



VLEKKENPLAN VELD TUSSEN BROEK EN WATER



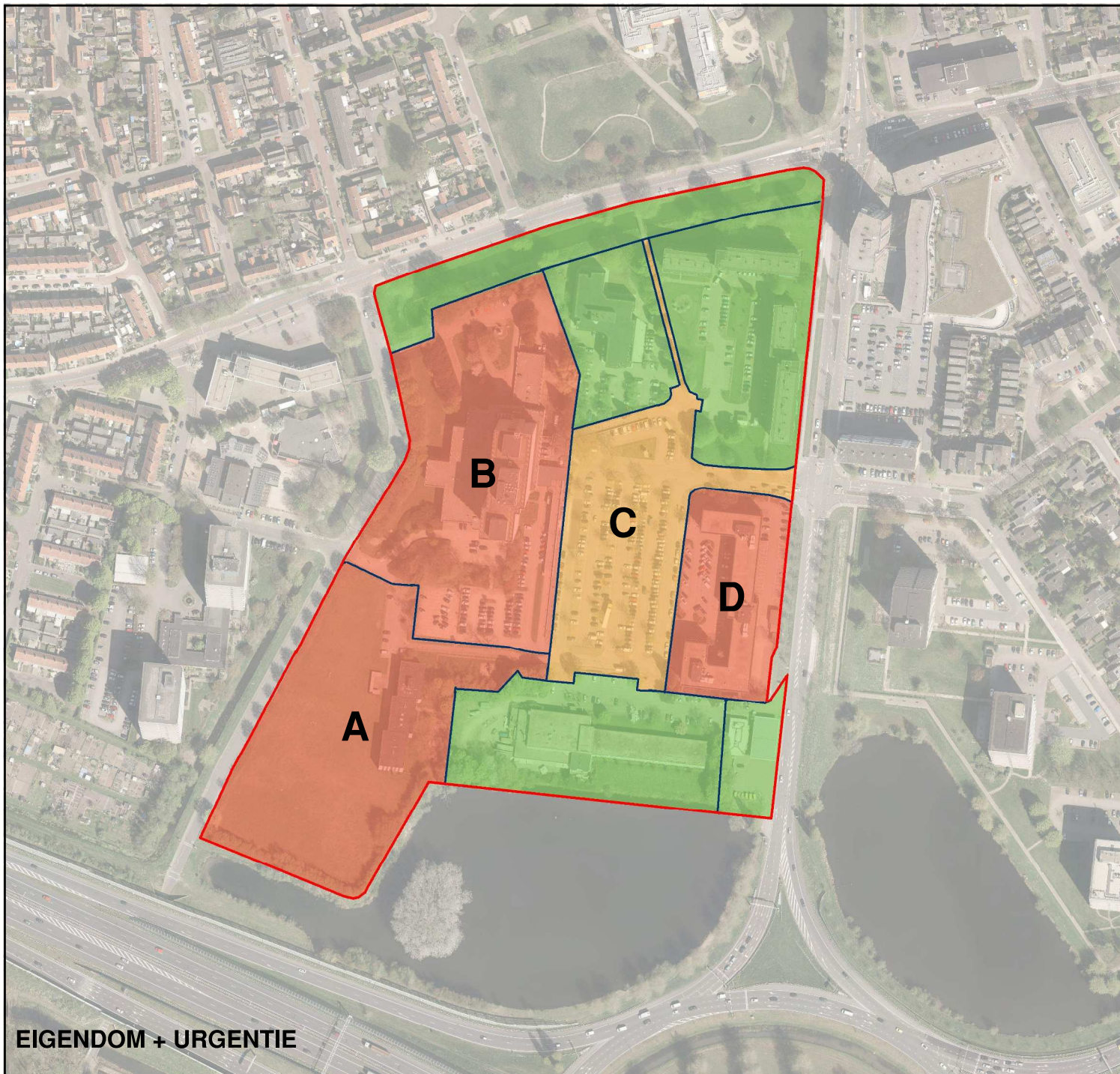
VLEKKENPLAN VELP TUSSEN BROEK EN WATER

Dit vlekkenplan is opgesteld als eerste stap in de richting van de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein en omgeving. Verschillende partijen in het gebied willen hun terrein (her)ontwikkelen. De gemeente Rheden heeft dit vlekkenplan opgesteld omdat zij gezamenlijk met alle partijen en omwonenden willen komen tot een plan voor het hele gebied. Milieuvloeden en de ruimtelijke kenmerken van het gebied en de omgeving zijn in belangrijke mate bepalend voor de herontwikkelingsruimte. Deze zijn in dit document op hoofdlijnen geïnventariseerd en geanalyseerd. Resultaat is een vlekkenplan met ruimtelijke en functionele uitgangspunten. In een volgende stadium kan dit vlekkenplan verder uitgewerkt worden in een programmatische en ruimtelijke vertaling van de vlekken.



Het plangebied is gelegen aan de zuidrand van het dorp Velp bij de dorpsentree vanaf het Knooppunt Velperbroek.

Het plangebied (rood omlijnd) wordt omsloten door de A12/Knooppunt Velperbroek aan de zuidzijde, de gebiedsontsluitingswegen President Kennedylaan en Waterstraat aan respectievelijk oost- en noordzijde en de Broekstraat aan de westzijde. Vlakbij het plangebied ligt het winkelcentrum Velperbroek. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 10 hectare.



Binnen het plangebied hebben verschillende partijen eigendommen. Deze partijen willen op hun grond graag iets bouwen of verbouwen. Sommigen willen dat op korte termijn, andere pas op langere termijn.

