

Velp Tussen Broek en Water

Kadernota



Colofon

gemeente Rheden



SVP

PUBLICATIEDATUM

29 april 2020

versie 7.0



Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. Proces en participatie voor een integraal plan	11
3. De opgave van Velp Tussen Broek en Water	21
4. De kaders voor een nieuw stedelijk woonlandschap in Velp	37
5. De faseringsstrategie versus financiële draagkracht	65



1. Inleiding



Deze Kadernota doet uitspraken over het onderzoeksgebied, omdat het ruimtelijk als één geheel te lezen is en wordt ingekaderd door de Broekstraat, Waterstraat, President Kennedylaan en snelweg A12. De kaders gelden voor het plangebied (ca. 7 ha.) dat uitgaat van ca. 350 woningen in een groene setting.



Geërfdenpark

Waterstraat

Broekstraat

Plangebied

President Kennedylaan

Onderzoeksgebied

Snelweg A12

Presikhaaf

Knooppunt Velperbroek

De Beemd

IJsseloord





1. Inleiding

De gemeente Rheden neemt het initiatief voor het opstellen van een Masterplan voor de ziekenhuislocatie in Velp, nu genoemd Velp Tussen Broek en Water. Het bestaande ziekenhuis gaat vertrekken en rondom het ziekenhuis hebben verschillende partijen gronden in eigendom die men wil herontwikkelen. Dit document geeft de kaders weer voor het Masterplan vanuit een integrale invalshoek.

Het gebied rondom het ziekenhuis vormt een bijzondere locatie in Velp. Het gebied is zichtbaar vanaf de A12, ligt pal naast het knooppunt Velperbroek en vormt de entree naar Velp. De bestaande bebouwing heeft een afwijkende schaal- en korrelgrootte ten opzichte van de rest van Velp en het gebied ligt ietwat geïsoleerd door de ligging aan de rand van het dorp en het feit dat het door hoofdinfrastructuur omgeven is. Daarnaast is het gebied ook nog eens het laagst gelegen punt van Velp wat gevolgen op het gebied van waterberging met zich mee brengt. Verschillende gebiedseigenaren hebben aangegeven hun vastgoed te willen transformeren of te ontwikkelen. Naast het vertrek van het ziekenhuis, bestaat er de wens om op het grasveld en de zusterflat aan de Broekstraat te bouwen en woningen op de plek van een deel van de kantoren aan de President Kennedylaan.

SVP Architectuur en Stedenbouw is geselecteerd om het Masterplan op te stellen en bij te dragen aan het opstellen van de Kadernota. Het is belangrijk om vanaf het begin samen met stakeholders te werken aan een proces en vanuit een gedeelde visie en ambitie te werken. Alleen dan ontstaat er draagvlak en realiteitszin. De gemeente gaat immers het Masterplan niet alleen uitvoeren, maar is daarbij juist afhankelijk van de andere grondeigenaren in het gebied. Een gezamenlijke richting en een stip op de horizon en een gedeelde ambitie zijn daarvoor belangrijke randvoorwaarden. De grondeigenaren zijn dan ook nadrukkelijk betrokken bij dit ontwerpproces.

Datzelfde geldt voor de omgeving die door middel van bewonersavonden is geïnformeerd over de stand van

zaken en de ruimte heeft gekregen om input te leveren. De gemaakte opmerkingen zijn zoveel mogelijk in dit kader verwerkt. Om deze nieuwe ontwikkelingen in goede banen te leiden is regie vanuit de gemeente gewenst om te komen tot een integrale planontwikkeling. In hoofdstuk 2 wordt het proces in een aantal stappen beschreven en de documenten benoemd die nodig zijn voor de herontwikkeling van het gebied. Daarnaast is hier een kort verslag opgenomen van de bewonersparticipatie die plaats vond in november 2019.

In hoofdstuk 3 wordt de opgave waar we voor staan beschreven. Een korte beschrijving van de historie, huidige situatie en het eerder opgestelde vlekkenplan passeren de revue. Hoofdstukken 2 en 3 zijn een korte samenvatting van elementen uit de startnotitie, aangevuld met nieuwe analyses en bevindingen. Deze vormen samen de aanknopingspunten voor het ruimtelijke kader.

In hoofdstuk 4 wordt de uitkomst van de gemeenschappelijke ambitie beschreven en verbeeld. Het nieuwe perspectief; een nieuw stedelijk woonlandschap op basis van 5 pijlers. Het vormt het kompas bij het maken van keuzes bij de planvorming en de ontwikkeling van Velp Tussen Broek en Water. Het verleidt en inspireert initiatiefnemers tot het maken van innovatieve plannen met als doel dat het nieuwe Velp Tussen Broek en Water een unieke en onderscheidende identiteit krijgt; een toevoeging aan de ruimtelijke identiteit van Velp!



