opZoom

vivare

gemeente Rheden

Velp Zuid deelgebied 3

Stedenbouwkundig plan

opZoom architecten bv | www.opzoom.nl

11 februari 2026



inleiding

In opdracht van Vivare heeft opZoom een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de duurzame verdichting van de locatie Hugo de Grootstraat en omgeving in Velp. De 138 bestaande - bouwkundig, functioneel als ook energetisch verouderde woningen - worden gesloopt. De opgave is om op de vrijgekomen ruimte een hoogwaardig kwalitatief woonmilieu te realiseren waarbij er meer ruimte is voor groen en ontmoeten en een verdichting van het aantal woningen.

De studie start met de analyse van de bestaande wijk en plaatst deze ook in de historische en ruimtelijke context. Naast de analyse brengen we ook de huisvestinguitgangspunten van Vivare in beeld. De brede mix aan gewenste en courante woningtypen in verschillende sectoren is samen met de analyse de basis voor de opgestelde visie. Hierbij komen we tot een realistische visie met een stevige ambitie die met de geformuleerde kaders een goede basis legt voor een kwalitatieve leefomgeving.

De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp is tot stand gekomen middels een interactief participatieproces. Na een informatiebijeenkomst over de analyse en de visie voor de nieuwe wijk voor alle huidige bewoners is er uit de bewoners een werkgroep gevormd die in drie werkgroep-sessies het plan mede heeft vormgegeven. In dit proces heeft de gemeente Rheden meegelopen. Vervolgens is het plan verder gebracht na advisering per gemeentelijke afdeling.

Het plan toont een nieuwe wijk waarbij de historische tuindorp-gedachte samengaat met de hedendaagse verduurzamings-, verdichtings-, en vergroeningsopgaven.



1 - de locatie



2 - analyse

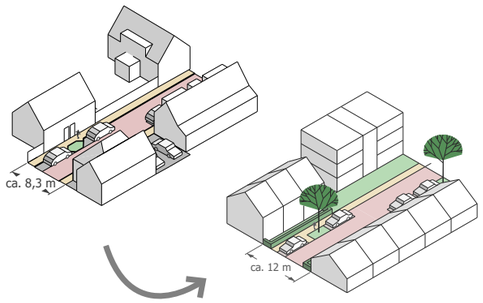




3 - stedenbouwkundige visie



4 - participatie



5 - uitgangspunten



6 - inloop juni ‘25



7 - stedenbouwkundig plan

inhoud

Bijlage 1: referetieplattegronden woningen

Bijlage 2: verslag participatietraject

1 - de locatie



onderzoeksgebied



woningaantallen

blok	aantal woningen	oppervlakten blok in m²
- blok A	**20**	3591m²
- blok B	**18**	4180m²
- blok C	**20**	4411m²
- blok D	**4**	839m²
- blok E	**20**	2878m²
- blok F	**28**	3241m²
- blok G	**22**	3578m²
- blok H	**6**	1062m²
	138	23.780m²

woningen en terrein



beeld vanaf Caspar Fagelstraat in oosterlijke richting



beeld vanaf Anthony Heinsiusstraat in westerlijke richting



speelterrein gezien vanaf Doctor van der Feltzlaan



beeld vanaf Hugo de Grootstraat in zuiderlijke richting

huidige situatie



beeld vanaf Anthony Heinsiusstraat richting Hugo de Grootstraat



Johan de Wittstraat



beeld vanaf Hugo de Grootstraat in zuiderlijke richting



beeld vanaf Grintakkerstraat in oosterlijke richting

huidige situatie

2 - analyse



analyse

Lopend door de wijk zijn het de stenige harde en krappe straten die de sfeer bepalen. Het kleinschalige beoogde karakter is door het grotendeels ontbreken van groen, de aanwezigheid van veel blik en de relatief gesloten gevels omgeslagen naar een onpersoonlijk en minderwaardig woonmilieu. De sleets geraakte architectuur met de vele verbouwingen versterkt dit karakter.

In de opzet van de wijk zijn er in de jaren ’20 en ’30 van de vorige eeuw al minder consistente keuzes gemaakt. Zo ontbreken er voor een groot deel voortuinen en zijn straten verstoken van bomen. In de omschrijvingen van de wijk wordt er ook gesproken over een tuindorp-achtige opzet. Deze stedenbouwkundig wisselende keuzes zijn ook in de architectuur terug te vinden. De architectonisch rijke detaillering van aansprekende andere tuindorpen is hier erg wisselend. Open en sprekende kopgevels worden afgewisseld door gesloten en gehavende koppen en langsgevels. De onzorgvuldige naoorlogse verbouwingen en onderhoud dragen ook hun steentje bij aan een sleets karakter.

Naast de sleetse en wisselende uitstraling is de functionaliteit van de woningen beperkend. Steile trappen, zeer kleine slaap- en badkamers maken het langer blijven wonen met zorgondersteuning onmogelijk. Zorg op en om het bed en de in de badkamer zijn nagenoeg onmogelijk.

Tot slot behoeven de woningen ook een verduurzaming.









1900

1940

1980

2022

1922-1923
bouw tuindorp(achtige) wijk

Tuindorp
"Aan het eind van de negentiende eeuw kwam het idee van de tuinstad op. Beoogd werd de voordelen van stad en platteland samen te brengen. De uitstraling is die van 'een dorp in de stad'. De tuindorpen kenmerken zich door lage eengezinswoningen voorzien van een kap met een voor- en een achtertuin. De straten zijn smal waarbij de bomen en de met hagen omzoomde voortuintjes het groene karakter waarborgen. De centraal gelegen plantsoenen zijn zorgvuldig ontworpen. "

historische ontwikkelingen



beeld vanaf de Caspar Fagelstraat

beeldkwaliteit

gesloten uitstraling dakkapellen

krap straatprofiel

veel (langs) parkeren op straat

(vrijwel) geen voortuinen

(vrijwel) geen groen in de straat

veel verharding

verhoogde hittestress en slechte infiltratrie regenwater

verharding en parkeren domineren het beeld

gesloten uitstraling dakkapellen

gesloten achterzijde supermarkt

anonieme uitstraling

gehavende gevels

naast het parkeren op straat wordt ook de
beperkte ruimte tussen blokken gebruikt
voor parkeren

verharding openbare ruimte en gevel domineren het beeld

beeld Hugo de Grootstraat

beeldkwaliteit



analysekaart - functies



parkeerterrein supermarkt

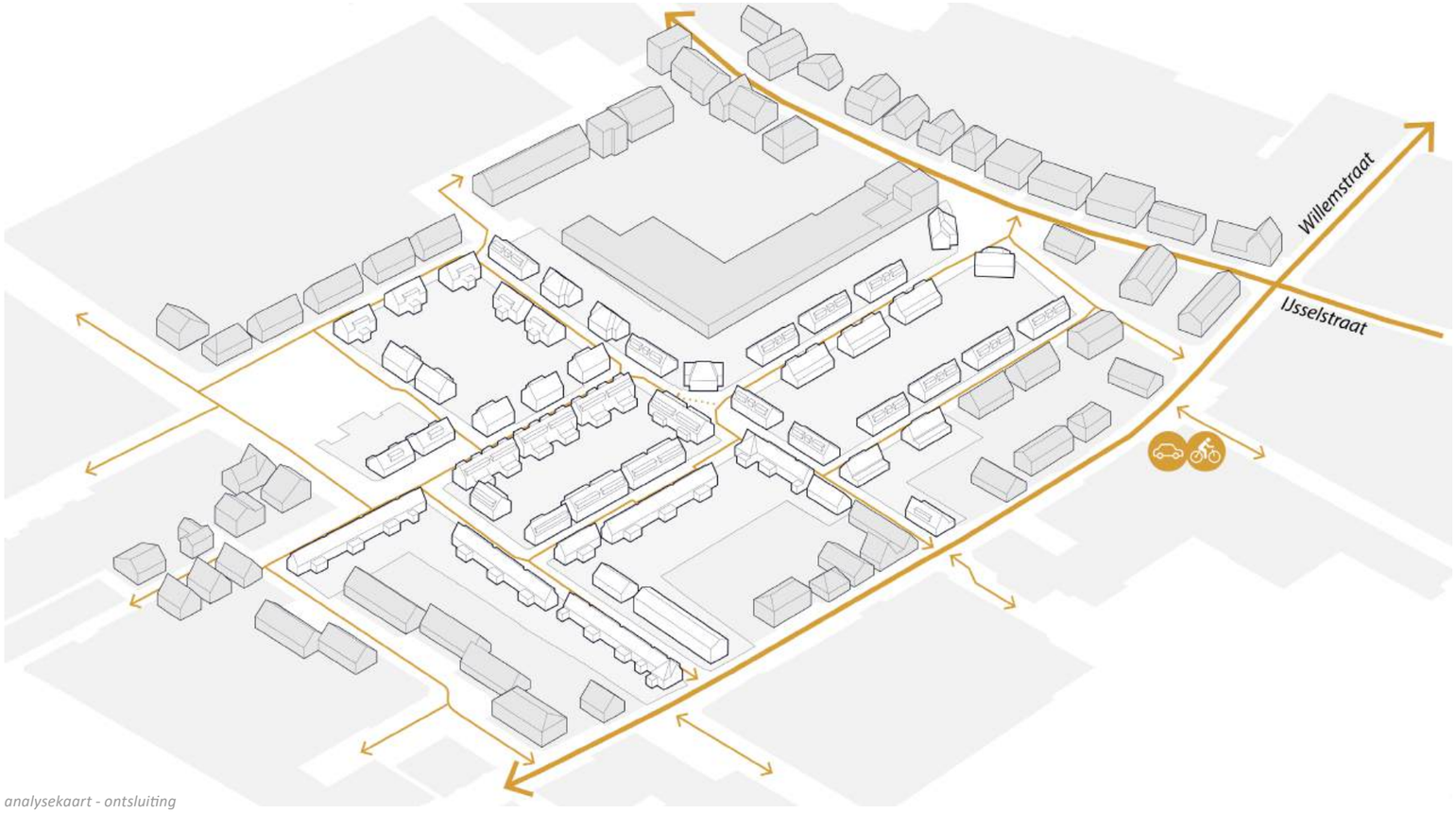


kapper en eetgelegenheid aan de IJsselstraat



speelterrein aan de Doctor van Filtzlaan - Paulus van Buijsstraat - Adriaan Pauwstraat

functies wijk



analysekaart - ontsluiting



toegang vanaf Hugo de Grootstraat naar nieuwbouw aan de Dr. W. Portheinestraat



toegang naar de wijk vanaf IJsselstraat richting Grintakkerstraat



kruispunt Willemstraat - Hugo de Grootstraat

ontsluiting wijk



analysekaart - parkeren

parkeerplaatsen openbaar gebied
parkeerplaatsen eigen terrein

parkeerplekken - eigen terrein

7	
12	
16	
3	
1	
-	
-	
4	
(43 x 0.8=) 34*	

parkeerplekken - openbaar gebied

Hugo de Grootstraat	15
Grintakkerstraat	3
Anthony Heinsiusstraat	8
Johan van Oldenbarneveltstraat	12
Caspar Fagelstraat	18
Johan de Wittstraat	12
Adriaan Pauwstraat	7
Paulus Buijsstraat	2
	ca.77pp

(reductiefactor parkeren op bijbehorend terrein meegenomen)*

totaal parkeerplekken huidige situatie: 34+77= **ca. 111pp**
parkeerplaatsen per woning (111/138)= **0.8**

parkeren in de wijk



haaksparkeren aan de Caspar Fagelstraat



langsparkeren op straat en parkeren op eigen terrein Anthony Heinsiusstraat

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7
Garage zonder oprit	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

reductiefactor parkeren op bijbehorend terrein

Hoofdfunctie Wonen	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Vrijstaande woning, 2 onder 1 kapwoning	woning	1,60	0,40
Eengezinswoning, rijwoning, appartement	woning	1,40	0,40
Studio (max. 1 slaapkamer), woning voor alleenstaande	woning	0,90	
Service appartement voor zorgbehoevende	woning	0,80	
Studentenwoning	woning	0,25	
Verzorgingshuis	woning	0,50	
Verpleeginrichting	100 m² bvo	0,33	
Gezinsvervangend tehuis	100 m² bvo	0,33	

huidige parkeernnormen

(bron: nota parkeernnormen Rheden 28 mei 2015, gemeente Rheden)



analysekaart - stedenbouwkundige accenten

versspringende rooilijn
schuingeplaatst gebouw

stedenbouwkundige accenten



Schuin geplaatste gebouwen vormen een entree van de buurt



Een architectonisch accent aan het pleintje (schoorsteen en siermetselwerk)



Verspringende rooilijn



Kunst op het pleintje



analysekaart - groenstructuur

In de omgeving zijn straten groen aangekleed. In het plangebied is dit beperkt.

Op een aantal privéterreinen staan grote bomen, deze zijn ingemeten en hiermee wordt rekening gehouden in het plan.

groenstructuur in de wijk



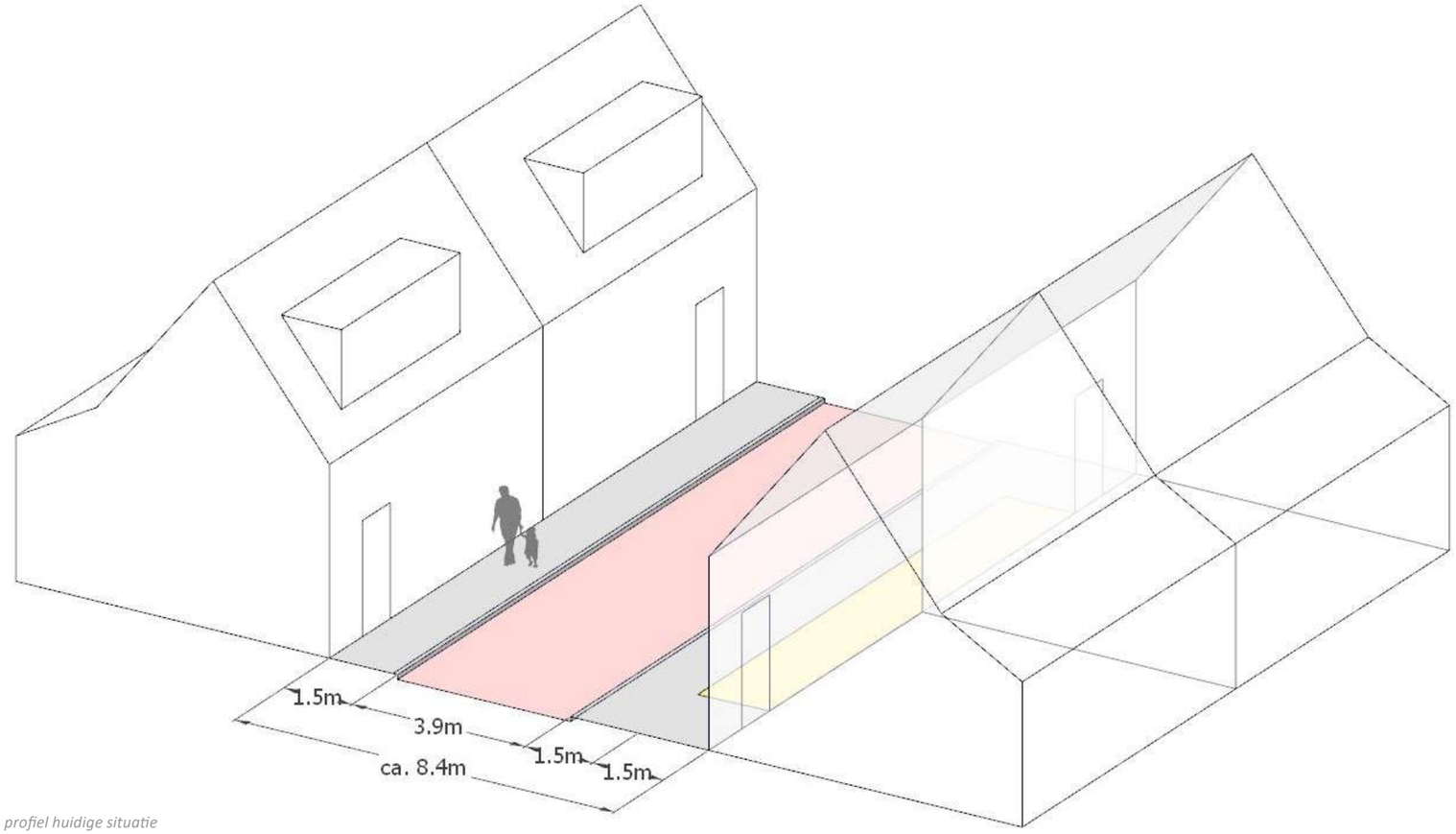
beeld vanaf Anthony Heinsiusstraat in oosterlijke richting



speelterrein aan de Doctor van Filtzlaan - Paulus van Buijsstraat - Adriaan Pauwstraat



speelterrein aan de Doctor van Filtzlaan - Paulus van Buijsstraat - Adriaan Pauwstraat



profiel huidige situatie

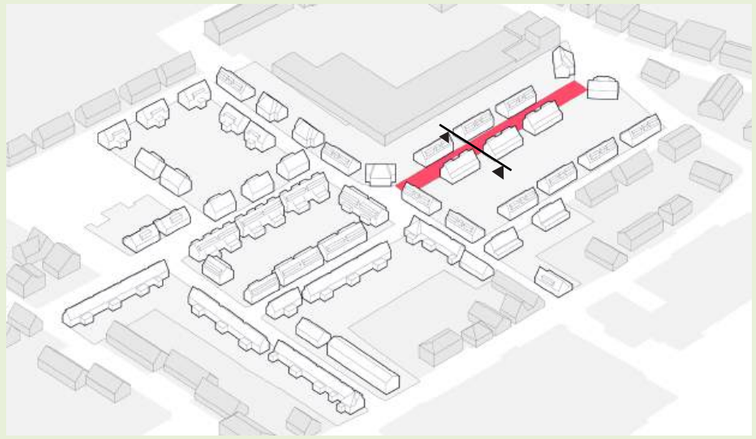
Het straatprofiel tussen de gevels is minimaal waarbij (vrijwel) geen ruimte is voor groen. Verharding domineert het beeld.



Grintakkerstraat

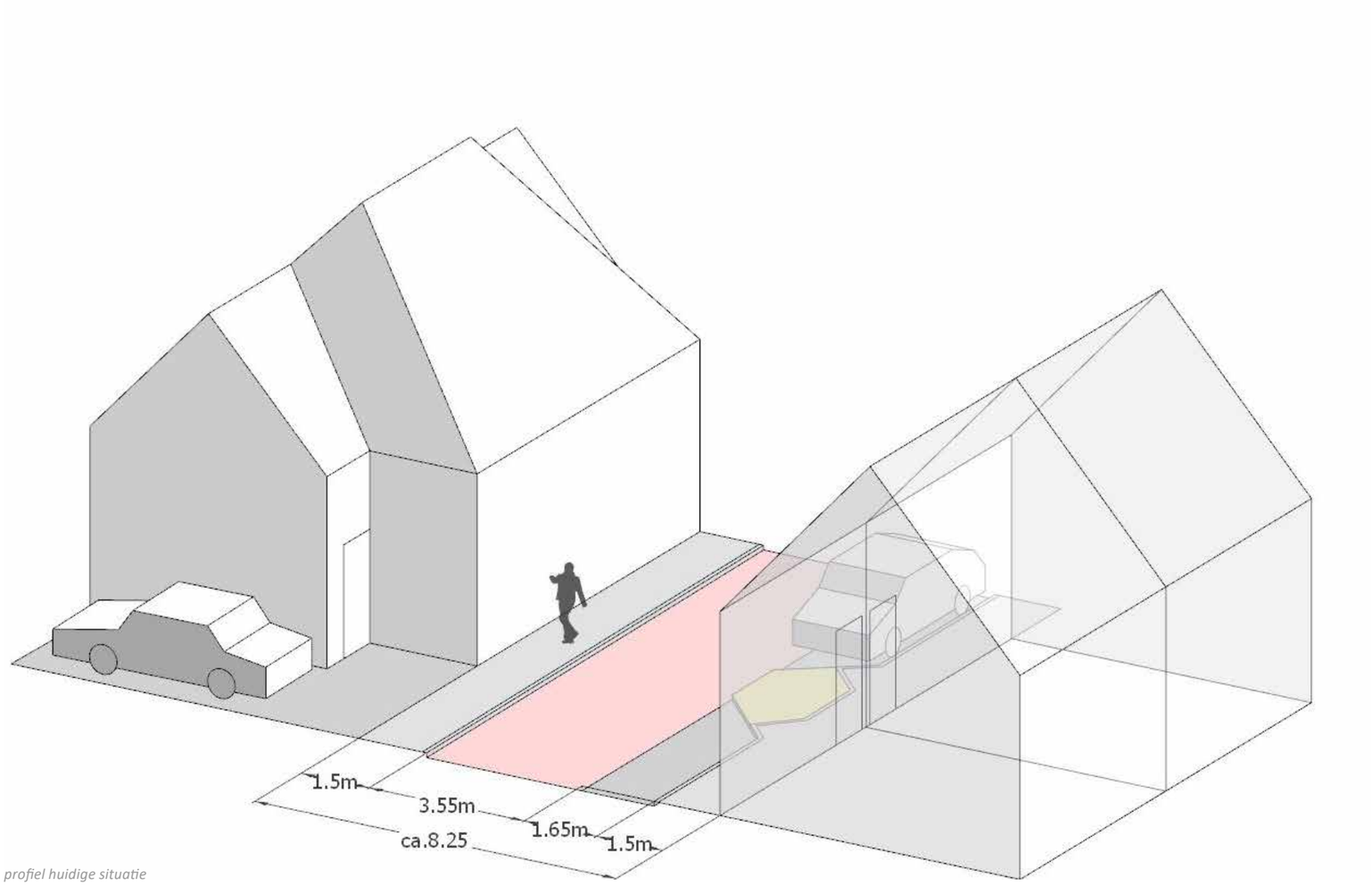


Grintakkerstraat



positie van het profiel

straatprofiel



profiel huidige situatie

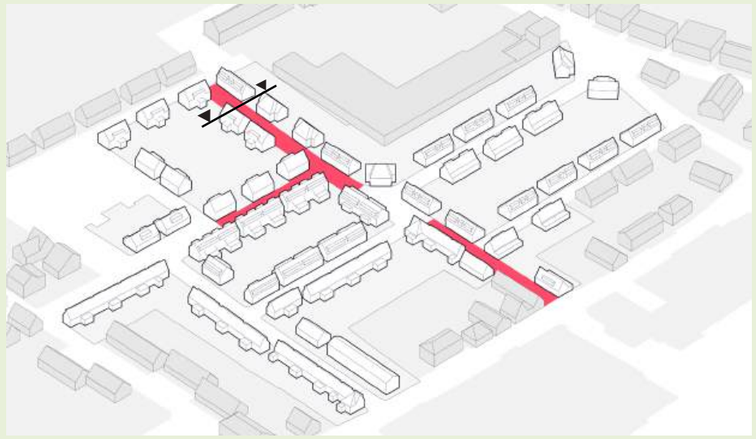
In het beperkte profiel is veel langsparkeren aanwezig. De beperkte ruimte tussen de woningen eveneens veelal gebruikt voor parkeren.



