot mogelijk (bezien in samenhang met naastgelegen nieuwe buurt), langs lint gevarieerde kappen en goten.
- Rooilijn: binnen het bouwblok van tuindorp tot maximaal een halve meter verspringen .
- Tuinen: geen voortuin voor tuindorp, waar mogelijk stoepenzone i.v.m. privacy, achtertuin is minimaal 9 meter, langs het lint variabel.
- Gevel: tuindorp ontwerpen als stedenbouwkundig ensemble, verbijzondering bij groenplek is mogelijk. Langs het lint gevarieerd beeld.
- Kleur- en materiaalgebruik: een uniform gekozen materialisatie voor het tuindorp. Voor woningen die horen bij het lint is variatie gewenst.

Spelregels openbare ruimte

- Type straat: basisprofiel 3 in tuindorp, langs Graaf Ottostraat en Mauritsstraat basisprofiel 2.
- Materiaal: bruin gebakken klinkers voor straat en tegels voor voetpaden.
- Parkeren: aan één zijde langsparkeren in de straat, in parkeerkoffers tussen de woningen of op achterterreinen.
- Verlichting: lichtmast met paaltop.
- Groen: beplanting toevoegen in straatbeeld waar mogelijk.
- Spelen en ontmoeten: nieuwe hof met speelplek voor kinderen.
- Erfafscheiding: tuindorp n.v.t., langs lint vrij.





- nieuwbouw lint
- nieuwbouw tuindorp
- renovatie tuindorp
- inrichten als wijkontsluiting
- inrichten als buurtontsluiting
- inrichten als straten
- parkeren
- groen/ontmoetingsplek
- mate van groen in de straat

max. 5 woningen	
max. 128 woningen	
100 pp op straat	
87 pp in bouwblok	
1.000-2.000 m², 1 plek	

Ontwerpvraagstukken Deelgebied 3:

- sloop - nieuwbouw of renovatie?
- bij renovatie: wijze van renoveren/uitbreidingsmogelijkheden?
- parkeren toevoegen: binnen bouwblokken of in parkeerkoffers tussen de woningen
- keuze en positie van groen-/speelruimte bepalen in relatie met groen-/speelruimte in omliggende wijk



Kwantitatieve uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- ruimte voor wonen en werken aan de Willemstraat
- maximaal 133 woningen bij nieuwbouw
- parkeernorm - 1,4 pp per woning : 133 x 1,4 = 187 pp
- circa 1.000-2.000 m² groen, één nieuwe groen/ontmoetingsplek

Algemene uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- typologie: tuindorp, lint langs Willemstraat
- uitgangspunt herstructurering: keuze tussen renovatie met beperkte sloop of volledige sloop-nieuwbouw, kijkend naar cultuurhistorische waarde, toekomstwaarde woningen en financiële kaders
- sloop bebouwing tussen C. Fagelstraat en J. van Oldenbarneveltstraat
- structuurverbetering: grotendeels handhaven bestaande stratenpatroon
  - Johan de Wittstraat: straat afsluiten biedt kansen voor afronden Willemstraat en extra parkeerplaatsen

Deelgebied 3:

Johan van Oldenbarneveldtstraat e.o.



Spelregels bebouwing

- Bouwvolume: in tuindorp lage goot (3m) aan de voorzijde van de woning, asymetrische kap met hoge goot aan achterzijde mogelijk, langs lint gevarieerde kappen en goten.
- Uitbreidingsmogelijkheden bij renovatie: bv. aan achterzijde met één laag, patio-uitbreiding, dakkapellen, samenvoegen woningen.
- Rooilijn: binnen het bouwblok tot maximaal een halve meter verspringen. Bij verbreding van profiel t.b.v. bomen kan de rooilijn tussen de bouwblokken verspringen tot maximaal 5 meter.
- Tuinen: geen voortuin in tuindorp, waar mogelijk stoepenzone i.v.m. privacy, achtertuin is minimaal 9 meter.
- Gevel: tuindorp ontwerpen als stedenbouwkundig ensemble, verbijzondering bij groenplek is mogelijk. Langs het lint gevarieerd beeld.
- Kleur- en materiaalgebruik: een uniform gekozen materialisatie voor het tuindorp. Voor woningen die horen bij het lint is variatie gewenst.

Spelregels openbare ruimte

- Type straat: basisprofiel 3 in tuindorp (langs Willemstraat basisprofiel 2).
- Materiaal: bruin gebakken klinkers voor straat en tegels voor voetpaden.
- Parkeren: aan één zijde langsparkeren in de straat, in parkeerkoffers tussen de woningen of op achterterreinen.
- Verlichting: lichtmast met paaltop.
- Groen: beplanting toevoegen in straatbeeld.
- Spelen en ontmoeten: nieuwe hof met speelplek voor kinderen.
- Erfafscheiding: tuindorp n.v.t., langs lint vrij.





- nieuwbouw tuindorp
- renovatie tuindorp
- inrichten als wijkontsluiting
- inrichten als buurtontsluiting
- inrichten als straten
- parkeren
- groen/ontmoetingsplek
- mate van groen in de straat
- grens deelgebieden nader onderzoeken

max. 100 woningen

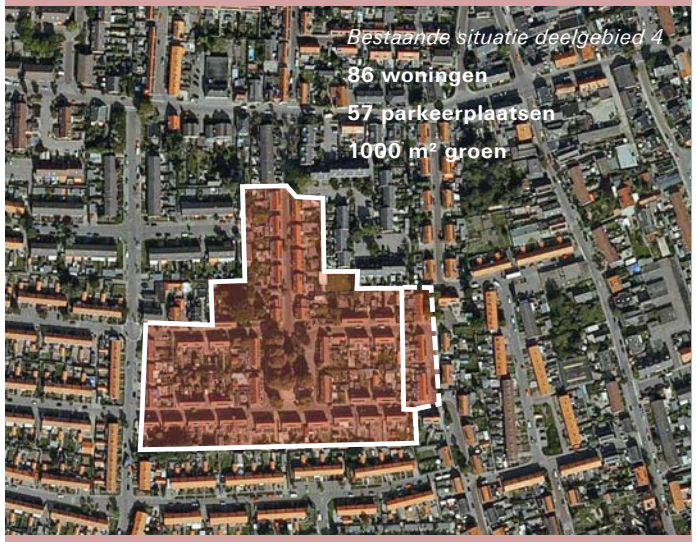
68 pp op straat

108 pp in bouwblok

1.000 m² op 1 plek

Ontwerpvraagstukken Deelgebied 4:

- sloop - nieuwbouw of renovatie?
- bij renovatie: wijze van renoveren/uitbreidingsmogelijkheden?
- parkeren toevoegen: binnen bouwblokken of in pakeerkoffers tussen de woningen (mede bepalend voor grens met deelgebied 1 en 5)
- keuze en positie van groen-/speelruimte bepalen in relatie met groen-/speelruimte in omliggende wijk



Kwantitatieve uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- maximaal 126 woningen
- parkeernorm - 1,4 pp per woning : 126 x 1,4 = 176 pp
- circa 1.000 m² groen, verdeeld over één plek

Algemene uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- typologie: tuindorp
- uitgangspunt herstructurering: keuze tussen renovatie met beperkte sloop of volledige sloop-nieuwbouw kijkend naar cultuurhistorische waarde, toekomstwaarde woningen en financiële kaders
- structuurverbetering: handhaven/aanvullen bestaande stratenpatroon
- groen/ontmoetingsplekken: herinrichting van Kolplein

Deelgebied 4: Van Kolplein e.o.



Spelregels bebouwing

- Bouwvolume: in tuindorp lage goot (3m) aan de voorzijde van de woning, asymetrische kap met hoge goot aan achterzijde mogelijk.
- Uitbreidingsmogelijkheden bij renovatie: bv. aan achterzijde met één laag, patio-uitbreiding, dakkapellen, samenvoegen woningen.
- Rooilijn: binnen het bouwblok tot maximaal een halve meter verspringen. Bij verbreding van profiel ten behoeve van bomen kan de rooilijn tussen de bouwblokken verspringen tot maximaal 5 meter.
- Tuinen: geen voortuin in tuindorp, waar mogelijk stoepenzone in verband met privacy, achtertuin is minimaal 9 meter
- Gevel: tuindorp ontwerpen als stedenbouwkundig ensemble, verbijzondering bij groenplek is mogelijk.
- Kleur- en materiaalgebruik: een uniform gekozen materialisatie voor het tuindorp.

Spelregels openbare ruimte

- Type straat: basisprofiel 3 in tuindorp.
- Materiaal: bruin gebakken klinkers voor straat en tegels voor voetpaden
- Parkeren: aan één zijde langsparkeren in de straat, in parkeerkoffers tussen de woningen of op achterterreinen.
- Verlichting: lichtmast met paaltop.
- Groen: beplanting toevoegen in straatbeeld.
- Spelen en ontmoeten: hof inrichten met speelplek voor kinderen.
- Erfafscheiding: tuindorp n.v.t.