2. Proces en participatie



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



2. Proces en participatie voor een integraal plan

Om tot een haalbaar en integraal plan te komen is in de startnotitie het proces beschreven van de stappen die nodig zijn om te komen tot de herontwikkeling van dit gebied. Het schema hiernaast toont het tijdspad en de benodigde producten. Stap 1 is reeds afgerond met de vaststelling van de startnotitie door de raad op 29 oktober 2019 en we zijn nu aangekomen bij stap 2; de Kadernota.

Stap 1: Startnotitie

De startnotitie schetst de opgave en geeft een overzicht van de verschillende actoren in het gebied en het te doorlopen proces. Ook de rol/verantwoordelijkheid voor de gemeente komt aan bod. Op basis van een QuickScan is een vlekkenplan opgesteld.

Op 29 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de Startnotitie Velp tussen Broek en Water vastgesteld. In de Startnotitie is vastgelegd dat het ziekenhuisterrein in afwijking van het vigerende bestemmingsplan en in afwijking van de structuurvisie Velp uit 2017 ontwikkeld kan worden ten behoeve van woningbouw. Na vaststelling door de raad is de Startnotie verrijkt met reacties vanuit de omgeving en daarna besproken en verder uitgewerkt met de ontwikkelende gebiedseigenaren om zodoende te komen tot het nu voorliggende kader.

Stap 2: Kadernota

De kadernota schetst de ambitie en uitgangspunten voor de herontwikkelingsopgave. Als gevolg van het participatieproces met belanghebbenden en gebiedseigenaren worden de gemeentelijke/beleidsmatige

kaders aangevuld met ontwikkelingskaders uit de omgeving. Hiertoe is, voorafgaand aan het opstellen van de kadernota op 28 november 2019 een inloopavond georganiseerd. De gemaakte opmerkingen zijn meegenomen bij het opstellen van de concept kadernota. Daarna is de concept kadernota op 9 maart aan de bewoners voorgelegd. In de periode van 9 maart tot 9 april heeft men de gelegenheid gehad om te reageren op de concept kadernota. De afstemming met het in ontwikkeling zijnde woonbeleid is hierbij belangrijk. Een belangrijk onderdeel van de kadernota is de beschrijving van het ambitieniveau voor de herontwikkelingsopgave, vertaald in kwantitatieve en kwalitatieve ambities die als leidraad gelden voor het Masterplan en concrete uitwerkingen daarbinnen.

Stap 3: Masterplan

Op basis van de kadernota wordt een Masterplan opgesteld. Deze wordt interactief ontwikkeld met de gebiedseigenaren en gepresenteerd aan de omgeving. Het Masterplan is een ruimtelijke vertaling van de gegeven kaders en ambities uit de kadernota naar een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen. In een bewonersavond presenteren

Wat is belangrijk voor de nieuwe woonwijk in Velp?

Verslag inloopbijeenkomst Startnotitie en Vlekkenplan - 28 november 2019

Eind november organiseerde de gemeente Rheden een inloopbijeenkomst over het gebied tussen de Broekstraat en de Waterstraat in Velp (ziekenhuis en omgeving). In dit gebied wil de gemeente woningen bouwen. Voordat er een plan wordt gemaakt, is de gemeente benieuwd wat omwonenden en andere geïnteresseerden belangrijk vinden voor deze nieuwe woonwijk (toekomstig bewoners zijn nog niet in beeld, dus deze mening kan niet meegenomen worden) op het ziekenhuisterrein. Een kleine 100 mensen bezochten de inloopbijeenkomst. Bezoekers konden in gesprek met medewerkers en op een formulier hun reactie achterlaten. De reacties liepen uitéén van onder andere laagbouw tot een woontoren vergelijkbaar met de torens van de bekende Italiaanse architect Stefano Boeri.

De meeste reacties hebben betrekking op het soort woningen dat mensen daar graag willen zien; dat varieerde van koop- tot huurwoningen en van dure tot goedkope woningen. De meeste bezoekers gaven de voorkeur aan een gemêleerd woningbouwprogramma op deze locatie. Ook de hoogte van de te bouwen woningen was een veelbesproken onderwerp omdat een aantal omwonenden bang is hun huidige uitzicht te verliezen. Ook aandacht voor groen en recreatie zijn thema's die een aantal keren terugkomen in de reacties. Verder vragen bezoekers aandacht voor de afwikkeling van het verkeer naar de omliggende straten en voor de veiligheid in de Broekstraat. Ook voldoende parkeergelegenheid is een belangrijk onderwerp. Veel bezoekers vinden het jammer dat de eigenaren van locaties voor de arbeidsmigranten voorlopig niet meedoen met de nieuwe ontwikkeling. Mensen vragen ook aandacht voor het milieu in deze nieuwe woonwijk. Hoe zit het met de stikstofproblematiek en de gezondheid?