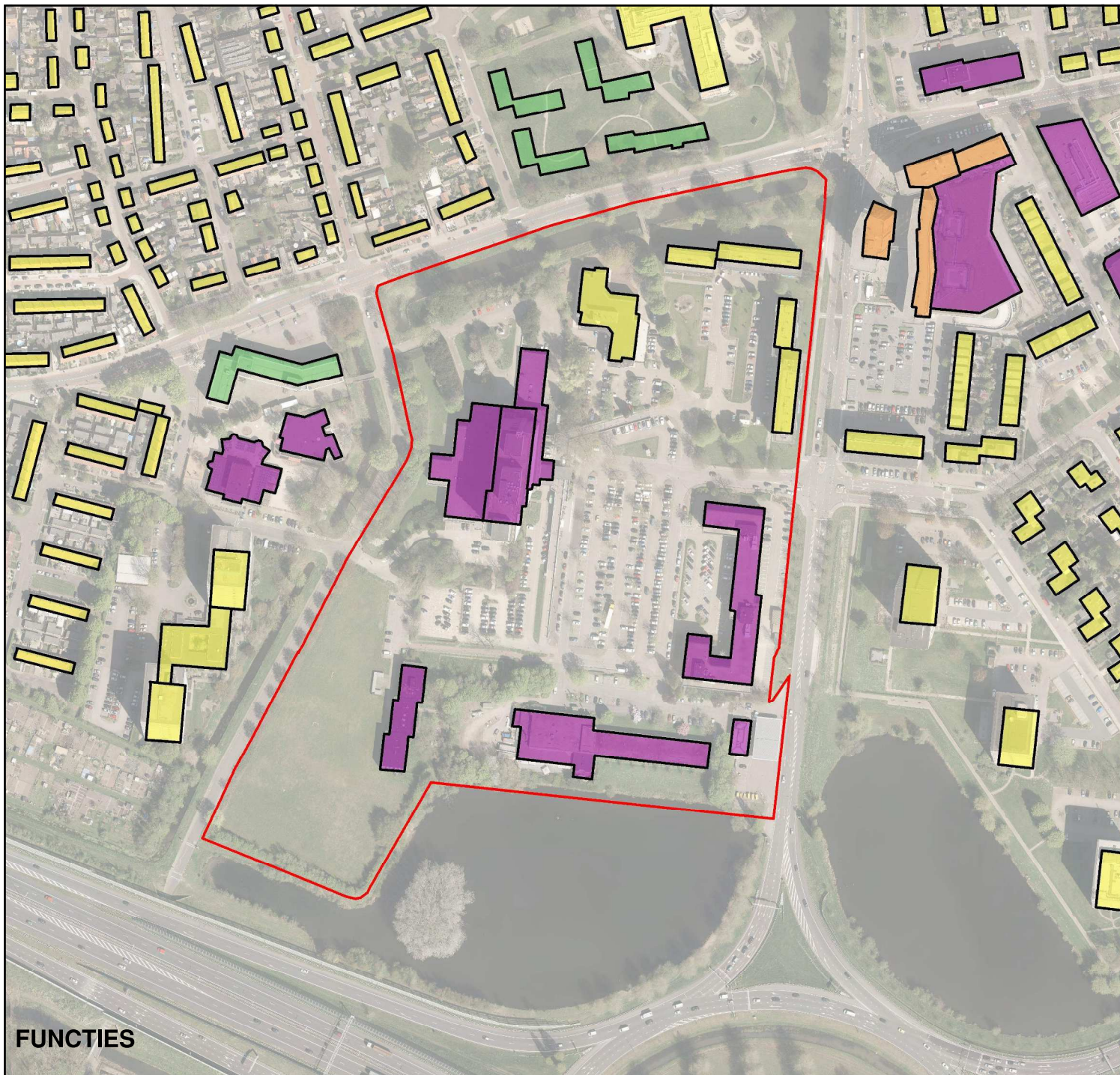
A = Kalliste

B = Stichting Rijnstate Ziekenhuis

C = gemeente Rheden

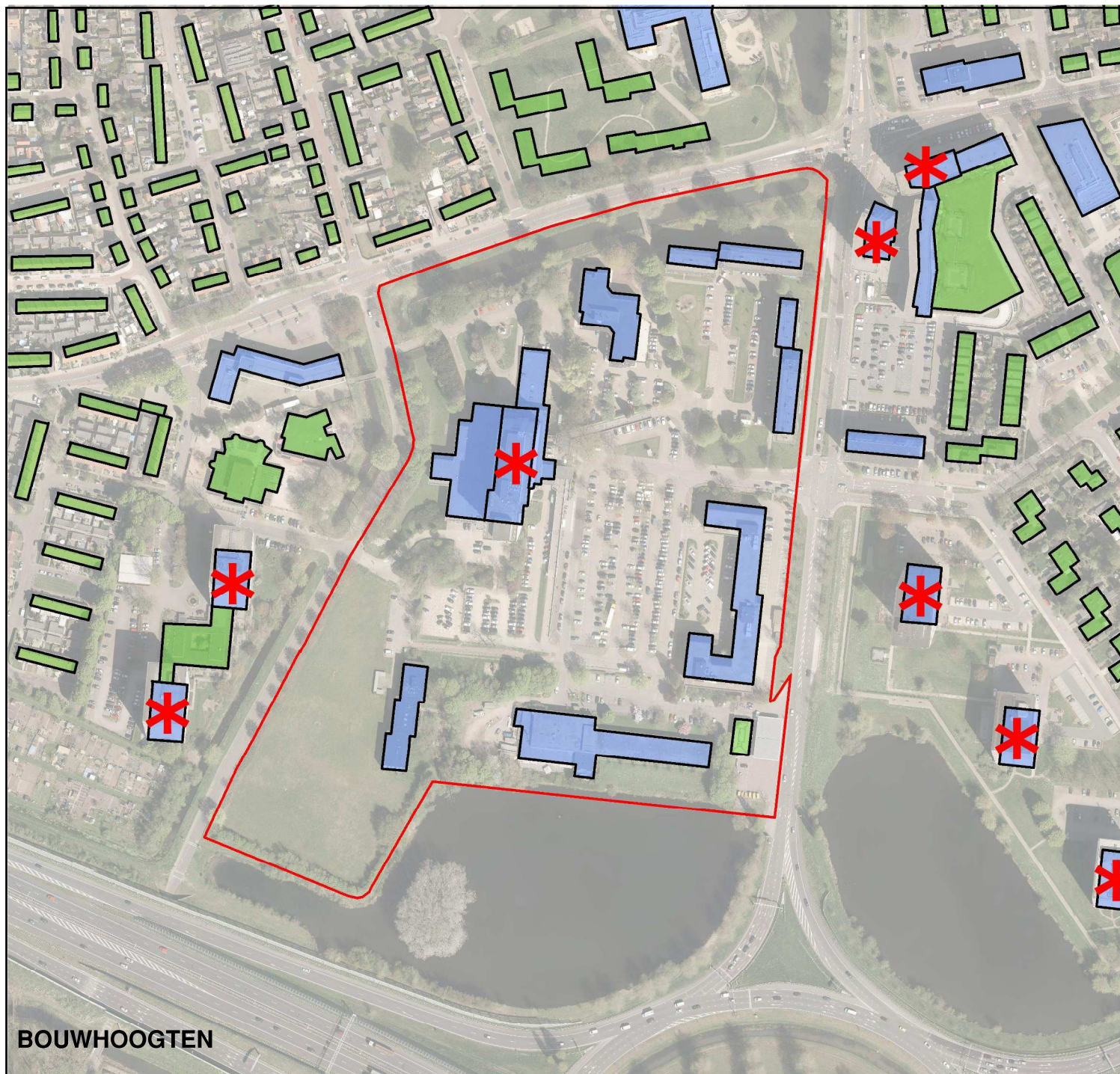
D = Ruidus Vastgoed B.V.

Met alle partijen in het plangebied zijn gesprekken gevoerd. Genoemde partijen hebben een urgente behoefte aan het herontwikkelen van hun terrein en/of vastgoed. Deze percelen zijn roodgekleurd. Het middenterrein is in eigendom van de gemeente. Dit terrein zal op termijn in beeld komen voor groot onderhoud (oranje). De overige partijen in het gebied hebben aangegeven geen concrete herontwikkelingsbehoefte te hebben (groen).