Argumentatie structuurverbetering

In dit deelgebied wordt om twee redenen voorgesteld om bestaande woningen te slopen:

- De ruimtelijke- en verkeerskundige structuur kan verbeterd worden als de Dr. Schaepmanstraat weer een doorlopende straat wordt voor autoverkeer.
- Een groot deel van de bestaande woningen langs de Dr. Schaepmanstraat zijn kleine twee-onder-een kappers. De tuinen zijn vaak te ondiep om de woningen aan de achterzijde te kunnen uitbreiden. Samenvoegen tot één woning is niet reëel in dit huursegment.

Door woningen hier terug te bouwen in de 'tuinwijk'sfeer kunnen meerdere vliegen in één klap geslagen worden. Er kunnen ruimere eengezinswoningen worden gebouwd, er ontstaat een logischere begrenzing van deelgebieden/buurten in de wijk en er ontstaan logische plekken ruimte voor groen en parkeren.





max. 16 woningen

max. 120 woningen

120 pp op straat

70 pp in bouwblok

2000 m² op 2 plekken

- nieuwbouw lint
- nieuwbouw tuinwijk
- renovatie tuinwijk
- inrichten als wijkontsluiting
- inrichten als buurtontsluiting
- inrichten als straten
- parkeren
- groen/ontmoetingsplek
- mate van groen in de straten
- wijkentree

Ontwerpvraagstukken Deelgebied 5:

- mate van sloop- nieuwbouw en renovatie
- wijze van renovatie (uitbreidingsmogelijkheden, aanpassingen gevel)
- oplossingen parkeren
- keuze en positie van groen-/speelruimte bepalen in relatie met groen-/speelruimte omliggende wijk
- wijze van verduidelijken entree vanaf Waterstraat



Kwantitatieve uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- ruimte voor wonen en werken aan de IJsselstraat
- maximaal 136 woningen
- parkeernorm - 1,4 pp per woning : 136 x 1,4 = 190 pp
- circa 2.000 m² groen, verdeeld over minimaal 2 plekken

Algemene uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- typologie: grotendeels tuinwijk, lint langs IJsselstraat
- uitgangspunt herstructurering: combinatie van sloop-nieuwbouw en renovatie om de ruimtelijke structuur en identiteit van de buurten te verbeteren
- structuurverbetering: stratenpatroon deels aanpassen:
  - Dr. Schaepmanstraat doorlopende straat maken
  - IJsselstraat inrichten als buurtontsluitingsweg
  - Troelstrastraat en Albertina Agnesstraat aansluiten

Deelgebied 5:

Dr. Schaepmanstraat en IJsselstraat e.o.



Spelregels bebouwing

- Bouwvolume: twee lagen met kap, koppen kunnen verbijzonderd worden door bijvoorbeeld kap op te tillen.
- Uitbreidingsmogelijkheden: aan achterzijde over twee lagen, vernieuwen van kap, toevoegen erkers voorzijde van woning.
- Rooilijn: mag verspringen door toevoegen van erkers op begane grond.
- Tuinen: voortuin circa 2 meter en achtertuin minimaal 9 meter.
- Gevel: uniform voor hele straat of per straatdeel kiezen voor verbijzonderen van gevel om meer variatie in straatbeeld toe te voegen, balans zoeken tussen variatie/samenhang, één strategie voor buurt kiezen.
- Kleur- en materiaalgebruik: toevoegen van materialen in gevel is toegestaan, mits ondergeschikt aan basismateriaal, bijvoorbeeld door gevel deels te keimen of houten erkers toe te voegen.

Spelregels openbare ruimte

- Type straat: basisprofiel 4 m.u.v. IJsselstraat (basisprofiel 2).
- Materiaal: bruin gebakken klinkers voor straat en tegels voor voetpaden.
- Parkeren: in de straten langsparkeren, deels (haaks)parkeren op koppen van bouwblokken of tussen woningen in parkeerkoffers.
- Verlichting: lichtmast met paaltop.
- Groen: bomen toevoegen in straatbeeld.
- Spelen en ontmoeten: minimaal drie plekken, inrichten voor verschillende doelgroepen.
- Erfafscheiding: groene hagen en/of hekwerken.





- nieuwbouw historisch dorp
- renovatie historisch dorp
- inrichten als wijkontsluiting
- inrichten als buurtontsluiting
- inte richten als straten
- mate van groen in de straat
- invloed tankstation onderzoeken

max. 13 woningen

6 pp op straat

12 pp in bouwblok

Ontwerpvraagstukken Deelgebied 6:

- woningen in sociale huur of koop?
- aantal woningen/woningtype
- parkeeroplossing



Kwantitatieve uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- ruimte voor wonen en werken aan de Sophiastraat
- maximaal 13 woningen
- parkeernorm - 1,4 pp per woning : 13 x 1,4 = 18 pp

Algemene uitgangspunten stedenbouwkundige eenheid

- typologie: historisch dorp/lint
- uitgangspunt herstructurering: sloop/renovatie en aansluiten bij omliggende bebouwing

Deelgebied 6:

Vianenstraat e.o.

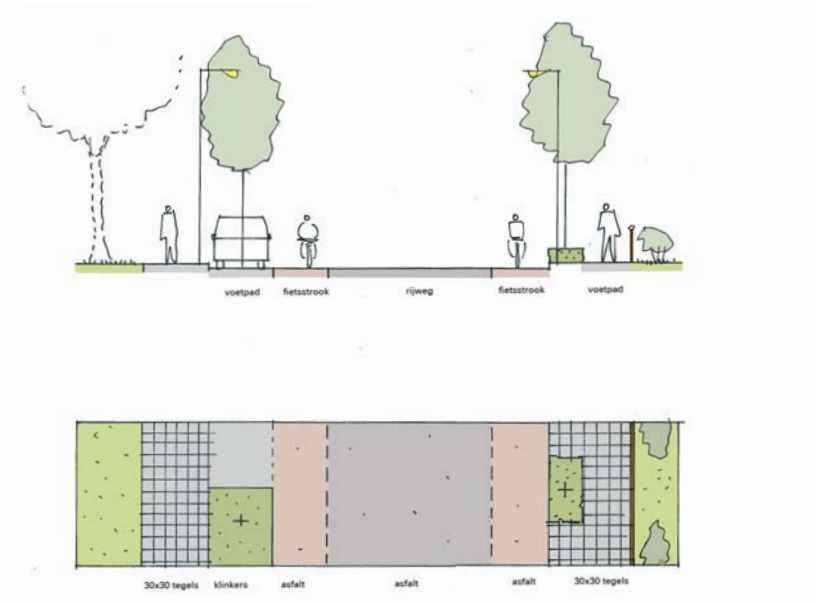


Spelregels bebouwing

- Bouwvolume: gevarieerde kappen en goothoogten.
- Rooilijn: verspringingen mogelijk.
- Tuinen: wenselijk, diepte variabel.
- Gevel: gevarieerd architectuurbeeld.
- Kleur- en materiaalgebruik: verscheidenheid in kleur en materiaal, maar gebruik van baksteen en dakpannen.

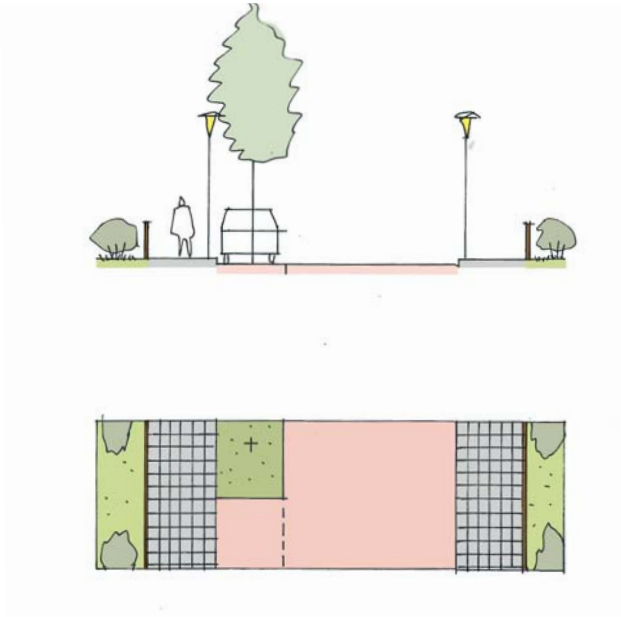
Spelregels openbare ruimte

- Type straat: straat in historisch dorp.
- Materiaal: bruin gebakken klinkers voor straat en tegels voor voetpaden.
- Parkeren: deels in de straat langsparkeren, deels in nieuwe parkeerkoffer.
- Verlichting: lichtmast met paaltop.
- Groen: beplanting toevoegen in straatbeeld.
- Spelen en ontmoeten: geen opgave.
- Erfafscheiding: gevarieerde invulling, bij voorkeur een groene haag.