Vervolg

Gewapend met de reacties van de bewoners gaat de gemeente, samen met de ontwikkelaars in het gebied aan de slag om een kadernota op te stellen. In die kadernota worden de uitgangspunten weergegeven waaraan nieuwe plannen in dit gebied moeten voldoen. De uitstraling van het gebied, de soort woningen en thema's als verkeer en klimaat krijgen een plek in die kadernota. Voorjaar 2020 is er opnieuw een inloopbijeenkomst waar inwoners meer informatie krijgen over de concept kadernota. Tevens kan een ieder zijn reactie op de kadernota geven. Daarna wordt de kadernota ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling volgt o.a. nog een masterplan en het omgevingsplan. Als alles volgens de planning verloopt, kan er op zijn vroegst in 2022 gebouwd gaan worden.



en vragen we om reactie op het concept-Masterplan aan de omgeving. Met de gemaakte opmerkingen wordt het masterplan definitief en aan het college en de raad aangeboden. Het Masterplan is het document waarop in de gefaseerde uitwerking/realisatie supervisie kan worden gevoerd.

Stap 4: Ontwikkelstramien per kavel

Uit het Masterplan volgt welke concrete opgave er geldt voor de diverse kavels. Dit stramien biedt de ingrediënten voor de separate uitwerkingen en vormt daarmee de concrete inzet voor de bestemmingsplanherziening. In deze fase kunnen deels uitwerkingen, zowel ruimtelijk als in financiële zin, van de verschillende plots een goede basis vormen voor het op te stellen omgevingsplan. Voor een integrale uitwerking is het van belang dat de uitwerkingen op elkaar afgestemd worden en besproken in een gemeenschappelijk overleg tussen grondeigenaren en gemeente. Zo ontstaan uiteindelijk geen grenzen meer tussen de verschillende gebiedseigenaren en de openbare ruimte en wordt

het een samenhangend ontwikkeld gebied.

Stap 5: Omgevingsplannen

Nadat in het ontwikkelstramien de uitgangspunten per kavel bekend zijn kan per partij een overeenkomst met de gemeente worden gesloten, waarin onder andere de voorwaarden voor de wijziging van het omgevingsplan worden vastgelegd. In het omgevingsplan worden regels gesteld over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. De buurt wordt geconsulteerd over het ontwerp-omgevingsplan en vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende zes weken kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Vervolgens wordt het plan, na eventuele aanpassingen, door de gemeenteraad vastgesteld.

Stap 6: Realisatie

Als het nieuwe omgevingsplan van kracht is kan een omgevingsvergunning worden ingediend en de realisatie van de plannen starten. Het bouwen van de plots



Luchtfoto plangebied 2020



Verslag inspraakronde Kadernota

Op 9 maart organiseerde de Gemeente Rheden een inloopbijeenkomst over de concept kadernota voor Tussen Broek en Water. Circa 50 geïnteresseerden bezochten deze avond waarbij de gelegenheid werd gegeven vragen te stellen en op de plannen te reageren. In totaal zijn er 55 reacties binnengekomen. Een deel via een reactieformulier op de avond zelf, een deel per mail en enkele met de post. Van 9 maart tot 9 april was er de gelegenheid om op de plannen te reageren. Relatief veel omwonenden reageerden positief op de plannen. Inhoudelijk werden er wel wat kanttekeningen geplaatst. Deze zijn hier per onderwerp benoemd en er is aangegeven wat daarmee in de kadernota is gedaan.

Woningbouwprogramma en doelgroepen

We hebben verschillende reacties ontvangen over het aantal te bouwen woningen. Sommigen willen zoveel mogelijk woningen, gezien de grote behoefte en anderen willen juist voorzichtig zijn met het bouwen van nieuwe woningen. Vanuit zowel studenten als senioren komt de wens om voor deze doelgroep te bouwen. Seniorenwoningen moeten zich niet alleen beperken tot appartementen, maar er moeten ook woningen met een tuin voor senioren komen.

Wat nemen we hiervan mee in de kadernota?

Er is nog steeds een groot woningtekort in onze regio. Deze locatie biedt de mogelijkheid om mee te werken aan het inhalen van dit tekort, daar zetten we op in. Uit de reacties blijkt de behoefte aan woningen voor diverse doelgroepen. Dit uitgangspunt is reeds meegenomen in de kadernota en nemen we dus ook mee in de uitwerking. Extra woningen voor studenten of arbeidsmigranten nemen we niet mee in deze kadernota. Voor deze doelgroepen is er al voldoende aanbod in onze gemeente.

