IJSSEL DISTRICT

Masterplan

September 2021



Colofon

gemeente Rheden SVP

Publicatiedatum
September 2021

Versie
8

Ontwerp
Maartje Luisman - Stedenbouwkundige SVP
Erwin Stoffer - Stedenbouwkundige SVP
Mike Wissing - Stedenbouwkundig Ontwerper SVP

In opdracht van
Gemeente Rheden

Voorbehoud
Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven. Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoudsopgave

	VOORWOORD	07
1.	INLEIDING	09
2.	DE LOCATIE	11
3.	SAMENVATTING KADERNOTA	13
4.	VISIE	15
5.	RUIMTELIJK CONCEPT	17
6.	RAAMWERK	19
7.	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	23
8.	VOORBEELDUITWERKING	25
9.	DOELGROEPEN EN PROGRAMMA	27
10.	BEELDKWALITEIT	29
11.	MOBILITEIT	33
12.	LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE	37
13.	ECOLOGIE EN KLIMAAT	41
14.	DUURZAAMHEID	43
15.	FASERING	45
16.	VERVOLGPROCES	47
17.	FINANCIËLE HAALBAARHEID	49


GSM
BUSHALTE
ZIEKENHUIS 02
10
van alle mensen voor alle zaken
BONDSSPAARBANK
VAN WISSING

Het is een hoogst merkwaardig iets
ons geesteskind
dat wij met zoveel zorg hebben opgekweekt
dat wij altijd als iets abstracts zagen
als een nimmer dichterbijkomende fata morgana
toch nauwkeurig voor ons zagen
nu zeer binnenkort uit een werkput zullen zien oprijzen
tot een hoogte van 36 meter en 1 centimeter
De weg terug is afgesloten
De teerling is geworpen

H.J. Beuke, loco-burgemeester van Rheden
11 september 1968 bij de opening van VZH



Voorwoord



Met genoegen presenteer ik u het Masterplan IJssel district in Velp. Ik ben blij dat we in staat zijn om de komende 10 jaar 750-800 woningen toe te voegen aan het woningbestand van de gemeente Rheden. Op de langere termijn kunnen er zelfs nog meer woningen bijkomen.

Dit Masterplan vormt de kapstok voor de realisatie van deze nieuwe woningen. Samen met de ontwikkelende partijen hebben wij een intentieovereenkomst gesloten om de plannen gezamenlijk uit te werken.

Toevoegen van woningen is erg belangrijk. De gemeente kent veel woningzoekenden en heeft weinig bouwmogelijkheden. De gevolgen zijn dat wij een verouderde woningvoorraad hebben en dat bewoners vaak moeten uitwijken naar elders. Met dit plan ontstaat de mogelijkheid om binnen Velp mensen een nieuwe woning in een moderne, duurzame wijk aan te kunnen bieden. Het Masterplan maakt een mix van grondgebonden en gestapelde woningen mogelijk en gaat uit van differentiatie in grootte. Het plan voorziet zowel in huur- als in koopwoningen. Een deel van de woningen wordt in de sociale huur gerealiseerd en biedt daarmee de mogelijkheid om de sociale huurvoorraad te verjongen.

Met dit Masterplan zetten we een volgende stap richting realisering van een moderne, duurzame wijk met veel groen die is aangepast aan de moderne eisen voor wat betreft energiegebruik en klimaatadaptatie. De grote groene verblijfsruimte in het plan biedt kansen voor bewoners om elkaar te ontmoeten en te recreëren. Ook draagt deze groene ruimte bij aan het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering. Bomen, waterpartijen en een zwemvijver geven verkoeling in de zomer en de grote groene ruimte biedt mogelijkheden voor wateropvang bij heftige regen. Met dit plan wordt een nieuw, nog niet in Velp aanwezig, stedelijk woonmilieu toegevoegd dat een bijdrage levert aan het oplossen van de grote vraag naar woningen in onze regio.

Voor de omliggende wijken ontstaat een nieuwe wijk met een groot park waar het prettig toeven is. Het plan voorziet in prettige loop- en fietsroutes van en naar het winkelcentrum Velperbroek.

Kortom, het plan IJssel District wordt een aanwinst voor Velp en ik ben blij dit Masterplan aan u te kunnen presenteren.

Ronald Haverkamp,
Wethouder gebiedsontwikkeling


IJsselstraat
Waterstraat
Winkelcentrum Velperbroek
President Kennedylaan
Broekstraat
Plangebied
Onderzoeksgebied
Waterplas
Geërfdenpark
Snelweg A12
Presikhaaf - Arnhem
Knooppunt Velperbroek
De Beemd
IJsseloord

1. Inleiding

Na meer dan 50 jaar heeft het Rijnstate Ziekenhuis besloten om te vertrekken uit Velp. Door dit besluit is de urgentie ontstaan om na te denken over herontwikkeling van het gebied. Initiatieven vanuit enkele grondeigenaren uit het gebied hebben er toe geleid dat de gemeente Rheden samen met deze eigenaren en ontwerpbureau SVP een integraal masterplan heeft opgesteld voor het hele gebied rondom het Ziekenhuis. Dit masterplan voor het nieuwe IJssel District geeft een perspectief voor de toekomst en creëert de kaders waarbinnen een levendige stadsbuurt kan worden ontwikkeld.

Plangebied en onderzoeksgebied

In het masterplan is een onderscheid gemaakt tussen het plangebied en het onderzoeksgebied. De eerste uit te werken fases richten zich op het plangebied, omdat deze grondeigenaren aan tafel zaten en input hebben geleverd aan het opstellen van het masterplan. Omdat het gebied echter een duidelijke ruimtelijke begrenzing heeft van omliggende wegen is er een masterplan opgesteld voor het totale onderzoeksgebied, om zo de kwaliteiten van de omgeving te benutten en samenhang te creëren op een langere termijn.



Ontwikkelopgave

In de ontwikkeling van het IJssel District komen verschillende opgaven samen. Op de grote schaal gaat om de behoefte om woningen te bouwen in Velp en de regio van Arnhem-Nijmegen. Op de kleine schaal ligt voornamelijk de opgave om dit gebied leefbaar te houden. Wat te doen met het lege ziekenhuis, de sociale (on)veiligheid, de verschillende grondeigendommen in het gebied? Hoe gaat het gebied als één voelen bij nieuwe ontwikkelingen? En hoe kunnen we deze locatie een nieuwe identiteit geven die ook nog eens het visitekaartje vormt voor Velp?

Proces

Dit masterplan is tot stand gekomen in een open planproces met diverse bijeenkomsten en gesprekken met stakeholders (omwonenden, grondeigenaren en andere belangstellenden). Met grondeigenaren zijn verschillende overleggen geweest om ruimtelijke denkrichtingen te onderzoeken, te discussiëren over haalbaarheid versus kwaliteit en de ruimtelijke uitstraling van het gebied.

In de startnotitie van oktober 2019 zijn een aantal stappen beschreven die nodig zijn om te komen tot de herontwikkeling van dit gebied. Stap 1 is reeds afgerond met de vaststelling van de startnotitie door de raad op 29 oktober 2019. Stap 2 is het realiseren van een kadernota die na vaststelling in de raad van 2 juli 2020 is afgerond. We zijn nu aangekomen bij stap 3, het opstellen van een Masterplan van het gebied. In het vervolg zullen verdere deeluitwerkingen worden gemaakt voor de verschillende ontwikkelplots.

























Ruimtelijke analyse onderzoeksgebied

2. De locatie

Bij het opstellen van de kadernota is een uitgebreide analyse van het gebied uitgevoerd. IJssel District ligt op een bijzondere locatie met een opvallende geschiedenis. Van polder naar ziekenhuisterrein. Gelegen aan de snelweg A12, tussen de Veluwe en de IJssel. Wat typeert dit gebied en zijn omgeving?

Geschiedenis en structuur

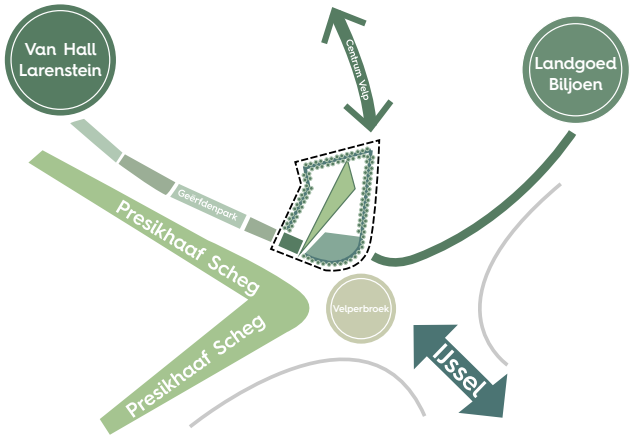
Terug in 1364 worden voor het eerst menselijke ingrepen gedaan in dit gebied aan de rand van de IJssel. Hertog Eduard van Gelre geeft de opdracht om dijken langs de IJssel te bouwen en het land te verkavelen waardoor er een polderstructuur ontstaat. Eeuwen lang behoudt dit gebied zijn functie tot dat er eind jaren '60 plannen worden gemaakt voor realiseren van de snelweg A12 en de uitbreidingen van Velp-Zuid.

In dezelfde periode groeit de behoefte van het ziekenhuis van Velp om uit te breiden. Na een jarenlange lobby wordt door de gemeente Rheden besloten dat het ziekenhuis een nieuwe locatie krijgt aan de snelweg. In 1971 wordt een gloednieuw ziekenhuis geopend. Bij de bouw van het ziekenhuis heeft het terrein een compleet andere indeling en structuur gekregen. Het gebied kreeg een carré opstelling van gebouwen met parkeerplaatsen die centraal in het gebied lagen. Een gemixt programma aan zorggerelateerde kantoren, het Esso Motor Motel en twee woonflats vormde samen met het ziekenhuis dit carré. Wat opvalt is dat de afstanden tussen de gebouwen groot zijn en dat door de grote hoeveelheid parkeerplaatsen het gebied samenhang mist. Alleen de duidelijke omranding van het gebied door wegen en singels geeft aan dat het om één gebied gaat.

Nu we aan de vooravond voor een grote ruimtelijke en programmatische transitie staan wordt het zichtbaar dat de huidige stuctuur van het gebied niet voldoet om een samenhangende buurt te maken die onderdeel is van Velp-Zuid. Het ontwerpen van een nieuwe structuur als kapstok voor de nieuwe ontwikkeling is dus een belangrijk onderdeel van dit masterplan geworden. Dit is uitgewerkt in een ruimtelijk raamwerk.