Basisprofiel 1: Wijkontsluitingsweg

functie	gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur)
wegbreedte	8,5 - 11 meter
verkeersysteem	twee richtingverkeer, fiets op aparte strook
materialisatie	asfalt voor de weg en tegels voor stoepen
parkeren	langsparkeren, enkelzijdig/dubbelzijdig
groen	groenstroken, grasvelden en beplanting
bomen	dubbelzijdige boombegeleiding (m.u.v. Kennedylaan)
verlichting	gebogen lichtmast, Stela-long (v.a. 6 meter hoog)
voetpaden/trottoir	minimaal 1,5 meter
fietspaden	2,0 meter en rood asfalt



Basisprofiel 2: Buurtontsluiting

functie	verblijfsgebied (30 km/uur)
wegbreedte	5,50 à 6,00 meter indien mogelijk
verkeersysteem	twee richtingen, fiets op rijbaan
materialisatie	rode gebakken klinker en tegels voor stoepen
parkeren	enkelzijdig
groen	als herinrichting Willemstraat, wel ander type boom
bomen	verspreid staande bomen
verlichting	gebogen lichtmast, Stela-long (6 meter hoog)
voetpaden/trottoir	minimaal 1,5 meter



basisprofielen

wijkontsluitingsweg
buurtontsluiting
straten tuindorp
straten tuinwijk
'verandergebied'

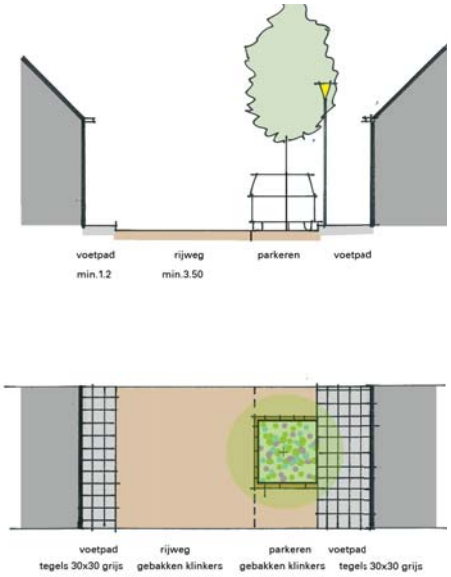
5. Principes inrichting openbare ruimte

De vernieuwing van Velp Zuid is een samenspel van enerzijds het aanpassen/vernieuwen van de bebouwing, anderzijds het herinrichten van de openbare ruimte. Juist in een wijk die versnipperd dreigt te raken door talloze postzegelplannetjes en een op sommige plekken onduidelijke ruimtelijke structuur, kan de inrichting van de openbare ruimte letterlijk het bindmiddel vormen dat zorg draagt voor rust en samenhang in de wijk. In hoofdstuk 3 zijn reeds de belangrijkste doelstellingen ten aanzien van deze gewenste kwaliteitsverbetering verwoord. In dit hoofdstuk worden de verschillende aspecten die te maken hebben met de inrichting van de openbare ruimte verder uitgewerkt. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de principes/materialen die zijn toegepast bij straten die recent zijn heringericht in de wijk.

Basisprofielen

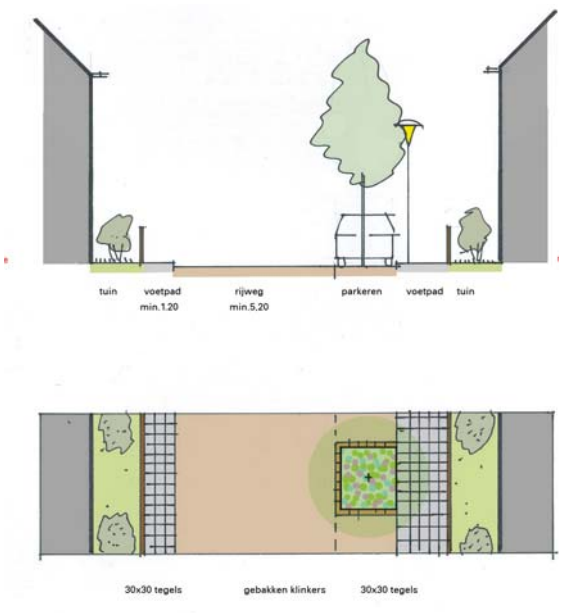
Het doel is om tijdens de vernieuwing van Velp Zuid tot een logische hiërarchie van straten en wegen in de wijk te komen. Er kan onderscheid gemaakt worden in vier typen straten:

- Basisprofiel 1 de wijkontsluitingen: de grote doorgaande wegen rondom Velp Zuid die de verbindende schakel vormen met de rest van Velp. Deze straten zijn relatief breed, de rijbaan is geasfalteerd, er wordt enkelzijdig geparkeerd en het profiel kent een dubbelzijdige boombegeleiding (met uitzondering van Kennedylaan) in groenstroken. Langs deze wegen staan gebogen lichtmasten.
- Basisprofiel 2 de buurtontsluitingswegen: een raster van hoofdstraten binnen Velp Zuid die vanaf de wijkontsluitingswegen de belangrijkste toegangen vormen tot de buurten binnen de wijk. Deze straten zijn minimaal 5,50 meter breed en dus geschikt voor tweerichtingverkeer en er wordt een rode gebakken klinker toegepast.



Basisprofiel 3: Straten Tuindorp

functie	verblijfsgebied 30 km/uur
wegbreedte	4,60 à 4,80 meter tweerichting, 3,40 à 3,60 éénrichting, fiets op rijbaan
verkeerverkeersysteem	twee richtingverkeer, éénrichting als het niet anders kan
materialisatie	bruine gebakken klinker en tegels voor stoepen
parkeren	enkelzijdig langs parkeren in de straat, overige in parkeer koffers tussen bebouwing of binnen bouwblokken
groen	af en toe een boom in een plantvak
bomen	willekeur aan groenplekken met bomen indien mogelijk
verlichting	profiel 3: lichtmast, Stela-long of Stela-square (afhankelijk van inrichting straat, v.a. 4 meter hoog)
voetpaden/trottoir	1,5 meter waar mogelijk en minimaal 1,2 meter



Basisprofiel 4: Straten Tuinwijk

functie	verblijfsgebied (30 km/uur)
wegbreedte	5,20 à 5,40 meter
verkeersysteem	twee richtingverkeer, fiets op rijbaan
materialisatie	bruine gebakken klinker en tegels voor stoepen
parkeren	enkelzijdig en dubbelzijdig langsparkeren, haaksparkeren ook mogelijk (minimale wegbreedte 11 meter)
groen	groenstroken, beplanting en voortuinen
bomen	willekeur aan groenplekken met bomen in plankvak
verlichting	lichtmast, Stela-long of Stela-square (afhankelijk van inrichting straat, v.a. 4 meter hoog)
voetpaden/trottoir	minimaal 1,5 meter aan beide zijden, bij vernauwingen van het profiel kleiner dan 10 meter breed 1,20 meter, bij puntvernauwingen (lichtmast,borden) 0,90 meter breed



mogelijke verkeerscirculatie deelgebied 3



mogelijke verkeerscirculatie deelgebied 4

Er wordt enkelzijdig geparkeerd en aan één zijde van de straat is ruimte voor een losse boombegeleiding. In deze straten wordt een gebogen lichtmast toegepast.

- Basisprofiel 3 de woonstraten in tuindorp: de kleinere woonstraatjes binnen de buurten met een tuindorp karakter. Deze straten zijn relatief smal en overwegend éénrichtingverkeer, er liggen bruine gebakken klinkers, er wordt enkelzijdig geparkeerd, op willekeurige plekken kan door een kleine verspringing in de gevel plek ontstaan voor een smalle groenstrook eventueel met bomen. Ook hier worden lichtmasten met paaltop toegepast.
- Basisprofiel 4 de woonstraten in tuinwijk: de woonstraten binnen de buurten met een tuinwijkkarakter. Deze straten zijn breder dan de tuindorpstraten en geschikt voor twee richting verkeer. Ook hier ligt een bruine gebakken klinker en er wordt enkelzijdig of dubbelzijdig geparkeerd. Op sommige plekken is ruimte in het profiel voor groenstroken en/of bomen. Ook hier worden lichtmasten met paaltop toegepast.