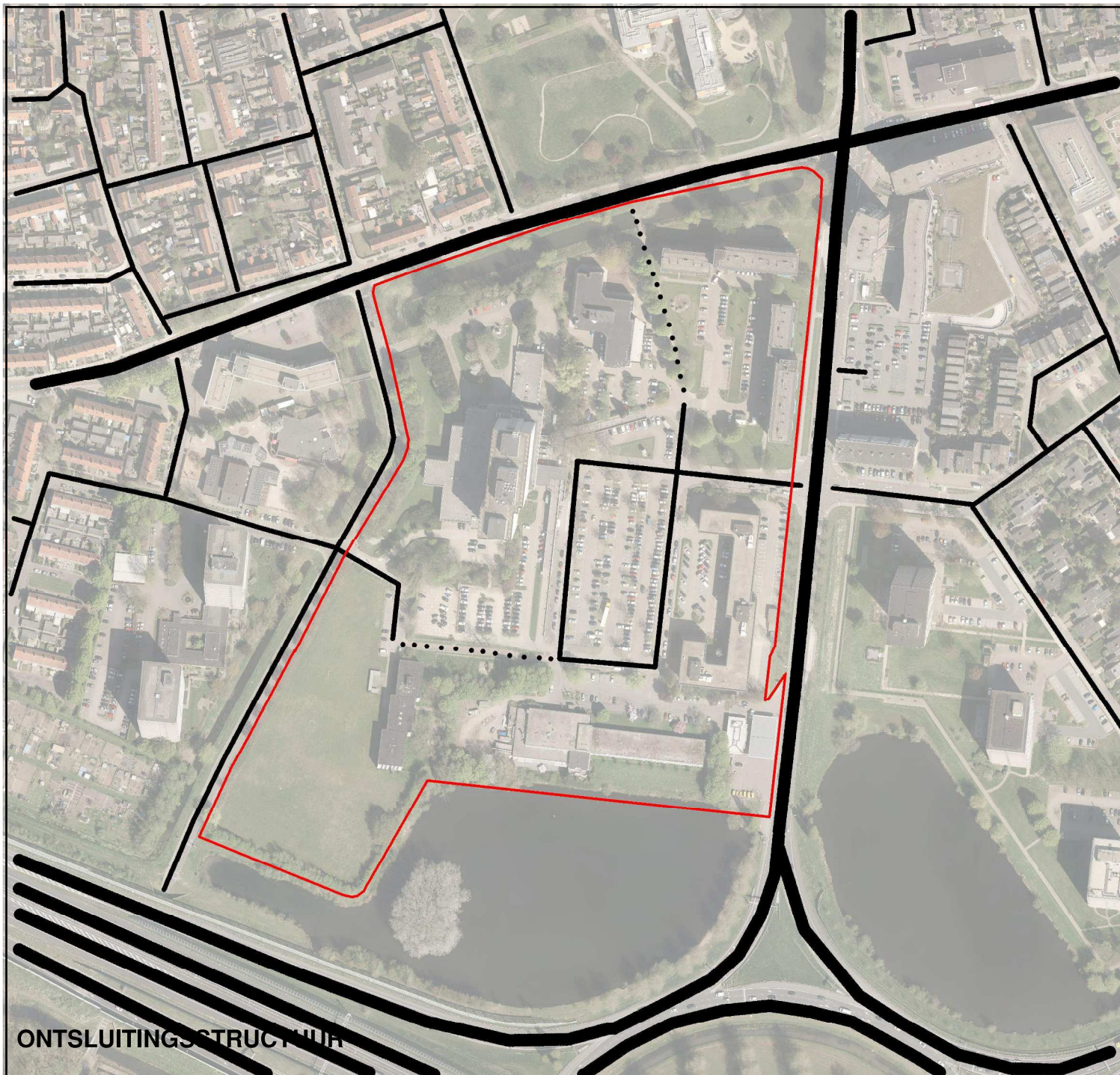


Binnen en rondom het plangebied zitten verschillende functies. Met name rondom het plangebied is de woonfunctie (geel) dominant. Deze woonfunctie wordt op een aantal plekken uitgebreid met nieuwe ontwikkelingen (groen). Niet woonfuncties (paars) zijn er in de vorm van kantoren, het huidige ziekenhuis, onderwijsinstellingen en horeca. Het winkelcentrum Velperbroek is functioneel gemengd met detailhandel met daarboven woningen (oranje).

FUNCTIONIES



In dit deel van Velp is een gevarieerd bebouwingsbeeld aanwezig. De grootte van de bouwvolumes en de bouwhoogten zijn veelal bepaald door de functies. Ook de ligging in het dorp en de goede ontsluiting van het gebied (A12) hebben meegewerkt aan het ontstaan van deze bebouwingsvorm. De bouwhoogten in de omgeving variëren van grondgebonden bouwvolumes met 1 à 2 bouwlagen met kap (groen) tot gestapelde bebouwing vanaf 2 bouwlagen en meer (blauw). In enkele gevallen tellen de gestapelde bouwvolumes 8 bouwlagen of meer (rode aanduiding).



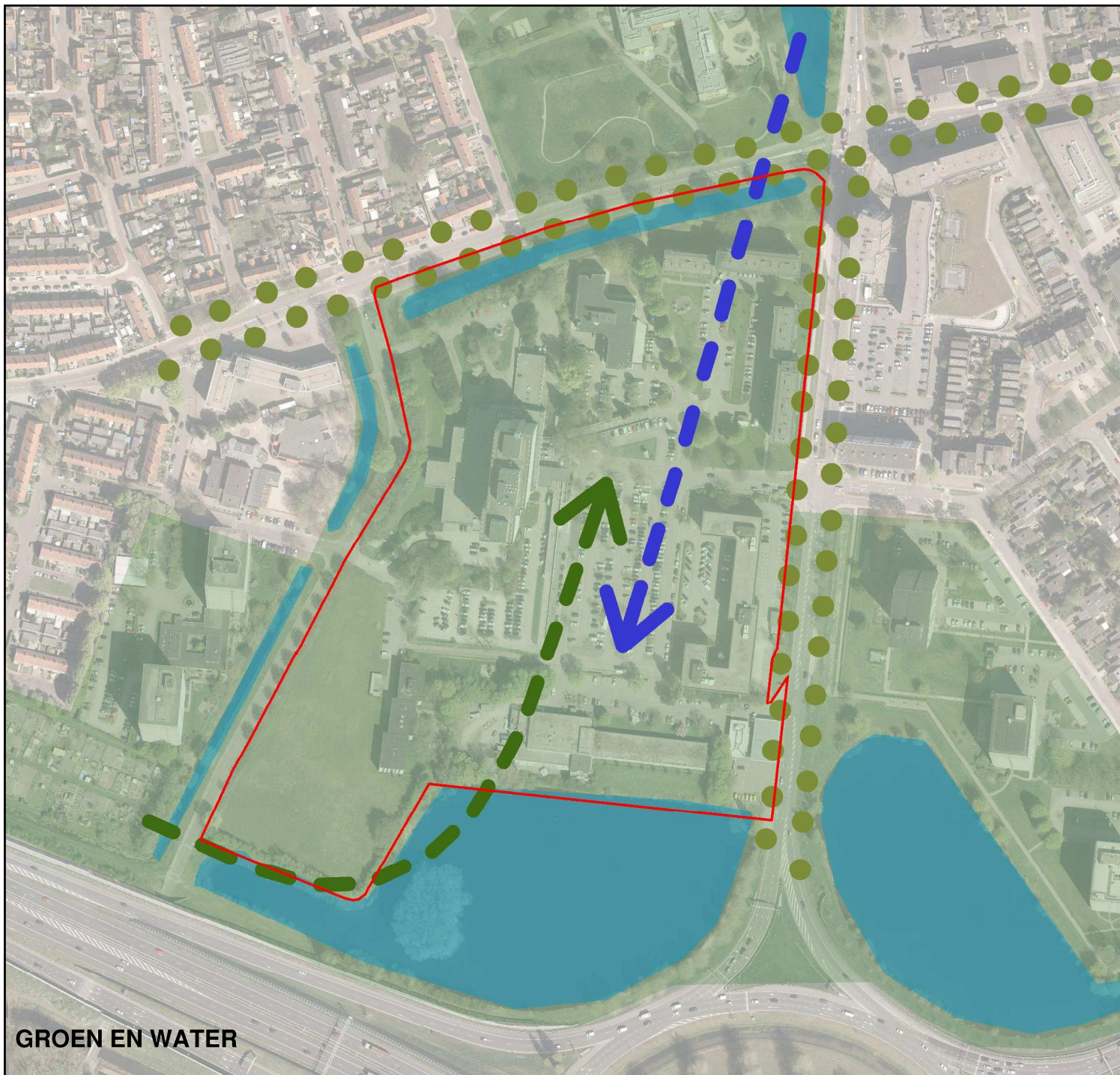
ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