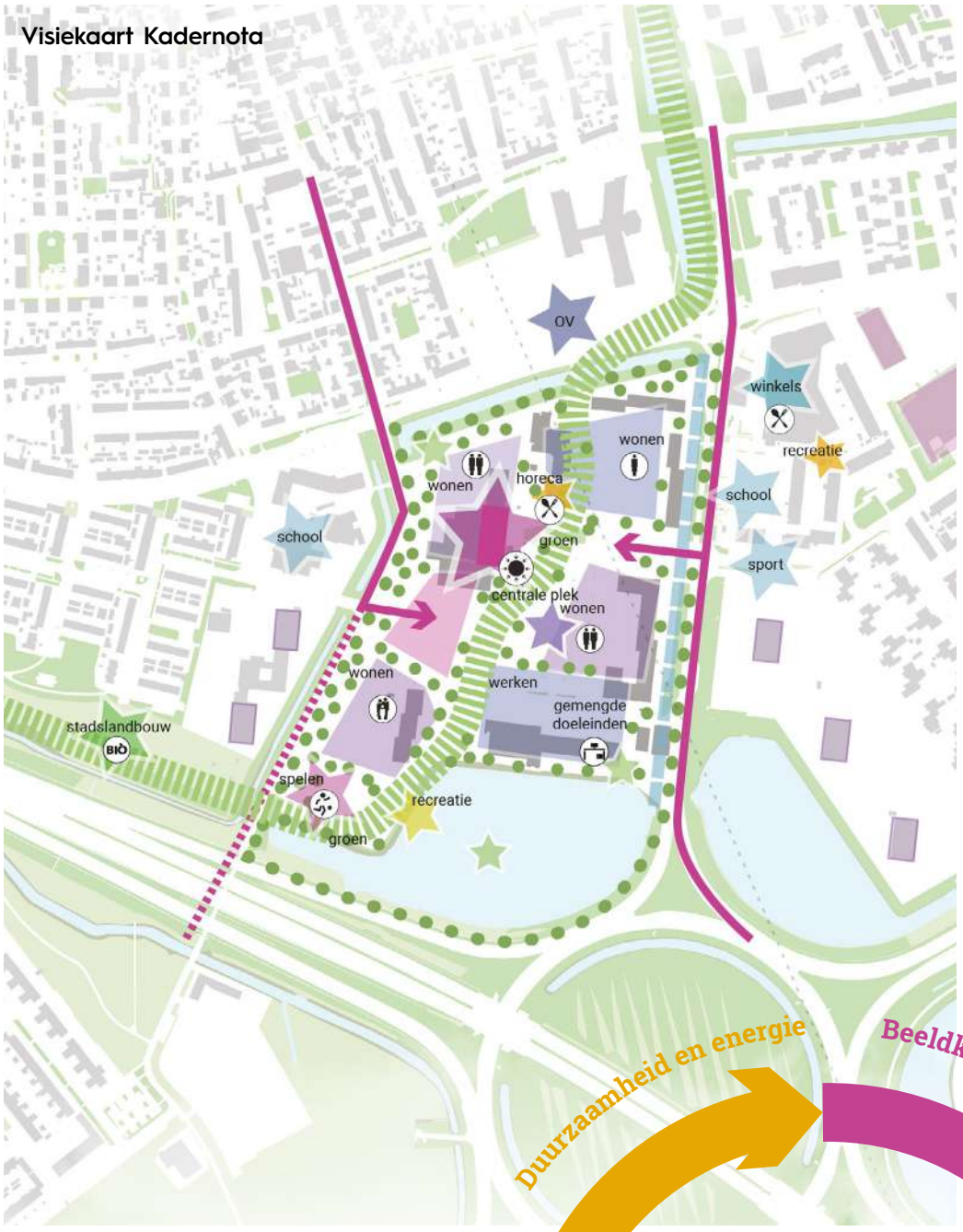
Groene schakel

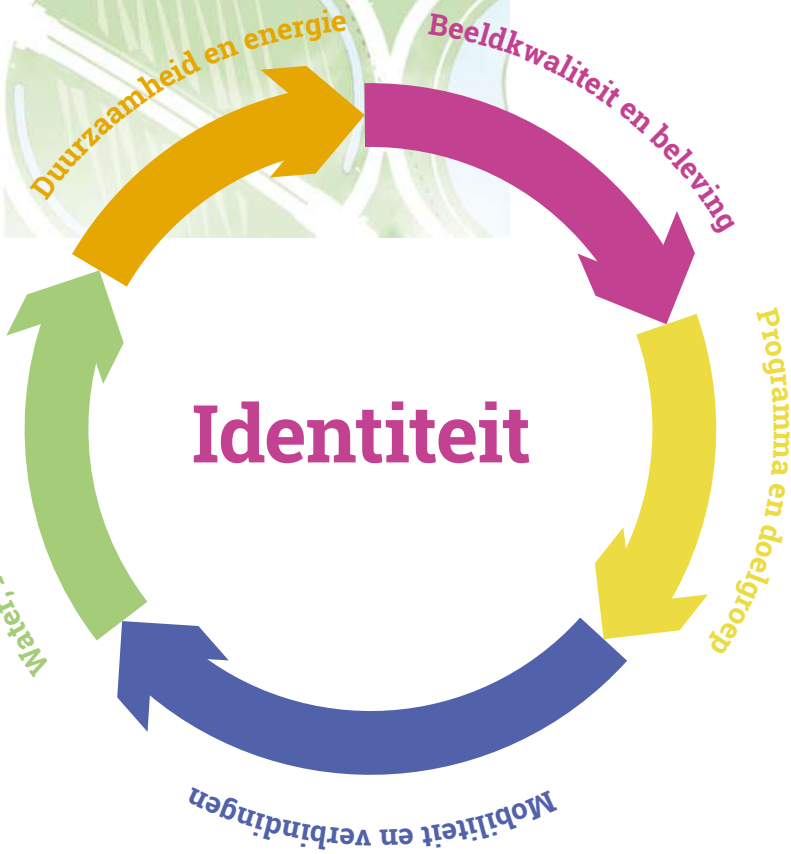
Een belangrijke conclusie uit de analyse is dat het IJssel District een cruciale landschappelijke en ecologische schakel is binnen de groene structuren van Velp. Het gebied is direct verbonden aan het Geërfdenpark en de singelstructuur van Velp. Indirect vormt het gebied een schakel tussen de groene scheg rondom Presikhaaf, de uiterwaarden van de IJssel en de landgoederen in en rondom Velp. In het masterplan zal dus extra veel aandacht moeten zijn voor het versterken van deze verbindingen. De nieuwe structuur moet deze groene schakel versterken.



Groene schakel in de omgeving

Visiekaart Kadernota





"Tussen Broek en Water wordt hét visitekaartje van Velp. De nieuwe identiteit om stedelijk te wonen in een natuurlijke setting."

3. Samenvatting Kadernota

Voorafgaand aan dit masterplan is de kadernota "Velp Tussen Broek en Water" opgesteld waarin de kwalitatieve uitgangspunten , de kwantitatieve uitgangspunten en de aandachtspunten voor dit masterplan zijn vastgesteld. Dit document heeft de richting van het masterplan bepaald en is continue een toetsingsmiddel geweest tijdens de ontwikkeling van het plan. Hieronder wordt een compact samenvatting gegeven van de belangrijkste punten.

Uitgangspunten voor het plan

In het masterplan moet worden gezocht naar stedelijke uitstraling die zorgt voor een woonmilieu dat nog niet in Velp aanwezig is. Daarbij past een compacte opzet met een sterke mix aan grondgebonden en gestapelde bebouwing. Deze variatie moet zich ook vertalen in de woningtypes en doelgroepen waarvoor gebouwd gaat worden. In een stedelijke gebied past ook de aanwezigheid van voorzieningen. Ook deze moeten een plek krijgen in het plan.

Qua bouwhoogte is er sprake van een verloop in het plan. Van lage bebouwing aan de kant van de snelweg en de Broekstraat naar hoge bebouwing aan de kant van het Winkelcentrum. Centraal in het plan is ruimte voor twee hoogteaccenten die vragen om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. Deze accenten dragen bij aan het realiseren van een icoon of herkenbaar ensemble om het gebied op de hoge schaal op de kaart te zetten.

Door compact te bouwen is er veel ruimte voor groen. In de openbare ruimte moet genoeg plek zijn voor natuur, waterberging en recreatie. Dit voorkomt hittestress en creëert meer ruimte voor waterberging en de biodiversiteit. De openbare ruimte moet veilig en van hoge kwaliteit zijn om een toevoegde waarde te vormen voor het hele gebied. Een autoluw binnengebied waar voetgangers en fietsers zich makkelijk door kunnen bewegen is daarbij de wens. Om genoeg ruimte te creëren voor groen moet parkeerplaatsen zo veel mogelijk onder of in gebouwen om aan de parkeeropgave te voldoen en voldoende ruimte te maken.

De ontwikkelingen moeten op een duurzame manier plaatsvinden. Er moet aandacht zijn voor het hergebruiken van materialen en vastgoed. Duurzame materialen hebben de voorkeur. Ook het opwekken en besparen van energie is een belangrijk thema. Dit kan individueel of gezamenlijk worden uitgewerkt. Daarnaast zullen er verschillende ontwikkelsnelheden in het gebied zijn waarmee rekening moet worden gehouden in de fasering.

Aandachtspunten omgeving

In de kadernota zijn ook de kanttekening en aandachtspunten van omwonenden opgenomen. Zij benoemen een aantal specifieke aandachtspunten die zijn meegenomen in de hoofdstukken van dit Masterplan. Hieronder volgt een kort overzicht:

- Er moeten worden gezocht naar een balans in het aantal te bouwen woningen. Er is behoefte aan extra woningen maar de effecten op de omgeving moeten beperkt blijven.
- Hoogbouw moet met aandacht worden ingepast i.v.m. met uitzicht van de omwonenden.
- Er mag geen verkeersdruk of parkeerdruk ontstaan voor de omgeving.
- Er moet genoeg aandacht zijn voor de sociale veiligheid en leefbaarheid in het gebied. Die staat met de huidige functies in het gebied soms onder druk.
- Duurzaamheid moet een belangrijk thema zijn in de ontwikkeling.



4. Visie

IJssel District wordt hét visitekaartje van Velp. De nieuwe identiteit om stedelijk te wonen in een groene omgeving. Er is ruimte voor slimme compacte bouwblokken met volwaardige parkeeroplossingen, waardoor er veel ruimte is voor groen, landschap en een klimaatbestendig watersysteem. IJssel District vormt de schakel tussen de Veluwe en de IJssel en is een nieuwe stadsentree voor Velp! Samen gaan we de komende jaren de volgende beloftes waarmaken voor dit gebied! We maken samen:



Een stedelijke woonbuurt

Dit betekent dat we compact (en soms hoog) bouwen met veel openbare ruimte, dat er genoeg voorzieningen in de buurt zijn, dat het district goed is verbonden met de omgeving, dat de voetganger en fietser zich thuis voelen en dat er een mix is in mensen, woonvormen en leefstijlen



Een beleefbaar landschap met groen van hoge kwaliteit

Dit betekent dat we centraal in het gebied een nieuw park maken (Park Nieuw Velp), dat we plekken maken om te ontmoeten, spelen en sporten, dat we (verhoogde) binnentuinen zeer groen en toegankelijk maken, dat we een stuk stadsbos maken en dat we openbare ruimte maken die zich onderscheid van Velp Zuid.



Een iconisch visitekaartje voor Velp

Dit betekent dat we randen van het district met aandacht ontwerpen, dat de openbare ruimte kenmerken van de nabijgelegen IJssel en Veluwe heeft, dat we 3 iconische gebouwen toevoegen met een uitgesproken architectuur, dat we strakke kaders en lijnen toevoegen in de stedenbouwkundige structuur en dat we oog hebben voor zichtlijnen.



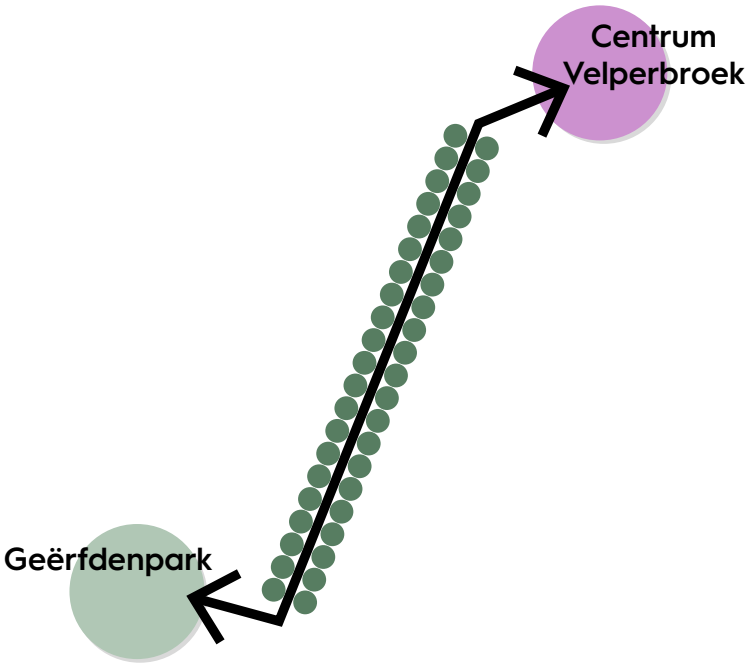
Een klimaatadaptief en natuurinclusief district

Dit betekent dat we een watersysteem maken dat water bergt en filtert, dat we op gebouwniveau diverse leefomgevingen voor dieren maken, dat we met bomen genoeg schaduw maken om hittestress tegen te gaan, dat de oevers van de plas ecologisch worden ingericht en dat er geen onnodige verharding wordt toegevoegd in het gebied



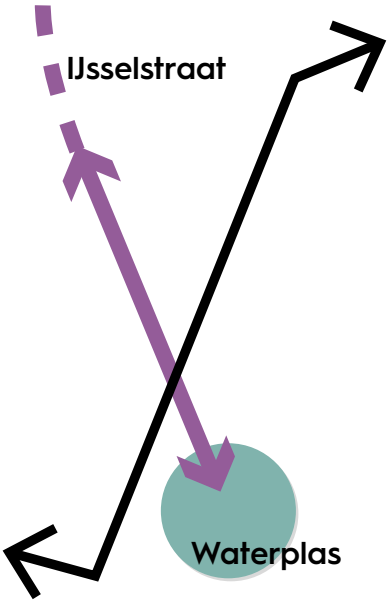
slimme tijdloze woonblokken

Dit betekent dat we het parkeren binnen het woonblok oplossen. Dat er ruimte is om verschillende woningtypolgieën toe te passen, dat we duurzame en hergebruikte materialen toepassen in de bouw, dat we collectieve ruimtes maken waarin bewoners dingen kunnen delen en dat we hoge duurzaamheidseisen stellen aan de nieuwe bebouwing.



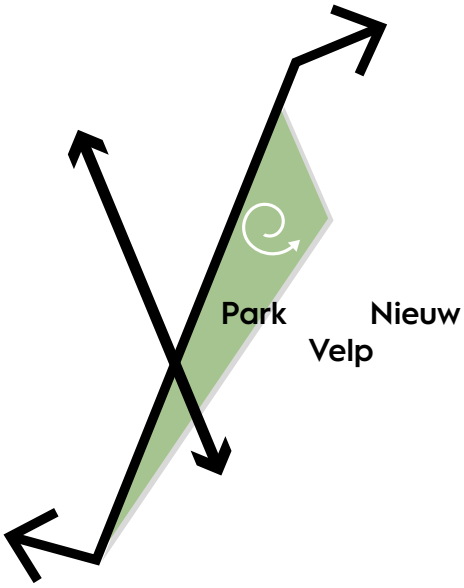
1

Groene verbinding tussen park en winkelcentrum



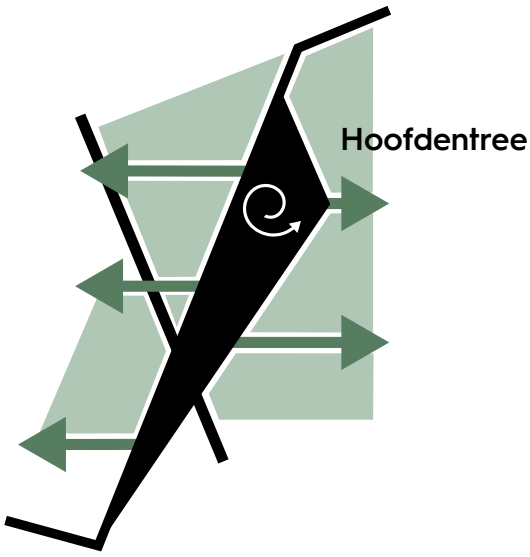
2

Oude verbinding van Velp richting de IJssel terugbrengen



3

Centrale groene ruimte maken aan de verbindingen

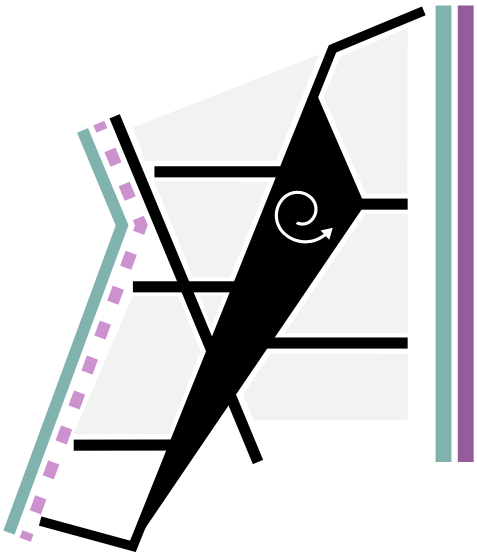


4

Centrale ruimte verbinden aan omgeving waardoor ontwikkelplots ontstaan

5. Ruimtelijk Concept

Het ruimtelijk concept geeft vorm aan het IJssel District en is de basis voor het raamwerk en de ontwikkelvelden. Het ruimtelijk concept is ook een vervolgstap op de visiekaart uit de kadernota. De globale vlakverdeling maakt plaats voor een heldere structuur met een knipoog naar het verleden. Een grote centrale groene ruimte vormt het hart van het plan. Sterke assen zorgen voor richting naar de omgeving en bekadering en worden versterkt door de bouwblokken die er aan liggen. Van een onsamenhangend gebied met weinig intrinsieke kwaliteit, naar een nieuwe leefomgeving met veel kwaliteit. Het sterke raamwerk zorgt er ook voor dat de ontwikkelvelden flexibel in te delen zijn.