Hugo de Grootstraat



Caspar Fagelstraat



positie van het profiel

straatprofiel



De wijk kenmerkt zich door zijn smalle profielen waar weinig ruimte is voor groen.

straatprofiel

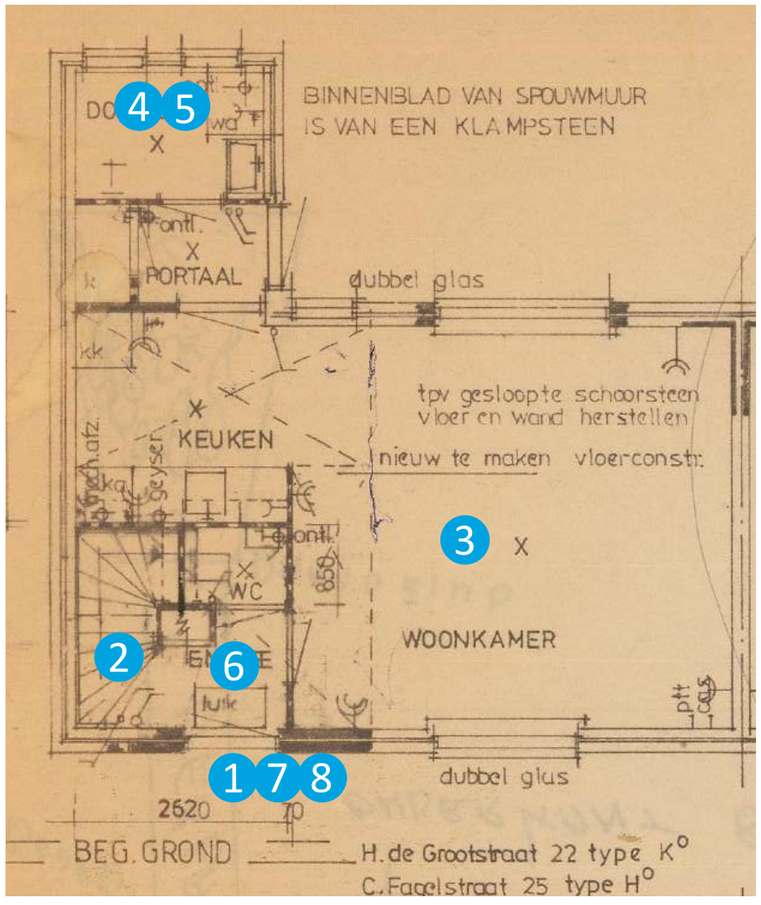


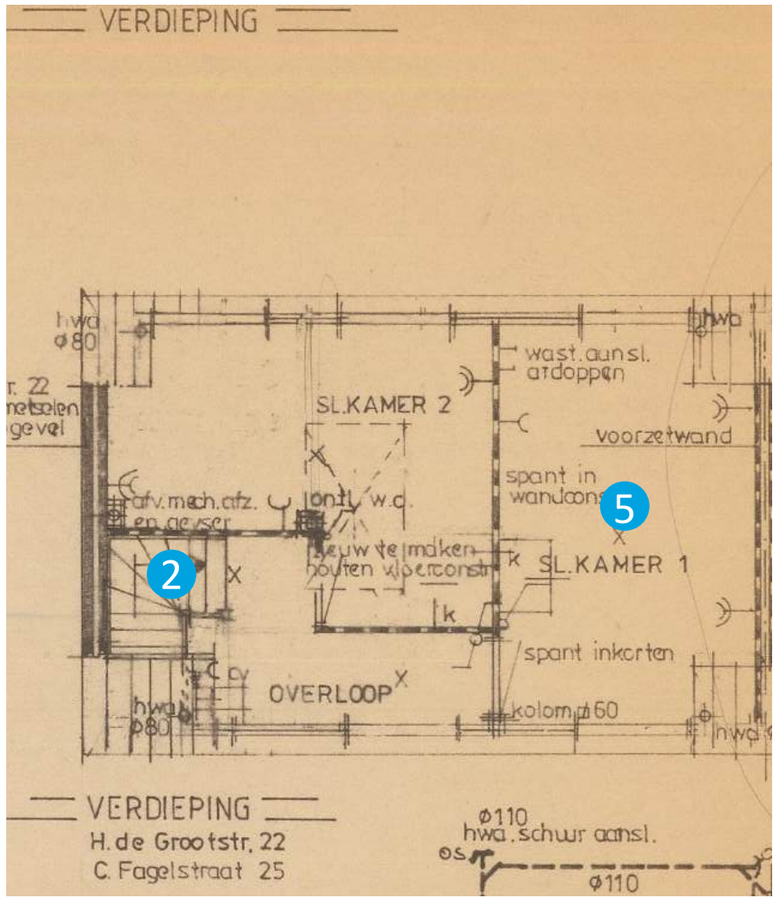
Deelgebied 3, Velp Zuid
Verdeling Woning types (onder voorbehoud)
(+bouwjaar)

- A: 34 st, 1922-1923
- B: 6 st, 1923
- C: 16 st, 1923
- D: 4 st, 1923
- E: 10 st, 1922
- F: 28 st, 1922
- G: 8 st, 1926
- H: 14 st, 1922
- I: 12 st, 1922
- J: 6 st, 1961 - 2 lagen + kap

totaal 138 woningen

woningtypes met bouwjaar

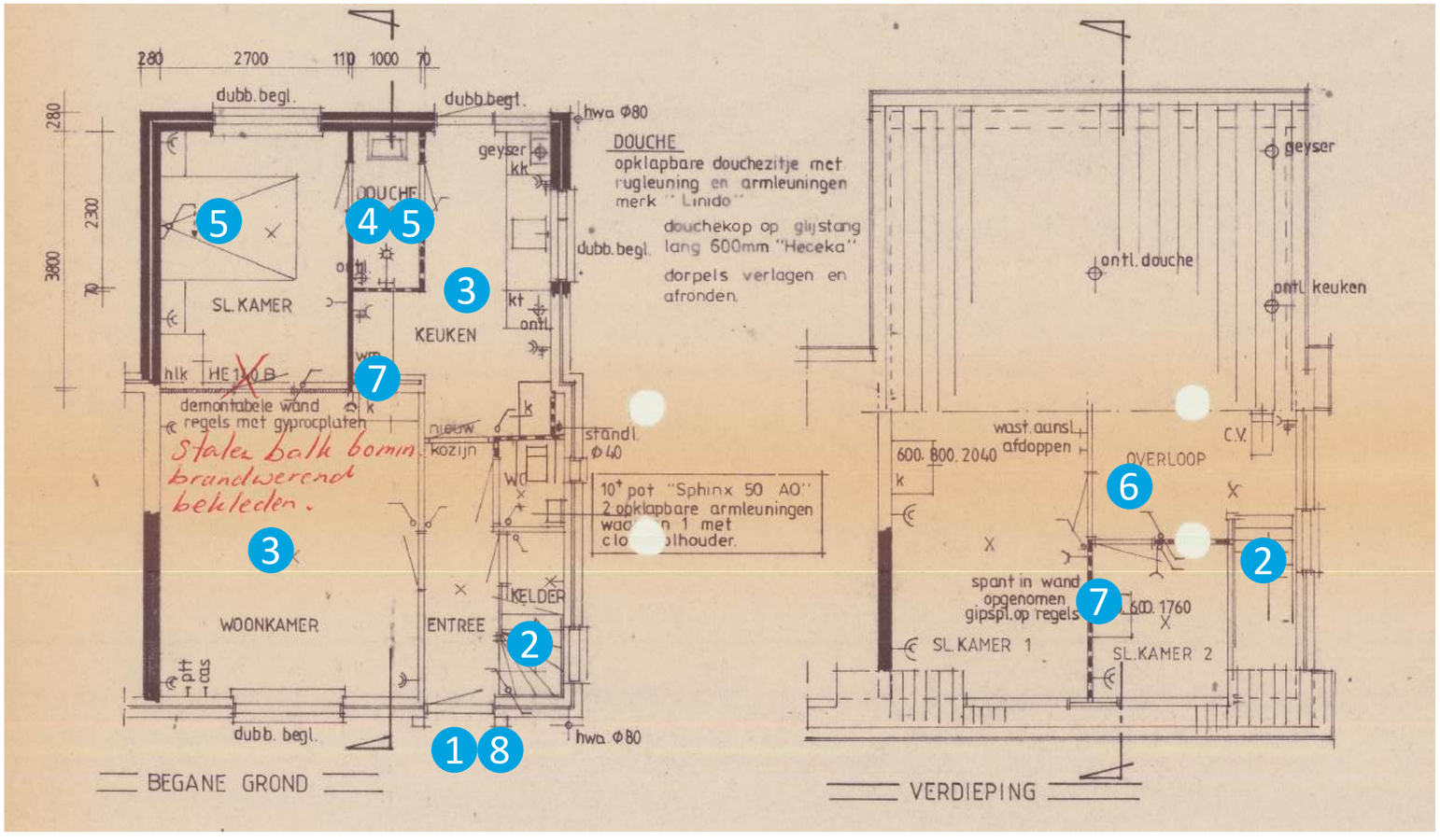




woningtype A - 34 stuks

1. niet woonkeur rollator geschikt (laat staan rolstoelgeschikt)
2. trap erg stijl
3. beperkte ruimte woonkamer / keuken
4. badkamer zeer klein en op onpraktische locatie
5. geen mogelijkheid met zorg op slaapkamer en badkamer
6. krappe entree geen ruimte voor garderobe
7. niet levensloopgeschikt
8. energetisch lage score

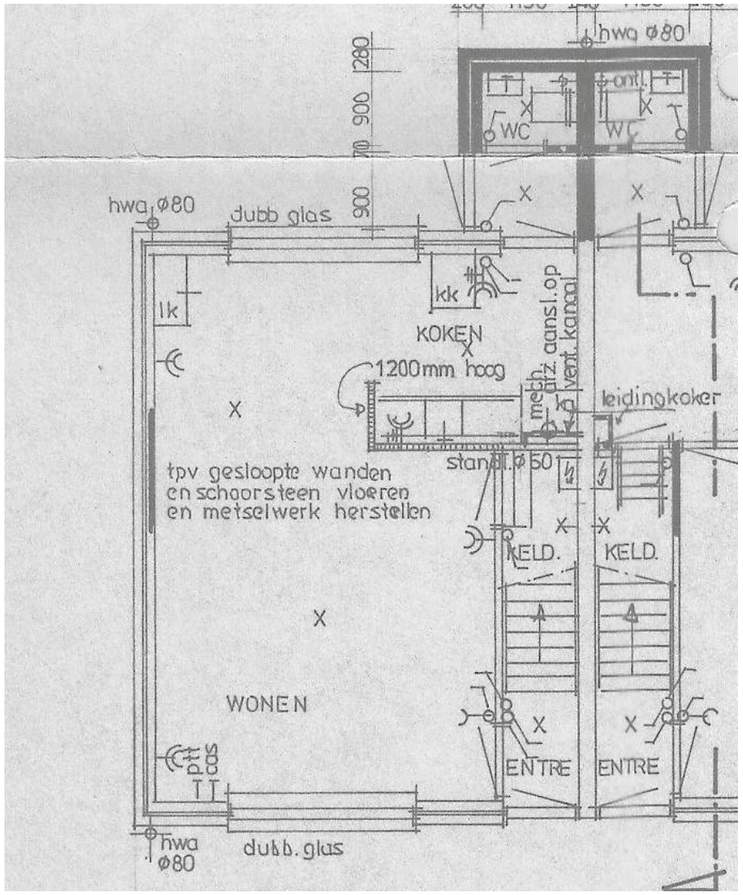
de huidige woningen

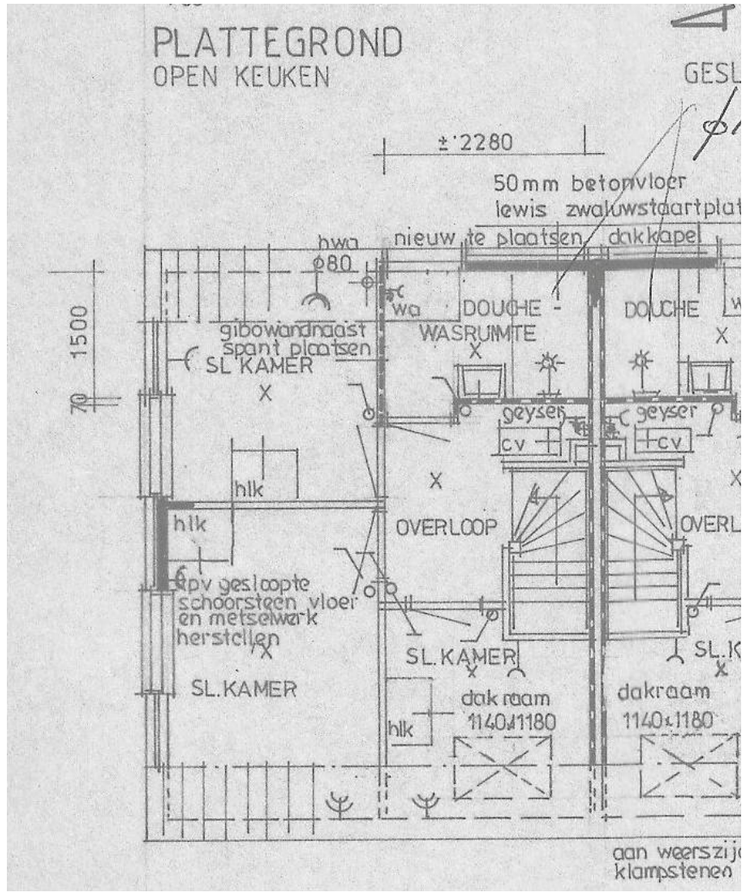


woningtype F - 28 stuks

1. niet woonkeur rollator geschikt (laat staan rolstoelgeschikt)
2. trap erg stijl
3. aparte woonkamer en keuken
4. badkamer zeer klein
5. geen mogelijkheid met zorg op slaapkamer en badkamer
6. kleine verdieping
7. erg ‘hokkerige’ plattegrond
8. energetisch lage score

de huidige woningen





woningtype C/D - 20 stuks

de huidige woningen



Woonkamer

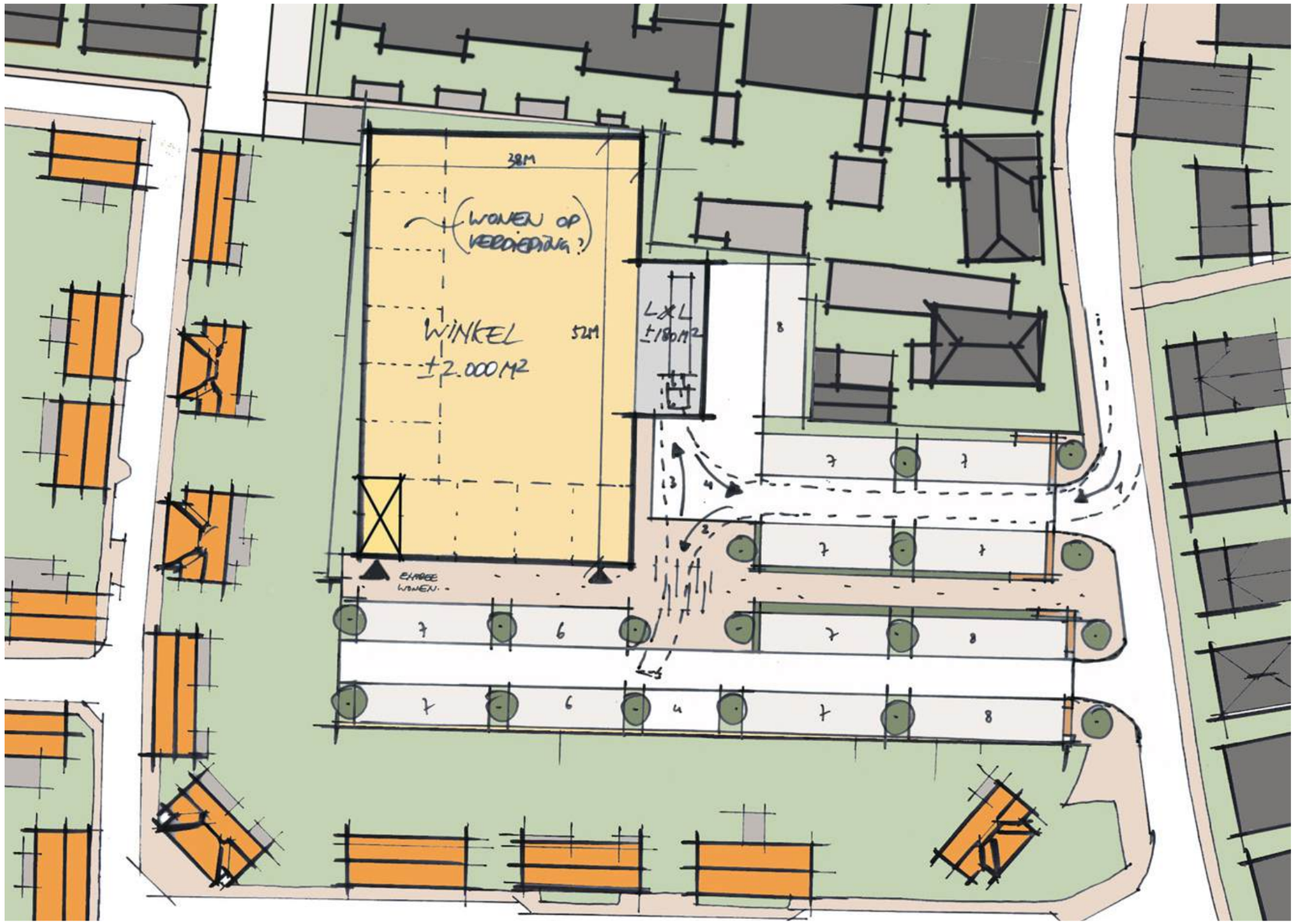


De hoofdslaapkamer is ca. 2,40 x 3,50m





Keuken en entreehal



Een mogelijke uitwerking van de nieuwe Jumbo.

Tijdens het proces is een nieuw alternatief plan voor de Jumbo gedeeld. Er is voor gekozen om het plan afzonderlijk van de Jumbo te ontwikkelen om risico's te beperken. Er wordt rekening gehouden met aansluiting tot deze ontwikkeling.