Het plangebied is lokaal en regionaal centraal gelegen en goed bereikbaar. Het Knooppunt Velperbroek zorgt voor een goede regionale ontsluiting op de A12, A348 en de Pleijroute richting Arnhem/Nijmegen.

Het plangebied ligt aan de Waterstraat en de President Kennedylaan. Deze gebiedsontsluitingswegen maken onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van het dorp Velp. Dit zorgt voor een goede lokale ontsluiting.

De Broekstraat is een erftoegangsweg in directe verbinding (onder de A12 door) met Arnhem.

Voor wat betreft OV is het gebied goed bereikbaar met een busverbinding naar Arnhem. Het trein station Velp is echter niet gelegen in de directe nabijheid.



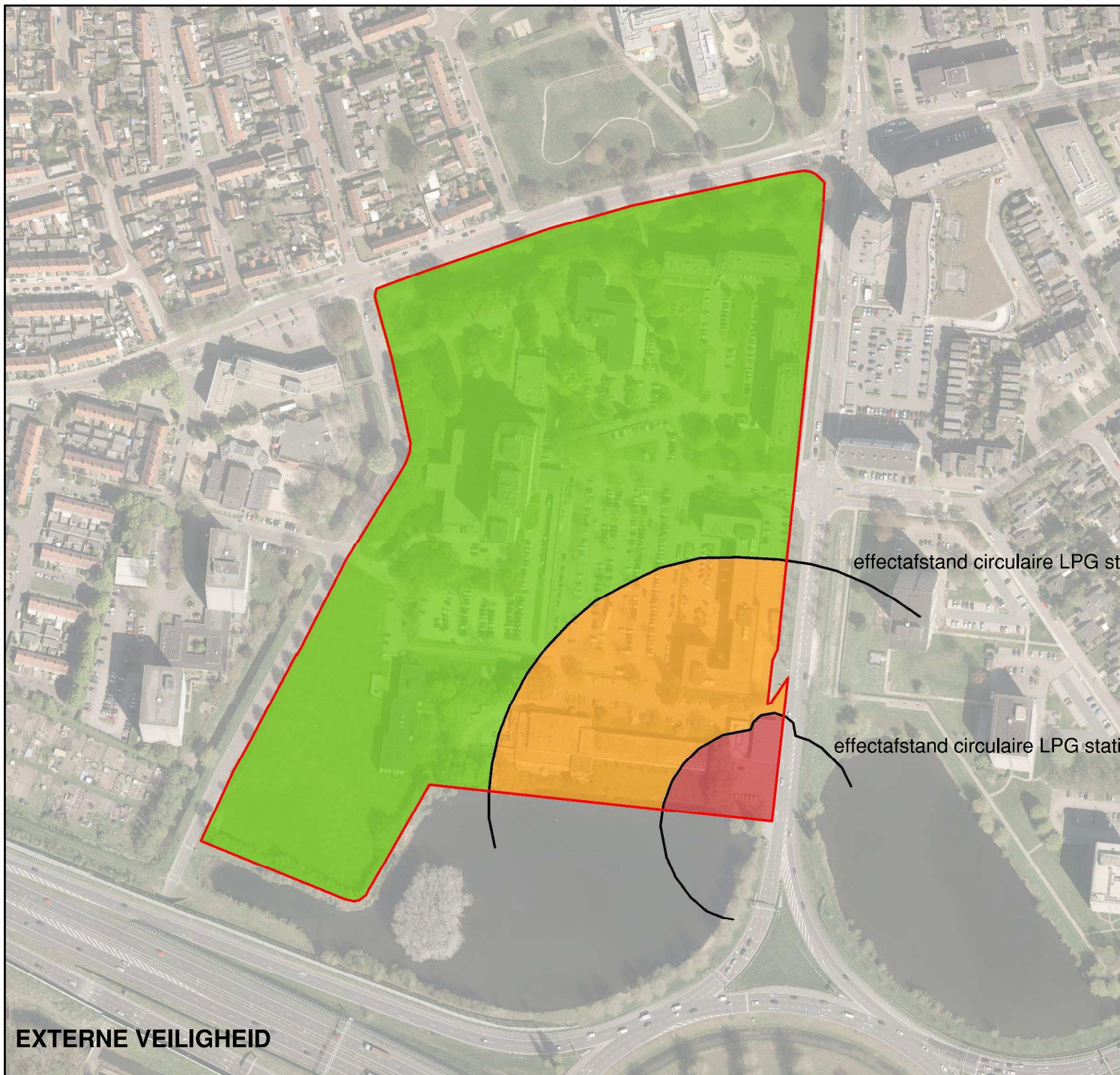
De President Kennedylaan en de Waterstraat zijn onderdeel van het groene raamwerk. Het groene raamwerk is een begeleidende boomstructuur die een beschermde status kent. Bomen in dit raamwerk willen we behouden.

De hoge en relatief compacte bouwvolumes maken dat er veel ruimte is voor groen in het gebied. Rondom het plangebied is een waterstructuur van vijvers gelegen.

Het gebied is het laagst gelegen gebied van Velp. Dit kan bij hevige regenval wateroverlast opleveren. Wat dit betreft ligt er een uitdaging voor een goede afwatering van het gebied.

In het gebied zijn foerageer- en migratieroutes voor bepaalde diersoorten aanwezig. Dit is belangrijk en deze moeten zo veel mogelijk gehandhaafd worden.

In het kader van hittestress is het wenselijk in voldoende mate groen en water in het gebied op te nemen.