Hoogbouw

Uit de reacties blijkt dat er bij direct omwonenden zorgen zijn over de hoogbouw in verband met het uitzicht vanuit hun woning. Aan de andere kant zijn er ook positieve reacties op het meer stedelijk bouwen en krijgen wij de suggestie om vooral vast te houden aan dit stedelijk milieu met hoogbouw. Verder zijn er vraagtekens bij het begrip “snelwegpanorama”

Wat nemen we hiervan mee in de kadernota?

De omgeving van de zuidelijke entree van Velp heeft nu een behoorlijk stedelijke uitstraling. Dit zie je aan de hoge bebouwing aan de beide kanten van de President Kennedylaan, zoals het huidige ziekenhuisgebouw, de hoogbouw van de Ulenpas, het winkelcentrum Velperbroek en de flats aan de Aalscholversingel. Bij ontwikkelingen in deze omgeving is het logisch om aan te sluiten op deze stedelijke allure. Daarom staat ook in de structuurvisie voor het dorp Velp (Structuurvisie Velp, 2017) dat de omgeving van het ziekenhuis geschikt is voor intensievere en hogere bebouwing. Gedacht wordt aan een modern en representatief entreegebied. In de kadernota is deze stedelijke allure vormgeven met bepaalde bouwhoogtes. Zo is er weliswaar hoogbouw mogelijk in het gebied, maar willen we ook variatie door aan de kant van de Broekstraat maar maximaal 2 tot 4 bouwlagen te bouwen. Aan de President Kennedylaan wordt een maximum van 4 tot 8 bouwlagen gehanteerd. Door bijvoorbeeld lagere bebouwing aan de Broekstraatzijde toe te staan, voorkomen we dat er hoge gebouwen pal voor de flats van de Ulenpas komen te staan. In het gebied wordt verder naast het huidige ziekenhuis één extra hoger bebouwingsaccent voorgesteld van maximaal 16 bouwlagen.

Vanaf de snelweg is dit hoogteaccent nadrukkelijk zichtbaar en samen met de bestaande hoogbouw, die zichtbaar is vanaf de snelweg, ontstaat er een zogenaamd 'snelwegsilhouette'. Een duidelijk herkenbaar stedelijk gebied bij het Knooppunt Velperbroek. Bij de uitwerking in het masterplan kijken we goed hoe en waar in het gebied hogere bebouwing het beste kan komen zonder direct in het zicht te staan van andere hoge bebouwing in de omgeving.

Door hoogbouw toe te staan ontstaat de mogelijkheid om extra groen in het gebied toe te voegen, waardoor een prettig verblijfsklimaat ontstaat. Ook vanuit klimaatverandering heeft extra groen, (opvang water en schaduw in warme periodes) een positief effect. De inspraakreacties op dit punt zijn geen reden de kadernota aan te passen.

Extra verkeersdruk op de omgeving

Omwonende maken zich zorgen over de extra verkeersdruk die in de omgeving ontstaat. Kunnen de bestaande wegen deze toename van verkeer wel aan? Ontstaan er geen files of zoekt men sluiptwegen?

Wat nemen we hiervan mee in de kadernota?

In de kadernota is het volgende uitgangspunt reeds geformuleerd: "De verkeerstoename op de aansluiting Waterstraat/ Broekstraat mag niet zodanig zijn dat hier verkeerslichten nodig zijn voor een goede en veilige verkeersafwikkeling. Dit moet worden aangetoond. Dit betekent dat in de uitwerking onderzocht gaat worden wat de consequenties op de hoeveelheid verkeer op de Broekstraat zal worden. In relatie hiermee wordt ook gekeken naar het al dan niet afsluiten van het tunneltje in de Broekstraat voor auto's."

Open houden Broekstraat

Over de Broekstraat wordt verschillend gedacht. Sommige mensen zien dit plan als een kans om deze verkeersluw te maken en af te sluiten voor auto's. Andere reacties geven aan dat het tunneltje belangrijk is voor de mensen die vanuit Velp in Presikhaaf sporten en voor mensen die vanuit Presikhaaf kinderen naar de Roncalischool brengen.

Wat nemen we hiervan mee in de kadernota?