Door te kiezen voor consequente indelingen van het profiel, wegbreedtes, materialisatie, parkeeroplossingen, toepassing van groen in het profiel en verlichting en straatmeubilair per type straat, wordt deze hiërarchie verduidelijkt en versterkt. Per buurt zal bij de verdere uitwerking een inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden opgesteld waarin deze principes verder uitgewerkt worden. Het beleid voor beheer en onderhoud in Velp Zuid is ‘laag (kwaliteit C pub. 245 CROW)’.
De gemeente is op dit moment bezig met een pilot LED-verlichting rondom Binnentuin in Velp Zuid. Bij een positieve evaluatie zal in de woonstraten worden gekozen voor een lichtmast van 6 meter (mast met uitlegger) met een LED-armatuur type Stela-Long en in de woonerven voor een lichtmast van 4 meter (paaltop) met een LED-armatuur type Stella-Square.





huidige situatie Louisestraat

voorbeeld mogelijke aanpak Louisestraat:
herinrichting openbaar gebied en renovatie gevels









suggestie bestratingsmaterialen

Speel- en ontmoetingsruimten

Een belangrijke opgave in het 'verandergebied' is meer groene ruimtes ontwikkelen en mogelijkheden voor spelen en ontmoeting vergroten. Het is belangrijk dat alle doelgroepen binnen de wijk goed bediend worden, spelen en ontmoeten is van essentieel belang voor een goede geestelijke en lichamelijke ontwikkeling van kinderen en volwassen!

Ontmoeten

Ontmoeting faciliteren in de wijk is belangrijk, als mensen elkaar tegenkomen, elkaar kennen, dan is er meer kans op een hechte sociale structuur in de wijk. Mensen spreken elkaar eerder aan op ongepast gedrag en zijn bereid elkaar te helpen, indien nodig.

Ontmoeting kan plaats vinden op allerlei schaalniveaus in de wijk. Het begint voor de woning, bijvoorbeeld door middel van een praatje over de heg, bij het uitpakken van de boodschappen uit de auto, het wassen van de ramen of doordat mensen lekker in de zon op een bankje voor hun woning kunnen zitten. In de straat kunnen kinderen spelen op een brede stoep, kan een balletje getrapt worden, wordt één keer per jaar een straat barbecue gehouden, staat hier en daar een bankje als rustplek voor mensen die een ommetje maken. In de buurt ligt een speelplek waar het altijd gezellig is en jong en oud elkaar tegen komen, laten de mensen de hond uit, wordt jaarlijks een rommelmarkt gehouden. Tot slot kan men elkaar in de wijk ontmoeten, bij het boodschappen doen, op het schoolplein, in het zorgcentrum, in het park aan de zuidzijde van de wijk en natuurlijk tijdens een ommetje door de wijk.

In de scenario's uit hoofdstuk 5 worden verschillende aanleidingen gecreëerd voor ontmoeting. Deze zullen bij de verdere uitwerking van de plannen in samenspraak met de bewoners verder ingevuld moeten worden.



3% speelruimte?
Het Ministerie van VROM gaat er van uit dat 3% van woongebieden minimaal beschikbaar moet zijn als speelruimte. Dit houdt in dat van de beschikbare ruimte minimaal 300 m² per hectare moet worden gereserveerd voor formele speelruimte. De speelruimte voor kinderen in de wijk kan op verschillende manieren zijn ingericht. Met speeltoestellen, maar zeker ook als plein, park of voetbalveldje. Ook openbaar toegankelijke sportvelden, schoolpleinen, geschikte delen van oevers en natuurterreinen komen in aanmerking. Om te zorgen voor een goede bereikbaarheid is een gelijkmatige verdeling van speelplaatsen van belang. De minister benadrukt dat er ook oog moet zijn voor de kwaliteit van de speelplekken. Afhankelijk van de bevolkingssamenstelling kan de gemeente bepalen of deze ruimte ook daadwerkelijk als speelplaats moet worden ingericht en voor welke leeftijdscategorie.

Bronnen: Spelen met ruimte, handboek gemeentelijk speelbeleid, Childfriendly cities, 2006

Spelen voor kinderen

In Velp Zuid zijn er voldoende speelplekken, zo staat verwoord in de beleidsnota 'R(h)eden om meer te spelen'. Gemeente Rheden gaat uit van de norm die VROM hanteert. Deze norm gaat uit van 3% van het woongebied, de bruto-oppervlakte, dus uitgeefbaar en openbaar gebied. Voor het 'verandergebied' met een totale grootte van circa 17 ha, betekent dat hier 5.100 m^2 ruimte voor speelruimte zou moeten zijn. VROM maakt niet zo'n duidelijk onderscheid tussen echte speelplekken en spelaanleidingen in parken, langs oevers en op natuurterreinen. Het lijkt er dus op dat spelen en groen elkaar gedeeltelijk overlappen maar echt kijkgroen (waar niet gespeeld kan worden) valt er duidelijk niet onder. Extra groen wordt door ons overigens alleen voorgesteld wanneer de ruimtelijke kwaliteit in het geding is of bijdraagt aan de bestaande of nieuw voorgestelde ruimtelijk structuur.

In het 'verandergebied' is er momenteel een oppervlakte van 2.200 m^2 aan spelen en groen. Er is voor het 'verandergebied' in principe een tekort aan speelruimte. In heel Velp Zuid is echter wel voldoende ruimte (zie bijlage IV beleidsnota) Het toevoegen van nieuwe groenplekken in het 'verandergebied' versterkt enerzijds de ruimtelijke structuur (meer kwaliteit in het openbaar gebied) en kan anderzijds gebruikt worden om aan de 3% in het 'verandergebied' te voldoen. Als in de nabijheid van het 'verandergebied' al te veel of te weinig speelplekken zijn, is de behoefte aan nieuwe speelgelegenheden in mindere of meerdere mate noodzakelijk in het 'verandergebied'.

Niet alleen de oppervlakte is belangrijk, het gaat natuurlijk ook om de inrichting, het gebruik en de afstand tot woningen. De speelplekken moeten gelegen zijn langs goed bereikbare en veilige routes, kinderen moeten zelfstandig en veilig naar de speelplaatsen kunnen gaan en op iedere speelplek moet informeel toezicht vanuit de buurt mogelijk zijn. Een speelplek dient mogelijkheden te bevatten voor:

- beweging (actief bezig zijn met je lichaam)
- socialisatie (omgaan met anderen/elkaar)
- fantasie/verkennen (onderzoeken van mogelijkheden)

Bij het toekennen van speelplekken worden de volgende schaalniveaus onderscheiden:

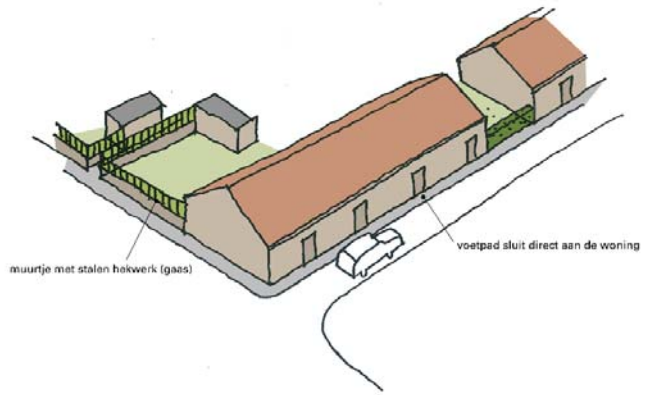
0 - 6 jaar

- alleen spelen
- bewegen: kruipen, liggen, draven, klauteren, steppen, graven, schommelen, glijden, klimmen
- fantasie - rollenspel
- constructiespel: bouwen met zand, water
- verhardingen voor steppen/fietsen, hoogteverschillen (uitdaging), beplanting
- actieradius van 150 meter

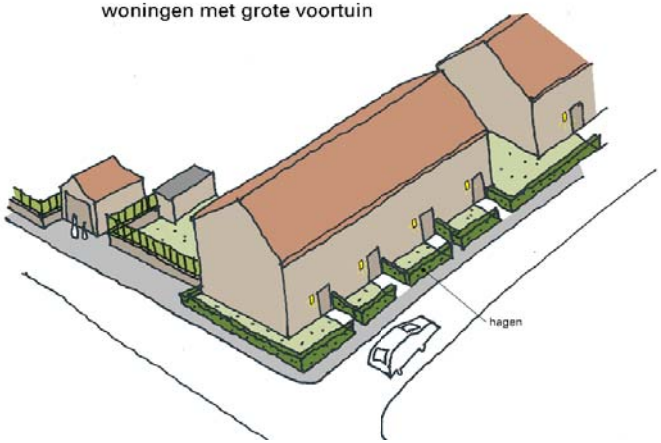
6-12 jaar

- samen spelen
- bewegen: hollen, klimmen, springen, rolschaatsen, ballen
- fantasie/rollenspel
- constructiespel: bouwen met zand, water
- regel en wedstrijdspel
- avontuurlijk spel (bouwspeelplaats, rommellandje)
- verschil in spel jongens en meisjes
- actieradius van 400 meter