5

Veilig en aantrekkelijk beeld aan de randen van het district maken

1. Nieuwe oriëntatie

Een groene verbinding tussen Geërfdenpark en Winkelcentrum Velperbroek geeft het gebied een nieuwe richting en een heldere routing tussen winkels en recreatie. Een recreatief ommetje maken of boodschappen doen in Velp-Zuid is nu eenvoudiger, leuker en aantrekkelijker geworden

2. Historisch perspectief

De oude IJsselstraat is in de jaren '70 te niet gedaan door de bouw van het Ziekenhuis. We "herintroduceren" deze route in het IJssel District, in één rechte lijn van IJsselstraat naar Waterplas. Deze verbinding met het water zorgt voor beleving, openheid en een connectie met het verleden.

3. Centrale groene ruimte

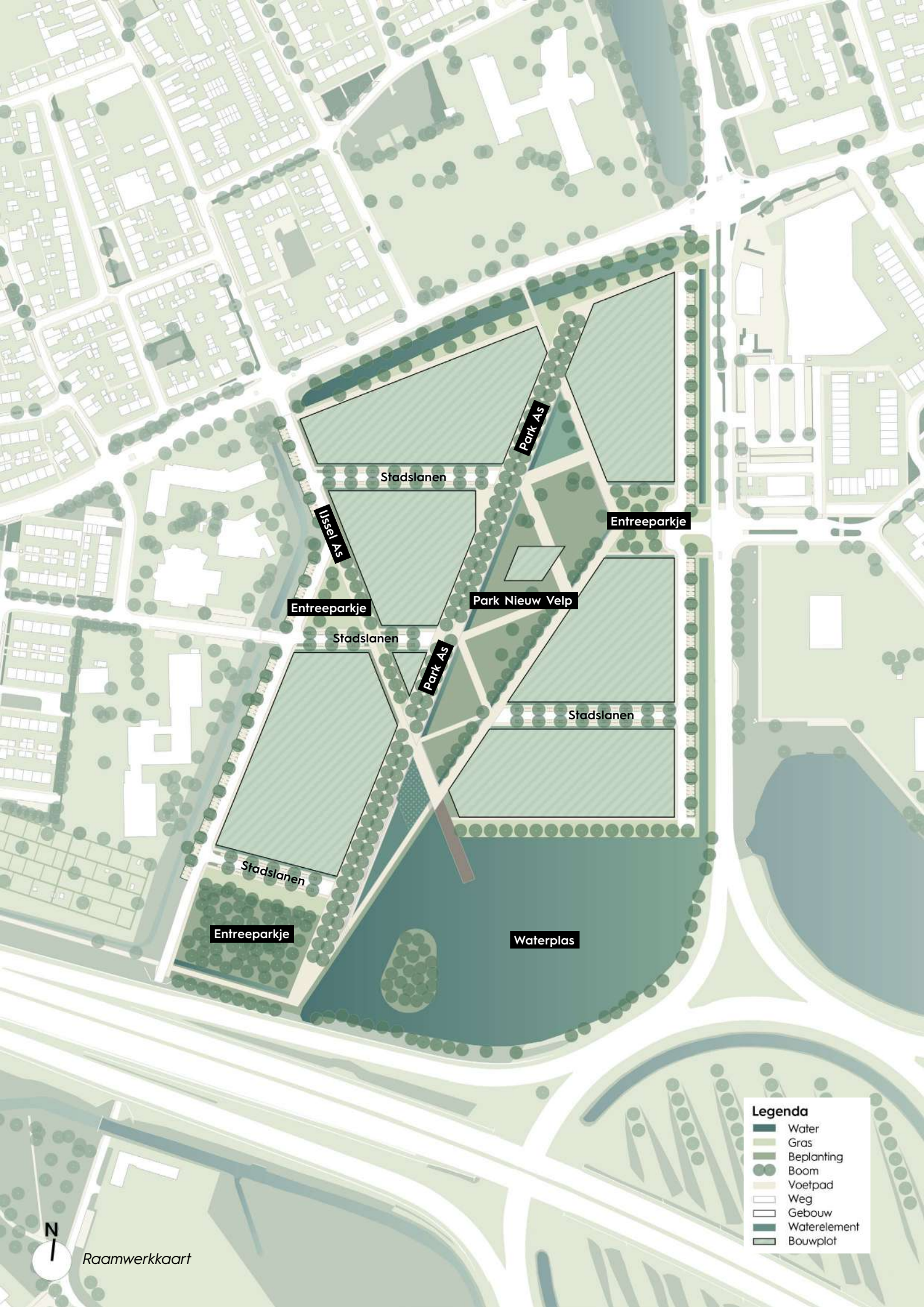
Vanaf de huidige entree President Kennedylaan spannen we een wigvormige ruimte op. Dit groene park met de dynamiek in hoogte en beleving in het midden zorgt voor een nieuwe stedelijke ruimte met fantastische perspectieven.

4. Flexibele ontwikkelplots

Het park wordt met de omgeving verbonden door stedelijke straten die het gebied doorsnijden en het gebied verdelen in ontwikkelplots. Deze verschillen in vorm en maat, zijn flexibel in te vullen, maar grenzen allemaal aan de randen van de centrale groene ruimte.

5 Aantrekkelijke randen

De noord- en zuidzijde van het plan hebben de kwaliteiten van de singels en waterplas. De westzijde maken we veilig en aantrekkelijk voor fietsers en wandelaars door herinrichten van de Broekstraat. De zijde aan de President-Kennedylaan wordt benut om een aantrekkelijke stadsentree te maken.



Raamwerkkaart

6. Raamwerk

De visie en het ruimtelijk concept zijn uitgewerkt tot een raamwerk met daarin ontwikkelvelden. Voor de invulling van deze ontwikkelvelden is in het Masterplan een voorbeelduitwerking gemaakt die is gebaseerd op de uitgangspuntenkaart en de beeldkwaliteit die voor ogen staat in het gebied.

Raamwerk

In het raamwerk (links) zijn de openbare ruimtes van het masterplan gedefiniëerd. Deze vormen de structuur en sfeer van IJssel District. In het raamwerk liggen 6 grote ontwikkelvelden waarop gebouwd mag worden. Nieuwe elementen zoals de Parkas, IJsselas, en het Park Nieuw Velp vormen het raamwerk. Het raamwerk is klimaatbestendig, verkoelend, landschappelijk en natuurinclusief.

Twee assen

In het gebied zijn twee nieuwe assen zichtbaar. De parkas is de centrale autovrije flaneerroute van het IJssel District en heeft een dubbele bomenrij, schaduwrijke zitplekken en uitzicht over Park Nieuw Velp. Het maakt de verbinding tussen het Geërfdenpark en het winkelcentrum. Aan de parkas is plek om te wonen maar er is ook ruimte voor enkele maatschappelijk en commerciële voorzieningen.

De andere as in het plan is de IJsselas. Deze loopt van Broekstraat in een rechte lijn naar een vlonder in de waterplas. De IJsselas heeft een gevarieerde uitwerking en vormt een belangrijke verbinding met Velp Zuid.

Park Nieuw Velp

Centraal in het plan ligt Park Nieuw Velp. Het park kenmerkt zich door landschappelijke inrichting en een rechtlijnige padenstructuur die het park doorsnijdt en verbindingen legt tussen het westelijk en oostelijk deel van het IJssel District. Het uiteinde van het park sluit aan op de waterplas. Het park biedt een fijne verblijfplek voor de buurt.

Stadslanen

Deze stedelijke straten maken de bouwvelden bereikbaar. Aan weerszijden van de straten wordt langsparkeren afgewisseld door bomen die een schaduwrijk dek maken. Deze bomen vormen een kader waardoor in iedere straat een prachtig perspectief richting het park onstaat. Voor de woningen liggen greppels die het hemelwater bovengronds afvoeren richting Park Nieuw Velp en de straat een natuurlijk karakter geven.

Entreeparkjes

Bij de entree's van de buurt, zowel bij de Broekstraat vanuit Presikhaaf, als de Broekstraat vanuit Waterstraat en bij de President-Kennedylaan liggen kleinere buurtparkjes. Hier is ruimte voor een kleine stadsbos, kunst, spelaanleidingen en sportobjecten. Deze functies zorgen voor sociale interactie op buurtniveau. Hiermee zijn ze complementair aan Park Nieuw Velp als grootschalig stadspark. Ze versterken de verbinding met de omgeving.

Stedelijk blokken

In het raamwerk van het IJssel District is plek voor 6 woonblokken met een uniform karakter. Deze stedelijke blokken zijn opgebouwd uit een mix van gebouwen. Hierdoor ontstaat een gevarieerd maar ook een samenhangend beeld. De binnenzijde van deze blokken is altijd toegankelijk vanaf het openbare gebied. De binnentuinen vormen een informeel karakter in het bouwblok en zijn een verblijfsplek voor de bewoners van het blok. In het blok is tevens ruimte om het privé parkeren op te lossen.

Dit kan door middel van een groen parkeerdek of parkeerhub.

Stedelijke accenten

Vanaf de snelweg is het gebied straks zichtbaar door de contouren van het getransformeerde ziekenhuis en de woontoren in het Park die een eyecatcher vormt voor het gebied. Samen vormen deze hoogteaccenten het ensemble van het IJssel District in de omgeving een herkenningspunt in het plangebied zelf. De rest van de bebouwing loopt langzaam op van Broekstraat tot aan de President Kennedylaan met de maximale hoogte nabij Winkelcentrum Velperbroek. Hiermee wordt het centrum als ankerpunt aan de Waterstraat benadrukt en de entree van Velp versterkt.

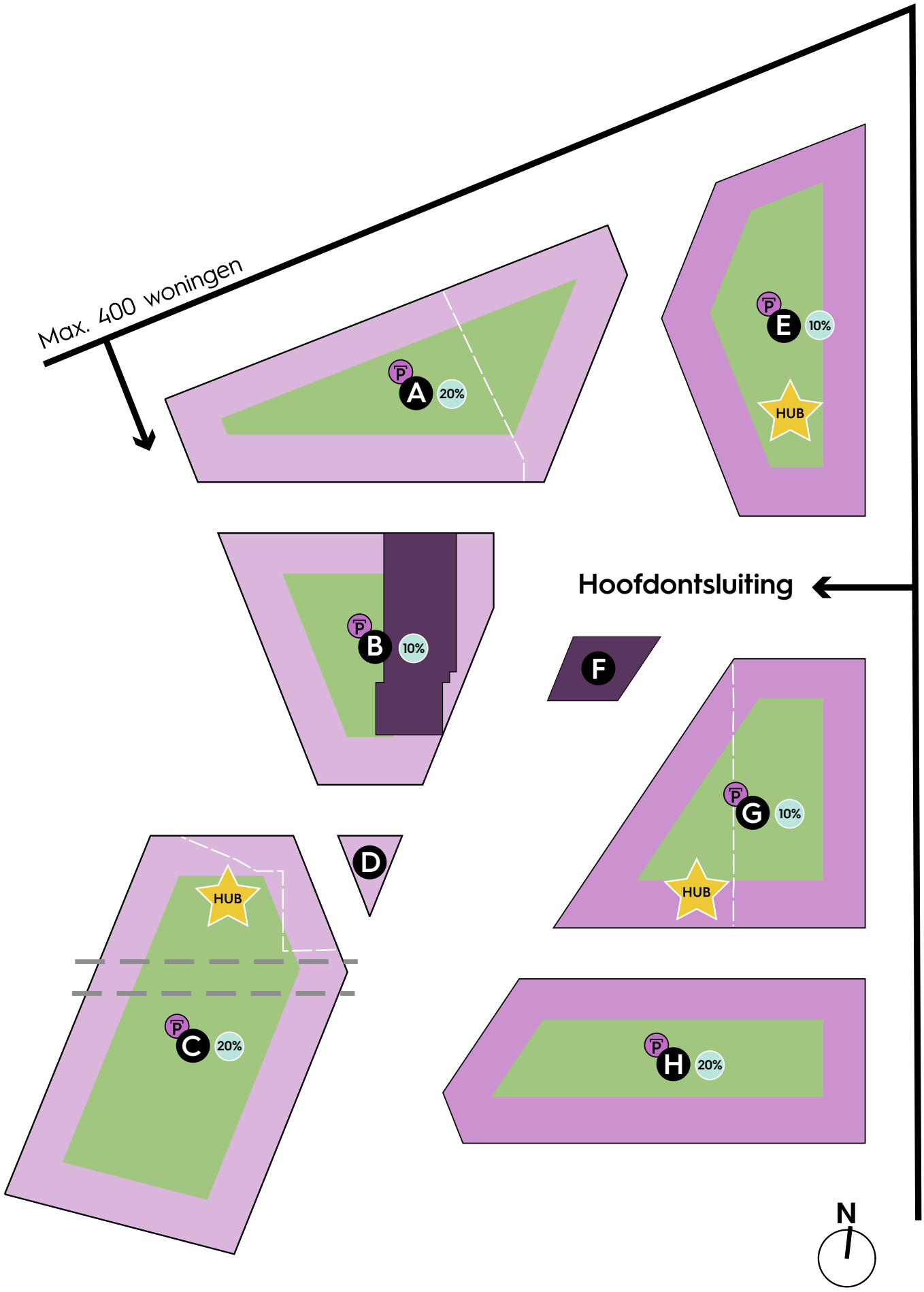
Het getransformeerde ziekenhuis en de woontoren vormen samen met het paviljoen de specials van het plan. Het ziekenhuisgebouw is opgenomen in ontwikkelveld B en ligt terug t.o.v. de rooilijn van het bouwblok. De oostzijde vormt zo logischerwijs de hoofdentree in de zichtas van het entreegebied. De woontoren is een alzijdig gebouw dat midden in Park Nieuw Velp staat en echt een icoon vormt. Het paviljoen is een toekomstige hotspot en uitgesproken gebouw op de kruising van de IJsselas en de Parkas. Hier is ruimte voor kleinschalige horeca en/of maatschappelijke voorzieningen.