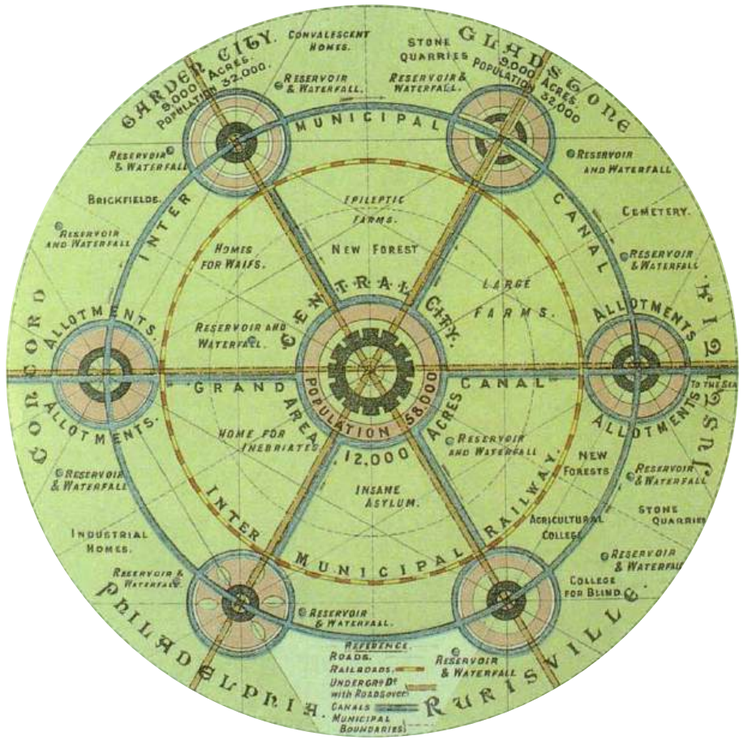
Het huidige terrein van de Jumbo.

plannen Jumbo

3 - stedenbouwkundige visie



tuindorp (Poortgebied in Ede-Zuid, 1924)



tuinstadmodel- Ebenezer Howard

visie

De herinterpretatie van het tuindorp-model

Het tuinstadmodel dat rond 1900 door Ebenezer Howard in zijn boek ‘Garden Cities of To-Morrow’ werd omschreven was een reactie op de slechte woontoestanden in de steden van Engeland. Hij zag het tuinstadmodel als een arrangement tussen de stad en het platteland, het goede van beiden zou daarin samenkomen. De arbeider kreeg hiermee een gezonde leefomgeving. Deze visie heeft geresulteerd in kleinschalige compacte wijken met door hagen omzoomde voortuinen aan met bomen gelardeerde straten die leidde naar een centraal gelegen park waar ontspanning en ontmoeting centraal staat.

Dit samenbrengen van de twee polen stad en platteland willen we nieuw leven inblazen. We herinterpreteren de tegenpolen stad - platteland naar wonen - groen. Het uit balans geraakte evenwicht moeten we herstellen en passend samenbrengen binnen de wijk.

Nu bijna een eeuw na het tot stand komen van deze wijk staan we voor een nieuwe opgave. De samenleving vraagt enerzijds om extra huisvesting met nieuwe passende woningtypologieën en anderzijds om een natuurinclusieve leefomgeving.
Het geïntegreerd aanpakken van het huisvestingsvraagstuk en de natuurinclusieve leefomgeving is de nieuwe opgave: de herinterpretatie van het tuindorp/tuinstad.

Onze visie voor de wijk benoemt de stedenbouwkundige principes en kaders om een gebalanceerd en kwalitatief leefmilieu te realiseren.



tuindorp Vreewijk, Rotterdam



Caspar Fagelstraat

Tuindorp

“Aan het eind van de negentiende eeuw kwam het idee van de tuinstad op. Beoogd werd de voordelen van stad en platteland samen te brengen. De uitstraling is die van ‘een dorp in de stad’. De tuindorpen kenmerken zich door lage eengezinswoningen voorzien van een kap met een voor- en een achtertuin. De straten zijn smal waarbij de bomen en de met hagen omzoomde voortuintjes het groene karakter waarborgen. De centraal gelegen plantsoenen zijn zorgvuldig ontworpen.“

Sluit de wijk aan bij de opzet van een ‘Tuindorp’?

Sluit aan bij de opzet van een ‘Tuindorp’:

+ Eengezinswoningen van 1 of 2 lagen met kap.
+ Kleinschalige dorpse sfeer
+ Monofunctioneel woongebied met incidenteel voorzieningen
+ Achtertuinen

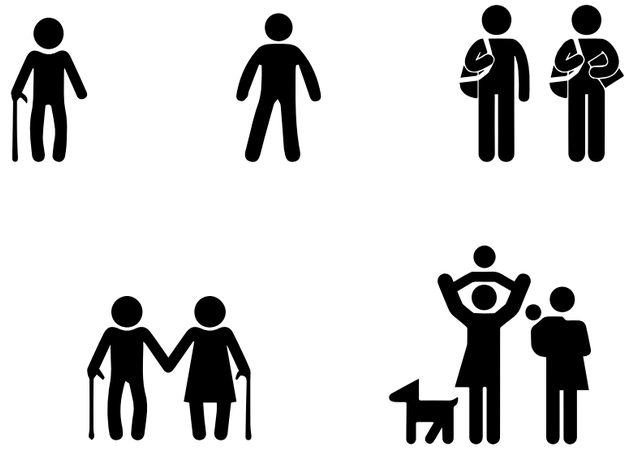
Wijkt af van bij de opzet van een ‘Tuindorp’:

- Geen voortuinen tot zeer beperkt
- Geen erfafscheiding met hagen
- Minimaal openbaar groen in straten
- Zeer beperkt centraal park/plantsoen
- Geen Bomenlanen
- Zeer wisselende kwaliteiten architectuur



Woningen toegankelijk voor iedereen

(Kaleisdoskoop, Nieuwkoop, LEVS)



Verschillende woningtypes voor verschillende doelgroepen



Meer openbaar groen

(Aahof Zwolle)

Doelstellingen Vivare

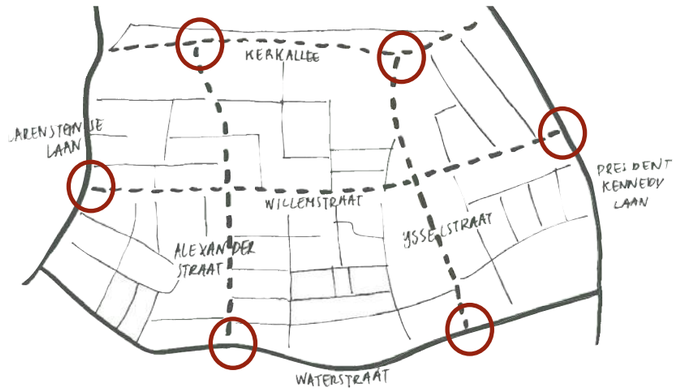
Meer differentiatie in de wijk
- Grondgebonden woningen en appartementen (met lift)
- Verschillende woningtypes voor verschillende doelgroepen
- Verschillen huurprijzen

Meer woningen toevoegen
- (minimaal 206 woningen)

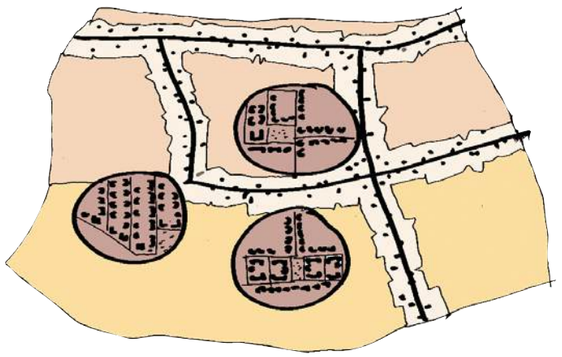
Levensloopgeschikte woningen
- Gelijkvloers
- Rolstoel en rollator vriendelijk
- Ruimte voor scootmobiel

Nieuwbouwkwaliteit
- Gasloos
- Rekening houden met hittestress

Meer kwaliteit openbare ruimte
- Meer openbaar groen
- Bredere straten
- Meer parkeergelegenheid (minder in het zicht)
- Goede uitstraling



aanbrengen hiërarchie in wegen en verduidelijken entrees



ruimtelijke eenheden definiëren en versterken



meer ruimte voor groen en ontmoeten

het SPVE

In opdracht van de gemeente Rheden en Vivare is er in 2011 een stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) opgesteld voor Velp Zuid door SVP architectuur en stedenbouw. Het SPVE bevat een verdere uitwerking van de wijkvisie van verschillende deelgebieden en waarborgt een samenhangende aanpak voor de wijk. Dit document is geen blauwdruk maar vormt een richtinggevend kader.

De ambities voor Velp Zuid in het SPVE:

- 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.

Uigangspunten en Doelstellingen voor Velp Zuid in het SPVE:

1. Versterken ruimtelijke structuur: weeffouten herstellen

Hiërarchie aanbrengen in de wegen, ruimtelijke eenheden definiëren en het herkenbaar maken van entrees.

2. Kwaliteit openbare ruimte versterken

Meer rust en samenhang aanbrengen door uniforme profielen en materialisatie. Meer ruimte voor parkeren.

3. Meer ruimte voor groen en ontmoeting

Parkeren aan één zijde, daarnaast een deel binnen bouwblokken, op achterterreinen en in parkeerkoffers. Ontmoetingsplekken toevoegen.

4. Meer differentiatie in woningtypen en beeldkwaliteit

Er 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. 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.



scenario - renovatie met beperkte sloop



scenario - volledige sloop-nieuwbouw

- 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

Uitgangspunten van het SPVE voor deelgebied 3 en het antwoord daarop per thema

sloop-nieuwbouw

In het SPVE is volledige sloop-nieuwbouw een van de mogelijkheden: keuze tussen renovatie met beperkte sloop of volledige sloop-nieuwbouw, kijkend naar cultuurhistorische waarde, toekomstwaarde woningen en financiële kaders. “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.” “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.” Het scenario ‘Vernieuwd Velp Zuid’ zorgt daarnaast voor een aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte doordat er meer ruimte is voor groen en er alternatieve parkeeroplossingen zijn gevonden voor auto’s.

aantallen

Het SPVE wijkt in aantallen en parkeernorm af van de huidige doelstelling. In het nieuwe plan worden 206 woningen gerealiseerd i.p.v. 133 woningen. In het Coalitieakkoord van de gemeente Rheden van 2022 wordt de woningnood omschreven en de gemeente wil een flinke bijdrage leveren aan het bouwen van nieuwe woningen. “Allereerst zoeken wij naar inbreiding en verdichting in onze kernen”. Door laagbouw af te wisselen met gestapelde bouw is het mogelijk om meer woningen te realiseren in deze buurt.
Bij reeds gerealiseerde projecten in Velp Zuid is gebleken dat de parkeernorm van 1,4 hoog is. Daarom wordt in dit plan uitgegaan van een lagere parkeernorm.

woonaanbod

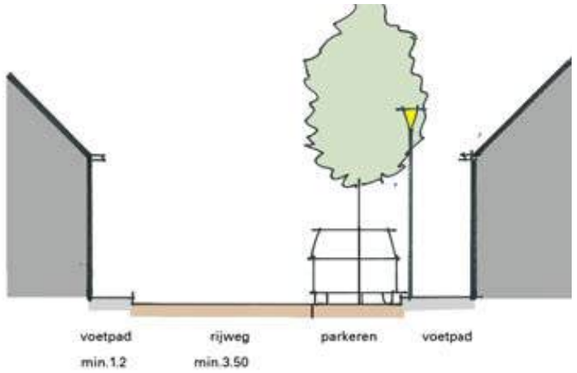
Velp Zuid biedt een gevarieerd woonaanbod voor verschillende leeftijdscategorieën met toekomstbestendige en duurzame woningen voor lage en middeninkomens. In het nieuwe plan zullen minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen teruggebouwd worden, daarnaast zullen er woningen bijkomen voor middeninkomens.

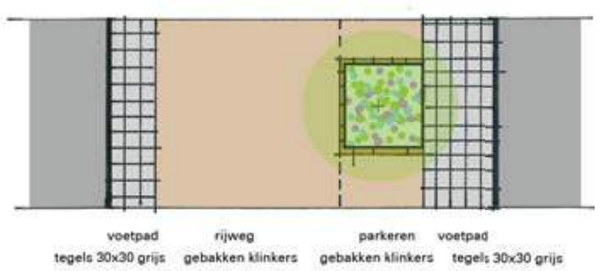
stratenpatroon

Er wordt in het SPVE uitgegaan van het grotendeels handhaven van het bestaande stratenpatroon. Het grotendeels handhaven van het stratenpatroon wordt in dit plan overgenomen zodat het tuindorp-karakter behouden blijft.
Daarnaast wordt het afsluiten van de Johan de Wittstraat genoemd, dit biedt kansen voor het afronden van de Willemstraat en extra parkeerplaatsen. In plaats daavan wordt in het nieuwe plan voorgesteld de Hugo de Grootstraat richting de Willemstraat af te sluiten, dit is een soortgelijke ingreep.
Ook kunnen de entrees van de buurt verduidelijkt worden met stedenbouwkundige accenten in bijvoorbeeld hoogte of een hoekaccent.

parkeren

Zoals omschreven in het SPVE zal in het nieuwe plan langsparkeren aan één zijde van de straat toegepast worden, aangevuld door parkeerkoffers tussen de woningen en op achterterreinen.





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

straatprofiel

De rooilijn kan in het SPVE een halve meter verspringen tot 5 meter bij een verbreding van het profiel. Dit wordt overgenomen in het plan.
Daarnaast wordt een profiel voorgesteld zonder voortuinen en mét diepe achtertuinen van minimaal 9 meter. In de oorspronkelijke tuindorpen van Velp Zuid komen inderdaad weinig voortuinen voor. Echter zijn er enkele delen met ondiepe voortuinen. Ook in andere tuindorpen van Nederland komen voortuinen regelmatig voor. In het nieuwe plan worden ondiepe voortuinen met hagen voorgesteld zodat het straatbeeld meer vergroend zal worden. Door het maken van voortuinen en soms ook parkeren achter de woningen zal de achtertuin in veel gevallen minder diep worden dan 9 meter. Een algemeen uitgangspunt voor Velp Zuid in het SPVE: “Door middel van het vastleggen van een uniforme erfscheiding kan een rommelig en onverzorgd beeld voorkomen worden. De voorkeur gaat hierbij uit naar groene oplossingen.”

verschijningsvorm

Volgens het uitgangspunt in het SPVE wordt het tuindorp ontworpen als stedenbouwkundig ensemble met uniform gekozen materialisatie. Aan het lint is variatie gewenst. Dit uitgangspunt wordt overgenomen in het omgevingskwaliteitsplan. Vanwege de verdichtingsopgave zal grotendeels afgeweken worden van de lage goot. Er zijn in Nederland ook veel voorbeelden van tuindorpen waar 2 lagen met kap voorkomt. Er zal een variatie komen van goothoogtes ter hoogte van 1 laag, 2 lagen en incidenteel 3 tot 4 lagen. In het omgevingskwaliteitsplan wordt gezocht naar een eenheid van de buurt in eigentijdse architectuur met stijlelementen uit de tuindorparchitectuur. Het nieuwe van Kolplein in Velp Zuid is daarvan een voorbeeld.

openbare ruimte

De spelregels voor de openbare ruimte zijn o.a.: Het toevoegen van groen in het straatbeeld en een nieuw hof met speelplek voor kinderen. In het nieuwe plan zal groen aan de straat toegevoegd worden in de vorm van voortuinen, maar ook bomen in het straatprofiel. Daarnaast zullen zowel de bestaande speelplaats ‘het Akkertje’ als het pleintje bij de Hugo de Grootstraat vergroot worden met ruimte voor groen, ontmoeten en spelen voor verschillende leeftijden. Ook de voorgeschreven materialisatie van bruin gebakken klinkers voor de straat en lichtmasten met paaltoppen kunnen meegenomen worden in het plan.



4 - participatie





een interactief proces

Om te komen tot een breed gedragen plan heeft Vivare voor een interactief participatieproces gekozen. Een uit bewoners geformeerde werkgroep geeft input voor het plan en reageert op verschillende modellen. Voor dit participatietraject zijn er drie bijeenkomsten georganiseerd. Om de twee weken kwamen we bij elkaar om uitgangspunten en modellen te bespreken en in de tussentijd werden deze reacties verwerkt in een aangepast ontwerp.

De volledige verslagen van het participatietraject zijn te vinden in bijlage 2.

vivare opzoom

1.

de nieuwe straat

let op: dit zijn voorbeelden

Aan wat voor een straat woon je straks?



Een bankje op de stoep...



...of een voortuin?



Een smalle straat...



...of een ruime straat?



Straat met voortuinen...



...of straat met voortuinen, voetpaden én bomen?



Parkeren in de straat...



...of een autovrije straat?



Groen in de straat...



...of een straat in het groen? (autovrij)



vivare opzoom

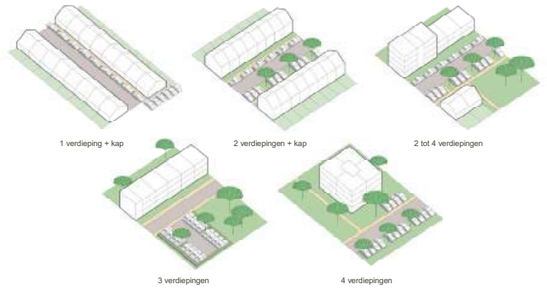
5.

de nieuwe bebouwing

let op: dit zijn voorbeelden

Welke vorm en hoogte krijgen de nieuwe gebouwen?

16 woningen in verschillende vormen: het effect van hoogte op open ruimte, parkeren, tuinen en groen





Wonen in het park...



...of wonen aan een straat?



Alles dezelfde hoogte...



...of verschillende hoogtes?



Alleen gebouwen met kap...



of ook gebouwen zonder kap?



de eerste werkgroep

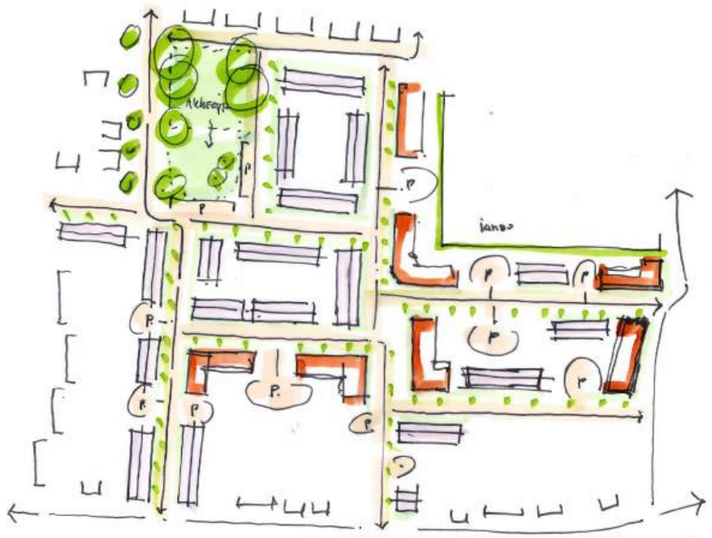
In de eerste werkgroep hebben we opgehaald wat belangrijk is voor de huidige bewoners aan de hand van zes thema's:

- de nieuwe straat
- het nieuwe park
- parkeren in de wijk
- de nieuwe woningen
- de nieuwe bebouwing
- duurzaamheid & gemeenschap

Met behulp van post-its hebben de bewoners kunnen reageren op referentiebeelden.