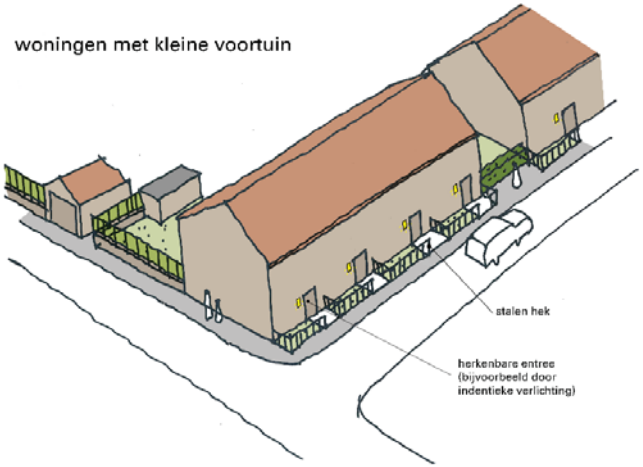
woningen zonder voortuin



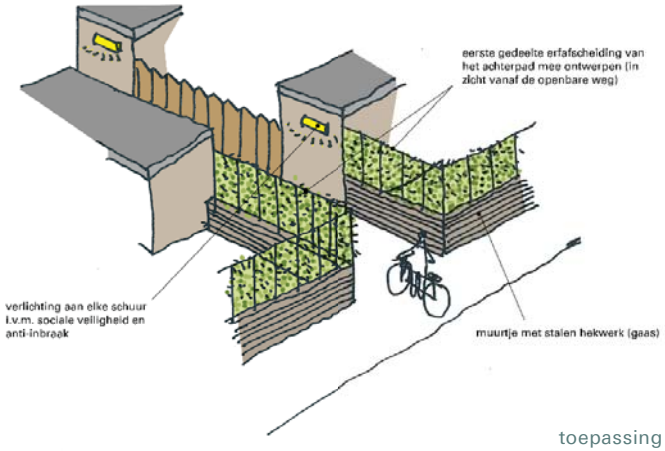
woningen met grote voortuin



woningen met kleine voortuin



achterpaden



toepassing erfscheidingen

12 - 23 jaar

- sport
- muziek maken/luisteren, dansen, hobby´s
- gevoelig voor trends
- ontmoeting, 'hangen'
- actieradius van 1000 meter

Scenario B Verbeterd Velp Zuid is getoetst aan bovenstaande uitgangspunten. Het streven is om in Velp Zuid niet alleen voldoende ruimte voor groen en ontmoeten te realiseren, maar de plekken ook zodanig in te richten dat deze door verschillende doelgroepen gebruikt kunnen worden. Kinderen moeten een leuke speelplek hebben, maar ook ouderen moet zich prettig voelen in de wijk en lekker op een bankje kunnen zitten.

Hondenuitlaatplaatsen

Hondenpoep is nog steeds een van de grootste ergernissen in de wijk. Bij het opnieuw inrichten van de straten en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte hoort ook een duidelijke visie op hondenuitlaatplaatsen. Dit gemeentelijke beleid is verwoord in het 'Plan van aanpak hondenpoep' dat eind 2007 is vastgesteld. In Velp Zuid is dit nieuwe hondenpoepbeleid gerealiseerd. Kernpunten van het beleid zijn:

- Geen losloop-/uitlaatgebieden binnen de bebouwde kom
- Opruimplicht binnen bebouwde kom
- Verbeteren van 'opruimmentaliteit' door
  - Verhoging pakkans door het aanstellen van APV-controleurs.
  - Faciliteren opruimplicht door middel van het plaatsen van hondenpoepbakken. De locatie van de bakken wordt in overleg met een wijk geplaatst op route van 'langeafstandsloop'.

Doel van het beleid is om de mentaliteit van de hondenbezitter te veranderen waarbij het normaal wordt om de hondenpoep op te ruimen. Hierbij wordt repressief (boetes) en faciliterend (hondenpoepbakken) opgetreden. In Velp Zuid wordt sinds enige tijd volgens dit beleid gewerkt en dit heeft geleid tot een vermindering van overlast door hondenpoep. Bij de herinrichting van de openbare ruimte moet rekening gehouden worden met het inpassen van hondenpoepbakken in de straten. Het plan is om de groene zone langs de snelweg in te richten als losloop-/uitlaatgebied.

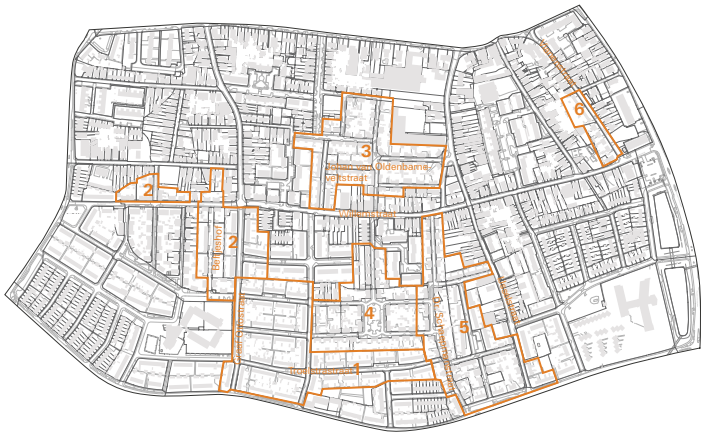
Achterpaden en erfscheidingen

De overgang tussen openbaar en privé is bepalend voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Uniforme erfscheidingen zorgen voor een rustig beeld in de straat. Dit geldt niet alleen aan de voorzijde van woningen, maar ook aan de achterzijde. Binnen het 'verandergebied' kan door middel van het vastleggen van een uniforme erfscheiding voor zowel de voorzijde als achterzijde van de woningen een rommelig en onverzorgd beeld voorkomen worden. In een vervolgfase zullen de opties besproken worden met de bewoners. De voorkeur gaat hierbij uit naar groene oplossingen, een haag aan de voorzijde van woningen en een groenscherm begroeid met Hedera aan de achterzijde. Hiermee krijgt het openbaar gebied een groene aankleding waardoor veel van de steenachtige profielen verzacht worden. Eventueel kan aan de voorzijde van woningen ook een haag in combinatie met een eenvoudig hekwerk toegepast worden, waardoor de haag minder kwetsbaar is. Het onderhoud van een groen erfscheiding ligt bij de bewoners.In verband met sociale veiligheid is achterpadverlichting van belang. Achterpaden worden niet door de gemeente verlicht, en is een verantwoordelijkheid van de eigenaar(-gebruiker).



Scenario A: Gerenoveerd Velp Zuid

- deelgebieden
- nieuwbouw tuinwijk
- nieuwbouw tuindorp
- nieuwbouw linten
- renoveren woningen
- samenvoegen woningen
- wijkontsluiting
- buurtontsluiting
- straten
- parkeren
- groenvoorzieningen
- mate van groen in straat



deelgebieden ‘verandergebied’

Ten behoeve van het ontwikkelplan zijn verschillende scenario’s opgesteld. Hierbij is bewust een brede bandbreedte bekeken om de consequenties van bepaalde keuzes goed inzichtelijk te maken. In alle modellen is het plangebied verdeeld in een zestal deelgebieden. De grenzen van deze deelgebieden zijn bepaald op basis van de analyse van de ruimtelijke structuur van de wijk en zo gekozen dat bij de verdere uitwerking logische deelgebieden ontstaan waarin de problematiek/opgave voor alle woningen min of meer gelijk is. Hierdoor kan op een gelijkwaardige manier de discussie met bewoners over de toekomst van hun buurtje worden aangegaan.

Bijlage 1: Scenario’s

Scenario Gerenoveerd Velp Zuid

Minimale sloop en maximale renovatie

In het eerste scenario is de sloop tot een minimum beperkt. Voor vrijwel alle woningen is het uitgangspunt renovatie, met uitzondering van woningen (met name deelgebied 2 en 5) waarvan de bouwkundige staat danwel de stedenbouwkundige situatie dusdanig slecht is dat sloop de enige optie is. In deelgebied 2 betekent dit dat dit gebied in ruimtelijke samenhang met het recente buurtje rondom de Beltjeshof kan worden afgerond. Dit biedt tevens de mogelijkheid een extra groen- en ontmoetingsplek toe te voegen. De stedenbouwkundige structuur van de wijk wordt niet aangepast, alleen ter plekke van de Dr. Schaepmanstraat wordt door enkele blokken woningen te slopen de mogelijkheid gecreëerd om de straat door te trekken voor autoverkeer en de hinderlijke verkeerskundige knippen die hier nu liggen op te heffen. Doordat het bebouwingsbeeld langs de Dr. Schaepmanstraat echter zeer gevarieerd is blijft het beeld rommelig.