Er zitten voor- en nadelen aan het afsluiten van het tunneltje in de Broekstraat. Enerzijds is het een prettige verbinding tussen Presikhaaf (sportaccommodatie) en Velp (o.a. school). Deze uitwisseling tussen Presikhaaf en Velp pleit voor het open houden van het tunneltje voor auto's. Punt van zorg is het sluiptverkeer van Presikhaaf naar Velperbroek via de Broekstraat. Dit, gecombineerd met de toevoeging van woningen die ontsluiten op de Broekstraat kan een behoorlijke verkeersdruk opleveren. In de uitwerking van de plannen onderzoeken we de (on)mogelijkheden.

Parkeerdruk

Mensen maken zich zorgen dat de nieuwbouw zorgt voor extra parkeerdruk in de omgeving.

Wat nemen we hiervan mee in de kadernota?

In het plan wordt rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen. Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Het plan voorziet in haar eigen parkeerbehoefte en heeft geen invloed op de omgeving.

Volkstuinen

Er wordt de vraag gesteld of de volkstuinen verplaatst kunnen worden voor de uitbreiding van het parkeren rondom de Ulenpas.

Wat nemen we hiervan mee in de kadernota?

De groenstructuur in de kadernota gaat uit van een groene verbinding tussen het Geërfdenpark en het plange-

bied. Het volkstuincomplex past daar prima tussen en een uitruil voor parkeerruimte voor de Ulenpas sluit daar niet bij aan. Er is geen aanleiding de kadernota op dit punt aan te passen.

Arbeidsmigranten

Mensen maken zich zorgen om de leefbaarheid als gevolg van de grote hoeveelheid arbeidsmigranten in het gebied.

Wat nemen we hiervan mee in de kadernota?

De arbeidsmigranten zijn op dit moment een gegeven. De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassingen in de kadernota. Wel streeft de gemeente naar meer spreiding van de arbeidsmigranten over de hele gemeente. Dit bekijken we los van de woningbouw ontwikkeling in dit gebied.

Geluid

Er wordt aandacht gevraagd voor de geluidshinder vanaf de snelweg en voor de extra geluidshinder als gevolg van weerkaatsing op de nieuw te bouwen woningen.

Wat nemen we hiervan mee in de kadernota?

Binnen het plangebied houden we rekening met bestaande geluidsbronnen. Daarom komen er minder woningen in de delen van het gebied waar een hoge geluidsbelasting is. Maatregelen aan de geluidsschermen van de A12 zijn geen onderdeel van deze kadernota. Daarnaast worden auto's naar verwachting in de toekomst schoner en stiller. Een akoestisch onderzoek is onderdeel van de bestemmingsplanprocedure die nog volgt en geeft onder meer inzicht in de akoestische gevolgen voor de omliggende bebouwing. De kadernota wordt naar aanleiding van de inspraakreacties niet aangepast op dit aspect.

Duurzaamheid

Er wordt gevraagd naar de criteria rondom de duurzaamheid van het plan.

Wat nemen we hiervan mee in de kadernota?

We beoordelen de plannen met behulp van de BREEAM methodiek. Dit is een brede en erkende beoordeling van plannen op het gebied van duurzaamheid en gaat zowel over de gebouwen, als de fysieke omgeving. We willen de beoordeling "Very Good" en dat betekent een behoorlijk uitdaging voor de investeerders om het plan duurzaam te maken.

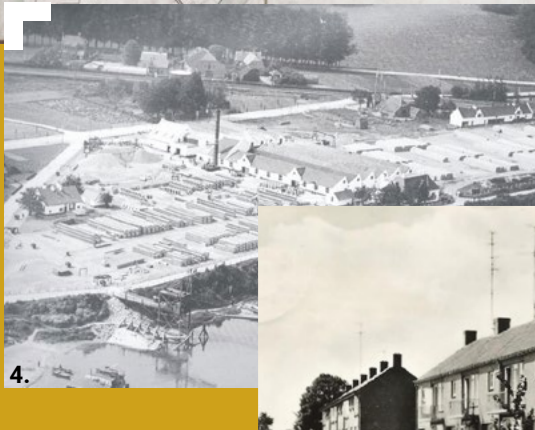


16

18

3. Opgave





1. Arnhemsche- en Velperbroek Polder (1837)
2. Landgoed Biljoen (1530)
3. Station Velp (1865)
4. Steenfabriek aan de IJssel (1907)
5. Kaart (1930)
6. Woningen Velp Zuid aan de Waterstraat (1960)
7. Kaart (1980)
8. Aanleg A12 (1965)
9. Aanleg Ziekenhuis en omliggende gebouwen (1972)
10. Schaatsen op de plas voor de Broeckerhave flats (1978)
11. Hotel en waterplas na oplevering (1972)
12. Luchtfoto plangebied (1984)
13. Bouw winkelcentrum Velperbroek (2010)