Eerste impressie Park Nieuw Velp



Eerste impressie hoofdentree President Kennedylaan



Uitgangspuntenkaart IJssel District

7. Algemene uitgangspunten

Voor de ontwikkelplots in het raamwerk is een uitgangspuntenkaart opgesteld waarin de belangrijkste uitgangspunten zijn benoemd. Deze zijn waarnodig nog flexibel voor een verdere uitwerking. In de volgende fase gaan de partijen gezamenlijk onderzoeken hoe zij op basis van onderstaande algemene ruimtelijke uitgangspunten tot een haalbaar plan kunnen komen.

Algemene uitgangspunten

1. De woonvisie 'Samen Wonen in Rheden, 2020-2026' en 'Nota Parkeernomen Rheden 2015' zijn leidend voor het plan.
2. Er zijn maximaal 250 parkeerplaatsen mogelijk in het openbare gebied.
3. Er kunnen maximaal 400 woningen (2000 extra verkeersbewegingen) worden ontsloten via de Broekstraat.
4. Parkeerplaatsen privé worden binnen het plot opgelost.
5. Op een aantal plekken in het plan is een gedeelde parkeerhub mogelijk (zie kaart).
6. Het is mogelijk om bij Plot C een extra Stadsstraat toe te voegen.
7. Maximaal BVO (excl. parkeren) per plot wordt bepaald met*:
   (m2 plot x GSI 0,55) x gemiddelde aantal toegestane bouwlagen = maximaal BVO**
8. 70% betaalbaar bouwen: sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop (NHG grens). Afwijken van de genoemde 70% is mogelijk indien aangetoond wordt dat een project niet haalbaar blijkt.
9. De bouwhoogtes uit de kadernota 'Velp tussen Broek en Water, 2020' zijn leidend.
10. In de zone 3/4 bouwlagen mag maximaal 65% van de bebouwing de hoogste bouwlaag hebben. In de zone 4/8 bouwlagen mag maximaal 35% van de bebouwing de hoogste bouwlaag hebben.
11. Woningen zijn minimaal 70m2 GBO (excl. Ziekenhuisgebouw).
12. In het gebied moeten minimaal 50 sociale huurwoningen worden toegevoegd in fase 1 en 2.
13. Per ontwikkelplot is een percentage minimale gevellengte grondgebonden woningen aangeven (zie kaart).
14. Per plot maximaal 30% dezelfde woningtypologie bouwen.
15. De marktpartijen zijn bereid € 40,= per m2 BVO bij te dragen in de realisatie van de openbare ruimte en de te maken plankosten

Legenda kaart

- Ontwikkelplot
- Huidige kavelgrens
- 3/4 bouwlagen (max. 65% hoogste bouwlaag)
- 4/8 bouwlagen (max. 35% hoogste bouwlaag)
- Hoogteaccent. Ziekenhuis 10 lagen en Toren 16 lagen
- HUB Parkeerhub mogelijk (invulling hub > zie hoofdstuk mobiliteit in masterplan)
- Parkeren in het blok mogelijk
- Toevoegen Stadsstraat mogelijk
- 20% Percentage minimale gevellengte met grondgebonden woningen

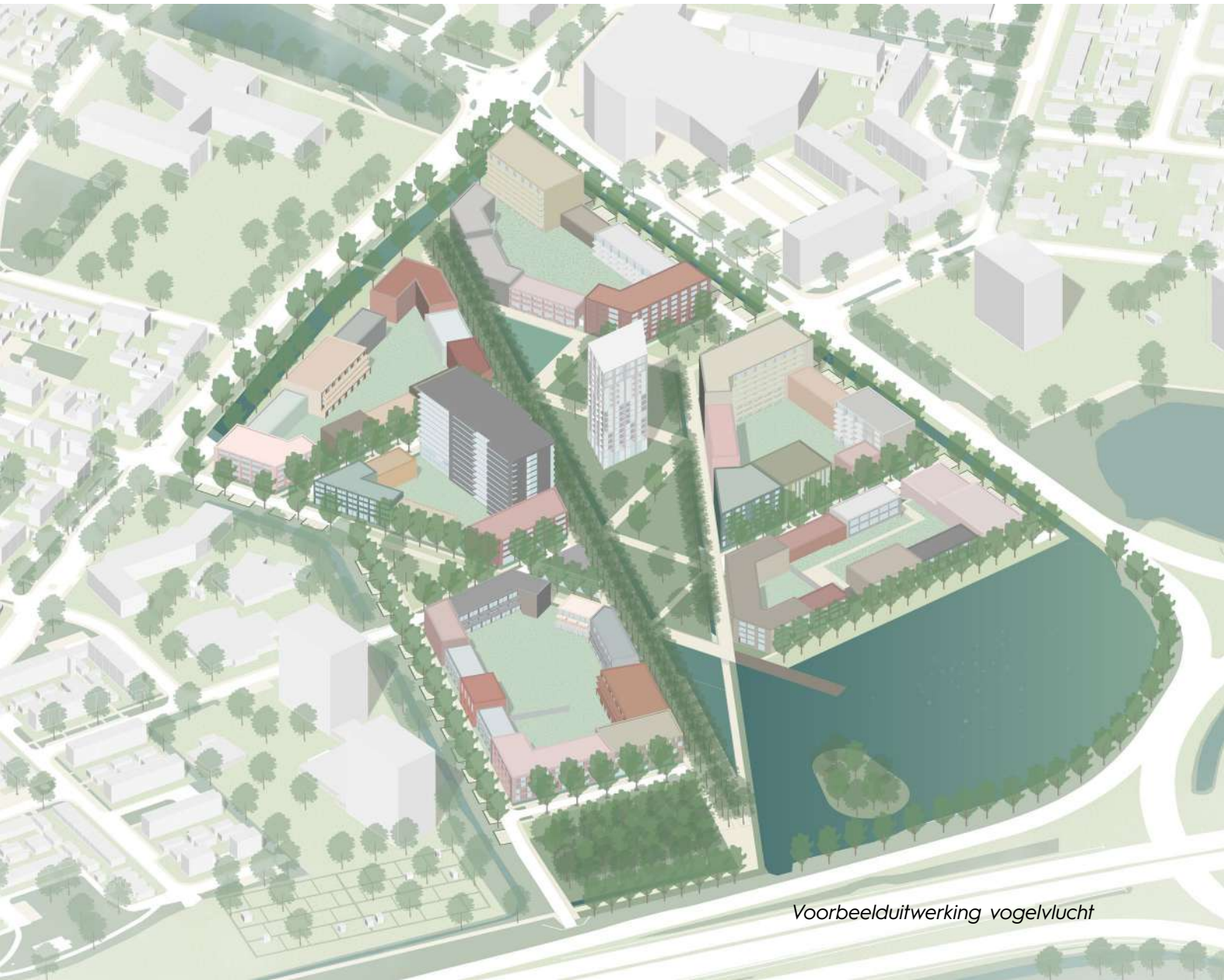
**Geldt niet voor het footprint/volume Ziekenhuisgebouw, Plot F en Plot D*
*** GSI (Ground Space Index) =* $\frac{\textit{footprint gebouwen}}{\textit{oppervlakte plot}}$



Masterplan (inclusief voorbeelduitwerking alle ontwikkelvelden)

8. Voorbeelduitwerking

Met de uitgangspunten die zijn opgenomen in de uitgangspuntenkaart kan voor de ontwikkelplots een toekomstig beeld worden geschetst van het IJssel District. Hieronder is een voorbeelduitwerking te zien van de complete ontwikkeling van het gebied. Zoals al eerder benoemd is dit masterplan een kapstok voor toekomstige ontwikkelingen. De invulling van de plots is nog flexibel en zal stap voor stap gaan. Het staat nog niet vast waar precies gebouwen komen op de plots en hoe hoog deze worden. Dit zal in deelplannen verder worden uitgewerkt. De uitgangspunten in dit masterplan zijn daarvoor leidend. Tevens zullen niet alle plots direct worden ontwikkeld. Meer informatie over fasering is te vinden in hoofdstuk 15.



Voorbeelduitwerking vogelvlucht



Eerste impressie Stadslanen



Eerste impressie IJssel As en entreeparkje

9. Doelgroep en programma

Het is belangrijk dat zo veel mogelijk mensen zich thuis gaan voelen in het IJssel District. Een brede doelgroep moet hier passen. Dat vraagt om een mix aan woningen en gevarieerd programma.

Doelgroepen

Er is een groot tekort aan woningen in Nederland. De locatrie IJssel District kan een belangrijke bijdrage leveren aan het toevoegen van nieuwe woningen in Velp en de regio. Qua doelgroepen is het gebied interessant voor zowel starters, gezinnen als ouderen gezien de nabijheid van voorzieningen (winkelcentrum, sportvoorzieningen, scholen). Vanwege de goede bereikbaarheid per auto is het gebied ook aantrekkelijk voor forensen. Op basis van de gemeentelijke woonvisie is geconstateerd dat er behoefte is aan koop- en huurwoningen in het middeldure segment.

Woonprogramma

Zoals eerder beschreven zijn de ontwikkelvelden flexibel qua opzet en uitwerking. Belangrijk is wel dat alle verschillende woonprogramma's een plek krijgen in de stedelijke blokken. In de eerste fases (blokken A,D,E en F van de faseringskaart in hoofdstuk 15) is ruimte voor 786 woningen. Dit vertaald zich in 85.000m2 BVO voor het woonprogramma en 2.400m2 voor ander programma. Deze volumes zijn vertaald in de voorbeelduitwerking van de woonvelden.

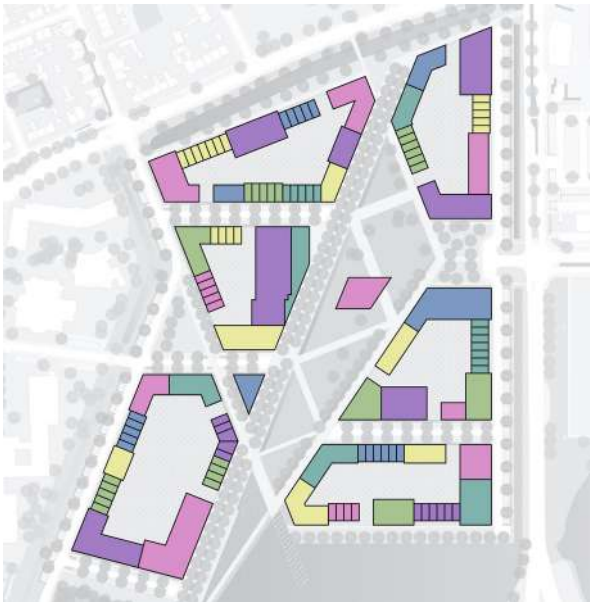
Binnen de stedelijke blokken moet worden gezocht naar een mix van typen woningen om aan te sluiten bij de vraag van de markt en de beoogde doelgroep. Het gaat om starters, jonge gezinnen, ouderen, studenten, forensen, die een woning zoeken in het middel dure segment of goedkope koop. Het toevoegen van sociale huur is ook belangrijk om te zorgen voor een gezonde mix.

Functiemix

Stedelijkheid bestaat niet alleen uit wonen, maar heeft een mix aan functies in zich om de verblijfskwaliteit en ontmoeting te stimuleren. Denk hierbij aan functies die aanvullend zijn op het winkelcentrum Velperbroek en andere voorzieningen uit de omgeving. In het IJssel District is ruimte voor kantoor- en maatschappelijkefuncties en gemeenschappelijk (zorg)voorzieningen. Ook is er ruimte voor een horeca-functie in het driehoekige paviljoen grenzend aan Park Nieuw Velp. Deze functies moet de buurt nog meer doen bruisen!

Gemeenschappelijk programma

De grote hoeveelheid aan woonprogramma in de stedelijke blokken nodigt ook uit om gemeenschappelijk programma te realiseren. Dit versterkt de saamhorigheid en het stedelijke karakter. In het plan wordt gezocht naar gemeenschappelijke voorzieningen in de plinten. Denk aan een grote 'huiskamer' voor verjaardagfeestjes, wasserette, fitnessvoorzieningen, 'deel'wand met apparaten en een chillroom. Ook praktische zaken als een pakketpunt of gedeelde fietsparkeerplaats kunnen een mooie toevoeging



Maximale Mix in het gebied















Referentiebeelden uitstraling bebouwing

10. Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit wordt gestreefd naar een samenhangend gebied met een eigen sfeer en karakter. De uitstraling van de bebouwing tesamen met inrichting van de openbare ruimte bepalen de sfeer en identiteit van het gebied. Naast de uitgangspuntenkaart die een aantal kwantitatieve regels vastlegt is in dit hoofdstuk ook een aantal kwalitatieve aspecten vastgelegd waarmee de samenhang in het gebied tijdens de gefaseerde ontwikkeling bewaakt kan worden.

Verbindende sfeer

In vormentaal wordt aangesloten op de aanwezige architectuur in het gebied uit de jaren '70: pragmatisch en functioneel, gestapelde bouw met platte daken, orthogonaal van opzet. Dit is straks ook terug te zien in de gevels van de nieuwbouw. Daarin is dezelfde rechte opbouw te herkennen met platte daken. Qua materialisering en uitstraling wordt juist de verbinding gezocht met de omgeving. Door qua materiaalgebruik te kiezen voor baksteen wordt aangesloten op de rijke historie van steenfabrieken aan de IJssel en de karakteristieke wijk Velp-zuid.

Samengestelde bouwblokken

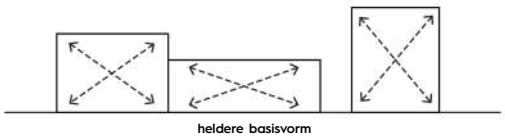
De verschillende bouwblokken bestaan uit geschakelde volumes of korrels, waarbij variatie in korrelgrootte en baksteen kenmerkend is. De volumes binnen het bouwblok hebben een eigen breedte en hoogte waardoor een gevarieerd en speels beeld ontstaan. De korrels worden nadrukkelijk de hoek om ontworpen, de bouwblokken zijn daardoor gesloten. In de straten kan af en toe wel een doorzicht naar de binnentuin ontworpen worden om ook daarmee de verbinding te leggen. De gebouwen die samen het bouwblok vormen wisselen continue van steenkleur om de stedelijke afwisseling te benadrukken.