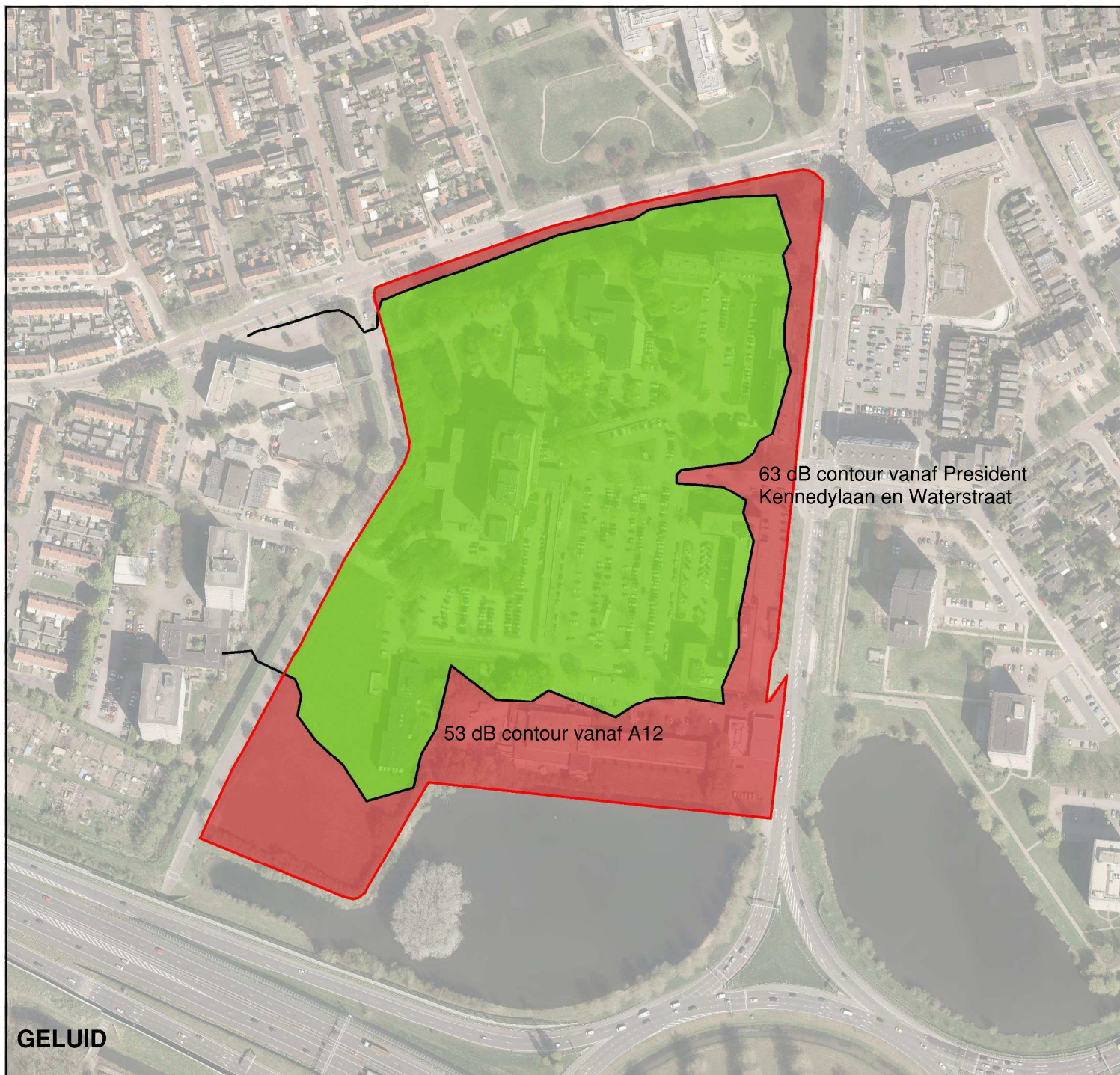


Vanaf het Esso tankstation geldt een veiligheidscontour van VGGM die van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied. Binnen een contour van 60 meter vanaf het LPG-station zijn geen gevoelige bestemmingen mogelijk (rood). Binnen een contour van 160 meter vanaf het LPG-station zijn onder voorwaarden gevoelige bestemmingen (zoals wonen) mogelijk (oranje). Voor het overige gedeelte van het plangebied geldt geen beperking voor externe veiligheid rondom het tankstation.