Bron: Gelders Archief



3. De opgave voor herontwikkeling

Voordat er uitgangspunten en ambities worden geformuleerd is het goed om het gebied nader te bestuderen en de opgave te bepalen. Wat nemen we mee, wat niet? Hoe is de huidige staat en welke kwaliteiten zijn waardevol om mee te nemen in de herontwikkeling? Een rondje wandelen door het gebied geeft al heel wat aanknopingspunten om uitspraken te doen op stedenbouwkundig niveau en het gebied te plaatsen in een bredere context. Ook onderzoek naar de historie van dit gebied geeft kansrijke aanvullingen voor de ambitie en de identiteit van het gebied. Daarnaast ligt er al een ruimtelijke analyse die geleid heeft tot een vlekkenplan voor het gebied. Het is goed om die nog te herhalen als opmaat naar de ambitie voor Tussen Broek en Water.

3.1 Historie

Het gebied is het laagste punt van Velp en ligt tussen het Veluwemassief en de IJssel. Het gebied heeft altijd te maken gehad met afwatering vanuit de Veluwe via beken en/of overstromingen vanuit de IJssel en was vroeger nat en ruig begroeid. Dat veranderde in 1364 toen Hertog Eduard van Gelre besloot om een dijk te bouwen om de IJssel in te dammen en het gebied in te polderen om te gebruiken voor landbouw. De IJsselstraat, vanuit Velp, werd verbonden met de dijk en doorsneed vroeger door het gebied. Eind 19e eeuw werd Velp, met de komst van een treinstation, bereikbaar voor meer doelgroepen die deze prachtige plek opzochten. Welgestelden bouwden landgoederen, zoals Presikhaaf, Larenstein en Overhagen en ook aan de noordzijde werden villawijken gebouwd. Langs de IJssel ontwikkelde zich de baksteenindustrie, die zorgde voor werkgelegenheid in de streek. En door de woningwet in 1901 en de goede bereikbaarheid werd ook Velp aangewezen om sociale

woningen te ontwikkelen. Het dorp groeide gestaag naar het zuiden tot aan de Waterstraat. Na de oorlog werd, door de hoge woningnood, het dorp Velp verder verdicht. De auto werd een steeds belangrijker vervoersmiddel en een nieuwe rijksweg langs Velp was nodig. De ontwikkeling van de A12 in 1965 zorgde er voor dat de landgoederen ingeklemd raakten en Velp een nieuwe entree kreeg vanaf het Velperbroek. Het gebied veranderde drastisch. De polderstructuur, het verkavelingspatroon en IJsselstraat verdwenen voor de ontwikkeling van een ziekenhuis, hotel en tankstation. De huidige staat van het gebied stamt uit deze tijdperiode (1965-1975) en krijgt zijn definitieve begrenzing van Waterstraat, Broekstraat, President Kennedylaan. Vanaf 1980 vond er een explosieve groei plaats van uitbreidingswijken aan weerszijde van de snelwegzone. Rondom knooppunt Velperbroek werd de zichtlocatie verder benut door de ontwikkeling van de bedrijventerreinen IJsseloord en De Beemd. Vanaf 2000 werd er minder uitgebreid, maar vond herstruc-



Lorentzhuis

Reigerstraat

IJsselstraat

Waterstraat

Winkelcentrum

Flat Heuvelmaat

Waterstraat

Basisschool

Ziekenhuis

De President

Flat Kraaiemaat

Korte Wal

Carpool

Lepelaarstraat

De Ulenpas

Broekstraat

Parkeerterrein

Kantoor

President Kennedy/laan

Aalscholversingel

Zusterflat

Hotel

Tankstation

Flats Broeckerhave

Velperbroek



Kerktoeren en Veluwe

Flats Broeckerhave

Beeld vanaf de A12



Beeld bij het binnen rijden van Velp (vanaf de President Kennedylaan)

turing plaats in bijvoorbeeld Velp Zuid, de Arnhemse wijk en Winkelcentrum Velperbroek. En nu staat ook deze locatie, met o.a. het vertrek van het Ziekenhuis voor een nieuwe opgave; het herontwikkelen van het gebied en het creëren van een nieuwe identiteit.

3.2 Ruimtelijke context

De locatie ligt cruciaal in het stedelijk netwerk en is belangrijk op meerdere schaalniveaus. Allereerst is de locatie onderdeel van het snelwegsilhouet vanaf de A12 met in de verte het zicht op de Veluwe en op Onze lieve Vrouwevisitatietoren aan de Emmastraat. Deze zichtlijn wordt begeleid door de hoogbouw ensembles aan de Aalscholversingel aan de rechterzijde.