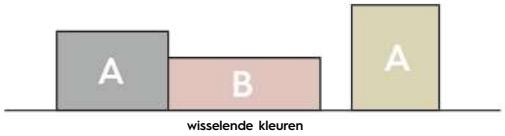
Gevarieerde rooilijnen

De rooilijnen die grenzen aan Park Nieuw Velp zijn strak en begeleiden de stedelijke groene ruimte. Dat geldt ook voor de rooilijnen van de Stadslanen die uitkomen op het park. Aan de randen van het plan is juist ruimte om binnen een marge te spelen met rooilijnen om zachtere overgangen te maken naar de wisselende uitstraling van de omgeving.

Specials

De woontoren, het paviljoen en het getransformeerde ziekenhuis gebouw zijn de specials van het plan. Door deze gebouwen een afwijkende kleur te geven, geven ze het IJssel District een herkenbaar gezicht en horen ze bij elkaar als specials van het plan. Het ziekenhuis en de nieuwe woontoren vormen beiden karakteristieke hoogteaccenten waarbij het ziekenhuis een horizontale gevelgeleding heeft en de nieuwe toren juist een verticale geleiding. Het paviljoen krijgt een sculpturaal karakter en werkt als een folly in het park.


heldere basisvorm



wisselende kleuren


wisselende ritmiek gevel









Referentiebeelden uitstraling openbare ruimte

Overgang openbaar-privé

In het hele gebied wordt bijzondere aandacht besteed aan de overgang tussen openbaar en privé. De begane grondhoogte is extra hoog (3,5-4 meter) waardoor deze extra kwaliteit krijgt en ook andere functies toelaat. Maar er is ook bijzondere aandacht voor de margezone tussen de woning en de straat waardoor hier ook aantrekkelijke buitenruimtes kunnen ontstaan. De entrees vormen bijzondere elementen in de gevel.

Buitenruimtes en bergingen

De begane grond woningen hebben een kleine privé buitenruimte in de binnentuin. Deze is afgeschermd van de collectieve tuin door een duurzame ontworpen oplossing zoals bijvoorbeeld een plantenbak of een laag muurtje. Bergingen zijn meeontworpen in de woning en/of in de parkeervoorziening binnen het blok. Er staan geen schuurtjes in de binnentuinen. De appartementen hebben allemaal een balkon. Deze zijn aan de buitenzijde van het blok vormgegeven als loggia, in de binnentuin mogen ze ook aangehangen zijn. Als galerijen aan de buitenzijde van het bouwblok worden toegepast dan hebben ze een volwaardige gevel.

Groene, collectieve binnentuinen

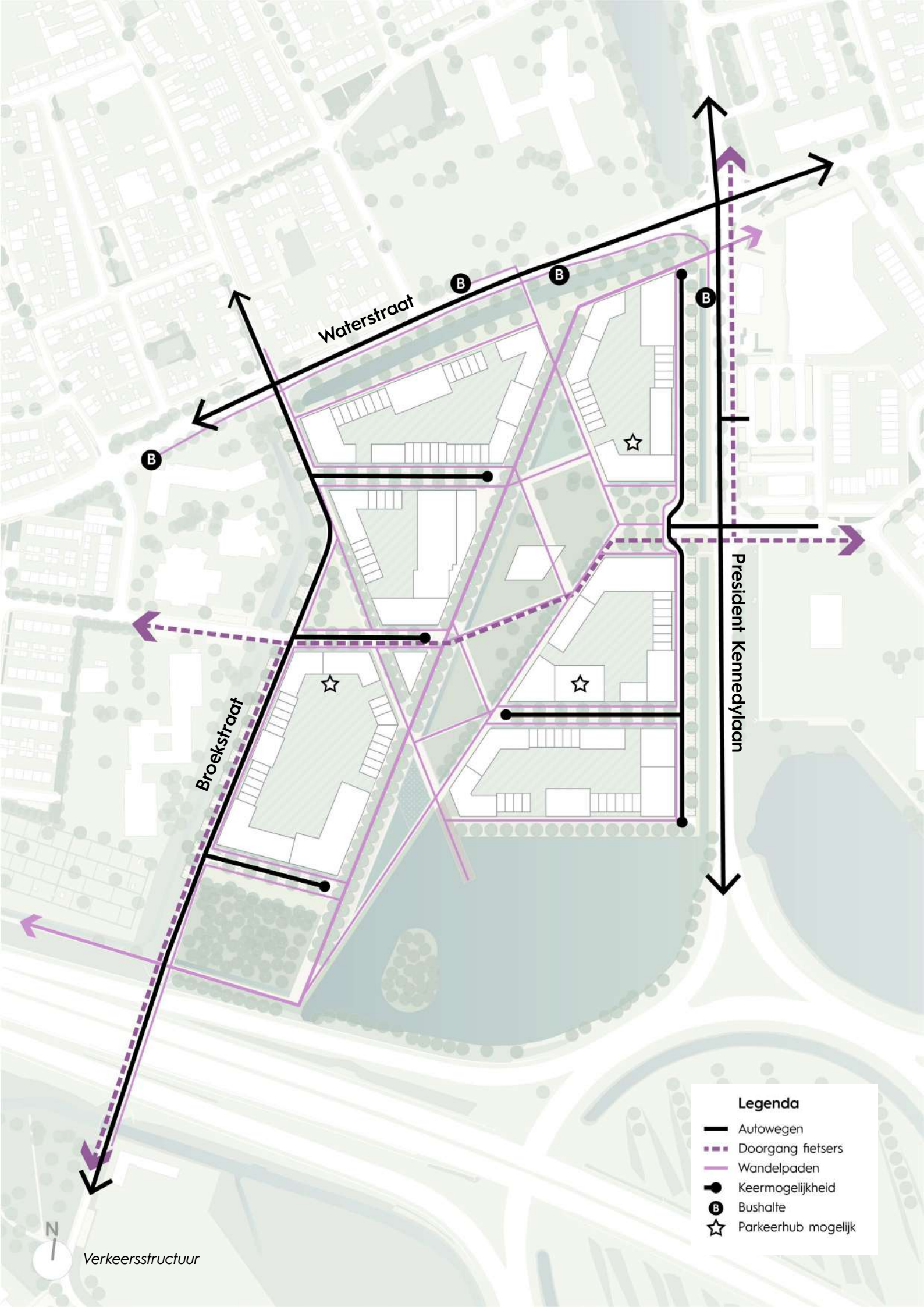
In de blokken worden groene binnentuinen gerealiseerd die in collectief eigendom zijn van de bewoners van het blok. Zo draagt de tuin bij aan de sociale cohesie van bewoners in het bouwblok. De groene tuin ligt afhankelijk van de parkeeroplossing op een parkeerdek of in de volle grond. De tuinen zijn openbaar toegankelijk maar eventueel 's avonds afsluitbaar.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in IJssel District biedt een wereld aan verrassingen en contrasten. Strakke stedelijke lijnen in paden en gebouwen scheppen de kaders waarbinnen weelderig groen de ruimte krijgt. Het gebied heeft een stedelijke allure met een fijn verblijfsklimaat. Mooie zichtlijnen en licht getinte materialen zorgen voor rust in het stedelijk beeld. De inrichtingselementen zijn familie van elkaar en specifiek voor het IJssel District. Beplanting heeft een natuurlijk karakter met veel gebruik van grassen, wilde bloemen en inheemse heesters en bomen. Er is sprake van een extensief beheer-regiem dat het natuurlijke karakter onderstreept. Voor de verharding wordt gezocht naar een samenhangend materialenpalet licht van kleurstelling. Deze zorgt voor rust ten opzichte van de uitgesproken architectuur. In de binnentuinen kan ook gebruik worden gemaakt van halfverharding.



Referentiebeelden uitstraling straatmeubilair



Verkeersstructuur

11. Mobiliteit

Mobiliteit speelt een belangrijke rol in het functioneren van het toekomstige IJssel District. In het plan is aandacht voor de voetganger, fietser en auto. Allemaal moeten ze een goede plek krijgen in het gebied.

Een autoluw park

De kracht van IJssel District is de bijzondere kwaliteit van de openbare ruimte en het groene parkachtige karakter. Door autoverkeer alleen aan de randen van het gebied toe te staan ontstaat een groot autovrij gebied in het hart van het plan. Voetgangers en fietsers hebben hier de ruimte en dit creëert een ontspannen sfeer.

De afwikkeling van het autoverkeer vindt plaats via twee zijden van het plan, via de President Kennedylaan en de Broekstraat. Auto's worden via deze twee entrees naar de bouwblokken geleid waar parkeeroplossingen op maat binnen de blokken zijn gerealiseerd. Voor de bouwblokken aan de westzijde van het plan is dat direct vanaf de Broekstraat of vanuit de aanliggende stadslanen. De blokken aan de President Kennedylaan worden ontsloten via een ventweg. Langs deze straten liggen ook langs- en haakse parkeerplaatsen voor bezoekers aan IJssel District. De capaciteit van de bestaande kruispunten tezamen met het maximale aantal bezoekersparkeerplaatsen zijn beiden maatgevend voor het aantal woningen wat in het gebied gerealiseerd kan worden.

Entreezone President Kennedylaan

Aan de President Kennedylaan ligt de hoofdentree van het IJssel District, goed zichtbaar voor passerend verkeer. Qua beeld verandert er niet veel ten opzichte van de huidige situatie. Het ruimtelijk profiel met de bestaande bomen blijft behouden en de kruising blijft liggen op de huidige plek, met een dubbele rijbaan voor opstelplekken en verkeerslichten. Voetpaden liggen vrij in het groen en sluiten aan op de voetpaden aan de overzijde van de President Kennedylaan. De aantakking van de twee ventwegen op de entreezone zal nog wel in een verkeerskundig ontwerp nader bekeken worden. Of dat met een directe aantakking op de rijbaan of in de vorm van een verkeersplein wordt uitgevoerd is afhankelijk van de lengte van de







opstelstroken en het aantal verkeersbewegingen op deze plek.

Broekstraat en Stadslanen

De Broekstraat wordt nu gebruikt als verkeersontsluiting voor Velp-Zuid ten zuiden van de Waterstraat en door sluipverkeer van auto's richting Arnhem Presikhaaf. Meer woningen ontsluiten vanuit IJssel District zal zorgen voor extra verkeersbewegingen richting de kruising Broekstraat-Waterstraat. In de uitgangspuntenkaart is daarom een maximum van 400 woningen (2000 verkeersbewegingen) opgenomen om te voorkomen dat het verkeer op dit punt gaat vastlopen.

Vanaf de Broekstraat takken de stadslanen aan die aan weerszijden langsparkeren hebben en eindigen in een klein pleintje (hamerkop-oplossing). Hier kan door auto's en pakketbezorgers gedraaid en gekeerd worden.

Parkeren op maat

Parkeren vraagt om maatwerk oplossingen. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt beter als er minder parkeren in de openbare ruimte plaats vindt. In een gebied waar de ambitie is om een stedelijk milieu te creëren in een landschappelijke setting vraagt dit om duidelijke keuzes. In het IJssel District is er dan ook voor gekozen om alleen het bezoekers parkeren op straat te faciliteren en al het bewoners parkeren uit het zicht op te lossen in gebouwde oplossingen of binnen het bouwblok, uit het zicht. Daarbij is rekening gehouden met de geldende parkeernorm.

Bewoners parkeren uit het zicht binnen de blokken

Voor het bewoners parkeren zijn verschillende oplossingen mogelijk, ook afhankelijk van de maat van de plot en de gebouw- en woningtypologie in het betreffende blok. Gedacht kan worden aan gebouwde oplossingen onder een groen dek, verdiept of half verdiept. Een goede aansluiting van de plinten van de woongebouwen op maaiveld is daarbij essentieel. In sommige blokken is de maat van de binnentuin dusdanig groot dat ook maaiveld parkeren binnen het bok, mits zorgvuldig ingepast in het landschappelijk plan een optie is. Uitgangspunt is in ieder geval een sluitende balans per blok.

Gedeeld bewoners parkeren – een HUB

In plaats van een individuele oplossing per blok is het ook mogelijk te kiezen voor een collectieve gebouwde parkeervoorziening. In dit geval kan het bewoners parkeren van meerdere blokken gecombineerd worden in één meerlaags bovengronds parkeergebouw. Bij deze oplossing is het belangrijk dat de hub goed gepositioneerd wordt zodat loopafstanden kort zijn en het ook aantrekkelijk is om er gebruik van te maken. De hub kan een bredere functie krijgen dan alleen parkeren met andere gedeelde voorzieningen, een pakketjes-afhaal-plek, een fietsrepareerpunt en andere buurtvoorzieningen.

Openbaar parkeren

In het plan is nu ruimte voor 230 pp in het openbaar gebied. Deze worden zo veel mogelijk in open verharding uitgevoerd. Het is belangrijk om ook voor deze plekken te kijken naar elektrische laadpalen en mindervalideplaatsen. In het openbaar gebied worden een nader te bepalen aantal elektrische laadpalen aangelegd aan de zijde van de Broekstraat en de parallelweg President Kennedylaan. Binnen de bouwblokken in de parkeergarages worden privé elektrische laadpalen gerealiseerd afhankelijk wat de behoefte is. Voor mindervaliden wordt voor ca. 2% van de openbaarparkeerplaatsen een parkeerplek gemaakt met een extra breedte dan een standaardvak. Per 50 woningen wordt 1 mindervalide plaats gemaakt in de nabijheid van de entree.

Fietsparkeren

Zowel in het openbaar gebied als in de bouwblokken worden fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. De fietsparkeervoorzieningen liggen aantrekkelijk aan de doorgaande routes voor fietsers en aan Park Velp-Zuid. De fietsparkeervoorzieningen in de bouwblokken worden in de binnentuin of in de gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd.