Conclusies:

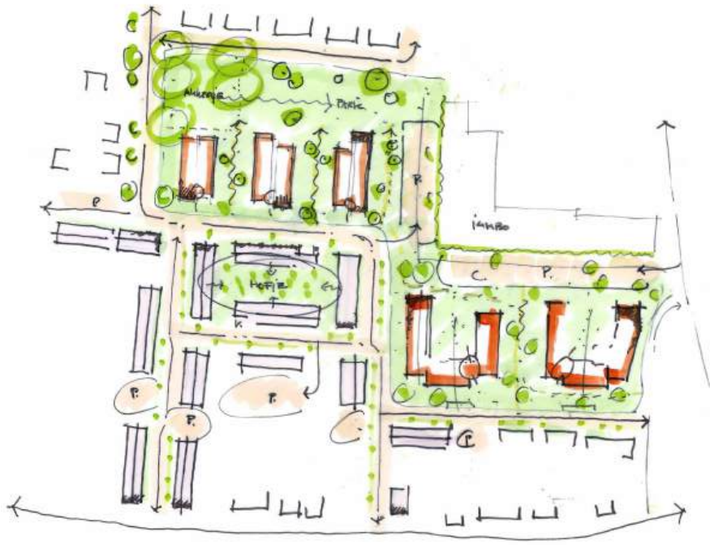
- Groen in de straat wordt gewaardeerd, maar onderhoud van het groen is een aandachtspunt
- De huide speeltuin 'het Akkertje' is erg populair en moet blijven. Een uitbreiding is wel gewenst.
- Over parkeren in de straat of centraal parkeren zijn de meningen verdeeld.
- Het is belangrijk voor de bewoners dat er levensloopgeschikte woningen bij komen.
- De gestapelde bebouwing het liefste aan de randen van de wijk.
- De eigen tuinen die mensen nu hebben worden erg gewaardeerd
- De bewoners zijn positief over natuurinclusieve maatregelen zoals ruimte voor dieren, halfverharding en groen op gevels en daken.



model straten



model randen



model park



de tweede werkgroep

De tweede werkgroep heeft plaatsgevonden op maandagavond 17 juni. De avond is begonnen met een herhaling van de doelstellingen en daarna zijn de uitkomsten van de eerste werkgroep gepresenteerd. Vervolgens zijn drie stedenbouwkundige modellen gepresenteerd en opgebouwd in de maquette. In groepsverband is besproken wat er goed is aan de verschillende modellen en wat de bewoners liever anders zien. De belangrijkste opmerkingen zijn op post-its geschreven en op de maquette geplakt.

Model 1 ‘straten’
Bij dit model worden de huidige straten behouden. Er wordt geparkeerd in de straat en ook in parkeerkoffers.

Model 2 ‘randen’:
De gestapelde bouw en het parkeren is zoveel mogelijk aan de randden van de wijk opgelost. Centraal in de wijk zijn er autovrije paden in het groen.

Model 3 ‘park’:
Een aantal straten worden behouden, en een deel wordt opgeheven. Hier ontstraat een parkachtige omgeving met gestapelde bouw in het groen.

Conclusies:

- De mix tussen hoog en laag in model 1 en 2 is positief ontvangen.
- Het Akkertje zien de bewoners het liefste uitgebreid richting de wijk, zoals in model 1 en 2.
- In model 3 worden de appartementengebouwen ervaren als te grootschalig
- De parkeervelden in model 2 en model 3 worden ook als te grootschalig ervaren.
- Er wordt gevraagd of de gestapelde bouw nog meer naar de randen kan.





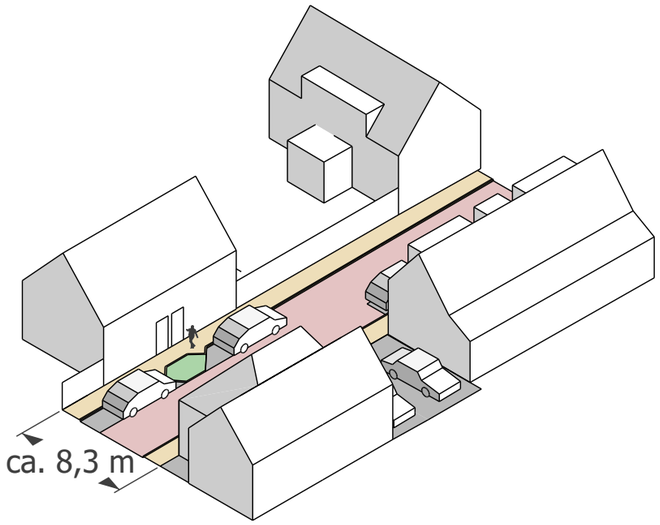


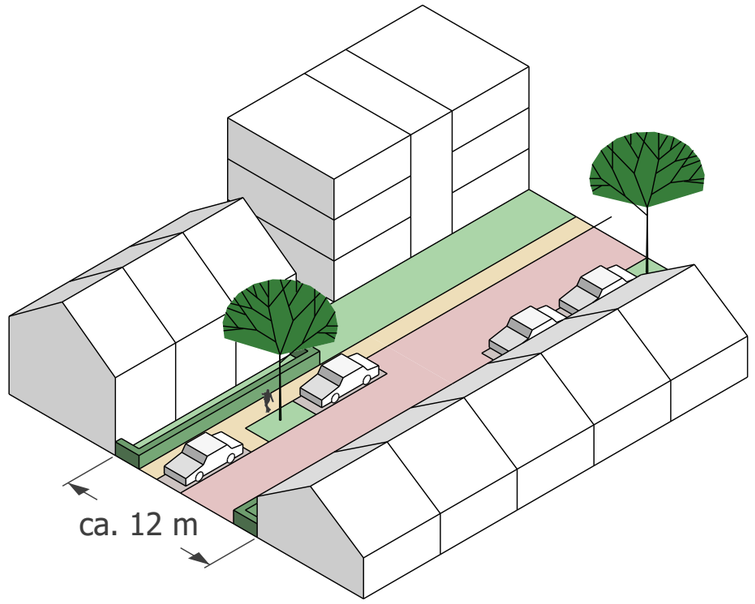
de derde werkgroep

De derde werkgroep heeft plaatsgevonden op maandagavond 1 juli. De avond is gestart met het doorspreken van de uitkomsten van de vorige werkgroep. Daarna is de situatie rondom de nieuwe plannen voor de Jumbo uitgelegd en vervolgens zijn de uitgangspunten voor het nieuwe plan gepresenteerd die zijn voortgekomen uit de eerste twee werkgroepen. Deze komen aan bod in het volgende hoofdstuk. Tijdens de presentatie zijn er nog een paar opmerkingen gemaakt door de bewoners.

We hebben de avond afgesloten met een gesprek rondom de maquette van het nieuwe plan. De uitgangspunten als ook de planopzet in de maquette werden door alle werkgroepsleden ondersteund. De breed gedragen uitgangspunten vormden de basis voor de verdere uitwerking.

5 - uitgangspunten





1 een leefbare straat

- Het profiel van de straat wordt verbreed
- De straat wordt vergroend door middel van voortuinen en bomen.
- Door een wisselend straatprofiel zal er rustig gereden worden
- Verspringende rooilijnen zorgen voor het kleinschalige karakter van een tuindorp.

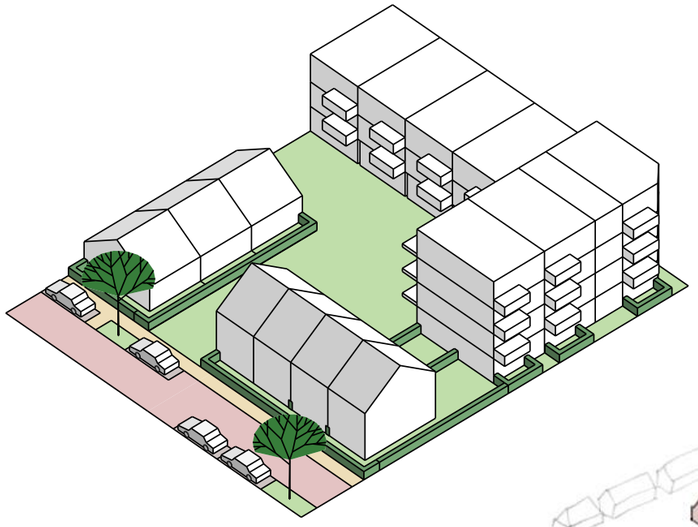


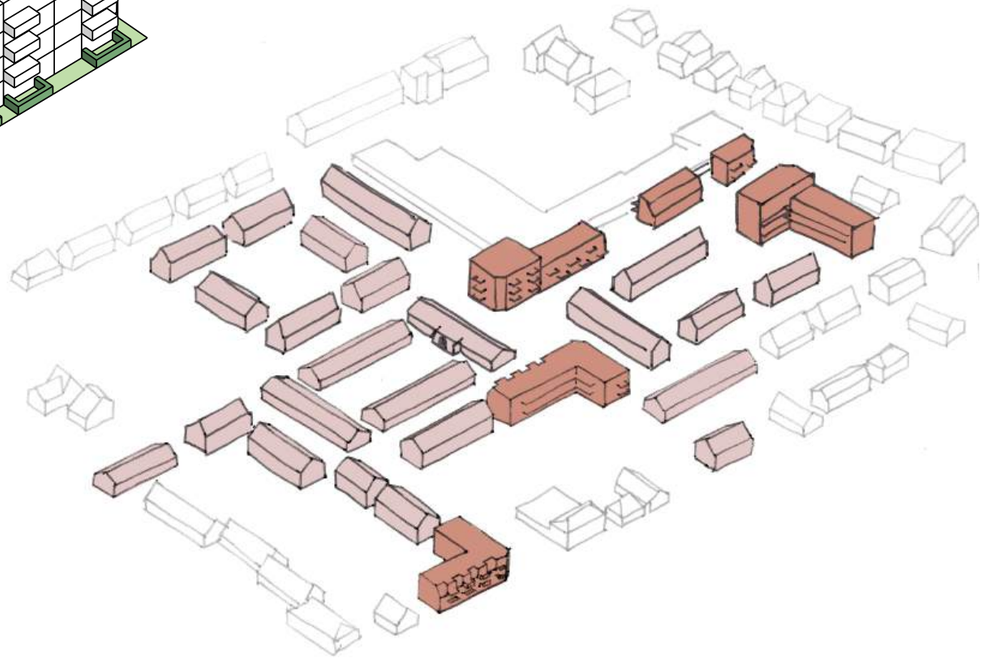
Enkelzijdig langsparkeren in combinatie met bome

(Vreewijk Rotterdam)



ruimer profiel zodat een groene voortuin mogelijk is





2 de kleinschaligheid van het tuindorp gehandhaafd

- In het plan komt een mix van grondgebonden woningen en appartementen
- De focus van gestapelde bouw wordt rond de Jumbo / aan de randen gesitueerd
- Grotere gebouwen worden in het volume opgedeeld in kleinere eenheden en er is afwisseling van hoogte en kapvormen in de wijk.



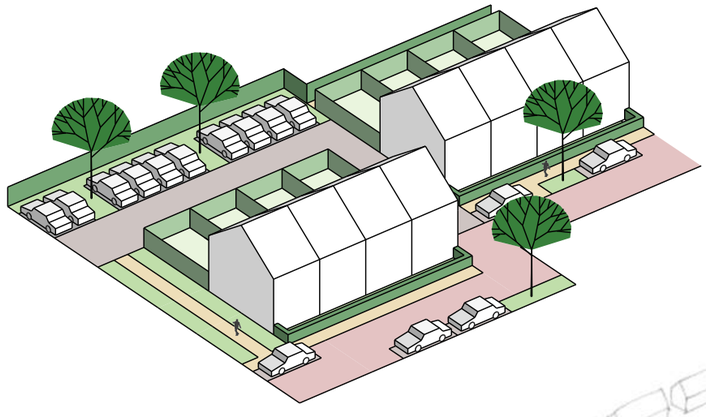
een combinatie van appartementen en grondgebonnden woningen (opZoom)

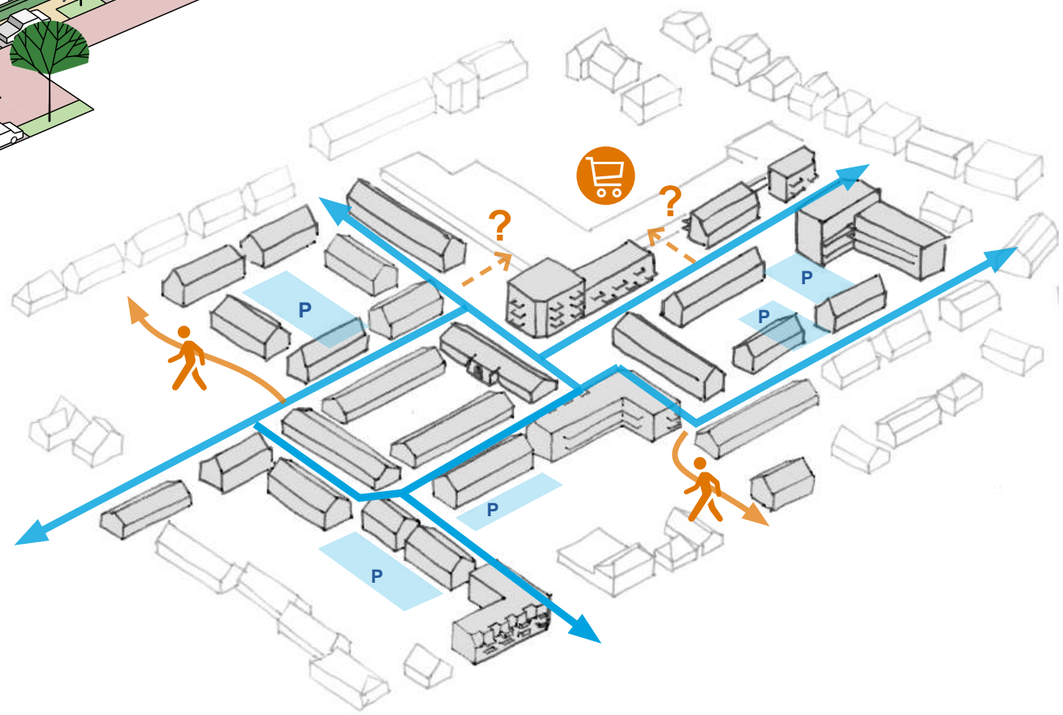


hoekaccent, gestapelde bouw (opZoom)



grondgebonden woningen (opZoom)





3 mobiliteit en parkeren

- Door de combinatie van langsparkeren in de straat en parkeerkoffers wordt het parkeren zo goed mogelijk verdeeld over de wijk.
- Voetgangers en fietsers hebben voorrang
- Enkele routes voor autoverkeer worden opgeheven, zo wordt het aandeel verharding teruggebracht
- De Jumbo krijgt misschien een nieuw gebouw, in dat geval kan er een pad naar de winkel komen.



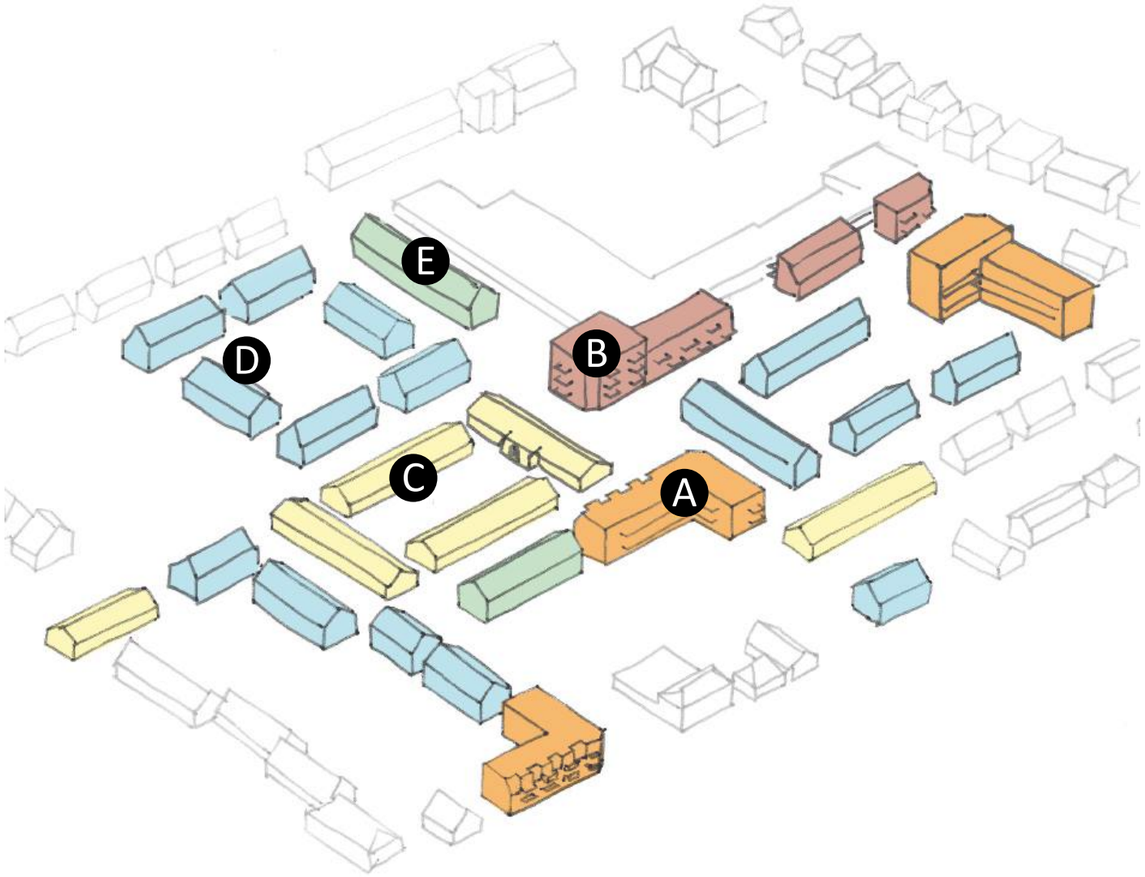
Een autovrij pad aan het Akkertje (de Eenhoorn, Heren 5)

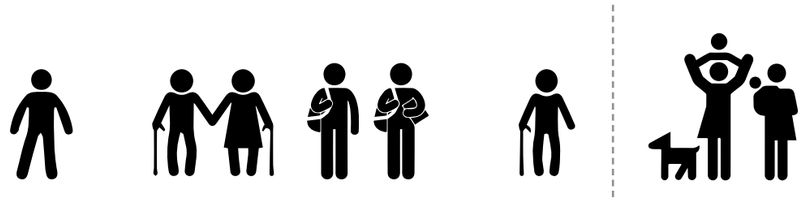


Langsparkeren in de straat, halfverharding



Parkeerkoffers met haag





één- of tweepersoonshuishoudens van starters of senioren

gezinnen

variatie in doelgroep

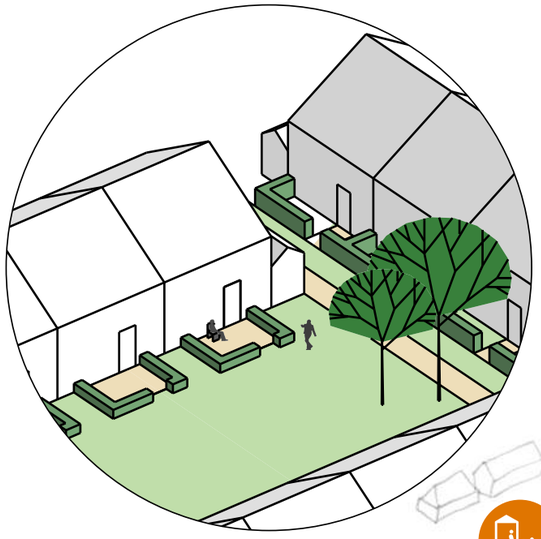
4 passend wonen

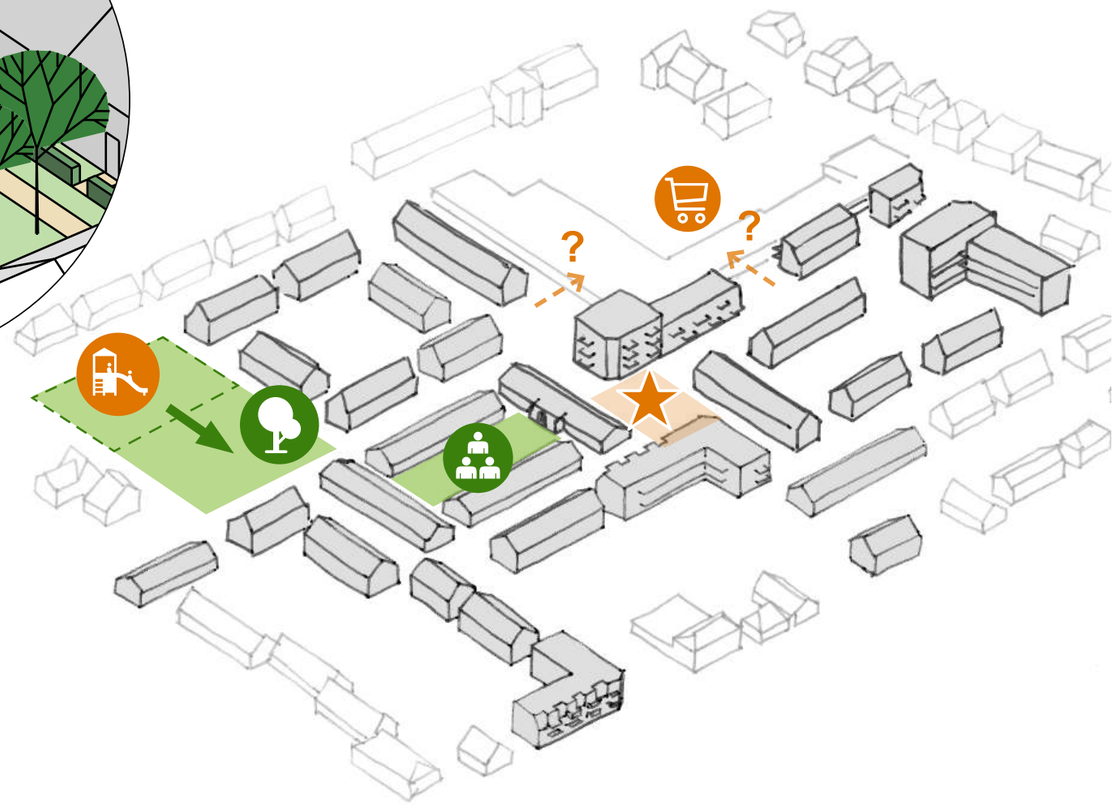
\+ Een brede mix van woningtypen
- A 3-kamer appartement
- B mix van 2- en 3-kamer appartement
- C levensloopbestendige woning
- D eengezinswoning
- E beneden-bovenwoningen