effectafstand circulaire LPG stations 160 meter

effectafstand circulaire LPG stations 60 meter

EXTERNE VEILIGHEID

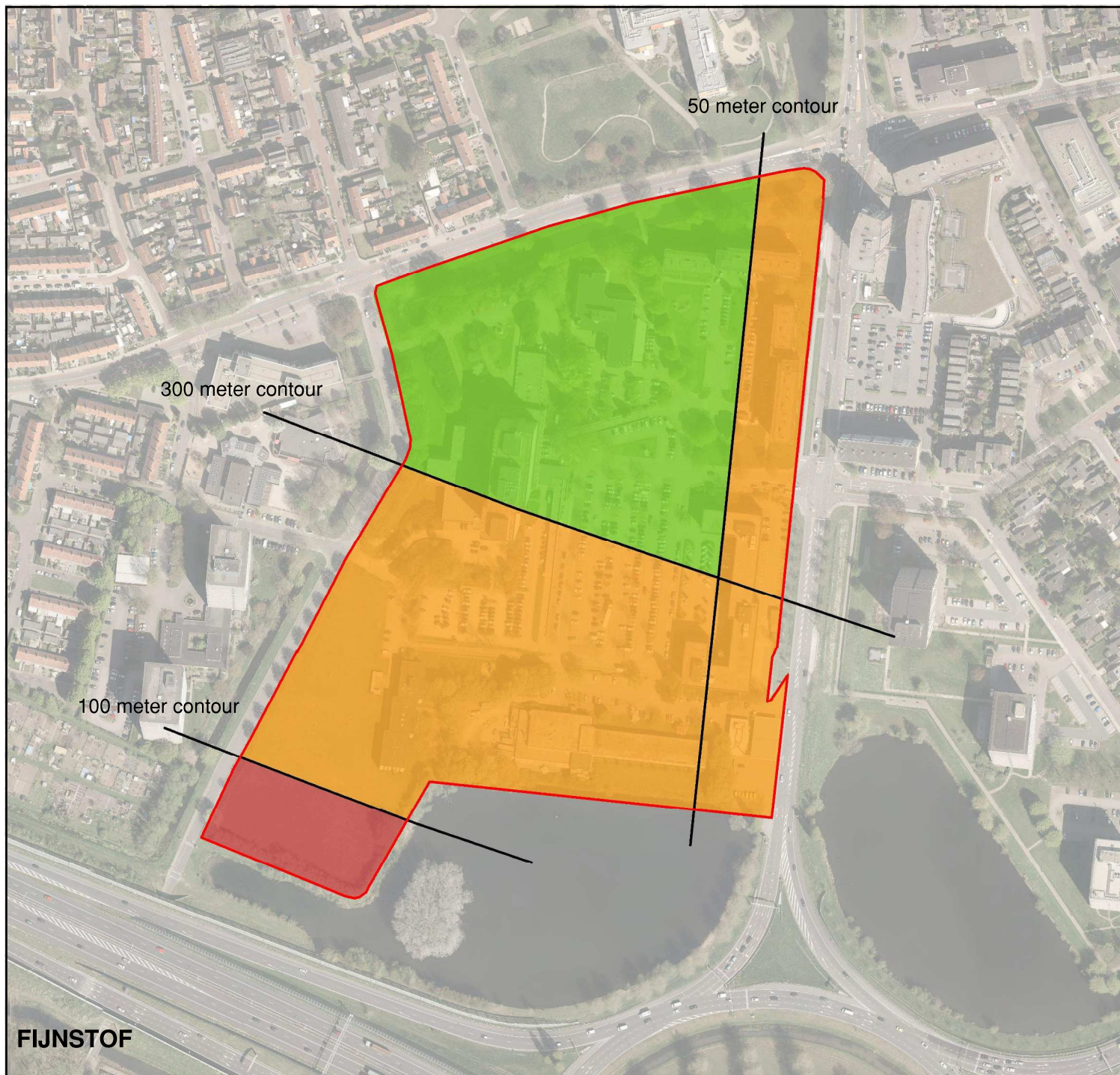


Er is een geluidscontour van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied door het wegverkeer. Deze contour wordt veroorzaakt door het geluid afkomstig van de A12/Velperbroek en vanaf de gebiedsontsluitingswegen President Kennedylaan en Waterstraat binnen de bebouwde kom.

Vanuit geluid geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze grens wordt beschouwd als aanvaardbare waarde. Deze wordt in het gebied nergens gehaald (ook niet in het groene gedeelte.) Er geldt echter een maximale ontheffingscontour van 53 dB ten opzichte van de snelweg en van 63 dB langs wegen in de bebouwde kom. Het toepassen van deze vrijstelling past voor deze locatie in het gemeentelijke vrijstellingen beleid.

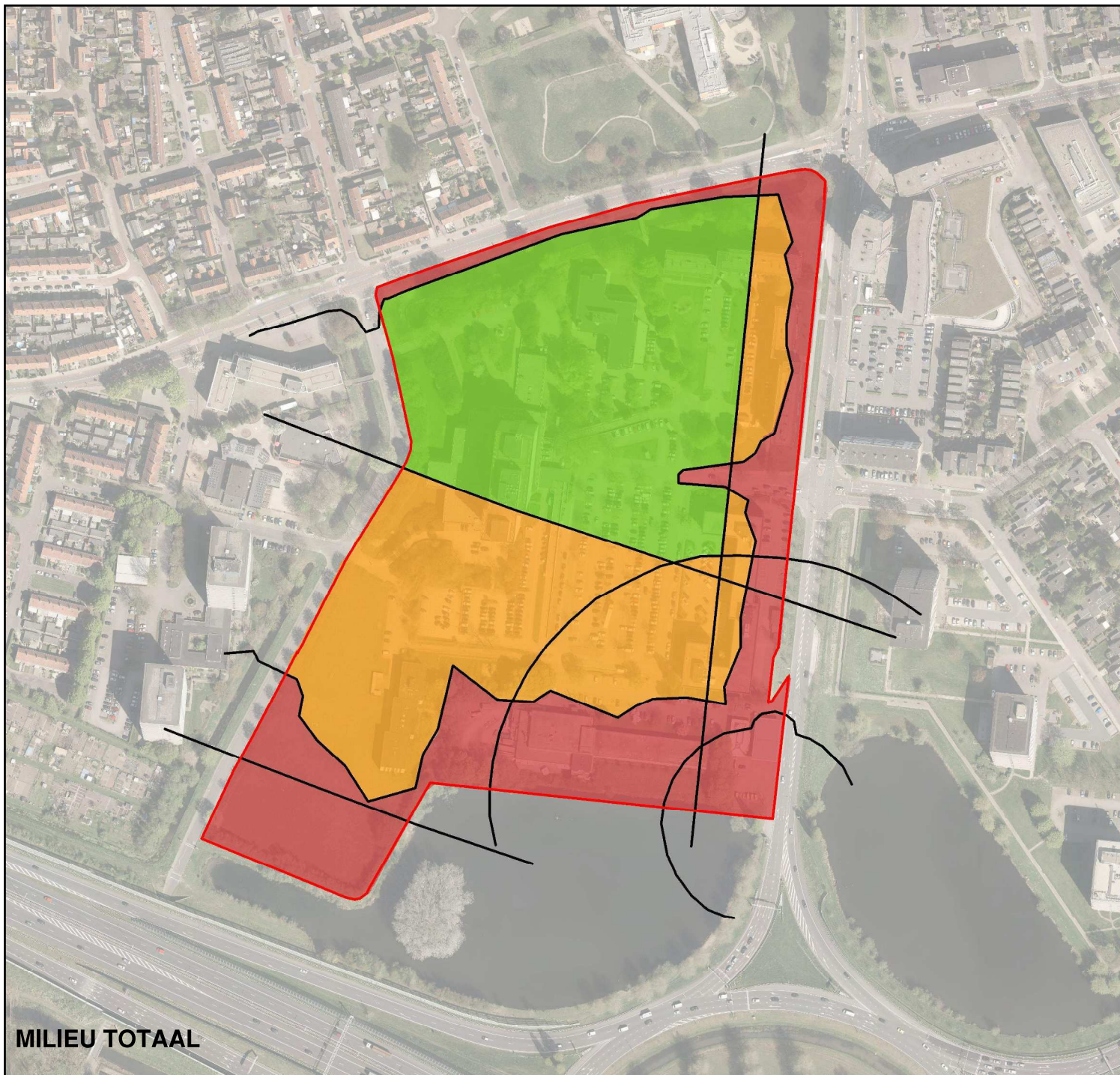
Het gemeentelijke vrijstellingenbeleid rond geluidhinder stelt dat de gemeente alleen meewerkt aan dove gevels als er een stedenbouwkundige noodzaak is. In geval van het ziekenhuisterrein is er op voorhand geen stedenbouwkundige noodzaak om pal langs de snelweg een gebouw toe te staan. Naast de wettelijke mogelijkheden is ook een goede ruimtelijke ordening een afwegingscriterium.

Overigens worden de geluidcontouren op de kaart beïnvloed door de aanwezige (nieuwe) bebouwing. Het is dus zeer waarschijnlijk dat de 53/63dB contour die straks gehanteerd wordt anders loopt dan de nu weergegeven contour, die op basis van de huidige situatie is ingetekend. Dat vraagt nader onderzoek bij de uitwerking van de plannen.



Als gevolg van het wegverkeer is een fijnstofcontour van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied. Deze contour wordt veroorzaakt door het fijnstof afkomstig van de A12 en vanaf de President Kennedylaan binnen de bebouwde kom. De verkeersintensiteiten op de Waterstraat en de Broekstraat zijn dusdanig dat deze voor wat betreft fijnstof geen beperkende invloed hebben.

Het advies van de gezondheidsraad is om binnen 100 meter vanaf de snelweg als gevolg van fijnstof geen gevoelige bestemmingen toe te staan. Geadviseerd wordt om binnen 300 meter vanaf de snelweg en 50 meter vanaf gebiedsontsluitingswegen terughoudend te zijn met het toestaan van gevoelige bestemmingen.