Vanaf knooppunt Velperbroek, rijdend over de President Kennedylaan, maakt de locatie onderdeel uit van de entree van Velp. De President Kennedylaan heeft de maat van een stadsentree, maar heeft niet de allure van een stadsentree. Dat komt met name doordat het wegprofiel niet eenduidig is tot aan de Waterstraat en het bebouwingsbeeld en beeldkwaliteit erlangs erg wisselt. Na het tankstation en ter hoogte van

de Lepelaarstraat is de kruising en entree naar het plangebied.

Aan de noordzijde van de locatie ligt de Waterstraat en die heeft een belangrijke functie voor het verbinden van de wijken in de oost-west richting. Dat wordt versterkt door fietssuggestiestroken, de bushaltes, het winkelcentrum Velperbroek en andere voorzieningen als bibliotheek, zwembad, onderwijs en sportfaciliteiten. Op dit moment takt de locatie aan op de Waterstraat door een wandelpad met bruggetje over de singel met waterpartij en is daarmee verbonden voor langzaam verkeer.

Ten westen van de locatie ligt de Broekstraat als verlengstuk van de IJsselstraat. De kleinschaligheid van de bebouwing aan de IJsselstraat is in groot contrast met de hoogbouw van de Ulenpas en het ziekenhuiscomplex Rijnstate. De Broekstraat doorsnijdt dit gebied en is de connectie naar de Arnhemse wijk voor fietsers en voetgangers, maar wordt ook gebruikt als een ondergeschikte verbinding voor autoverkeer.



Ten zuiden van het gebied grenst het gebied tegen de snelwegzone met geluidschermen, bosschages en een waterplas. Het is een beperkt toegankelijk gebied, dat ondanks de dynamiek van het snelweglandschap een groen- en landschappelijke rustpunt is voor flora en fauna en grenst aan het Geërfdenpark en park Presikhaaf met het tunneltje onder de snelweg als verbinding.

3.3 Ruimtelijk Beeld

Het eerste wat opvalt in het plangebied vanaf de President Kennedylaan is de imposante entree, door het massieve ziekenhuisgebouw Rijnstate en aan weerszijden grote volwassen bomen. In het gebied wordt die kwaliteit snel teniet gedaan door de grote hoeveelheid geparkeerde auto's dat het beeld domineert. De centrale parkeerplaats in het gebied wordt gebruikt door de verschillende gebruikers, maar met name door bezoekers van het ziekenhuis. In het weekend staat het parkeerterrein grotendeels leeg. Op dat moment valt het carré van gebouwen op en is ook duidelijk het verschil in beeldkwaliteit en inrichting van de buitenruimte tussen de bebouwing te zien. Op

sommige plekken is deze nog best goed en verzorgd, zoals de flats van Vivare, het ingerichte voorterrein met hagen, maar soms ook minder zoals de voormalige zusterflat met buitenruimte. Het winkelcentrum Velperbroek en andere functies aan de Reigerstraat, zorgen ervoor dat het gebied vanuit de woonwijk ten westen van het plangebied gebruikt wordt door langzaam verkeer. Alleen is deze routing erg onduidelijk en niet veilig vormgegeven. De aanzet van de fietsroute vanaf de Broekstraat komt uit op het parkeerterrein en de voetgangers gaan kris-kras door het gebied en moeten altijd omlopen om bij het winkelcentrum te komen. Naast zorg- en kantoorfuncties zijn er studenten in de voormalige zusterflat en arbeidsmigranten in het gebied gehuisvest. Dit zorgt voor te weinig sociale controle en veroorzaakt zelfs problemen in het openbaar gebied. Met name 's avonds is er in het gebied een gevoel van onveiligheid door de aanwezigheid van deze doelgroepen, versterkt door een slecht verlichte openbare ruimte.



Zonde van die blinde plinten
Dit is niet echt gezellig binnen
komen in Velp!



Centrum Velp

Deze verbinding is belangrijk!



Dit kan een mooie
verbinding worden!



Wat is het hier mooi!



Wat een indrukwekkende entree!
Interessant die carré opstelling in het gebied



Wat zijn er veel mooie bomen in het gebied!



Het hele terrein staat
vol met auto's!



Maar in het weekend
is het leeg.. Kan dat
niet slimmer?



Deze flats zien er
nog best netjes uit



Je zou hier best kunnen
chillen aan de plas, beetje
veel lawaai misschien..



Dit zou wel vervangen mogen
worden door iets moois..