In dit scenario is meer parkeerruimte gecreëerd in de straten door de profielen anders en efficiënter in te richten. Er zijn geen extra parkeerplaatsen op binnenterreinen of tussen de woningen opgenomen. Om aan de parkeernorm te kunnen voldoen zullen ook de bestaande pleintjes/groenplekken deels ingericht moeten worden ten behoeve van parkeren. In sommige gevallen, bijvoorbeeld in deelgebied 3, wordt de parkeernorm dan nog niet gehaald en is bijvoorbeeld het samenvoegen van woningen bij renovatie een middel om het aantal woning terug te brengen en zo ook de parkeerdruk op het openbaar gebied te verlagen. Per saldo neemt de hoeveelheid groen in de wijk dus af. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt voornamelijk bepaald door geparkeerde auto’s langs de straten.


1
2
3
4
5
6

Scenario B: Verbeterd Velp Zuid



Scenario Verbeterd Velp Zuid

Sloop-nieuwbouw waar nodig, renovatie waar het kan

In het tweede scenario wordt op grotere schaal sloop-nieuwbouw voorgesteld, met name in deelgebied 5. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om tot een meer logische begrenzing van ruimtelijke eenheden in de wijk te komen, waardoor de helderheid en ruimtelijke structuur van de wijk verbetert. De straten krijgen een heldere rasterstructuur en de aangrenzende bebouwing ondersteunt en versterkt deze structuur. Vrijwel de gehele Dr. Schaepmanstraat wordt vernieuwd in de 'tuinwijk' typologie waardoor relatief veel grotere gezinswoningen kunnen worden toegevoegd. Ook kunnen dan in dit gebied nieuwe groen-/ontmoetingsplekken worden toegevoegd. De Troelstrastraat kan helemaal doorgetrokken worden tot de IJsselstraat en krijgt over de hele lengte een nieuwe inrichting. Als bijvoorbeeld aan één zijde haaks geparkeerd wordt kan aan de andere bezonde zijde een brede speel-stoep ontstaan. Bomen en groenplekken zorgen voor een groene aankleding van deze nieuwe allee. De twee bestaande tuindorpen worden in dit scenario gerenoveerd. In deelgebied 3 is het middelste bouwblok gesloopt om ruimte te creëren voor groen/ontmoeten/spelen. Doordat het woningaantal als gevolg van de voorgestelde sloop ook afneemt in deze buurt kan het parkeren worden opgelost, bijvoorbeeld grotendeels op straat en beperkt op nieuw aan te wijzen parkeerterreinen op binnengebieden. In dit scenario is bewust gezocht naar alternatieve locaties om parkeren op te lossen. Door extra parkeerplaatsen te realiseren binnen in bouwblokken, daar waar de tuindieptes dat toelaten, kunnen de straten een aantrekkelijkere inrichting krijgen. Er is meer ruimte voor groen en bomen in de straat en soms kan de stoep (deels) verbreed worden zodat een echte speelstoep ontstaat. De openbare ruimte kan overal een groenere en hoogwaardigere inrichting krijgen en de auto is minder dominant in het straatbeeld. Dit gaat wel ten koste van de tuindieptes.



Scenario C: Vernieuwd Velp Zuid

- deelgebieden
- nieuwbouw tuinwijk
- nieuwbouw tuindorp
- nieuwbouw linten
- renoveren woningen
- samenvoegen woningen
- wijkontsluiting
- buurtontsluiting
- straten
- parkeren
- groenvoorzieningen
- mate van groen in straat

Scenario Vernieuwd Velp Zuid

Sloop-nieuwbouw en renovatie gaan hand in hand

Dit scenario onderzoekt de meest extreme variant waarbij een aanzienlijk deel van de woningen binnen Velp Zuid op termijn gesloopt wordt en vervangen door nieuwbouw.

De structuurverbeteringen in deelgebied 5 worden nog een stap verder doorgevoerd en ook de woningen langs de Louisestraat worden gesloopt. Hierdoor ontstaat ten oosten van de Dr. Schaepmanstraat een volledig nieuwe buurt in de tuinwijksfeer die als samenhangend gebied ontworpen kan worden. Ook in dit model wordt de Troelstrastraat doorgetrokken tot de IJsselstraat. In plaats van een uniform profiel van begin tot eind, zou ook gekozen kunnen worden voor het opdelen van de straat is verschillende deelgebieden die ieder hun eigen karakter kunnen krijgen. Dit karakter wordt bepaald door de indeling van het profiel (wijze van parkeren, breedte van stoep) en de wijze waarop de woning grenst aan de straat (voortuin, stoepenzone, haag of hekwerk, wintererker). Het schrale karakter van de naoorlogse bouw langs deze straat kan hierdoor een enorme facelift krijgen.

In dit scenario is ook onderzocht wat de consequenties zijn als de beide tuindorpen, deelgebied 3 en 4, gesloopt zouden worden en hoe met nieuwbouw het karakteristieke verschil tussen de twee ruimtelijke typologieën, tuindorp en tuinwijk, in tact kan blijven. In deelgebied 4 is het stratenpatroon gehandhaafd en is nieuwe bebouwing ingetekend die voldoet aan de eisen die Vivare stelt aan nieuwbouwwoningen (min. 110 m^2, 3 slaapkamers, woning 9-10 meter diep). Dit kan niet met tweelaagse bebouwing met kap doordat de smalle straten een dergelijke hoge bebouwing niet toelaten. In dit geval is dan ook gekozen voor een woning met een asymmetrische kap en een lage goot aan de voorzijde van de woning om het kleinschalige tuindorpkarakter zo veel mogelijk in tact te laten.

Het verbreden van de straten is geen optie aangezien de bouwblokken dan te ondiep worden/ de tuinen te klein worden. De rooilijn van de nieuwe bebouwing verspringt hier en daar om ruimte te maken voor smalle groenstroken in het profiel. Dit compenseert de langere bloklengtes van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bouw (voornamelijk twee-onder-een kappers).

In het noordelijke tuindorp, deelgebied 3, is het stratenpatroon deels aangepast waardoor de buurt een grotere centrale groen/ontmoetingsplek heeft gekregen en er ook goede parkeeroplossingen zijn gevonden aan de randen van de buurt.

Voor dit scenario geldt net als voor scenario B: Verbeterd Velp Zuid, dat de kwaliteit van de openbare ruimte aanzienlijk verbetert ten opzichte van de huidige situatie doordat er meer ruimte is voor groen in de profielen en alternatieve parkeeroplossingen zijn gevonden voor de auto's.

De smalle straten laten hogere bebouwing ook niet toe. Het verbreden van de straten is geen optie aangezien de bouwblokken dan te ondiep worden/ de tuinen te klein worden. De rooilijn van de nieuwe bebouwing verspringt hier en daar om ruimte te maken voor smalle groenstroken in het profiel. Dit compenseert de langere bloklengtes van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bouw (voornamelijk twee-onder-één kappers).

In het noordelijke tuindorp, deelgebied 3, is het stratenpatroon deels aangepast waardoor de buurt een grotere centrale groen/ontmoetingsplek heeft gekregen en er ook goede parkeeroplossingen zijn gevonden aan de randen van de buurt.

Voor dit scenario geldt net als voor scenario B: Verbeterd Velp Zuid, dat de kwaliteit van de openbare ruimte aanzienlijk verbetert ten opzichte van de huidige situatie doordat er meer ruimte is voor groen in de profielen en alternatieve parkeeroplossingen zijn gevonden voor de auto's.

Doelstelling	Gerenoveerd Velp	Verbeterd Velp	Vernieuwd Velp
Parkeren	+	+	+
Groen/ kwaliteit openbare ruimte	-	+	+
Herkenbaarheid/ identiteit	-	+	±
Verkeersstructuur	±	+	+
Woningvoorraad/ meer differentiatie	±	±	+
Ontmoetingsruimte	-	+	+

toetsing van scenario's aan uitgangspunten wijkvisie

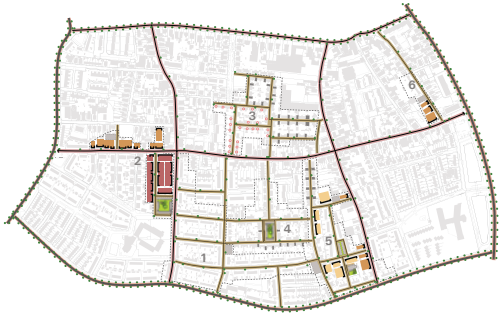
Doelstelling		Gerenoveerd Velp			Verbeterd Velp			Vernieuwd Velp		
	bestaand	RV	NB	totaal	RV	NB	totaal	RV	NB	totaal
Gebied 1	191	184	7	191	152	7	159	148	7	155
Gebied 2	103	0	63	63	0	63	63	0	57	57
Gebied 3	136	100	0	100	89	17	106	0	133	133
Gebied 4	86	96	0	96	96	0	96	0	126	126
Gebied 5	146	74	39	113	45	76	121	0	121	121
Gebied 6	19	8	7	15	8	7	15	0	13	13
Totaal	681	462	116	578	390	170	560	148	457	605
		80%	20%		70%	30%		24%	76%	

aantallen woningen per scenario

RV= renovatie

NB= nieuwbouw

opmerking: de aantallen van de scenario's zijn gebaseerd op stedenbouwkundige eenheden en wijken soms af van de deelgebiedgrenzen van Vivare.