\- Gezinswoningen gesitueerd bij het Akkertje

\- Collectief wonen voor senioren aan het hof

\- Het merendeel van de woningen is levensloopgeschikt





5 ontmoeten in de wijk

- Het Akkertje wordt behouden en uitgebreid richting de zuidzijde
- Er komen collectieve tuinen bij de appartementen en bij het hof
- Het pleintje in de wijk wordt een extra plaats voor ontmoeten en spelen
- Als de Jumbo een nieuw gebouw krijgt wordt de winkel toegankelijker gemaakt richting de wijk



een collectief hof



pleintje (keucheniushof Huizen, Klunder)



ontmoeten in uitbreiding Akkertje



6 groen en toekomstbestendig

- De wijk wordt natuurinclusief ontworpen
- De woningen voldoen vanzelfsprekend aan de nieuwste eisen voor energiezuinigheid.
- Veel woningen hebben een eigen tuin



nestkasten voor dieren



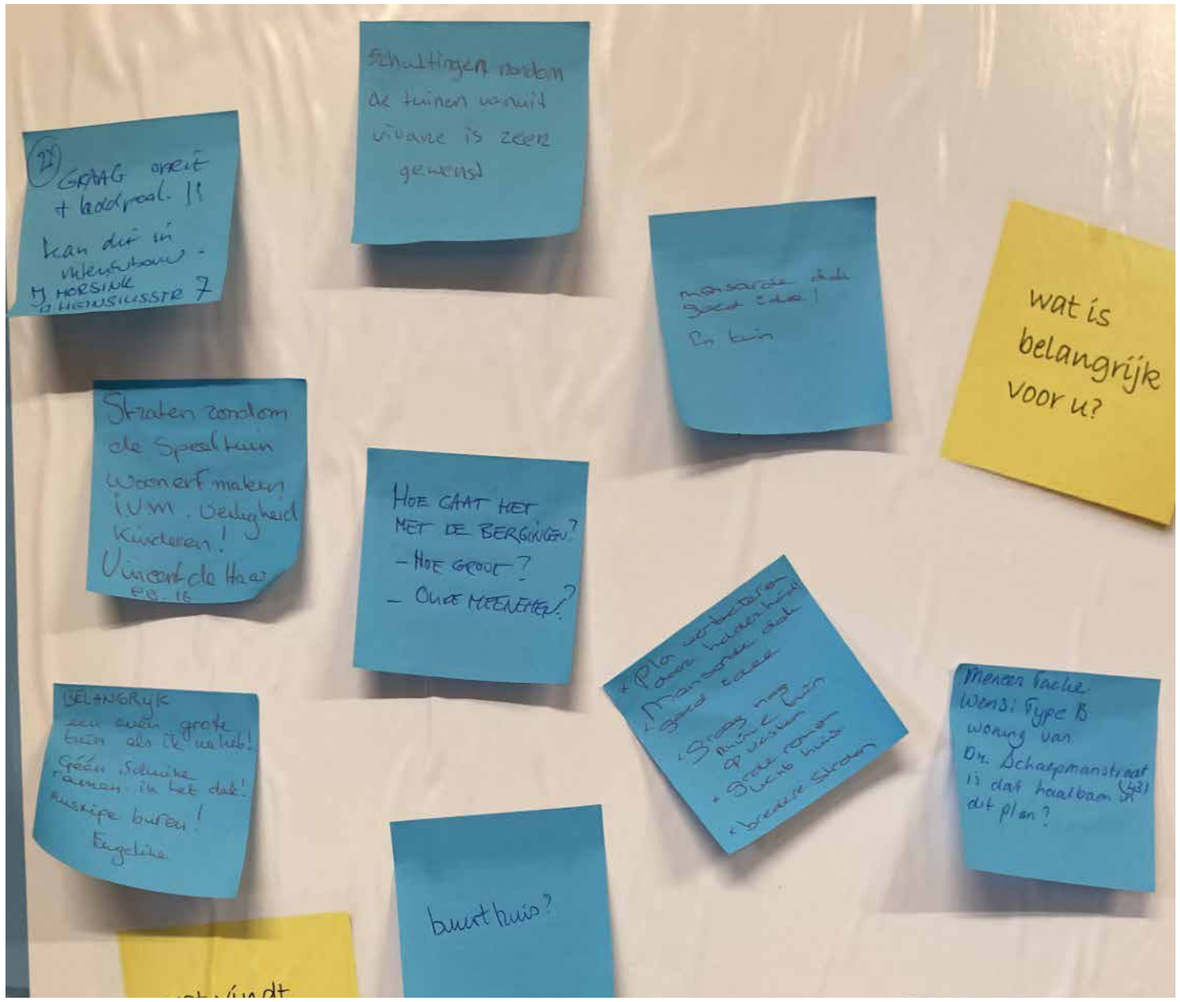
halfverharde parkeerplaatsen

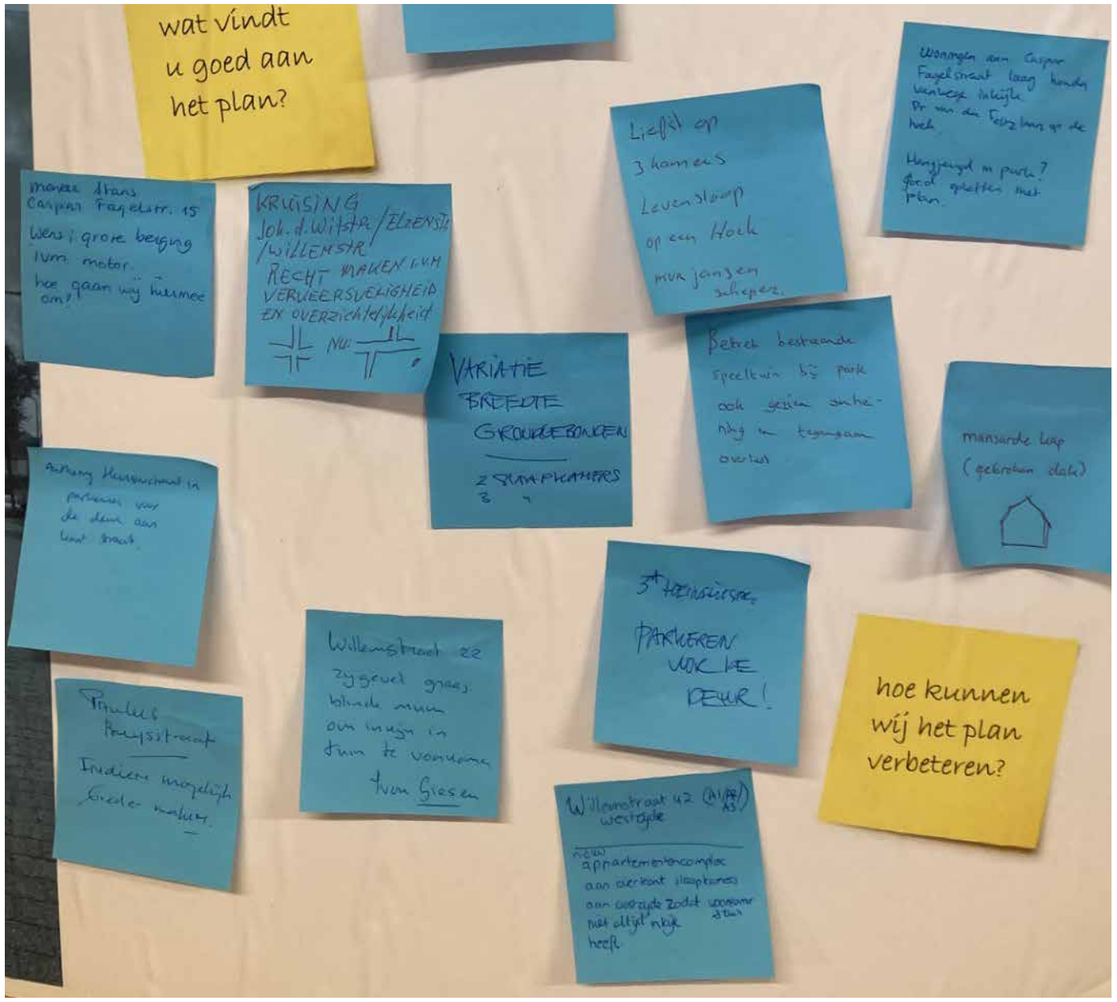


inheemse beplanting t.b.v.biodiversiteit

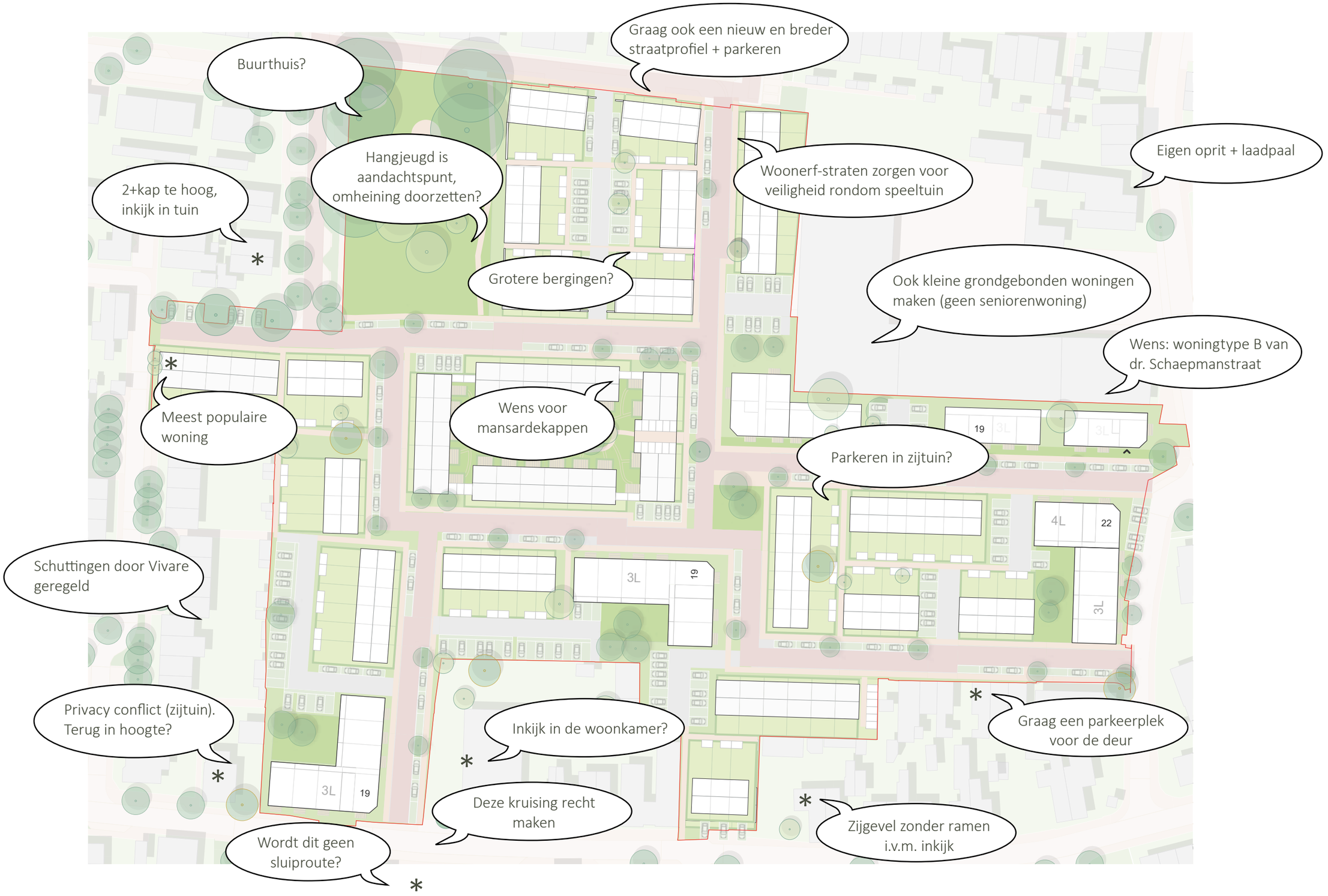
6 - inloop juni 2025


Nassausstraat
Dr. W. Porthemestraat
Usselstraat
Willemstraat
Anthony Heinsiusstraat
Amaliastraat
Dr. W. Dreesho





opmerkingen buurt juni 2025



opmerkingen buurt juni 2025

7 - Stedenbouwkundig plan

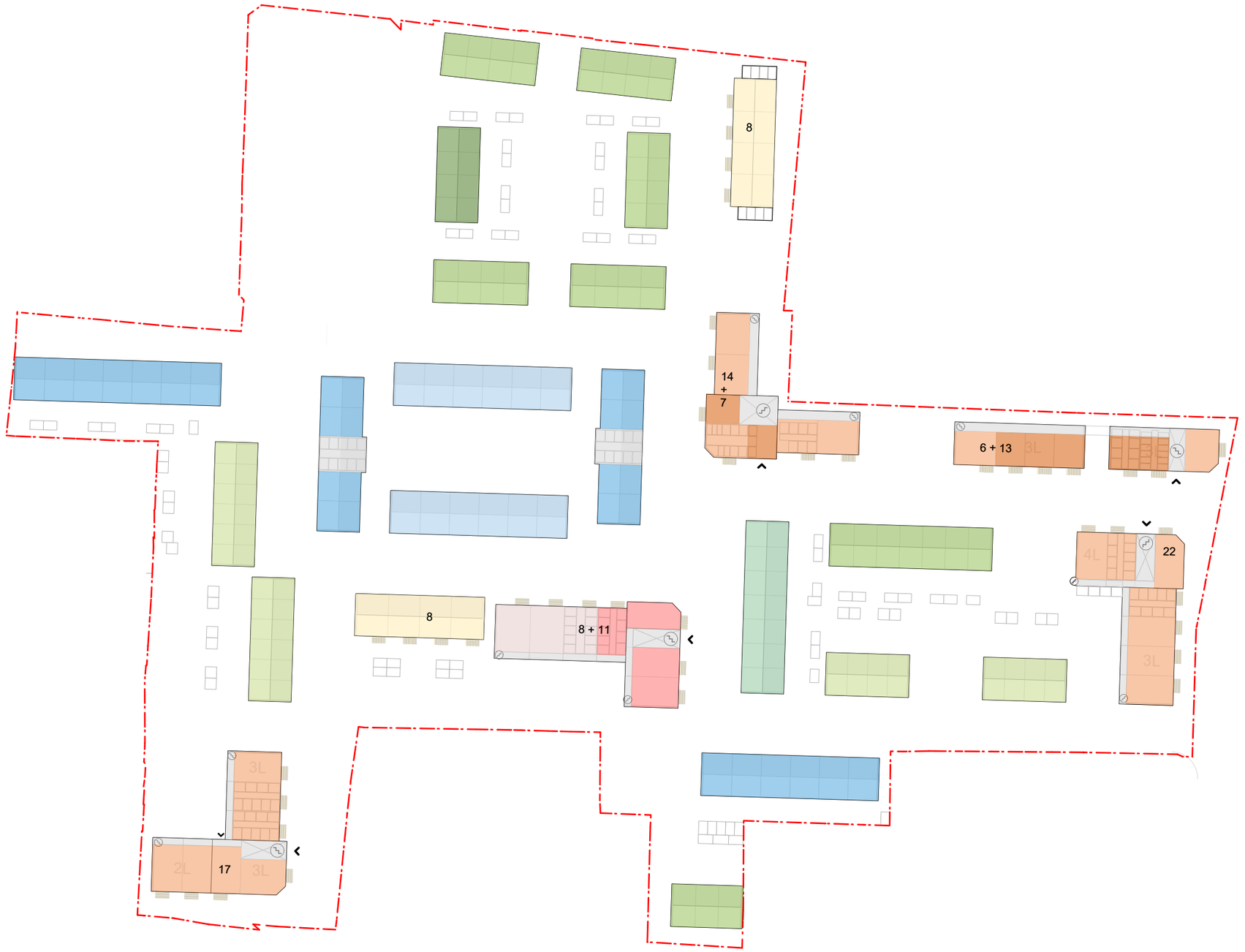

Villigen Sr laan
Paulus Buijsstraat
2 pp
6 pp
Adriaan Pauwpad
24 pp
Dr. Van Der Feltzlaan
8
5 pp
IJsselstraat
10 pp
Caspar Fagelstraat
7 pp
14
+
7
5 pp
9 pp
6 + 13
3L
3L
Nassaustraat
4 pp
4 pp
5 pp
Hugo de Grootstraat
Grintakkerstraat
12 pp
5 pp
Johan van Oldenbarneveltstraat
9 pp
4L
22
8
8 + 11
2 pp
12 pp
26 pp
18 pp
14 pp
3L
Amaliastraat
8 pp
5 pp
Anthony Heinsiusstraat
5 pp
15 pp
Johan de Wittstraat
3L
2L
17
3L
4 pp
2 pp
Willemstraat
0m
10m
50m

plankaart



De bouwvlakken geven 1,5 meter speling rondom de posities van de gebouwen in het stedenbouwkundig ontwerp. Het geeft mogelijkheden om eventueel te schuiven bij de uitwerking van het plan. Ter plekke van balkons is er 1,5 meter extra speling zodat de balkons binnen het bouwvlak zullen vallen.

bouwhoogtes en contouren



Woningaantallen

appartementen 2 kamers sociaal	20
appartementen 3 kamers sociaal	59
appartementen 3 kamers select	11
appartementen 4 kamers select	8
levensloopgeschikt sociaal	21
levensloopgeschikt select	12
eengezinswoning PMC2 sociaal	20
eengezinswoning PMC3 sociaal	30
eengezinswoning PMC3 select	4
eengezinswoning PMC4 select	7
bovenwoning PMC7 sociaal	8
benedenwoning PMC 6 sociaal	8
totaal	208