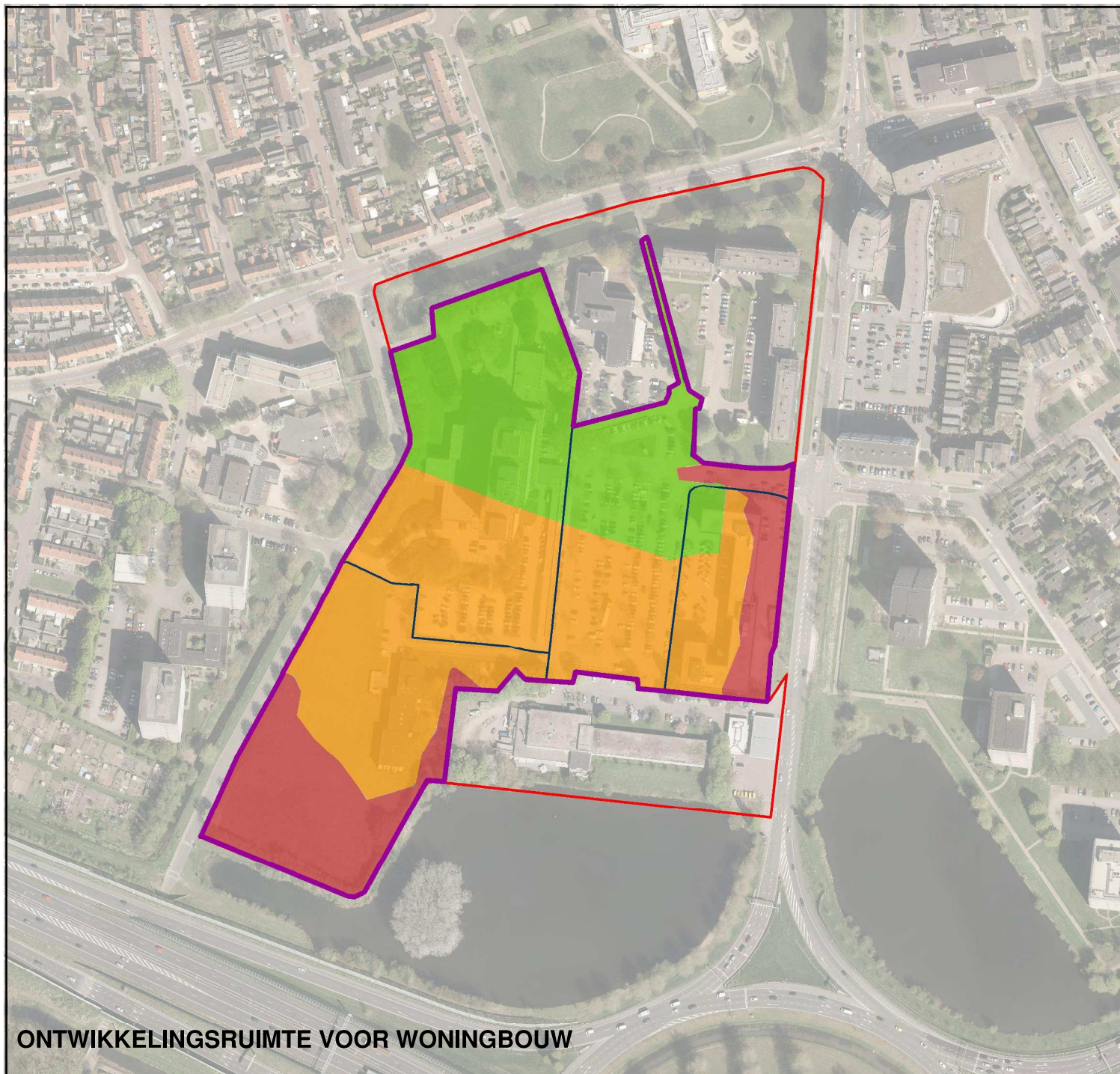


MILIEU TOTAAL

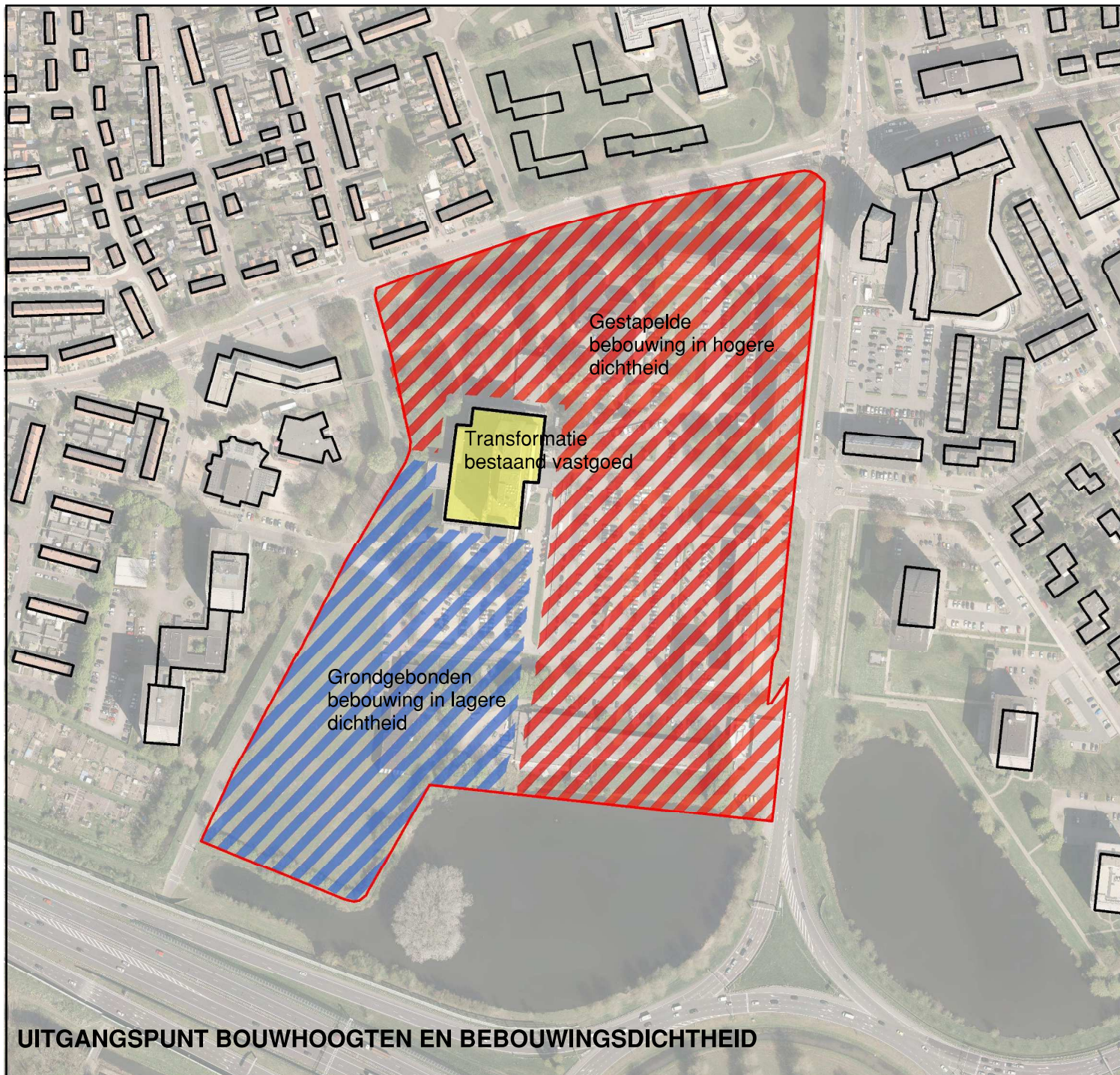
De invloed van de externe veiligheid, geluid en fijnstof levert het volgende totaalbeeld op voor wat betreft belemmeringen vanuit deze drie milieuaspecten.