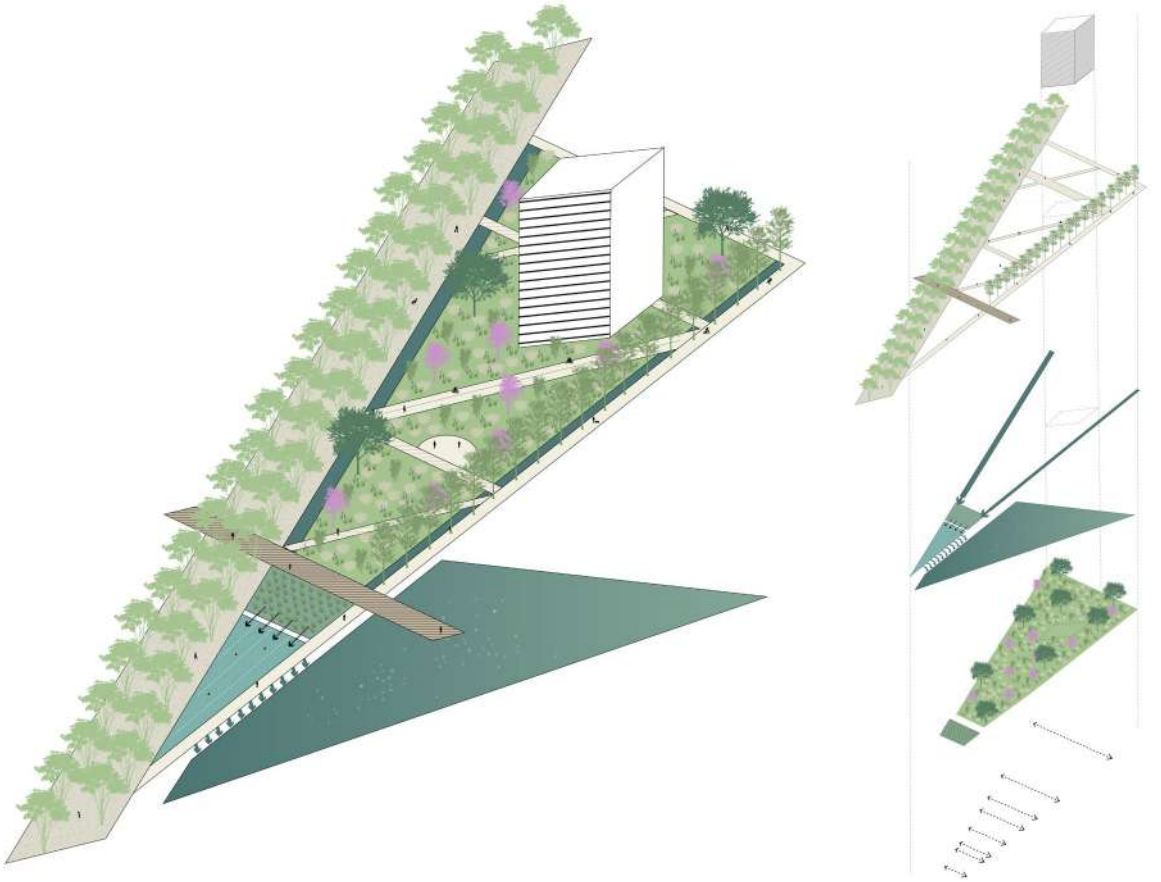








Referenties parkeeroplossingen en parkeerHUB's



Opbouw Park Nieuw Velp



Referentiebeelden uitstraling Park Nieuw Velp

12. Landschap en openbare ruimte

Eén ding is zeker, het IJssel District wordt groen! De balans in stedelijkheid wordt in dit plan gezocht door het maximaliseren van groen in de openbare ruimte. Diverse plekken zoals de entreeparkjes, het stadsbos, de waterkant en Park Nieuw Velp zorgen ervoor dat je het groen echt kan beleven. En waar de structuur en architectuur wordt gevormd met rechte en strakke kaders is het groen juist weelderig en organisch. Struinen door het bos en de binnentuinen en verdwalen tussen de hoge grassen in park. Het groen is verbonden en werkt als een systeem dat klimaatadaptiviteit en biodiversiteit stimuleert. Op alle schaalniveaus is de groene beleving waarneembaar.

Schakel in natuur

Met het IJssel District nemen ook de kansen toe om de ecologische structuren te versterken en een ontmoeting te laten plaatsvinden tussen 'droge' en 'natte' natuur. Het realiseren van het stadbos, uitbreiden van de singelstructuur aan de randen van het plan en Park Nieuw Velp, dragen bij aan nieuwe structuren waar de planten en dieren zich langs kunnen bewegen op zoek naar voedsel en soortgenoten. Daarnaast zorgt de inrichting met natuurlijke en inheemse beplanting ervoor dat dieren ze zich snel thuis zullen voelen.

Park Nieuw Velp

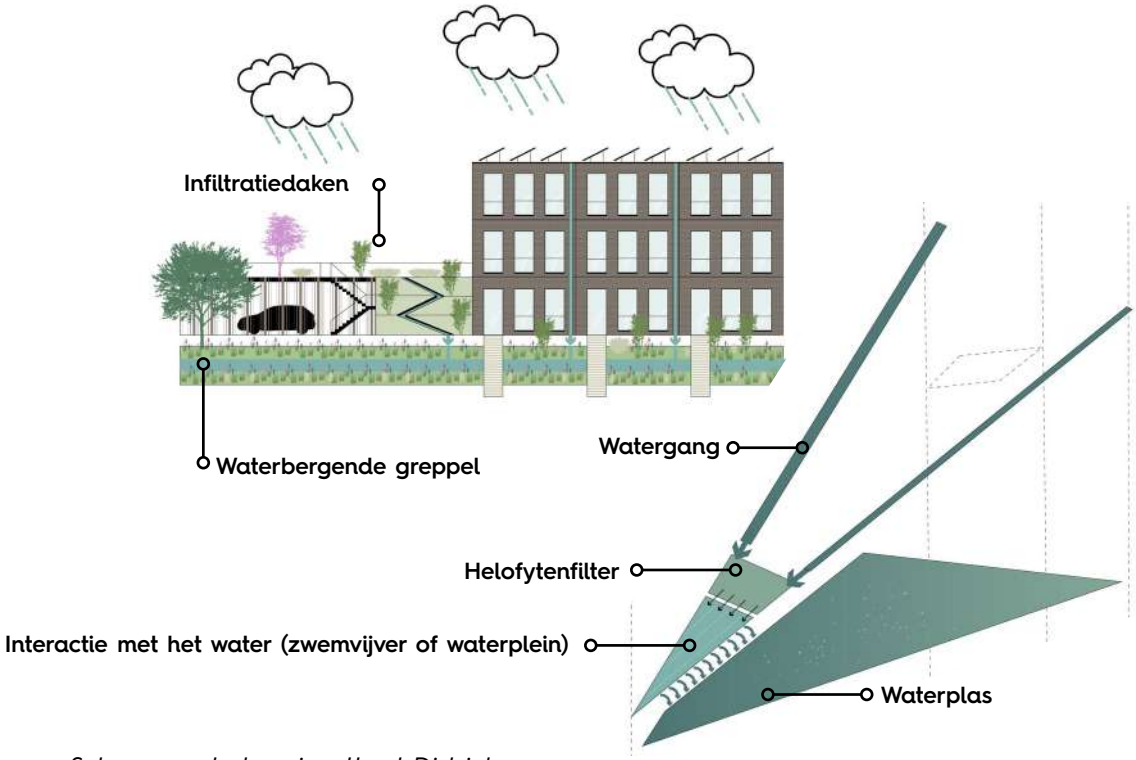
Centraal in het plan ligt Park Nieuw Velp, de autovrije en groene stedelijke ruimte van het IJssel District. Een park dat ruimte geeft aan het stedelijke wonen op deze plek en uitnodigt om te verblijven, te receëren en te genieten! Het park vormt een grote wigvormige ruimte met aan weerszijden twee bomenrijen die de ruimte inkaderen en het perspectief benadrukken. In het park wordt een shared space principe gehanteerd voor fietsers en wandelaars met een assenkruis aan paden die gebaseerd zijn op de historische polderstructuur die er ooit lag. De beplanting in het park is natuurlijk met een variatie aan kruiden, grassen bloemen en heesters. Op het breedste deel van het park staat de woontoren met 'voeten' in het park en draagt zo bij aan de levendigheid, door een uitnodigende transparante plin. Aan de zuidkant van het park wordt ingezet op de verbinding met het water. Er is ruimte voor een mooie oever en een plek voor interactie met water. Denk aan een waterplein of een zwemvijver voor de buurt die onderdeel is van het watersysteem van het gebied. Ondanks dat zwemmen in de grote plas niet mogelijk is bieden we hiermee alsnog de mogelijkheid plezier aan het water te ervaren. Een bijzondere toevoeging voor het park.

Het infiltratie-casadesysteem

In het IJssel District geldt het principe van eerst hemelwater vasthouden, dan bergen en dan afvoeren. Het watersysteem werkt als een infiltratie cascade in het hele gebied. Op de bouwblokken en binnentuinen valt regen en via infiltratiedaktuinen wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden. Resterend water wordt afgevoerd via de waterbergende greppels in de stadstraten. Het water komt dan uit in Park Nieuw Velp, waar aan de randen van het plan sloten liggen die het water afvoeren naar het helofytenfilter. Bij piekbuien dragen infiltratiebermen gekoppeld aan de sloten bij aan het bergen van de hoeveelheid water. Bij een stijging vloeit het water uit de sloten door naar de plas.



Groenstructuur



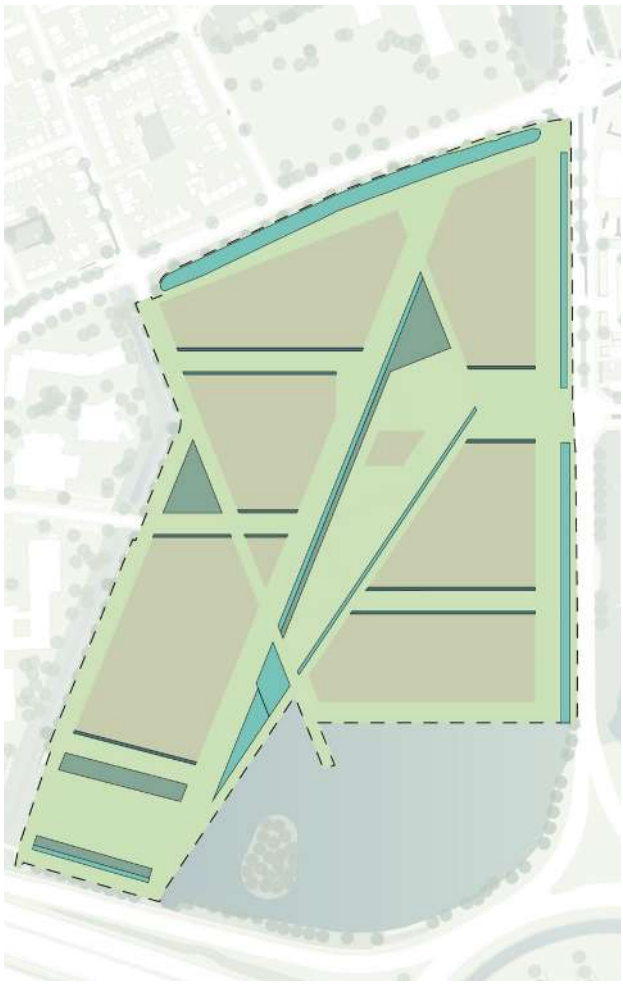
Schema waterberging IJssel District





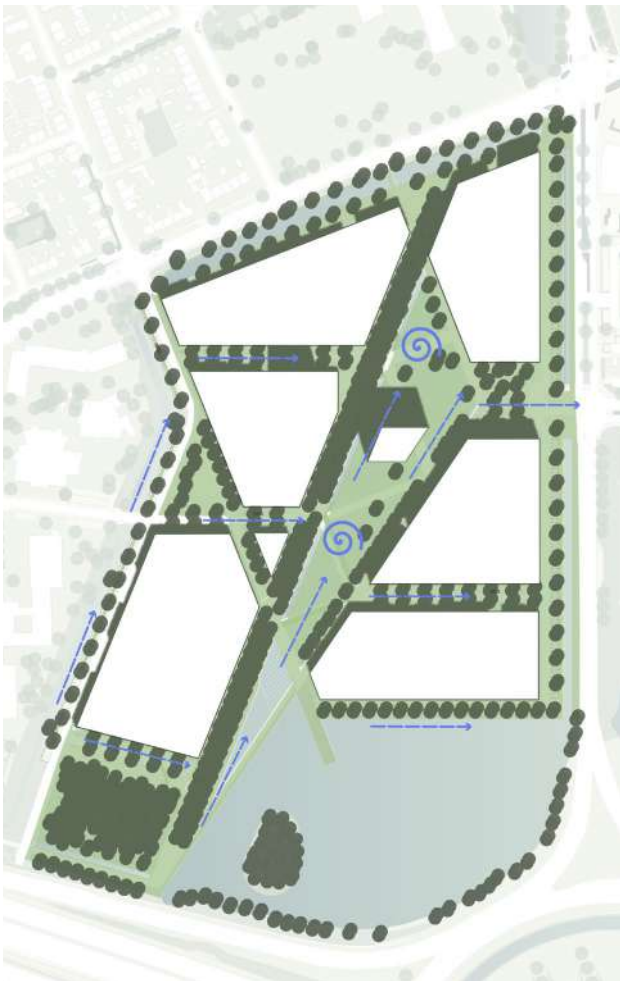


Referentiebeelden uitstraling Park Nieuw Velp



Waterberging

- Openbare ruimte
- Oppervlakte water
- Wadi / piekopvang
- Waterbergende greppel
- Infiltratiedaken en daktuinen



Schaduw

- Onderzoeksgebied
- Openbare ruimte (exclusief water)
- Schaduw op 21 juni om 13:00u
- Windrichting

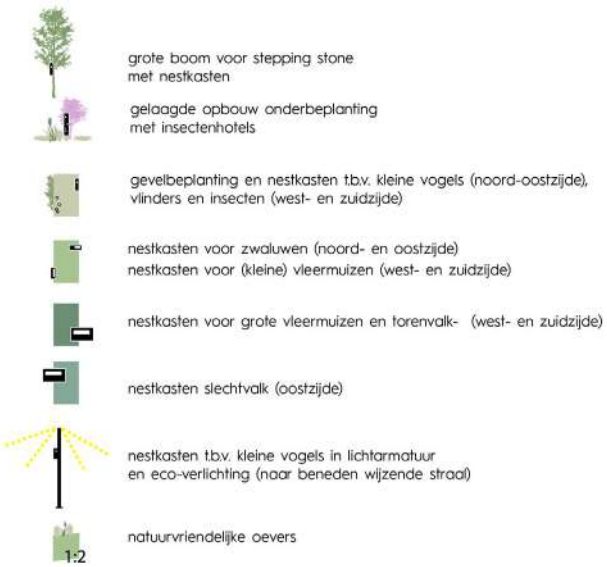


Natuurinclusieve maatregelen

13. Ecolgie en klimaat

Waterbergend vermogen

Het opvangen van de extreme regenbuien is cruciaal voor dit gebied. Dit gebied is namelijk het laagste punt van Velp en er is een goede waterstructuur aan de randen en in het plan nodig om geen problemen in IJssel District te krijgen. De singels aan de randen van het plan zorgen voor die veiligheid en extra waterbergend vermogen voor Velp-Zuid. Een extra singel wordt gemaakt langs de President Kennedylaan, om de afwatering nog directer en efficiënter te sturen. Het systeem van greppels, infiltratiebermen (of wadi's), en oppervlaktewater zorgen ervoor dat 20% van de openbare ruimte ook een waterbergende functie heeft. Daarnaast dragen de binnentuinen en groene infiltratiedaken op de privatiseerde bouwblokken ook bij aan het waterbergend vermogen van IJssel District. Straks geen natte voeten in IJssel District en een groene weelderige landschap in plaats van een droog grasveld met bomen.