Gerenoveerd Velp



Verbeterd Velp



Vernieuwd Velp

Toetsing scenario's uitgangspunten wijkvisie

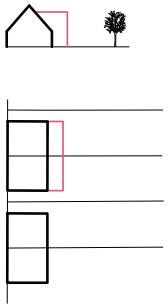
De verschillende scenario's zijn getoetst aan de belangrijkste ambities en doelstellingen van de wijkvisie en de uitgangspunten zoals die verwoord zijn in hoofdstuk 4.

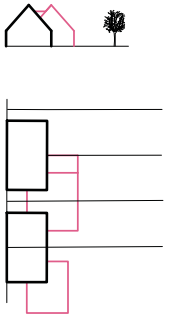
Gerenoveerd Velp Zuid, voldoet duidelijk niet aan de ambities en doelstellingen uit de Wijkvisie, met uitzondering van het uitgangspunt om meer ruimte te creëren voor parkeren.
De beide andere scenario's, Verbeterd Velp Zuid en Vernieuwd Velp Zuid, voldoen wel aan deze uitgangspunten. Beide scenario's laten zien dat het mogelijk is om invulling te geven aan de gestelde doelstellingen en uitgangspunten, meer grotere gezinswoningen aan de wijk toe te voegen, meer ruimte voor parkeren te creëren maar ook meer ruimte voor groen en ontmoeting en een kwalitatief hoogwaardigere openbare ruimte. In beide scenario's gaat dit ten koste van aantallen woningen, in scenario Vernieuwd Velp Zuid kunnen meer woningen worden teruggebouwd dan in Verbeterd Velp Zuid.

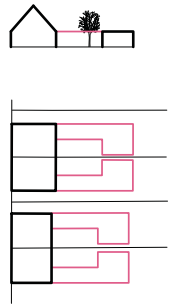
In deze fase is het nog niet nodig om een keuze te maken tussen beide scenario's. Wel laten de scenario's de bandbreedte van oplossingen zien en de kansen en risico's van de verschillende varianten. De grootste opgave/keuzes liggen met name in deelgebied 5 en in de tuindorpen, deelgebied 3 en 4. In deelgebied 5 zal een afweging gemaakt moeten worden tussen het integraal vernieuwen van de hele buurt en de logische structuur die daarmee kan ontstaan versus het behoud/renovatie van meer woningen en een meer fragmentarisch karakter van de buurt.

Voor wat betreft de tuindorpen geldt dat deze als zeer karakteristiek bestempeld zijn, de woningen zijn echter erg klein en bouwtechnisch gezien van slechte kwaliteit. Renovatie/uitbreiding van deze woningen zal een kostbare zaak zijn. Nieuwbouw zal kwalitatief betere en grotere woningen opleveren, alleen het karakter van de buurten zal daarmee wel ingrijpend veranderen. Het contrast met de tuinwijkbuurten kan door middel van het samenspel van smalle profielen, lage goten en een zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundige ensemble blijven bestaan, maar de buurt zal doordat de bebouwing uit een andere tijd is een nieuwe identiteit krijgen.

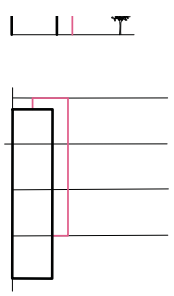
Tuindorp

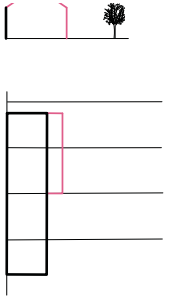


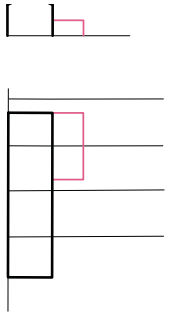




Tuinwijk







starters



gezinnen



senioren





voorbeeld uitwerking van omgeving Van Kolplein
met diverse typen uitbreidingen

Bijlage 2: Mogelijkheden renovatie

Bij het renoveren van woningen worden in de eerste plaats de woningen weer naar een goed basisniveau gebracht qua isolatie en installaties. Een groot deel van de woningen in de wijk is echter ook zeer klein. Bij renovatie is het ook mogelijk woningen te vergroten. Woningen kunnen op verschillende manieren uitgebreid worden waardoor ze voor verschillende doelgroepen geschikt zijn.

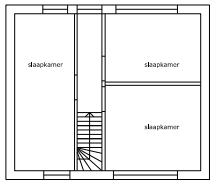
Vooroorlogse bouw (tuindorp)

Deze woningen zijn over het algemeen zeer klein en ondiep. Doordat het bouwvolume uit één laag met kap bestaat, is ook de ruimte op de eerste verdieping zeer beperkt. Men kan twee typen onderscheiden, korte rijtjes en twee- en drie-onder-één-kapwoningen.

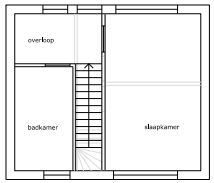
Het samenvoegen van woningen leidt tot een groot verlies aan woningen. Bovendien betekent dat in veel gevallen er van twee twee-onder-één-kapwoningen één vrijstaande woning gemaakt zou worden. Het is niet realistisch om te veronderstellen dat een dergelijke type vervolgens nog in de sociale huur verhuurd kan worden. Veel van de woningen staan op een redelijk diep kavel. Hierdoor is renovatie in combinatie met uitbreiden van de woning een goede mogelijkheid om de woningen te vergroten en het totale woningaantal niet te ver terug te laten lopen.

Het uitbreiden kan op verschillende manieren, afhankelijk van welke doelgroep je wilt bedienen.

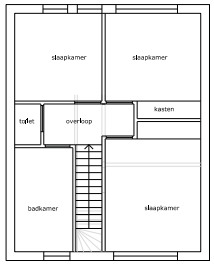
De woningen lenen zich bijzonder om te worden uitgebreid tot een patio-achtig type (bijvoorbeeld geschikt voor ouderen) met een volledig woonprogramma op de begane grond en een extra slaap- en badkamer op de verdieping.



plattegrond verdieping



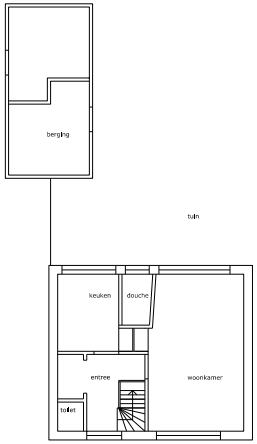
plattegrond verdieping



plattegrond verdieping

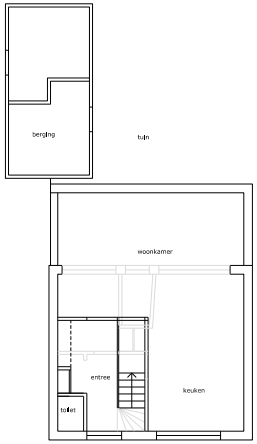


plattegrond verdieping



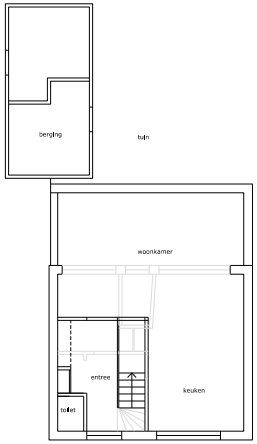
plattegrond b.g.

bestaand
Troelstrastraat



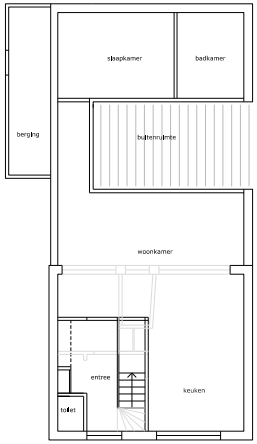
plattegrond b.g.

uitbreiding 1
1 laags



plattegrond b.g.

uitbreiding 2
2 laags



plattegrond b.g.

uitbreiding 3
1 laags



starters



gezinnen



senioren

Ook zijn de woningen goed geschikt te maken voor één en twee persoons huishoudens (bijvoorbeeld starters) door alleen de begane grond over de hele breedte naar achter toe uit te bouwen. Om de woningen geschikt te maken voor gezinnen dient de woning aan de achterzijde volledig uitgebouwd te worden, bij voorkeur ook op de verdieping. Dat kan met grotere dakkapellen aan de voor- en achterzijde, maar ook door het uitbouwen en optrekken van de achtergevel waardoor meer ruimte ontstaat in de kaplaag. Bij de twee-onder-één kapwoningen kan door de relatief brede kavels tussen de woningen als het ware een nieuw achterhuis gebouwd worden dat geschakeld is aan de woningen aan de straat. Hierdoor blijft de kleine korrel aan de straat behouden maar kan wel de woning aanzienlijk vergroot worden.