Binnen de rode vlakken zijn geen gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) toegestaan. In de oranje vlakken is het de wens om terughoudend te zijn met het toestaan van gevoelige bestemmingen of grote dichtheden daarvan. In het groene gebied geldt geen belemmering vanuit de drie milieuaspecten voor gevoelige bestemmingen.

De beperkende werking vanuit de drie milieuaspecten laat een volgend beeld zien voor de ontwikkelingsruimte binnen de percelen waarvoor een ontwikkelwens geldt (urgentie).



ONTWIKKELINGSRUIMTE VOOR WONINGBOUW

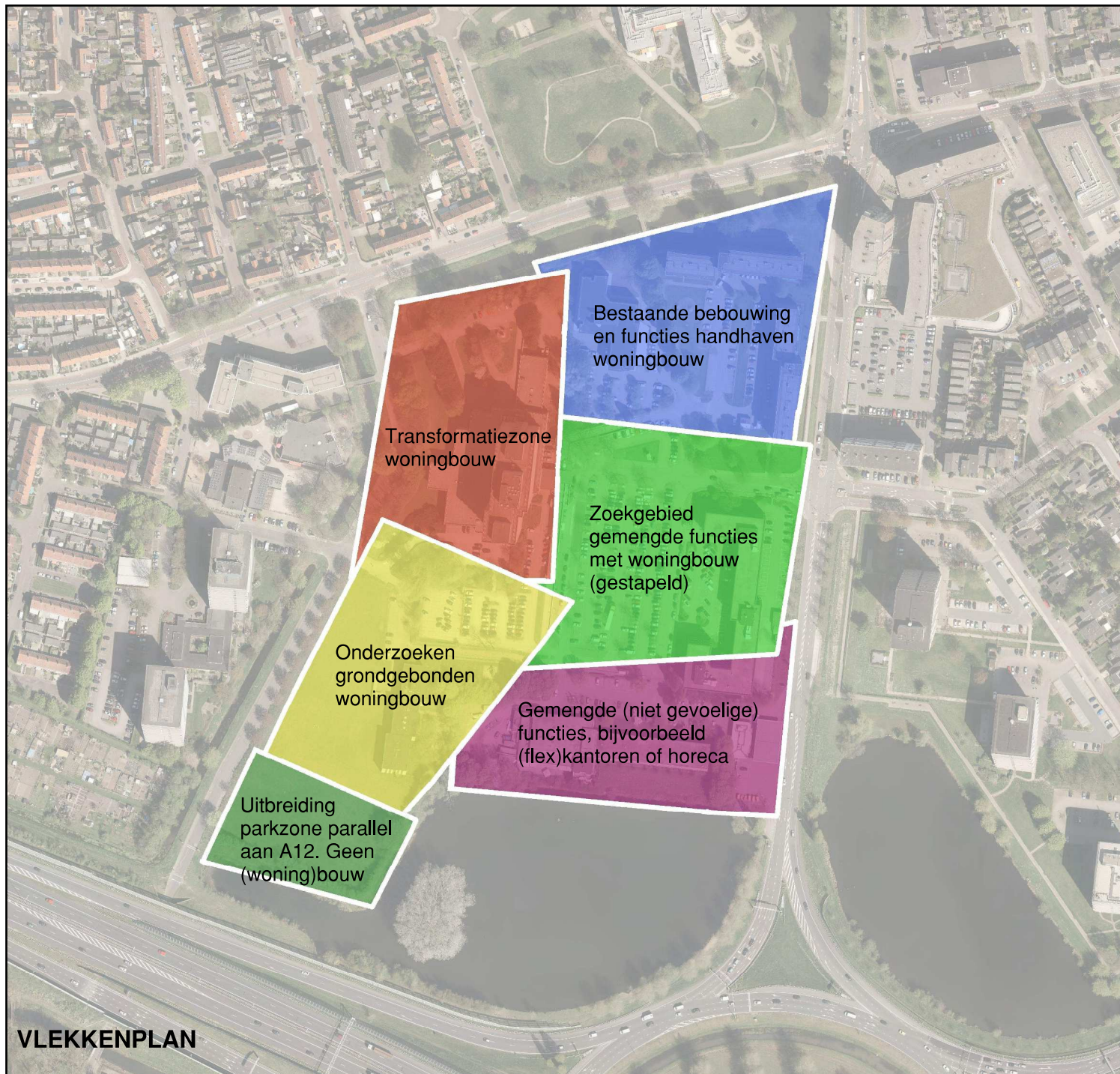


Gelet op de ruimtelijke context en mede ingegeven door de milieutechnische belemmeringen is voor het gebied een uitgangspunt voor bouwhoogten geformuleerd. Voor het bestaande ziekenhuisgebouw is transformatie het uitgangspunt. Het bestaande vastgoed krijgt een nieuwe invulling.

Voor de rode arcering geldt dat bebouwing in gestapelde vorm denkbaar is. De differentiatie en hoogte is nader te bepalen. In aansluiting op de karakteristieken van de omgeving zijn enkele hoogteaccenten van ongeveer 8 bouwlagen hier goed denkbaar. Dit gebied kan een hoge bebouwingsdichtheid verdragen (relatief veel woningen per hectare). Zowel ruimtelijk als milieutechnisch.

Voor het gebied met de blauwe arcering geldt dat bebouwing voornamelijk in grondgebonden vorm wordt nagestreefd. Vanuit stedenbouwkundige optiek en in ingegeven vanuit milieutechnische belemmeringen wordt een lage bebouwingsdichtheid nagestreefd (relatief weinig woningen per hectare). Gemiddeld geldt voor het ontwikkelgebied dat een bebouwingsdichtheid van ongeveer 50-52 woningen per hectare wordt nagestreefd.

Uiteraard zijn ook nadere planologische uitgangspunten, zoals parkeernormen, en ambities met betrekking tot groen/water en klimaat mede bepalend voor de uiteindelijke functionele inrichting en bebouwingsdichtheid binnen het gebied.



Voorgaande inventarisatie en analyse van de herontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied leiden tot het volgende vlekkenplan.

Dit vlekkenplan geeft een eerste ruimtelijke aanzet voor een verdere uitwerking (programmatisch en ruimtelijk) van het plangebied. In een volgende fase kunnen op basis hiervan nadere kaders worden geformuleerd.