0m 10m 50m

voorbeeld verdeling woningtypes

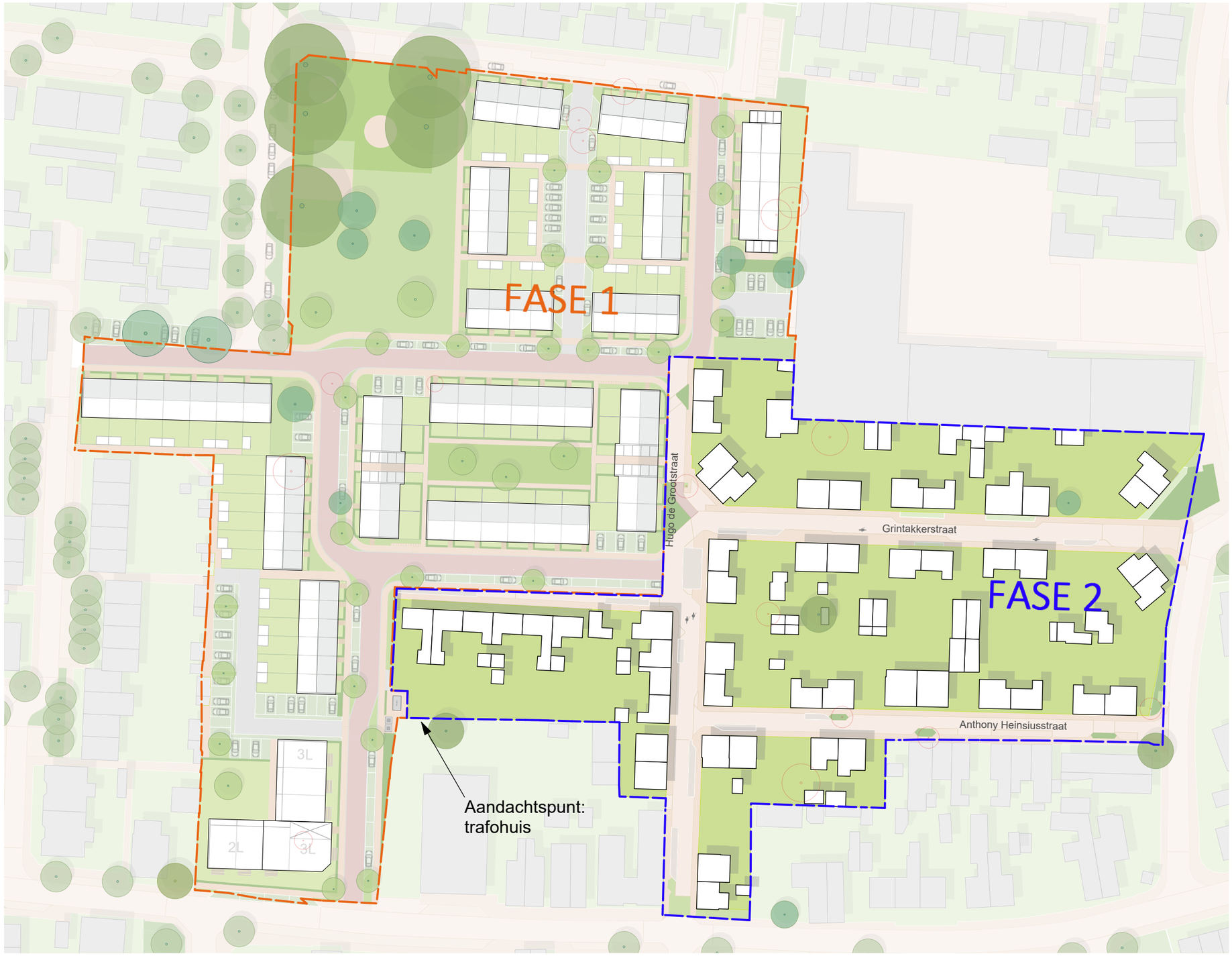
type	beukmaat	huursegment	aantal	totaal	norm bewoners	norm bezoekers	norm	parkeerplaatsen
appartementen 2k - PMC 6		sociaal	20		0,5	0,2	0,7	14
appartementen 3k - PMC 7		sociaal	59		0,7	0,3	1	59
appartementen 3k - PMC 7		vivare select	11		0,7	0,3	1	11
appartementen 4k - PMC 8		vivare select	8	98	0,8	0,3	1,1	8,8
levensloopgeschikt	6,5	sociaal	21		0,8	0,3	1,1	23,1
levensloopgeschikt	6,5	vivare select	12	33	0,8	0,3	1,1	13,2
eengezinswoningen - PMC 2	4,5	sociaal	20		1	0,3	1,3	26
eengezinswoningen - PMC 3	5,1	sociaal	30		1	0,3	1,3	39
eengezinswoningen - PMC 3	5,1	vivare select	4		1	0,3	1,3	5,2
eengezinswoningen - PMC 4	5,4	vivare select	7	61	1	0,3	1,3	9,1
bovenwoning - PMC 7/PMC 2	7	sociaal	8		0,7	0,3	1	8
benedenwoning - PMC 6/PMC 2	7	sociaal	8	16	0,5	0,2	0,7	5,6
Nieuwbouw Willemstraat 30-32								3

aantal sociaal	166	Parkeerplaatsen nodig	**225**
aantal vivare select	42	Parkeerplaatsen getekend	**225**
totaal	**208**	Balans	**0**

Aantal parkeerplaatsen

Anthony Heinsiusstraat	straat	5
	koffer	14
	koffer	15
Grintakkerstraat	straat	12
	koffer	9
Willemstraat	straat	6
Hugo de grootstraat	straat	2
	straat	5
	straat	5
	koffer	10
Paulus Buysstraat	straat	2
Caspar fagelstraat	straat	7
	koffer	24
	haaks	8
	haaks	5
Johan van Oldenbarneveltstraat	straat	9
	haaks	5
Johan de Wittstraat	straat	4
	straat	8
	koffer	26
	koffer	18
	haaks	4
Amaliastraat	straat	4
dr. Van der Feltzlaan	straat	6
Totaal		**225**

woningaantallen en parkeerbalans



Fase 1 telt 88 nieuwe woningen. Voor de eerste fase worden ook 88 woningen gesloopt. De verdichting gaat dus plaatsvinden in fase 2. In fase 2 worden 50 woningen gesloopt en 120 nieuwe woningen gebouwd.

fasering

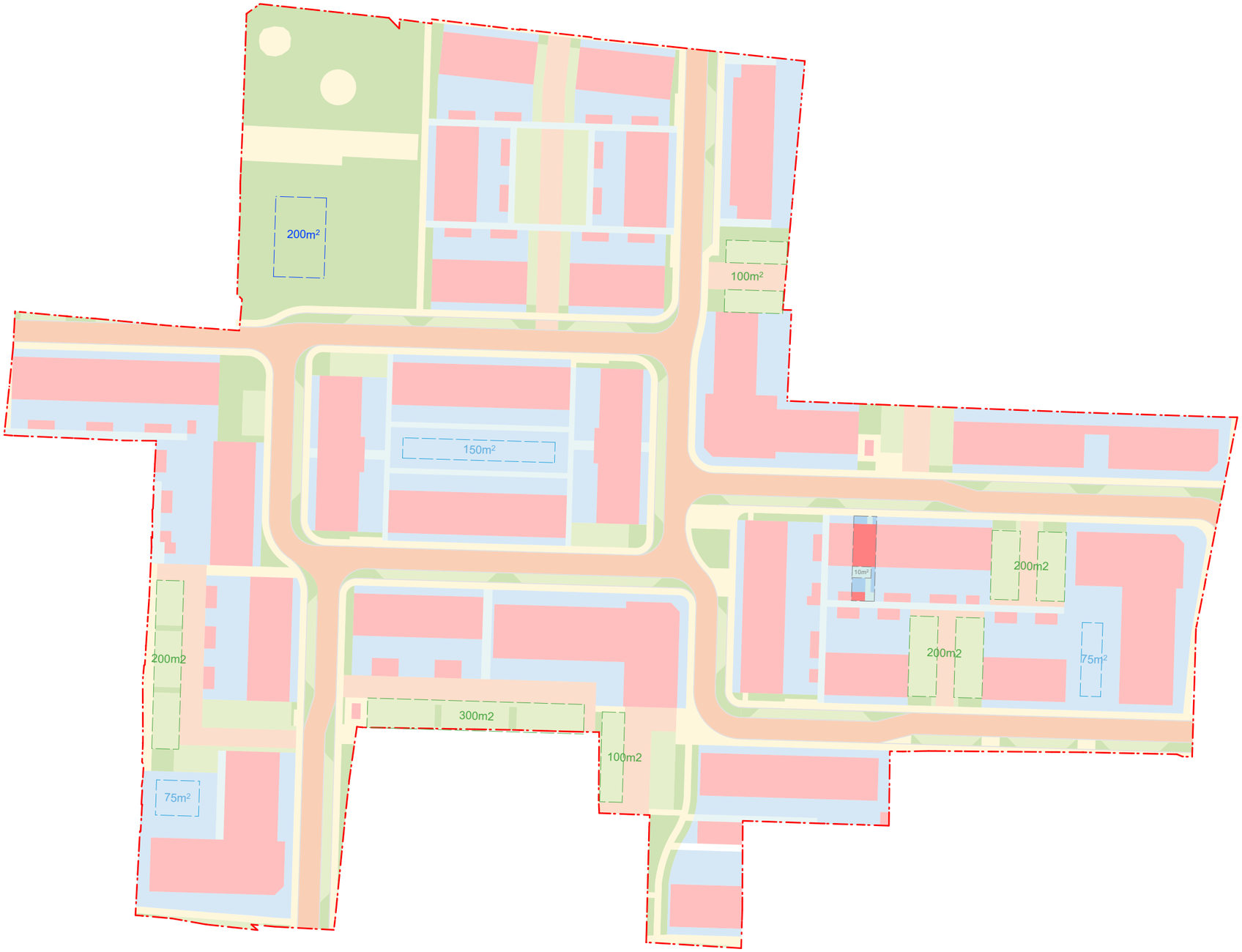


eigendommen - bestaand



openbaar (ca. 15.072 m²)
privé (ca. 17.526 m²)
totaal ca. 32.598

eigendommen - nieuw



type	oppervlakte	inhoud te verwerken (*0,06)
Openbare ruimte - verharding		
rijbaan straten	3455m²	207m³
trottoirs	3104m²	186m³
rijbaan parkeren	1476m²	89m³
opsluitbanden	411m²	25m³
parkeervakken *0,5	1490m²	89m³
totaal te verwerken OR		ca. 600m³
Openbare ruimte - groen		
groen	3689m²	
parkeervakken *0,5	1490m²	
openbare ruimte - waterberging		
wadi (0,3m diep)	200m²	60m³
grindkoffers / kratten (0,5m diep)	1100m²	550m³
totaal waterberging OR		ca. 600m³
Private ruimte - oppervlaktes		
bebouwing	9193m²	552m³
achterpaden	871m²	52m³
privétuinen	7412m²	

Private ruimte - waterberging

Waterberging in de private ruimte wordt opgelost op eigen terrein. Een grondgebonden woning heeft ca. 75m² aan bebouwing en verhard oppervlak. Dat betekent ca. 4,5m³ water te verwerken. Dit kan bijvoorbeeld opgelost worden door grindkoffers/kratten onder het terras (van 9m² en 0,5 meter diep).

Bij de appartementengebouwen en het hof worden bij voorkeur wadi's aangelegd, waar mogelijk.

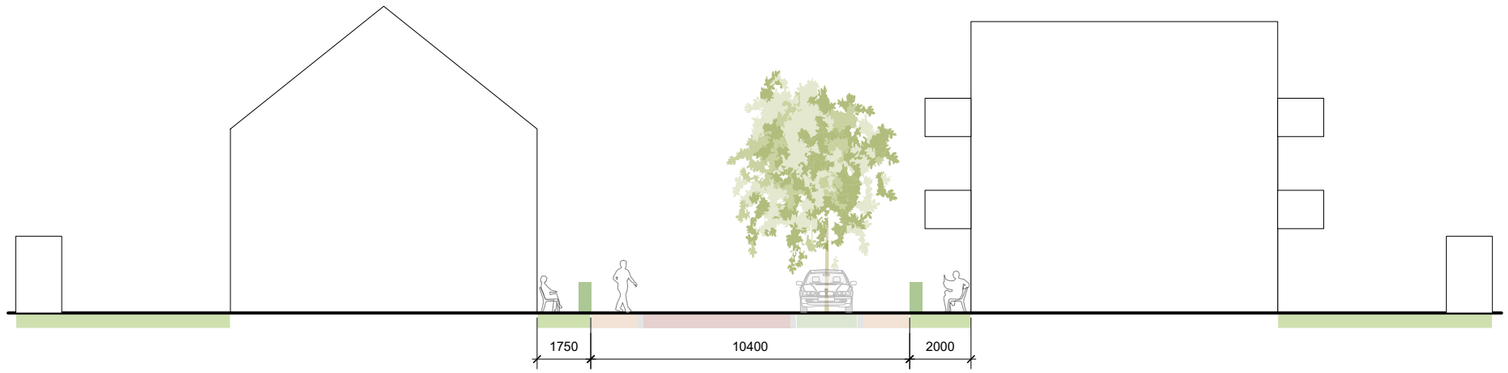
waterberging - voorbeelduitwerking

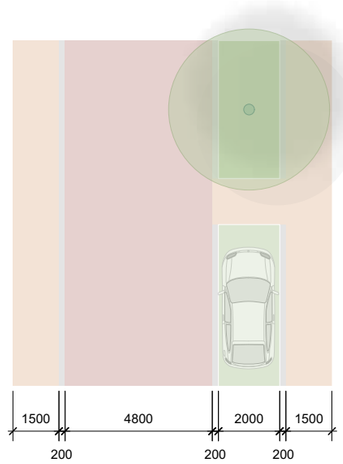

bestaande boom behouden (10)
bijzondere boom behouden (9)
boom kappen (15)
nieuwe boom (61)
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
2L
3L
BL

bomen



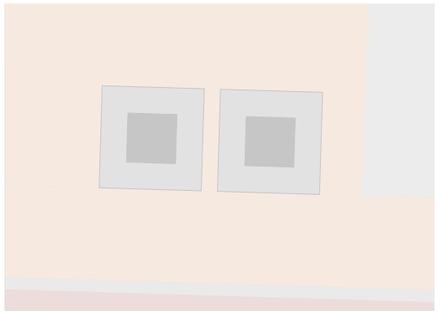
boomstructuren



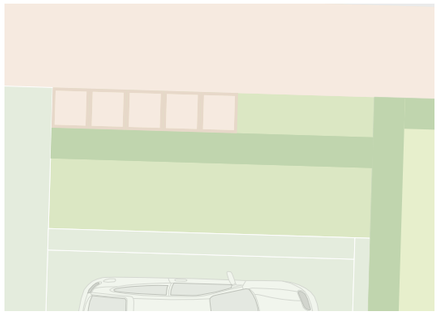


profiel

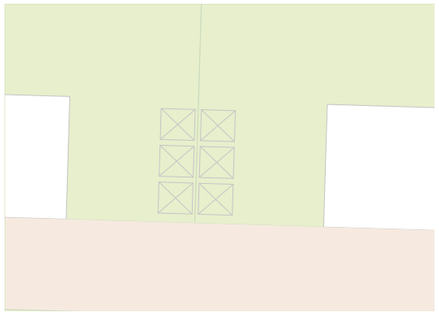




(ondergrondse) containers voor appartementen



opstelplaatsen aanbieden kliko's voor eengezinswoningen

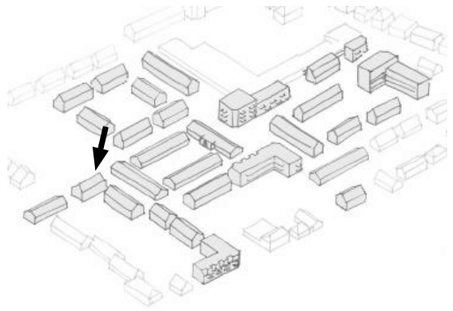


plaats voor kliko's in achtertuin

Voor de loopafstand naar een verzamelcontainer voor appartementen houdt de gemeente Rheden een maximale afstand van 250 meter aan, conform het handboek afvalinzameling.

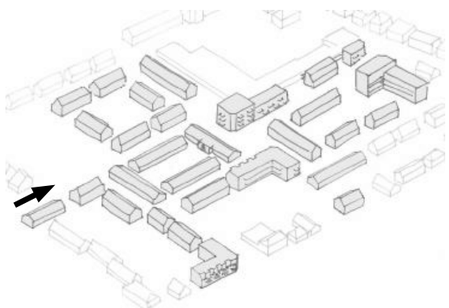
afvalinzameling - concept

impressie - Caspar Fagelstraat



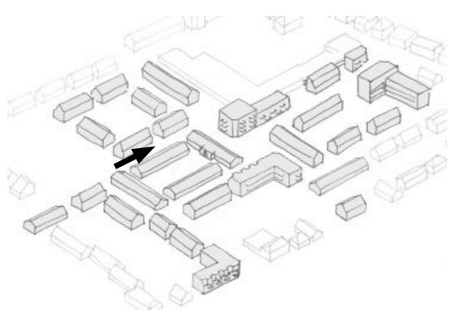


impressie - het Akkertje



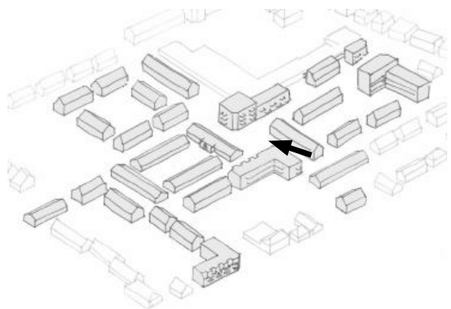


impressie - Caspar Fagelstraat



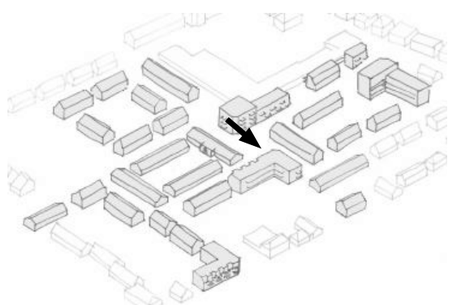


impressie - pleintje Hugo de grootstraat



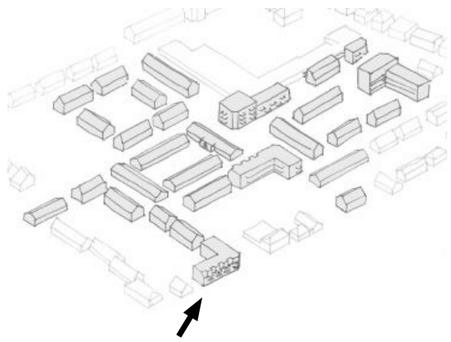


impressie - pleintje Hugo de grootstraat



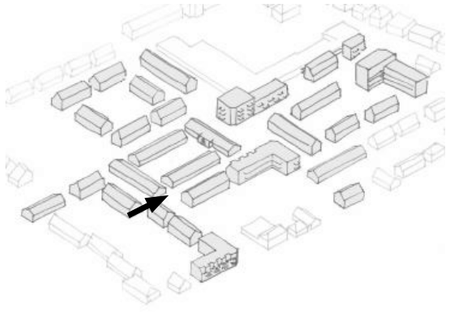


impressie - Willemstraat



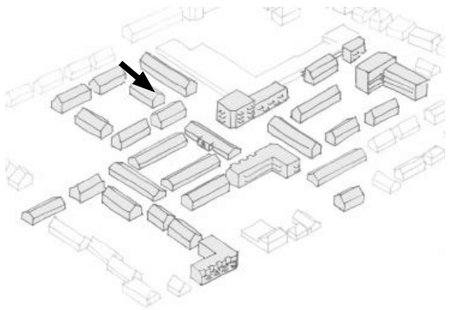


impressie - Johan van Oldenbarneveltstraat



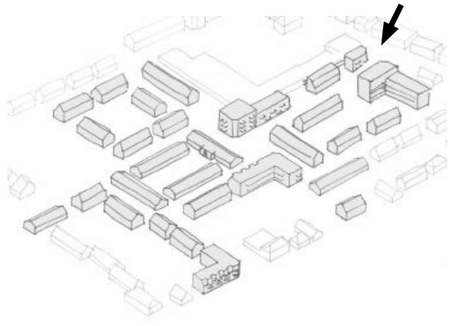


impressie - Hugo de Grootstraat



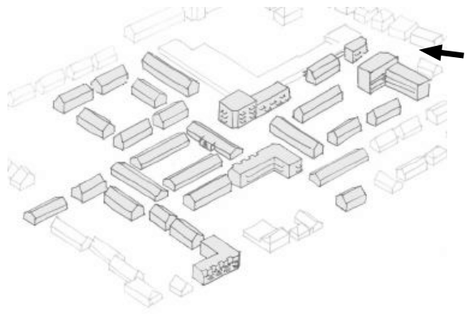


impressie - Grintakkerstraat



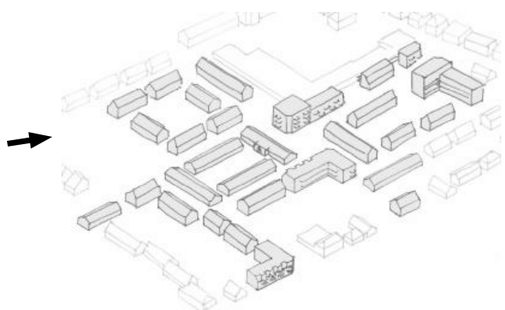


impressie - IJsselstraat





impressie - het Akkertje







vogelvlucht



maquette

ontwerp

opZoom architecten bv
Willemsplein 5
6811 KA Arnhem
T 026 368 42 70
E bureau@opzoom.nl
I www.opzoom.nl

projectnummer 23-0492

status Stedenbouwkundig plan

datum 11 februari 2026

opdrachtgever

Vivare
Meander 825
6825 MH Arnhem
T 088 054 11 99
E algemeen@vivare.nl
I www.vivare.nl

in samenwerking met

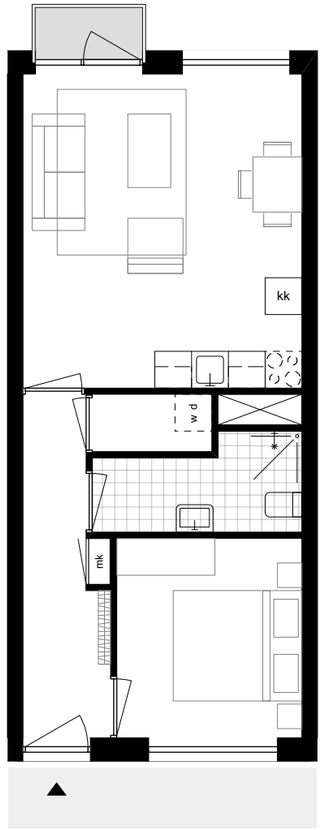
Gemeente Rheden
Hoofdstraat 3
6994 ZJ De Steeg
T (026) 49 76 911
I rheden.nl



opZoom architecten bv
Willemsplein 5
6811 KA Arnhem

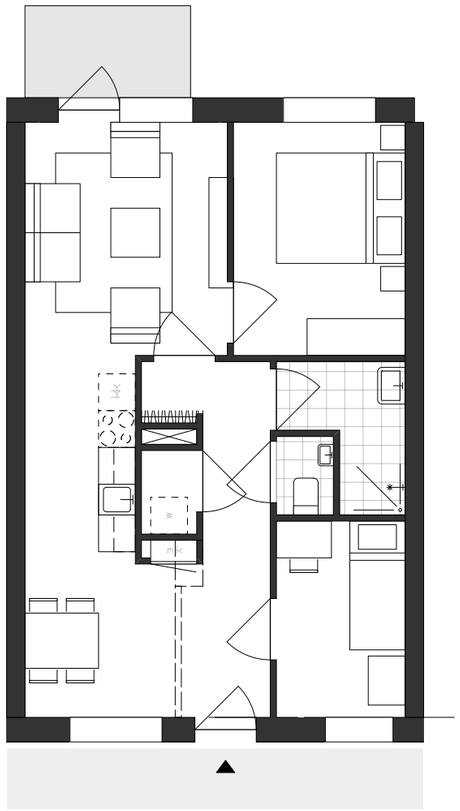
T 026 368 42 70
E bureau@opzoom.nl
I www.opzoom.nl