Voordelen van deze wijze van renoveren is dat het kleinschalige beeld van de tuindorpdelen behouden blijft en dat er meer differentiatie in woningen komt. Ook is het niet slopen van woningen natuurlijk in principe een duurzame oplossing. Nadeel is dat het erg kostbaar is, zowel de bestaande woning dient gerenoveerd te worden maar er vindt ook een stuk nieuwbouw plaats.

Naoorlogse bouw (Tuinwijk)

De naoorlogse bouw bestaat uit twee lagen met een flauwe kap. Over het algemeen zijn de rijtjes wat langer dan bij de vooroorlogse bouw, twee- en driekappers komen niet voor. Wel hebben sommige blokken bijzondere kopwoningen, zogenaamde duplexwoningen. Ook deze woningen zijn over het algemeen klein, met name door de zeer geringe diepte. Bovendien worden deze woningen ook gekenmerkt door een zeer schrale en sobere architectuur.

Het samenvoegen van woningen tot ruimere eengezinswoningen leidt tot het halveren van het aantal woningen. Dit heeft alleen de voorkeur daar waar achtertuinen te ondiep zijn om uit te bouwen (kleiner dan circa 8 meter). Daar waar tuinen diep genoeg zijn kunnen de woningen wederom op verschillende wijze uitgebouwd worden (alleen op de begane grond, of over meerdere verdiepingen). Ook het vervangen van de kap waardoor een echte zolderlaag ontstaat (eventueel met dakkapellen) voor extra slaapkamers behoort tot de mogelijkheden. De duplexwoningen op de koppen kunnen worden samengevoegd en wellicht verbijzonderd waardoor de blokken wat minder éénvormig worden.

Ook zijn er mogelijkheden om de gevels van de woningen aan te passen om meer variatie in het straatbeeld te krijgen. Dit kan bijvoorbeeld door het keimen (wit verven) van delen van de gevel (past goed bij naoorlogse bouw) of door bijvoorbeeld entrees te verbijzonderen of erkers aan woningen toe te voegen over één of meerdere lagen.



Bijlage 3: Duurzaamheid/veiligheid

Duurzaamheid

Duurzaamheid en met name energiezuinigheid is een speerpunt van beleid van Vivare. De herstructurering van de wijk biedt tal van mogelijkheden om Velp Zuid te verduurzamen, zowel bij renovatie van woningen als bij sloop-nieuwbouw.

Bij renovatie van woningen kan gedacht worden aan het beter isoleren van woningen, het vervangen van ramen en kozijnen door driedubbel glas en het vervangen van CV-installaties. Doordat de buurten in verschillende tijden gebouwd zijn (vooroorlogs-naoorlogs) vraagt dit om verschillende aanpakken. Zo ligt het voor de hand om de vooroorlogse bebouwing van binnenuit te isoleren om de uitstraling van buiten af zo min mogelijk aan te tasten. Bij de na-oorlogse bouw kan er ook voor worden gekozen om dit van buiten te doen en zo de woning een totale ‘facelift’ te geven. Er zijn systemen ontwikkeld waarbij dit zelfs plaats kan vinden zonder dat de bewoner hoeft te verhuizen! De bestaande woning wordt als het ware ingepakt en krijgt een nieuwe jas, zo kan een echt ‘passief huis’ ontstaan wat ‘s winters z’n warmte goed vast houdt en ‘s zomers koel blijft.

Ook kan gedacht worden aan het overstappen van individuele energie-systemen naar collectieve energiesystemen. De rijtjes van de naoorlogse bebouwing kunnen bijvoorbeeld gekoppeld worden aan een warmte-kou-deopslag systeem en zonnepanelen op de daken, door de eindwoning van een blok op te offeren voor technische installaties en een pomp. Dergelijke systemen zijn al bij kleine projecten rendabel te maken. In principe lenen alle op het zuiden georiënteerde daken aan de achterzijde van woningen zich voor het toevoegen van zonnepanelen.

Binnen het 'verandergebied' is het dan mogelijk om op circa 150 bestaande en nieuwe woningen zonnepanelen toe te voegen. Het toevoegen van zonnepanelen aan de straatzijde heeft vanwege het minder fraaie beeld niet onze voorkeur.
Bij nieuwbouw zal uiteraard moeten worden voldaan aan het bouwbesluit en de EPC-norm die de gemeente heeft vastgesteld. Ook hierbij is het overstappen op collectieve energiesystemen een interessante optie.

Veiligheid

Ingrepen in de fysieke ruimte en bebouwing kunnen bijdragen aan het verbeteren van de sociale veiligheid in de wijk, maar ook de bewoners zelf zullen hier een bijdrage aan moeten leveren. Sociale veiligheid kun je niet maken, maar wel faciliteren.
Bij het verbeteren van de sociale veiligheid kan gekeken worden naar maatregelen op het niveau van de wijk en op het schaalniveau van de woning. Er zijn specifieke richtlijnen, bijv. Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen, waarin eisen worden gegeven voor het verbeteren van de sociale veiligheid in een bestaande wijk. Het verschil tussen het realiseren van een nieuwbouwwijk met een politiekeurmerk of een bestaande wijk met politiekeurmerk is groot. Bij bestaande bouw is de inrichting van de wijken langer geleden bepaald en ingrepen zijn kostbaar. Daarnaast is de zeggenschap over de verantwoordelijkheid van de woningen en beheer van de openbare ruimte versnipperd. In de wijkverbetering Velp Zuid valt de versnippering mee, omdat Vivare en gemeente Rheden nauw betrokken zijn bij de herontwikkeling.

Verbeteren sociale veiligheid op woningniveau

Aan de voorzijde van woningen kan de sociale veiligheid verbeterd worden door te zorgen voor herkenbare entrees met buitenverlichting. Het is belangrijk dat een bewoner een bezoeker goed kan waarnemen en een deur met glasraam of spionnetje is dan ook een vereiste. Bij het vervangen van ventilatieopeningen en zij- en dakramen kan geïnvesteerd worden in inbraakwerende materialen en toepassingen. Politiekeurmerk Veilig Wonen geeft daar handvatten voor. Ook aan de binnenzijde van de woningen kan Vivare de veiligheid vergroten door het aanbrengen van rookmelders, zodat de bewoners bij brand of rook tijdig worden gealarmeerd.

Verbeteren sociale veiligheid op wijkniveau

Op wijkniveau speelt met name de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol als het gaat om sociale veiligheid. Belangrijk is het beheer en onderhoud van de omgeving. Mensen voelen zich veiliger in een wijk die een goede en verzorgde indruk maakt. Kapotte, vernielde elementen en vuil verminderen de betrokkenheid van de bewoners. Het is belangrijk dat bewoners die overlast ervaren een meldpunt hebben en dat er een beheerplan is dat problemen kan oplossen. Het goed verlichten van straten en de achterpaden is ook essentieel. Zichtbaar zijn in het donker geeft mensen een veilig gevoel en weerhoudt ongure personen ervan om op te treden. Politiekeurmerk Veilig Wonen geeft aanwijzingen om te kiezen voor een juiste verlichting. De ontmoetingsplekken voor de wijk zijn zo te ontwerpen dat ze in potentie sociaal veilig zijn. Bij het inrichten van de ontmoetingsplekken kunnen bewoners en jongeren worden betrokken. Plekken die gekoesterd worden door de bewoners houden de verloedering tegen.

Colofon

Gemeente Rheden
mei 2011
Projectnummer 2623

Ontwerp	Maartje Luisman [SVP]
	Erwin Stoffer [SVP]
	Peter van Beek [SVP]
In samenwerking met	Gemeente Rheden
	Vivare
	Wijkplatform Velp Zuid
Grafische vormgeving	Marjon Boekholt [SVP]

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17
Postbus 465
3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**
fax: **033 470 06 11**
e-mail: **info@svp-svp.nl**
internet: **www.svp-svp.nl**