Voorkomen van hittestress

In het IJssel District zijn een aantal maatregelen toegevoegd om hittestress te voorkomen. Zo heeft meer van 50% van de openbare ruimte (exclusief water) schaduwrijke plekken. Het stadsbos, en bomenlanen dragen daar net als de schaduw van de gebouwen aan bij. De schaduw is berekend op 21 juni om 13.00 uur als de zon het hoogst staat en de schaduw het kortst is. Dit zorgt voor lagere temperaturen in de zomer en plekken om te schuilen tegen de felle zon. De grote hoeveelheid groen draagt bij aan het minder opwarmen van de bodem en waar wel verharding wordt toegepast heeft het zo mogelijk een open structuur om het verhard oppervlak niet te veel te laten toenemen. Ook de zwemvijver en/of het waterelement in de punt van het park zal veel verkoeling gaan bieden in het gebied.

Natuurinclusieve maatregelen

Om de (beschermde) soorten vast te houden in het gebied is het belangrijk om voorzieningen aan te bieden die aantrekkelijk zijn voor de flora- en fauna. Op structuurniveau is dat het toepassen van eco-verlichting met ingebouwde nestkasten en faunatunnels onder de Broekstraat. Op blokniveau zijn dat groene hagen, inheems en/of vrucht dragend groen, groene entreeparkjes en de binnentuinen. Op gebouwniveau zijn dat inbouwkasten, gevelbegroeiing, groene daken. Doordat het inbouwkasten betreft is aan de buitenzijde geen vervuiling van het de esthetische waarde. Voor bebouwing met meer dan drie lagen kan maatwerk voor de vleermuis en gierzwaluw worden toegepast in de vorm van het clusteren van kasten. Zo kan een gierzwaluw kolonie worden gehuisvest en kraamverblijven voor vleermuizen worden gecreëerd. Met name de woontoren geeft veel kansen voor hoge natuurwaardes. In de natuurinclusieve doorsnede zijn deze principes weergeven.



Duurzaamheidskaart

14. Duurzaamheid

In IJssel District wordt gestreefd naar een gezonde duurzame leefomgeving. Dit kan op verschillende manieren meetbaar worden gemaakt, bijvoorbeeld met de BREEAM-NL, GPR stedenbouw of een vergelijkbare methodiek. In het IJssel District wordt gestreefd naar BREEAM "Very good" of vergelijkbaar. Belangrijk bij het invulling geven aan de ambities op het gebied van duurzaamheid is om met een integrale blik te kijken. Het gaat daarbij niet alleen om de fysieke inrichting van het gebied (gebouwen en openbare ruimte) maar ook om de organisatie en beheer van een gebied en de toekomstbestendigheid van de oplossingen die gekozen wordt.

Hergebruik en transformatie

Het bestaande ziekenhuis wordt opgenomen in het plan en getransformeerd. Zo krijgt een oud gebouw nieuw leven en gaan we duurzaam om met grondstoffen. Er kan gezocht worden naar nieuwe functies voor de grondstoffen die overblijven van de te slopen gedeeltes. Ook bij andere ontwikkelingen wordt hergebruik van materialen gestimuleerd. In de openbare ruimte kunnen oude straatstenen worden hergebruikt in schanskorven om keerwanden in het park te maken.

Duurzame energie

In het plangebied wordt duurzame energie opgewekt met zonnepanelen op de daken. In het vervolgproces zal bij de opstalontwikkeling gekeken worden naar en duurzaam en uitgewerkt energieconcept. Dit kan individueel of gezamenlijk worden uitgevoerd. Dit concept is tevens belangrijk voor het behalen van het duurzaamheidscertificaat.

Duurzame bouw

De nieuwe bebouwing dient uiterst duurzaam te worden. Het gebruik van duurzame bouwmaterialen is daarbij belangrijk. Denk bijvoorbeeld aan werken met houtbouw en andere duurzame grondstoffen. Bij het ontwikkelen van de deelplannen is hier extra aandacht voor nodig.

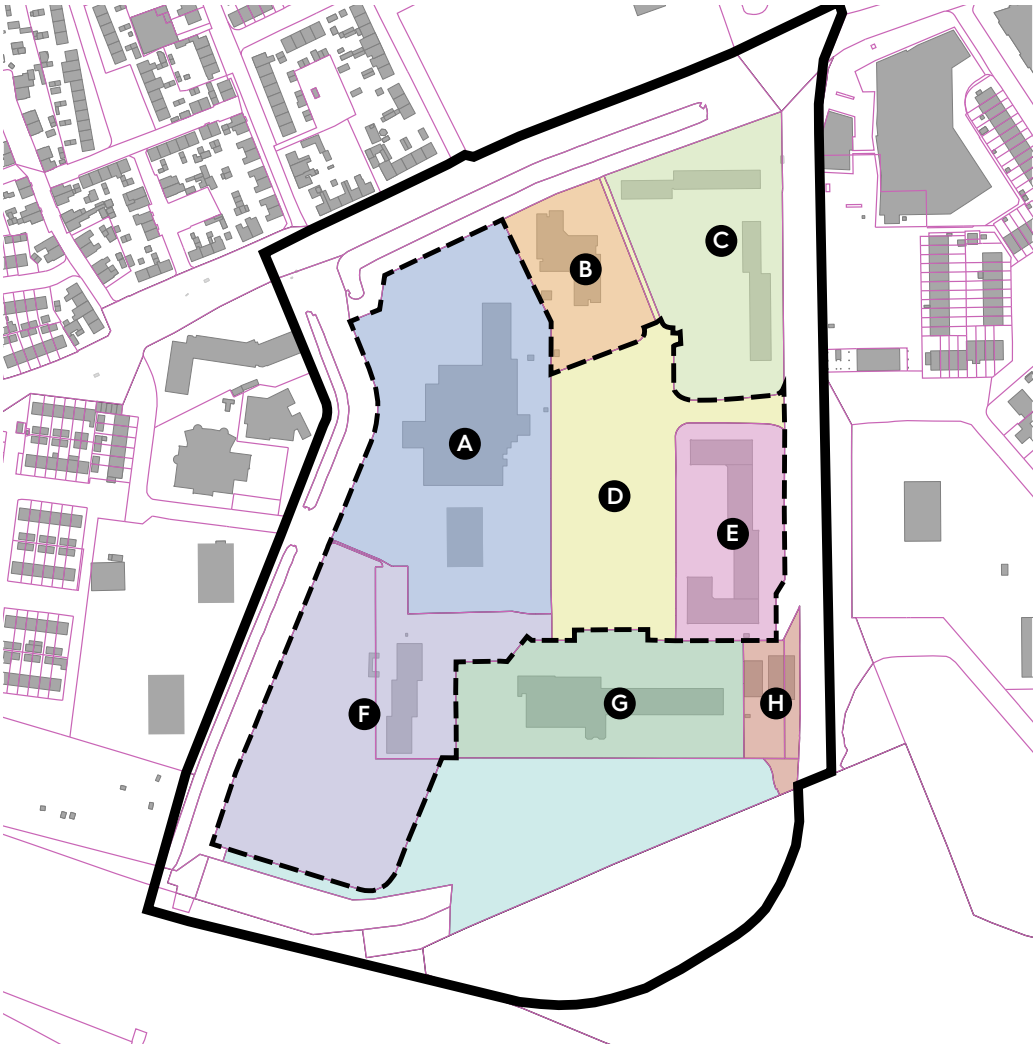
Naast het bouwen zelf is ook gewenst om het bouwproces duurzaam vorm te geven. Dit gaat om het duurzaam vervoeren van bouwmaterialen, het gebruik van duurzame machines en schoon houden van de bouwplaats.

Sociale duurzaamheid

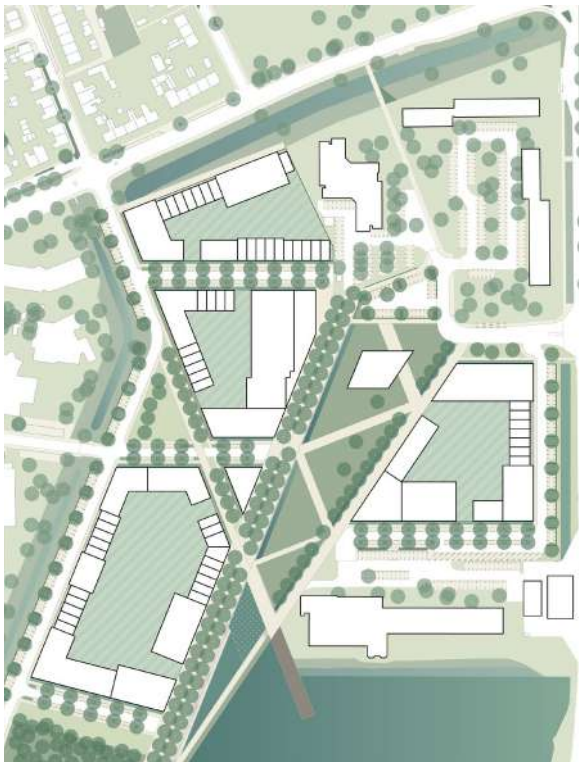
Het plan zet in op het maken van een echte nieuwe wijk. Door het creëren van ontmoetingsplekken zoals het nieuwe park maar ook de inzet op collectieve binnentuinen wordt sociale cohesie gestimuleerd. De maat van de blokken is zo gekozen dan hechte buurtjes kunnen onstaan binnen dit nieuwe deel van Velp.

Duurzame mobiliteit

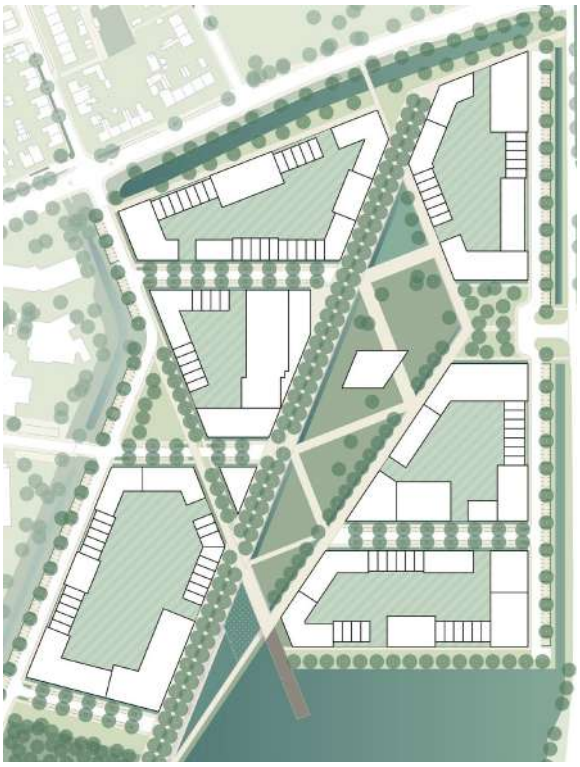
Fietsers en voetgangers krijgen prioriteit in het IJssel District. Door de auto een minder prominente plek te geven wordt geanticipeerd op veranderen mobiliteit en worden mensen gestimuleerd meer gebruik te maken van de fiets of te gaan lopen. Dit draagt bij aan duurzamere buurt.



Faseringskaart



Uitwerking eerste fases



Totale uitwerking

15. Fasering

Tijdspad

Naar verwachting wordt het concept Masterplan in oktober 2021 vrijgegeven voor inspraak. Na verwerking van de reacties wordt vaststelling van het Masterplan in het voorjaar van 2022 verwacht. Vanaf dat moment kunnen partijen hun eigen ontwikkelvelden gaan uitwerken. Tweede helft van 2022 kunnen deze uitgewerkt zijn en kan een vertaalslag naar een omgevingsplan worden gemaakt. Als de omgevingsplanprocedure vlot verloopt kan medio 2023 met de eerste bouw worden gestart.

Eén van de voorwaarden voor de gevraagde bijdrage uit de Woningbouwimpulsregeling is dat binnen 3 jaar, dat wil zeggen uiterlijk september 2024 met de bouw gestart moet zijn. Volgens deze zelfde regeling moet de bouw van de fases a, d, e en f medio 2034 worden afgerond.

Fasering

De verschillende fasen kunnen niet gelijktijdig tot ontwikkeling komen. Hieronder wordt een, voor zover we nu weten, een logische volgorde benoemd. Gezien deze onzekerheid is het belangrijk dat ik elke fase zelfstandig kan worden gerealiseerd en dat gezorgd wordt voor een stedenbouwkundig goede afronding per fase, zodat het gebied ook kan functioneren als nog niet alle fasen tot ontwikkeling zijn gekomen. Dit zal een aandachtspunt zijn bij de uitwerking per ontwikkelveld en onderwerp zijn van de te sluiten anterieure overeenkomsten. Ook de bereikbaarheid tijdens de bouw krijgt daarbij aandacht.

Fase A en F

Waarschijnlijk is het ziekenhuis in 2023 verplaatst naar de nieuwbouw in Elst. Vanaf dat moment kan de transformatie van het gebouw naar wonen starten. Ook de ten zuiden van het ziekenhuis gelegen ontwikkelveld f is rond die tijd vrij van gebruik. Aan de Broekstraatzijde van het plangebied kan dus in een vroeg stadium van de realisatiefase worden gestart. Omdat bijvoorbeeld gezamenlijke parkeervoorzieningen (hub) een mogelijkheid zijn binnen de uitwerking van het Masterplan is vroegtijdige afstemming gewenst. Mogelijk kan een deel van de centrale parkeerplaats in deze fase gebruikt worden als bouwplaats.