Bijlage 1: Referentieplattegronden woningen



4800 x 11580
1 slaapkamer
GO: ca. 49m2
BVO: ca. 56 m2

2 kamer appartement (PMC6)



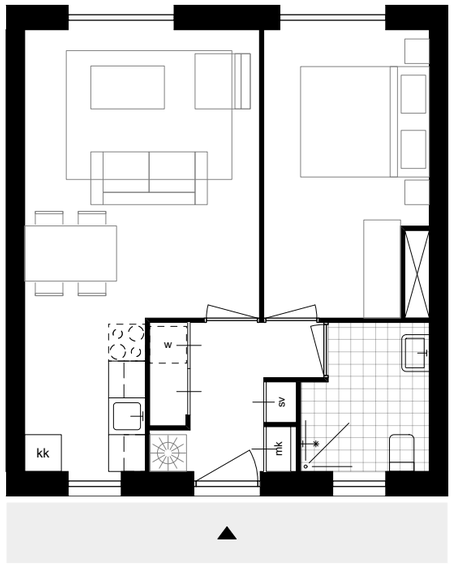
6500 x 10500
2 slaapkamers
GO: ca. 60m2
BVO: ca. 68 m2

3 kamer appartement (PMC7)



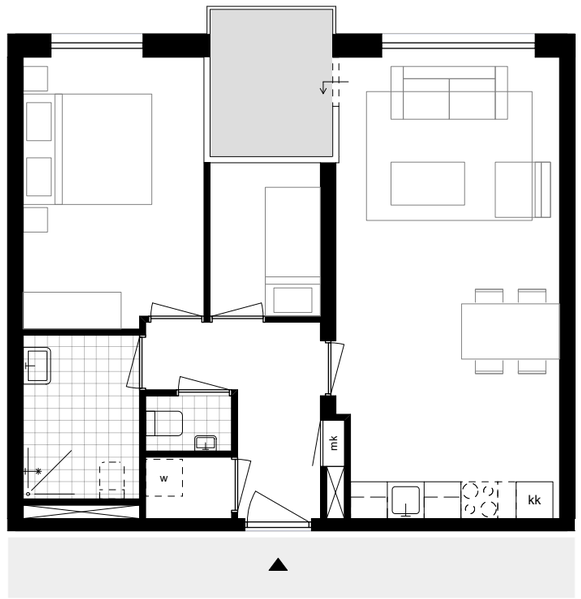
één- of tweepersoonshuishoudens van starters of senioren / kleine gezinnen

woningtype - galerij appartement



6900 x 8000
1 slaapkamer
GO: ca. 47m2
BVO: ca. 55 m2

2 kamer appartement (PMC6)



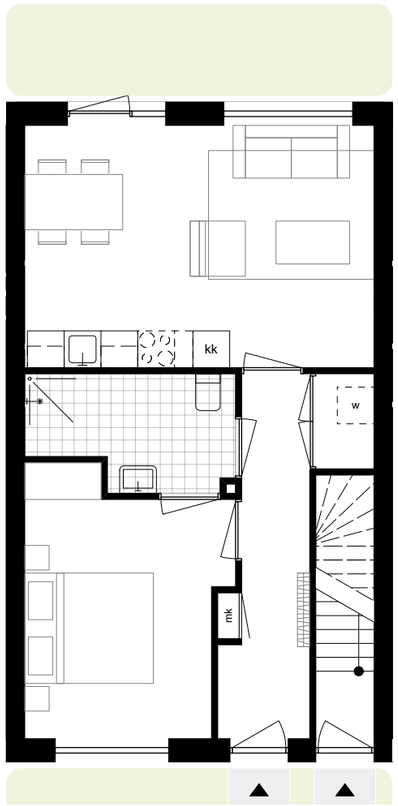
9000 x 8100
2 slaapkamers
GO: ca. 62m2
BVO: ca. 69 m2

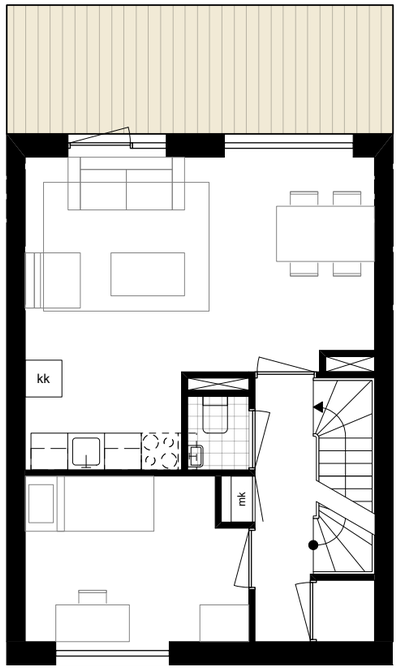
3 kamer appartement (PMC7)

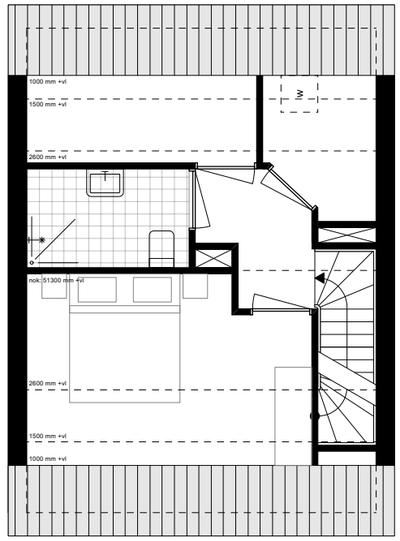


één- of tweepersoonshuishoudens van starters of senioren / kleine gezinnen

woningtype - enkelzijdig appartement







6000 x 10760
1 slaapkamer
GO: ca. 52m2
BVO: ca. 59 m2

benedenwoning (PMC6)

* In het plan zijn deze types vanwege de beperkte ruimte getekend als 7000 x 9400

2 slaapkamers
GO: ca. 85m2
BVO: ca. 115 m2

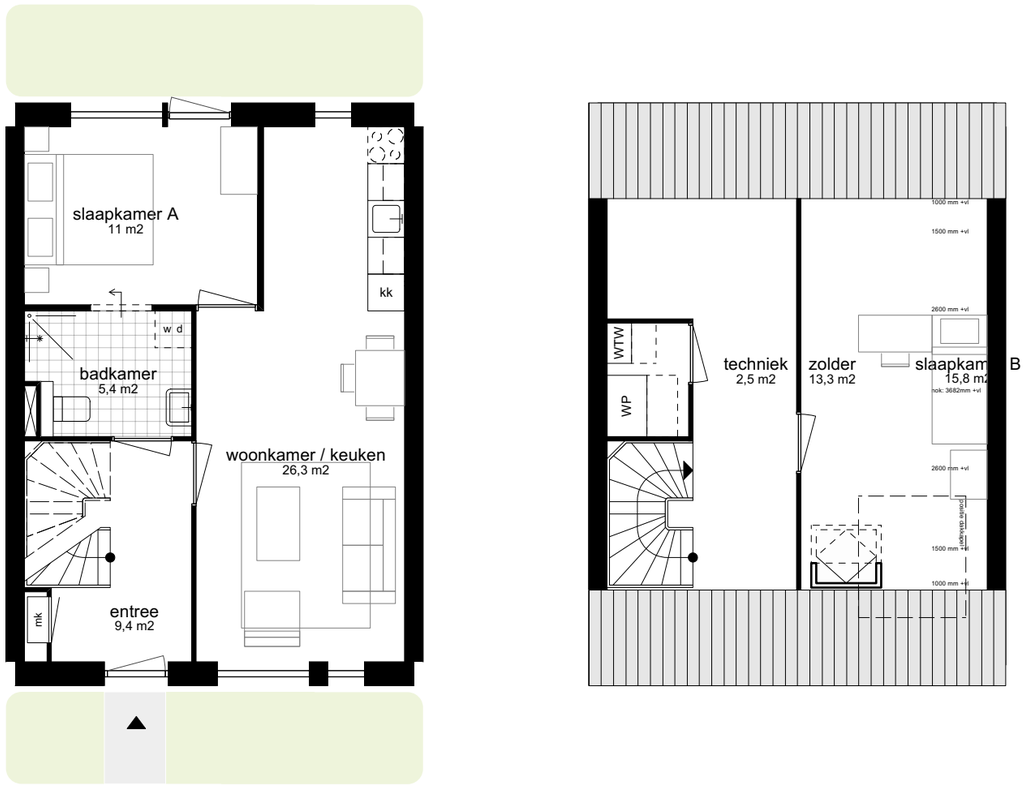
bovenwoning (PMC7)



Beneden: één- of tweepersoonshuishoudens van starters of senioren

Boven: één- of tweepersoonshuishoudens of kleine gezinnen

woningtype - benedenbovenwoning

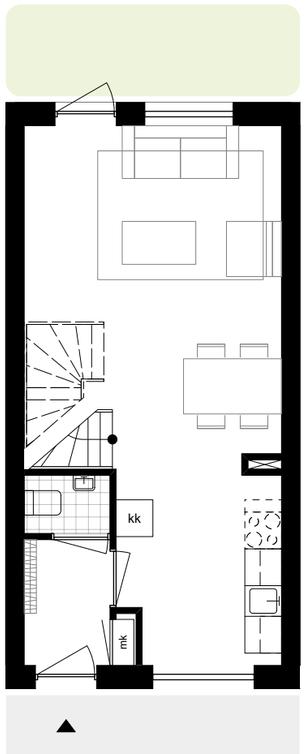


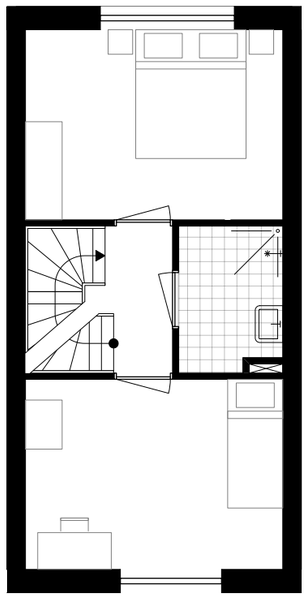
6500 x 9500
GO: ca. 186m2
BVO: ca. 124 m2

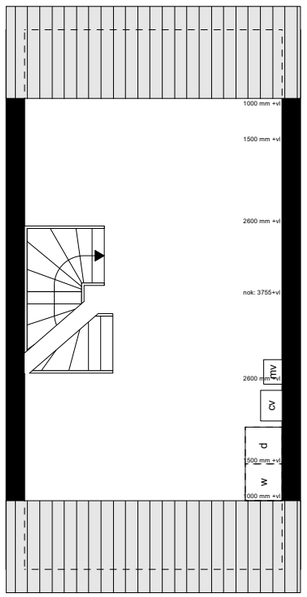
levensloopbestendige woning

één- of tweepersoonshuishoudens van senioren

woningtype - levensloopgeschikt

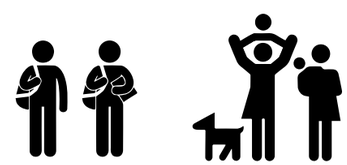






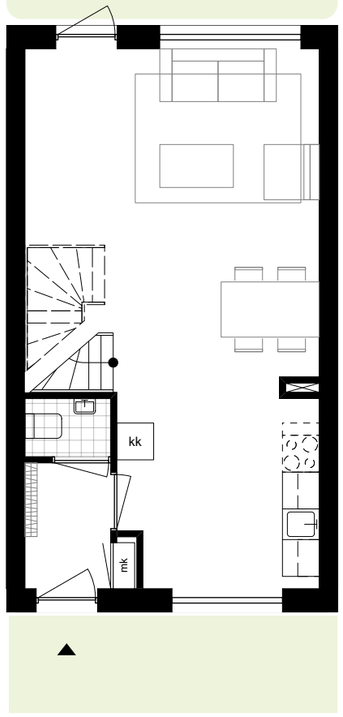
4500 x 9560
GO: ca. 96,5m2
BVO: ca. 129,1 m2

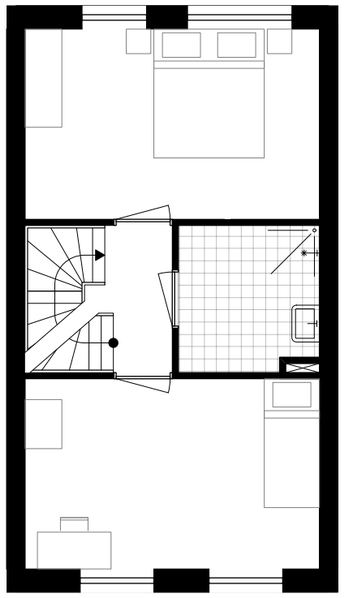
eengezinswoning

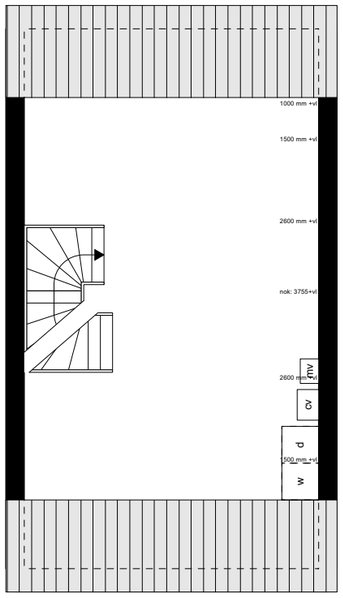


Starters / gezinnen

woningtype - ggb beuk 4500







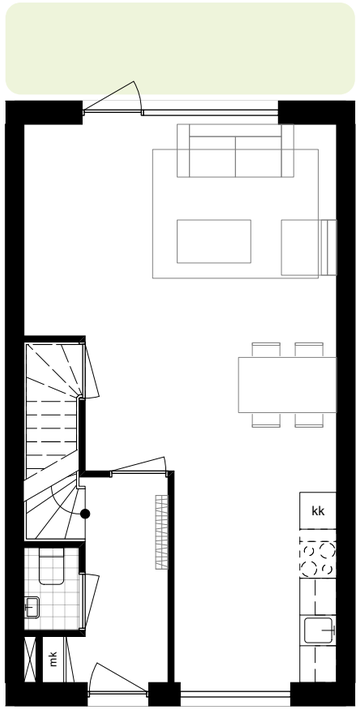
5100 x 9560
GO: ca. 110m2
BVO: ca. 146 m2

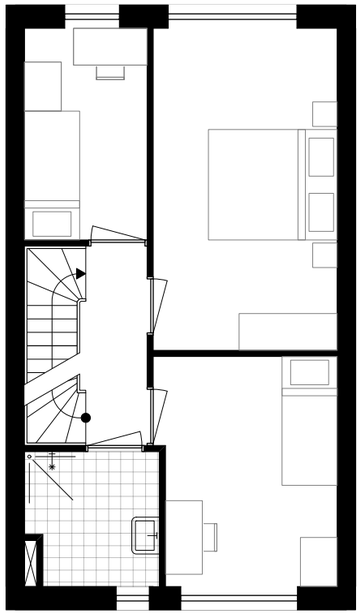
eengezinswoning

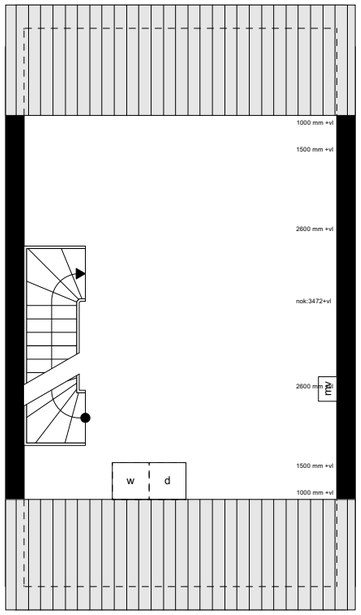


Starters / gezinnen

woningtype - ggb beuk 5100

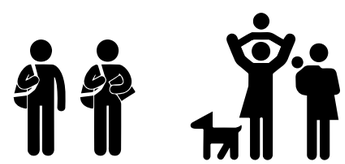






5400 x 9560
GO: ca. 118m2
BVO: ca. 160 m2

eengezinswoning



Starters / gezinnen

woningtype - ggb beuk 5400

Bijlage 2: verslag participatietraject

Werkgroep 1

Inleiding

Welkom
Iedereen wordt welkom geheten en er is een korte terugblik naar de inloopavond op 16 april 2024, waarop huurders zich konden aanmelden voor deze werkgroep. Tevens worden de spelregels die gelden voor deze werkgroep toegelicht.

Voorstelronden:
- Projectleider, Iris van den Akker, stelt aanwezige van de betrokken partijen voor aan de huurders:

- Namens Gemeente Rheden: Ariel Daniels
- Namens HVR: John Berends
- Namens stedenbouwkundig ontwerper, opZoom: Johan Blokland en Evelien Abels
- Namens klankbordgroep Deelgebied 3, Velp: Inge Verspiek
- Namens Vivare: Rosanne Hoogers en Iris van den Akker

Uitleg doel van de avond
Deze avond is bedoeld om op te halen wat de mensen belangrijk vinden bij het ontwerp van
een nieuwe wijk. Dit gebeurt aan de hand van sfeerbeelden in 6 thema's:

- De nieuwe straat
- Het nieuwe park
- Parkeren in de wijk
- De nieuwe woningen
- De nieuwe bebouwing
- Duurzaamheid en gemeenschap

Uitleg Uitgangspunten Vivare
De uitgangspunten van Vivare worden benoemd:
- Meer differentiatie in de wijk
- Meer woningen toevoegen
- Levensloopgeschikte woningen toevoegen aan de wijk
- Nieuwbouwkwaliteit
- Meer kwaliteit openbare ruimte



vivare opzoom

1.

de nieuwe straat

let op: dit zijn voorbeelden

Aan wat voor een straat woon je straks?



Een bankje op de stoep...



...of een voortuin?



Een smalle straat...



...of een ruime straat?



Straat met voortuinen...



...of straat met voortuinen, voetpaden én bomen?



Parkeren in de straat...



...of een autovrije straat?



Groen in de straat...



...of een straat in het groen? (autovrij)



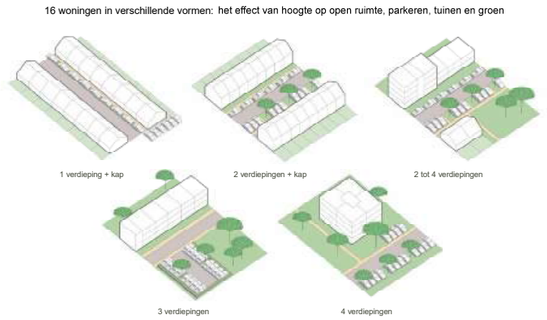
vivare opzoom

5.

de nieuwe bebouwing

let op: dit zijn voorbeelden

Welke vorm en hoogte krijgen de nieuwe gebouwen?





Wonen in het park...



...of wonen aan een straat?



Alles dezelfde hoogte...



...of verschillende hoogtes?



Alleen gebouwen met kap...



of ook gebouwen zonder kap?





Uitkomsten per thema:

1. De nieuwe straat

Autovrij?
- Autovrije straat, parkeren rondom ●
- Straat in het groen, autovrij
- Parkeren in de straat, hoge bomen en voortuinen

Voortuinen / bomen?
- Straat met voortuinen, voetpaden en bomen ● ●
- Bomen in de straat ●
- Let op onderhoud voortuinen (geen zwerfafval)
- Heg voor het raam

Breedte straat?
- Eenrichtingswegen maken, smalle straten, mensen rijden rustig nu ● ●

Uiterlijk
- Elke straat een ander thema ●
- Lichte kleuren

2. Het nieuwe park

Activiteiten
- Iets voor oudere jongeren ● ●
- Banken en picknicktafels of boomstronken
- Plek voor honden uitlaten en loslopen i.v.m. overlast in straten
- Jongeren hangen er 's avonds als kleine kinderen weg zijn.
  Iets groter maken +/- 3m
  voor meer speelplaats voor kinderen; een nieuw toestel of iets anders ●
- En een andere plek: een binnentuin voor volwassenen met een rustig hoekje en een plek om samen te komen (en evt. een moestuin)

Groen / natuur
- Grotere speeltuin met water en natuur. Plekken voor jezelf én plekken om samen te komen ●
- Variatie voor jong en oud. Speelgelegenheid, planten, water ●
- Speeltuin zo laten maar meer groen, bomen en bloemen. Een plek voor alle leeftijden. ●

vivare opzoom

3.

parkeren in de wijk

let op: dit zijn voorbeelden

Hoe zouden jullie het liefste parkeren?



Een centrale parkeerplaats



Parkeren in de straat



Parkeren binnen een bouwblok



Parkeren in kleine groepen



Parkeerveld naast het gebouw



Parkeren in een gebouw?



Parkeren in de straat...



...of een autovrije straat?

vivare opzoom

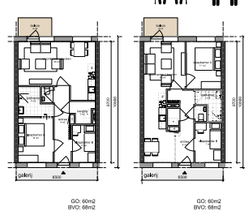
4.

de nieuwe woningen

let op: dit zijn voorbeelden

Welke soort woningen zien jullie het liefste terug?

3-kamer appartement



GO: 60m2
BVO: 66m2

GO: 60m2
BVO: 66m2



doorzon-appartement aan galerij



wonen aan de tuin / slapen aan galerij







2-kamer appartementen



GO: 42m2
BVO: 49m2

dubbelzijdig



enkelzijdig



Aanplein, Beuningen





Woningnet, Leerdam



3. Parkeren in de wijk

Parkeren centraal
- Wel laden en lossen voor de deur
- Parkeergelegenheid rondom de wijk, autovrije straat ● ●
- Centraal parkeren. Maar wel open zichtlijnen, geen donkere hoekjes.
- Niet voor de deur
- Parkeren bij elkaar ●

Parkeren in de straat
- Parkeren in smalle straat, eenrichtingsverkeer. Appartement 2-3 hoog, parkeren ondergronds en deze koopappartementen maken. ●
- Parkeren in de straat of in kleine groepen. (Nu heb ik een eigen oprit.. oh wat ga ik dat missen!) ● ●
- Geen parkeergebouw ●



vivare opzoom

4.

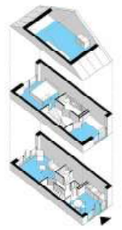
de nieuwe woningen

let op: dit zijn voorbeelden

Welke soort woningen zien jullie het liefste terug?

eengezinswoning







De Kwekerij, Oosterhout



De Kwekerij, Oosterhout



Schuytgraaf, Arnhem

levensloopgeschikte woningen



GO: 87m2
BVO: 124m2



een extra slaapkamer op de begane grond



De Kwekerij, Oosterhout



woner creeert collectief hof



woner creeert collectief hof



vivare opzoom

4.

de nieuwe woningen

let op: dit zijn voorbeelden

Welke soort woningen zien jullie het liefste terug?

beneden- boven woning



beneden:
GO: 52,4 m2
BVO: 59,1 m2

boven:
GO: 85,4 m2
BVO: 114,8 m2



altijd een entree aan de straat



Wijk achter 't Vijverl, Vleuten



Perc straver, Puttershoek

studio





een kleine woning voor 1 persoon







gezamenlijke ruimte in het gebouw



4. De nieuwe woningen

levensloopgeschikt
- Graag ook levensloopgeschikt zonder indicatie ●
- Levensloopgeschikte woning in een soort collectief hofje + mogelijk woonzorg + evt. gemeenschappelijke ruimte ● ●
- Makkelijk toegankelijke woningen ●

Appartement
- Graag appartement (3 kamers) ●
- Geen studio's, graag levensloopgeschikte woning, driekamerappartement

Eengezinswoningen
- Veel eengezinswoningen met 2/3 slaapkamers. Genoeg levensloopgeschikte woningen, geen appartementen ● ● ●
- Tuinen
- Grote schuur in de achtertuin (+/- 9m2) zoals het is op de Johan de Wittstraat ●

Bebo?
- Beneden-bovenwoningen zoals Puttershoek
- Geen duplex, dat is voor niemand leuk

Divers:
- Veel diverse woningen, allemaal uniek. Het moet ook voor arme mensen mooi zijn
- Verschillende bouwstijlen: art deco, bauhaus, wees creatief!
- Appartementen met zicht op groen, niet bij elkaar in de tuinen kijken

vivare opzoom

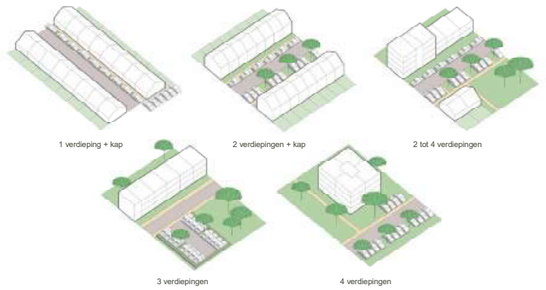
5.

de nieuwe bebouwing

let op: dit zijn voorbeelden

Welke vorm en hoogte krijgen de nieuwe gebouwen?

16 woningen in verschillende vormen: het effect van hoogte op open ruimte, parkeren, tuinen en groen




Wonen in het park...


...of wonen aan een straat?


Alles dezelfde hoogte...


...of verschillende hoogtes?


Alleen gebouwen met kap...


of ook gebouwen zonder kap?



vivare opzoom

6.

duurzaamheid en gemeenschap

let op: dit zijn voorbeelden

Wat zijn voor jullie de belangrijkste onderwerpen?


Ruimte voor dieren


Groen op de gevels en/of daken


Zorgen dat het water goed weg kan lopen


Milieuvriendelijke bouwmaterialen


Zelf energie opwekken


Groen in de straten


Collectief beheer van het groen


Gezamenlijke ruimte binnen


Een eigen tuintje


Een groene, gemeenschappelijke binnentuin



5. De nieuwe bebouwing

Hoogbouw aan de rand
- Hoogbouw alleen aan de rand van de wijk ● ● ●
- Hoogbouw max. 3 hoog aan de rand van de wijk ●
- Flat tegen de jumbo aan, dan houdt de laagbouw privacy
- Kleinere voortuinen (1-1,5m), hoogbouw aan buitenkant tegen de jumbo aan. ●

Sfeer
- Niet steriel of te modern
- Wisselende hoogtes, wel het dorpse karakter behouden. Alle plaatjes vreselijk, te steriel. ●
- Organische straten
- Absoluut geen grote blokken (ook geen kleine!) ●
- Mooie klassieke straatlantaarn
- Uniek voor Velp, make a landmark!

Overig
- Mooi uitzicht
- Parkeerplaatsen onder de koopappartementen
- B.v.k. grote achtertuin, groen in de wijk, openbaar groen in de straat i.p.v. voortuin

6. Duurzaamheid / gemeenschap

Biodiversiteit
- Groen op gevels en daken! ●
- Groen in de straten ●
- Ruimte voor vleermuizen, vogels en andere dieren
- Hoekwoningen met vleermuiskasten, vogelhuisjes/kasten en grote achtertuinen ●
- Geen moestuinen, speeltuin groter maken, grastegels bij parkeerplaatsen, geen extra park of gemeenschappelijke tuin
- Voorzieningen voor wildlife. Vogels/vleermuizen. Groen wat insecten aantrekt.
- Dieren, water weg lopen, milieuvriendelijk.

Collectiviteit
- Veel, heel veel eigen tuinen! ● ● ● ●
- Individuele tuinen, zodat iedereen een mooi plekje voor zichzelf kan maken
- Geen extra buurthuis!
- Veel eigen tuin!
- collectief beheer groen, klein tuintje, kinderboerderij

Energie / MPG
- Zelf energie opwekken
- Zonnepanelen collectief en niet zichtbaar, plat dak.
- Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Overig
- Ontmoedigingsbeleid voor crossen met brommers door straten bv. Drempels of plantenbakken (versmallen van de weg).

Conclusie

1. De straat
- Veel interesse in autovrij, maar sommigen willen wel graag in de straat parkeren.
- Groen in de straat met voortuinen en bomen is belangrijk, onderhoud is een aandachtspunt.
- Waardering voor smalle straten en éénrichtingsverkeer, dan rijden mensen rustiger.

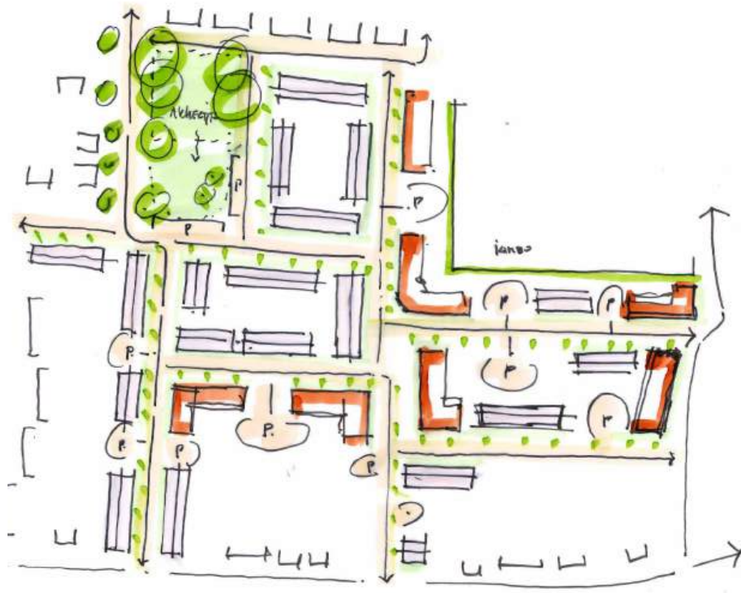
2. Het nieuwe park
- Huidige speeltuin ‘het Akkertje’ behouden en evt. uitbreiden.
- Activiteiten voor meer verschillende leeftijden wordt vaker genoemd
- Verschillende plekjes, voor samenkomst en voor rust
- Ook ruimte voor water en natuur wordt vaker genoemd

3. Parkeren in de nieuwe wijk
- Zoals ook bij het thema ‘straat’: veel interesse in autovrij en centraal parkeren of in kleine groepen, maar sommigen willen wel graag in de straat parkeren.
- Ondergronds parkeren voor koopappartementen wordt genoemd, wordt ook bij het thema ‘bebouwing’ genoemd.

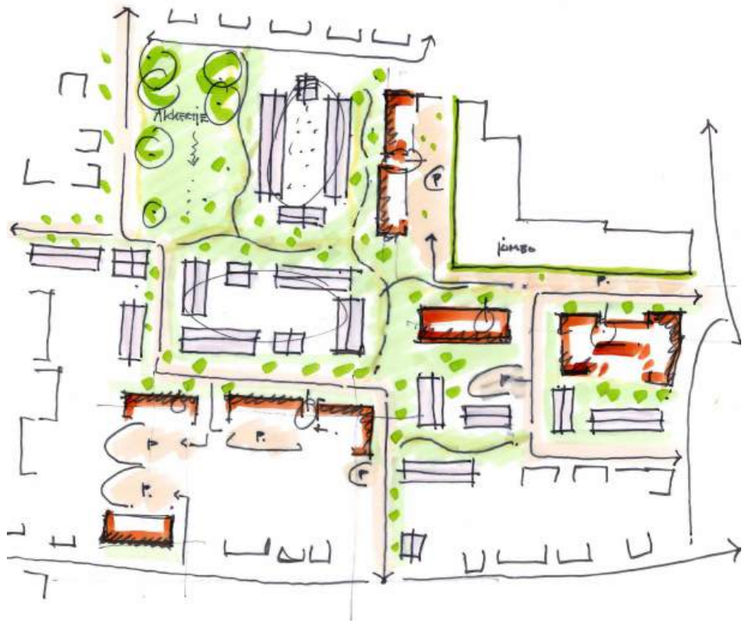
4. De nieuwe woningen
- Levensloopgeschikt is een belangrijk thema, dit kwam ter sprake bij zowel seniorenwoningen als appartementen.
- Woningen combineren met zorg.
- Sommige mensen hebben interesse in appartementen met drie kamers, sommigen zien liever alleen grondgebonden woningen met tuin en schuur.

5. De nieuwe bebouwing
- Er is begrip voor de noodzaak van deels gestapelde bouw.
- Hoogbouw aan de rand van de wijk wordt vaak genoemd.
- Voor de sfeer wordt gezocht naar kleinschaligheid, niet te modern.

6. Duurzaamheid / collectiviteit
- Biodiversiteit is een belangrijk thema voor de bewoners, nestkasten en groen aan de gevel wordt positief ontvangen.
- De eigen tuin met veel privacy is heel erg belangrijk voor de bewoners, ook bij de andere onderwerpen wordt dit veel genoemd.
- Er is enige interesse in gemeenschappelijk groen maar anderen willen dit juist weer
niet.



model straten



model randen



model park

Werkgroep 2

De tweede werkgroep heeft plaatsgevonden op maandagavond 17 juni. De avond is begonnen met een herhaling van de Doelstellingen en daarna zijn de uitkomsten van de eerste werkgroep gepresenteerd. Vervolgens zijn drie stedenbouwkundige modellen gepresenteerd en opgebouwd in de maquette. In groepsverband is besproken wat er goed is aan de verschillende modellen en wat de bewoners liever anders zien. De belangrijkste opmerkingen zijn op post-its geschreven en op de maquette geplakt.

Doelstellingen Vivare:

Meer differentiatie in de wijk
- Koop en huur
- Grondgebonden woningen en appartementen (met lift)
- Verschillende woningtypes voor verschillende doelgroepen
- Verschillen huurprijzen

Meer woningen toevoegen
- (minimaal 206 woningen)

Levensloopgeschikte woningen
- Gelijkvloers
- Rolstoel en rollator vriendelijk
- Ruimte voor scootmobiel

Nieuwbouwkwaliteit
- Gasloos
- Rekening houden met hittestress

Meer kwaliteit openbare ruimte
- Meer openbaar groen
- Bredere straten
- Meer parkeergelegenheid (minder in het zicht)
- Goede uitstraling



Reacties op model 1 (Straten):

- Mix en afwisseling is goed. Moeten er nog BEBO's bij? Meningen hierover verschillend..
- Het Akkertje op deze manier vergroten is goed
- Geen rechte parkeerstrook, afwisselen tussen beide kanten
  met parkeerplaatsen en bomen
- Bij het hof: misschien een deel collectief en een deel prive? Hoe werkt het?
- Te veel hoogbouw in het midden, kan het meer naar de westzijde?





Reacties op model 2 (Randen):

- Appartementen aan Willemstraat is prima
- Parkeerplaats achter de appartementen aan de Willemstraat is te grootschalig
- Kunnen de appartementengebouwen dichter tegen de Jumbo aan geplaatst worden?
- Meer gezinswoningen bij de speeltuin i.p.v. seniorenwoningen
- Het is belangrijk dat de fiets overal kan komen





Reacties op model 3 (Park):

- Te grote blokken
- Veel eigen tuinen is goed
- Het park niet in deze richting vergroten



Overige opmerkingen

- We hebben benoemd dat er veel interesse was voor autovrij als uitkomst van de eerste werkgroep. Deze avond kwam er een reactie dat parkeerkoffers op verdere afstand niet gebruikt worden en mensen manieren zoeken om de auto dicht bij huis te zetten.

- Aandachtspunt: let op dat de weg achterom naar de achtertuin kort is, anders zetten mensen de vuilnisbakken in de voortuin.

- Op het collectieve hof komen verschillende reacties. Er zijn mensen die het een leuk idee vinden, sommigen denken dat het niet gaat werken.

- Op het parkeren kwamen verschillende reacties. Bijvoorbeeld dat het parkeren veel is, want veel mensen hebben geen auto in deze wijk. Er zijn ook mensen die zich zorgen maken dat een parkeernorm van 1 te weinig is als er straks nieuwe doelgroepen bij komen.

- Een aantal bewoners vindt het jammer dat er meer woningen bij komen in de wijk. Echter is dit een van de uitgangspunten van dit project.

Conclusie

- Er is goed meegewerkt door iedereen. We hebben alle modellen samen kunnen bouwen en de bewoners hebben per model duidelijk gemaakt wat zij goed vinden en wat zij minder goed vinden aan het plan.

- Voor het Akkertje is het duidelijk dat de bewoners de uitbreiding graag zien richting het zuiden (richting Caspar Fagelstraat). Zo ligt het centraal in de buurt en het is een duidelijk afgebakende ruimte. Ook werd er gevraagd of er niet meer speelplekken verspreid door de buurt kunnen komen.

- De parkeeroplossing van model 1 (Straten) werd het meest positief ontvangen. Dit is een combinatie van parkeren in de straat en parkeren in groepen. Wel wordt er nog meer afwisseling in het straatprofiel verlangd (bomen en parkeerplaatsen afgewisseld aan beide kanten) waardoor mensen rustig zullen rijden. Grote centrale parkeerplaatsen zien de bewoners liever niet terug in het plan.

- Model 1 (Straten) en model 2 (Randen) werden beter ontvangen dan model 3 (Park). Bij het model Park werden de appartementengebouwen als te grootschalig ervaren. Het deel grondgebonden woningen met eigen tuinen werd wel als een positief deel van dit model gezien. Daarom gaan wij voor het stedenbouwkundig ontwerp een combinatie maken van de eerste twee modellen.

- De bewoners zien de appartementengebouwen het liefst zo veel mogelijk bij de Jumbo en aan de westkant / bij de Willemstraat en in het midden van de buurt zo veel mogelijk lage bebouwing.



Werkgroep 3

De derde werkgroep heeft plaatsgevonden op maandagavond 1 juli. De avond is gestart met het doorspreken van de uitkomsten van de vorige werkgroep. Daarna is de situatie rondom de nieuwe plannen voor de Jumbo uitgelegd en vervolgens zijn de uitgangspunten voor het nieuwe plan gepresenteerd die zijn voortgekomen uit de eerste twee werkgroepen. Deze komen aan bod in het volgende hoofdstuk. Tijdens de presentatie zijn er nog een paar opmerkingen gemaakt door de bewoners.

We hebben de avond afgesloten met een gesprek rondom de maquette van het nieuwe plan. De uitgangspunten als ook de planopzet in de maquette werden door alle werkgroepsleden ondersteund. Het breed gedragen stedenbouwkundig SO is de basis voor de verdere uitwerking en zal door de gemeente en andere belanghebbende worden getoetst.





Overige opmerkingen

- Bij de Caspar Fagelstraat staat een grote rode beuk, net in de tuin bij een bewoner. Het zou mooi zijn als deze behouden kan worden.

- Het zou mooi zijn als er meer schuine daken / dakkapellen etc. bij de appartementengebouwen ontworpen kunnen worden zodat het er vriendelijker uit komt te zien.

- Door een persoon wordt opgemerkt dat parkeren binnenin het blok geen goed idee is.

- Halfverharde parkeerplekken werden deze avond weer benoemd als een goed idee.

- Afgevraagd wordt of er veel winkelend publiek door de wijk komt als er een toegang komt naar de Jumbo. Veel mensen vinden het wel prettig om zelf binnendoor naar de supermarkt te kunnen.

- Er zijn nu een paar bouwblokken met maar één doelgroep, er werd gevraagd of er nog meer gemixt kan worden, ook binnen de blokken.

- Bij de speeltuin is het nu erg druk met spelende kinderen, het zou mooi zijn als er meer plekken komen om te spelen. Ook werd genoemd om rekening te houden met een plek voor honden.

- Het gezamenlijke hof kwam deze avond weer ter sprake, de meeste mensen hebben liever een eigen tuin maar er is wel interesse voor. Ook werd een gezamenlijke groenstrook als voorbeeld genoemd dat goed kan werken.

- Het sociaal plan kwam ook weer ter sprake. Hiervoor worden binnenkort gesprekken ingepland.

Conclusie

Het plan werd positief ontvangen. De opmerkingen die gemaakt zijn deze avond kunnen nog meegenomen worden in het verdere proces.
We hebben uitgelegd dat het plan nu naar de gemeente gaat en dat we in het najaar verder gaan met het traject.