Fase D

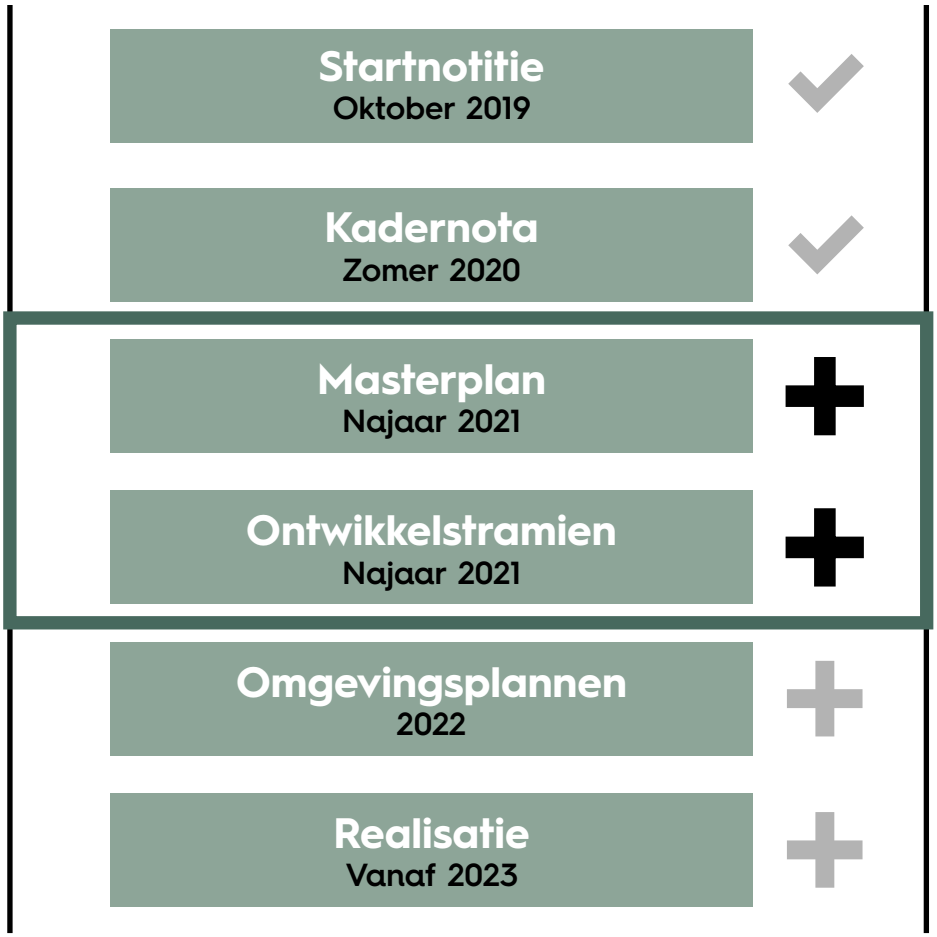
Nadat de te slopen laagbouw van het ziekenhuis verwijderd is, kan de bouw van fase d plaatsvinden. Na gereedkomen van fase a, f en d kan een groot deel van het centrale groengebied ter hand worden genomen. Ook bij fase d kan een gezamenlijk gebruik van parkeervoorzieningen spelen, die invloed kan hebben op de planning.

Fase E

Dit kantoorgebouw zal nog enige jaren worden gebruikt voordat dit leeggespeeld gaat worden. Binnen het plangebied zal deze fase als laatste worden gerealiseerd in de tweede helft van de jaren 20.

Fase B,C,G en H

Van deze fasen is niet duidelijk of, en op welke termijn deze aan willen sluiten bij de ontwikkelingen. Voor een goede afronding van het centrale park zijn in ieder geval afspraken met deze partijen nodig.


Startnotitie
Oktober 2019
Kadernota
Zomer 2020
Masterplan
Najaar 2021
Ontwikkelstramien
Najaar 2021
Omgevingsplannen
2022
Realisatie
Vanaf 2023

16. Vervolgproces

Het Masterplan biedt een ruimtelijk en programmatisch ontwikkelperspectief voor de omgeving van het ziekenhuis in Velp. Dit document is door de gemeente in overleg met de ontwikkelende partijen/eigenaren in het gebied opgesteld. Met deze betrokken partijen is een intentieovereenkomst aangegaan om op basis van dit Masterplan te onderzoeken of tot haalbare uitwerkingen per deelplot kan worden gekomen.

Stappenplan

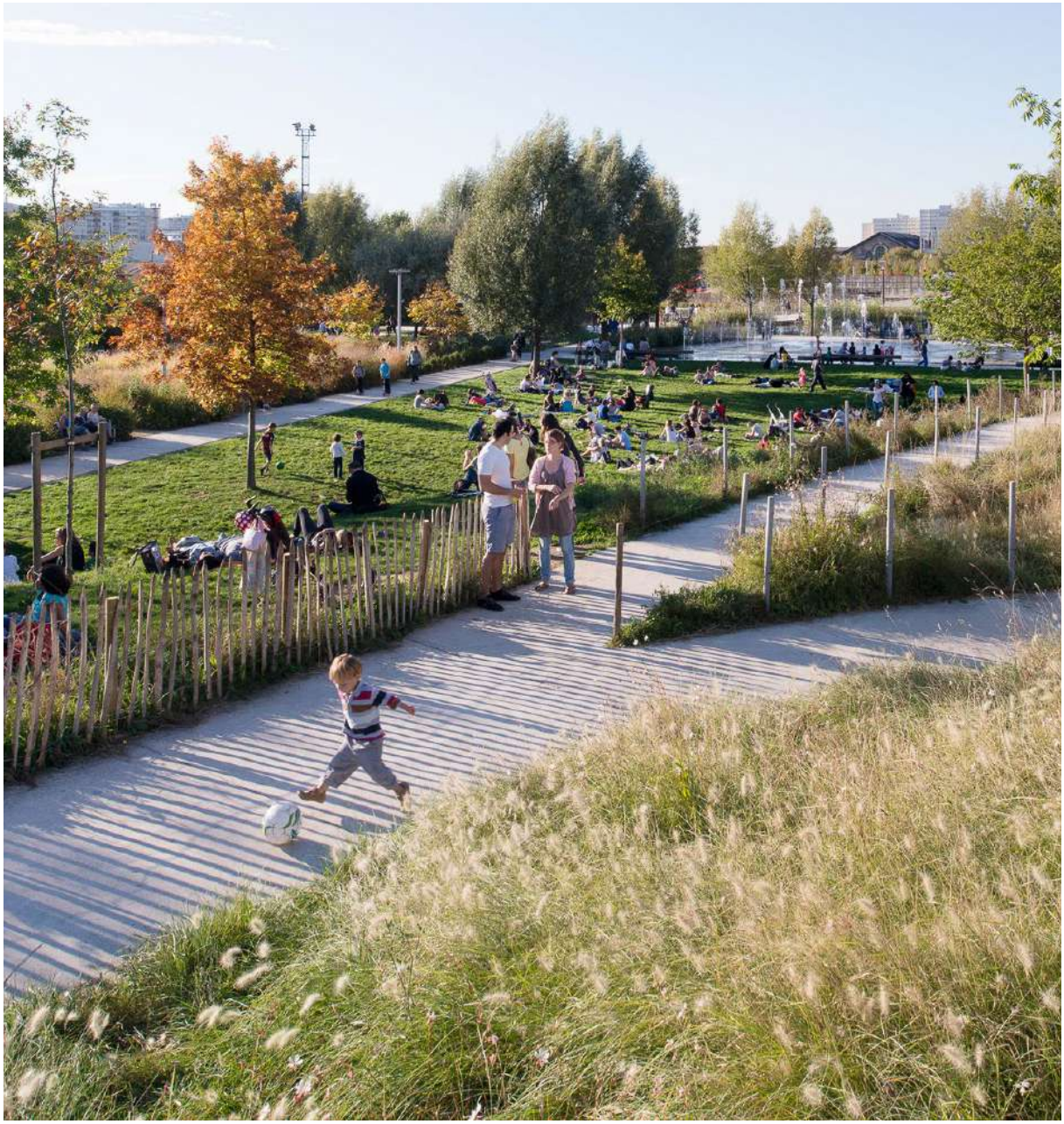
Dit Masterplan vormt stap 3 en 4 van het in de kadernota geschetste proces. Het ontwikkelstramien per plot wordt gevormd door de uitgangspuntenkaart en is vastgelegd in de met de ontwikkelaars gesloten intentieovereenkomst. Het proces om tot dit concept Masterplan te komen heeft ongeveer een jaar langer geduurd dan oorspronkelijk gepland. We hebben met name de tijd genomen om het plan zodanig op te stellen dat op hoofdlijn sprake is van een haalbaar plan en dit ook vertaald kon worden in een intentieovereenkomst met ontwikkelende partijen. Weliswaar zijn er nog vele zaken tijdens de uitwerking per plot te onderzoeken en af te stemmen, maar het eronder liggende Masterplan is robuust en in beginsel haalbaar.

Het nu voorliggende concept Masterplan wordt vrijgegeven voor inspraak zodat belanghebbenden (zoals omwonenden) kunnen reageren op het plan dat nu is opgesteld. Dit plan wordt in het najaar van 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Begin volgend jaar zullen de inspraakreacties verwerkt worden en ontstaat een definitief concept van het Masterplan dat in het voorjaar van 2022 ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.

Vervolg

Na vaststelling van het Masterplan kan aan de uitwerking van de verschillende plots begonnen worden. Per plot ontstaat zo een uitgewerkt stedenbouwkundig plan op basis van de uitgangspunten van het Masterplan. Per partij wordt een overeenkomst gesloten waarin de uitwerking wordt vastgelegd op basis waarvan een planologische procedure (Omgevingsplan) gevoerd kan worden. Hoe dat proces precies gaat verlopen zal mede afhangen van de ontwikkelingen rond de omgevingswet. Vanaf 2023 kan realisatie van de plannen plaatsvinden.



Financiën aanvraag Woningbouwimpuls

Kosten openbare ruimte	€ 10.600.000
Opbrengsten (inclusief bijdrage ontwikkelende partijen)	€ 5.200.000
Maatschappelijk tekort	€ 5.400.000
Dekking:	
WBI (50%)	€ 2.700.000
Provincie (€ 1.000 per woning)	€ 800.000
Gemeente	€ 1.900.000

17. Financiële haalbaarheid

Relatie met de kadernota

Zoals in de kadernota aangegeven dienen de kosten, waaronder plankosten en investeringen in de openbare ruimte, uit de gebiedsexploitatie worden bekostigd. Verder staat in de nota dat het gemeentelijke grondgebied kan worden ingezet ten dienste van deze grondexploitatie.

Woningbouwimpuls en cofinanciering Provincie

Vanuit de financiële analyse die parallel aan de totstandkoming van het Masterplan is uitgevoerd wordt gekomen tot een publiek tekort. Om de woningbouw te versnellen heeft het rijk de Woningbouwimpulsbijdrage in het leven geroepen. Voor plannen die als gevolg van een publiek tekort niet tot stand dreigen te komen is een bijdrage mogelijk, die 50% van het publieke tekort dekt. Het overige tekort moet door andere overheden worden gedekt. De provincie Gelderland heeft een co-financieringsregeling in het leven geroepen die een deel van dat resterende publieke tekort dekt. Voor beide regelingen is een aanvraag ingediend.

Intentieovereenkomst marktpartijen

In de intentieovereenkomst met marktpartijen is afgesproken dat zij een bijdrage van € 40,- per m2 BVO-bouwvolume bijdragen voor de aanleg van het openbare gebied. Door deze bijdrage die geraamd wordt op 2,7 miljoen daalt het publieke tekort. Daarnaast dragen zij zorg voor de realisatie van (niet kostendekkende) gebouwde parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Dekking publieke tekort

Door de bijdrage Woningbouwimpuls, subsidie vanuit de provincie en bijdrage van de gemeente vanuit haar eigen grondgebied kan het publieke tekort worden gecompenseerd en wordt tot een financieel haalbaar plan gekomen. Links wordt het financiële plaatje zoals deze ook voor aanvraag van de Woningbouwimpuls tot stand is gekomen weergeven.

De gemeentelijk co-financiering bedraagt € 1,9 miljoen. Dit bedrag wordt opgevangen binnen de gebiedsexploitatie. Het betreft met name de opbrengsten vanuit de gemeentelijke gronduitgifte die vooral betrekking hebben op het bebouwen van het huidige parkeerterrein van het ziekenhuis. Op basis van de nu bekende uitgansgpunten komen er 134 woningen op gemeentelijk grondgebied te staan.

Risico's en risicobeheersing

De gemeentelijke bijdrage wordt in beginsel gedekt uit de opbrengsten door grondverkoop op basis van het masterplan. Er doen zich verschillende risico's voor waaronder planologische risico's, risico's ten aanzien van de prijsontwikkeling en de bijdrage door de ontwikkelaars (bijvoorbeeld als er minder volume wordt gerealiseerd). Belangrijk risico is dat de bijdrage woningbouwimpuls niet wordt gedaan. Om tot een financieel haalbaar plan te komen is de bijdrage WBI van het rijk en provincie noodzakelijk. Als deze bijdrage niet verstrekt wordt kan het Masterplan niet in deze vorm tot uitvoering komen.

Het plan kent een lange doorlooptijd: 10 jaar voor de in de WBI-aanvraag opgenomen plandelen en nog langer voor de andere plandelen. In het plan onderscheiden we 9 fasen met verschillende startmomenten en verschillende doorlooptijden. In de voorbereiding, maar ook tijdens de realisatie is een cyclisch proces van rekenen en tekenen gaande om zodoende de optimale mix van programma, ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid te bewaken en te sturen en daarmee de risico's te beperken. Bij aanvang van de voorbereiding per fase vindt een toets plaats van het plan en kan het bijgesteld worden op programma, ruimtelijke inrichting, financiële parameters etc. Per fase wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het doel van de overeenkomst is onder andere om de opbrengsten (bijdrage ontwikkelende partijen, verkoop grond) te verzekeren en risico's daarmee te beperken.