Het voelt hier niet fijn
om 's avonds nog een
rondje te lopen

3.4 Huidige situatie

Kadastrale eigendommen (kaartbeeld 1)

Het plangebied heeft verschillende grondeigenaren met verschillende intenties. Sommigen willen ontwikkelen en andere partijen hebben geen (her)ontwikkelingsbehoefte. Er is per eigenaar een verschil in urgentie en uitvoeringssnelheid om tot een nieuw perspectief te komen. Hierdoor is het van belang dat er een duidelijke ruimtelijke en financiële ontwikkelstrategie voor het hele gebied wordt ontwikkeld. Voor de ruimtelijke component heeft een sterk raamwerk met flexibele ontwikkelvelden de voorkeur. Voor de financiële strategie zijn er nog meer opties mogelijk die in het proces verder worden uitgewerkt. Kaartbeeld 1 geeft inzicht in de verschillende grondeigenaren.

- Kalliste: Het realiseren van een duurzaam hoogwaardig stedelijke woonbuurt op de grond van het voormalige zustercomplex en het grasveld.
- Lairessegroep: Het transformeren van het ziekenhuiscomplex tot een woongebouw met gemeenschappelijke voorzieningen.
- Gemeente Rheden: Het inzetten van gronden voor een nieuwe identiteit.
- Rudius Vastgoed: Herontwikkeling van het kantoorpand met extra woonprogramma en optopding van bestaande volume.
- Vivare: Het huidige vastgoed is nog up to date. Geen noodzaak voor herontwikkeling, maar voor dit vastgoed kunnen de kansen in het masterplan inzichtelijk worden gemaakt.
- De President: kamerverhuur in nieuw tijdelijk vastgoed. Geen noodzaak voor herontwikkeling,

maar voor dit vastgoed kunnen de kansen in het masterplan inzichtelijk worden gemaakt

- Buurman: Kamerverhuur in een hotel. Geen noodzaak voor herontwikkeling, maar voor dit vastgoed kunnen de kansen in het masterplan inzichtelijk worden gemaakt
- NRGValue tankstation: Goed renderend tankstation met LPG-vulpunt en door de goede ligging geen behoefte aan verplaatsing.
- Rijkswaterstaat/visvereniging: Dit is geen direct onderdeel van de planvorming en dus in de huidige staat handhaven, maar de potentie voor landschap, natuurwaarden en recreatie zijn groot en kan inzichtelijk worden gemaakt.

Functies (kaartbeeld 2)

Het gebied herbergt in de huidige situatie een aantal gemengde functies; De centrale functie is het ziekenhuis met het hoofdgebouw en de voormalig zusterflat. De zusterflat heeft een tijd gediend als AZC en doet nu dienst als studentenhuisvesting. De overige woonfuncties in het gebied zijn de twee wooncomplexen van Vivare aan de Waterstraat en de President Kennedylaan. De overige functies zijn met name kantoorfuncties. In de omliggende omgeving zijn met name de woonfuncties aanwezig, maar aan de noord-oostzijde ligt een gevarieerde zone van onderwijsvoorzieningen, detailhandel en sportfaciliteiten. Aan de westzijde ligt een onderwijsvoorziening in de vorm van een basisschool. De locatie ligt zodoende goed in de nabijheid van deze bovenwijkse voorzieningen.

1. Kadastrale eigendom



2. Functies





Bouwhoogten (kaartbeeld 3)

De bouwhoogte in het gebied variëren en zorgen voor een divers beeld. Er is sprake van een grootschalig karakter langs de President Kennedylaan en een kleinschalig karakter in de omgeving Velp-Zuid ter hoogte van de IJsselstraat. De bouwhoogte in de omgeving varieert van 1 tot 3 bouwlagen. Rondom het winkelcentrum wordt de bouwhoogte grootschaliger en worden 4 tot 12 bouwlagen toegepast. De grootste bouwhoogte komen van het ziekenhuiscomplex en de woontorens aan weerszijden van de locaties. Zij zorgen samen voor een aantal herkenbare ensembles langs de A12.

Ontsluiting en parkeren (kaartbeeld 4)

Het gebied is erg goed ontsloten voor lokaal en regionaal autoverkeer. Het knooppunt Velperbroek zorgt voor een goede regionale ontsluiting op de A12, A348 en de Pleijroute richting Arnhem/Nijmegen. Het plangebied ligt verder aan de Waterstraat en de President Kennedylaan. Dit zijn gebiedsontsluitingswegen en zij maken onderdeel uit van de hoofdontsluitingstructuur

van het dorp Velp en zorgen voor een goede lokale verkeersafwikkeling. Het gebied is vanaf twee zijden te benaderen. De hoofdentree is vanaf de President Kennedylaan. Een tweede entree naar parkeerterreinen bevindt zich vanaf de Broekstraat/Waterstraat. Het parkeren op de locatie vindt centraal plaats op het parkeerplein en op de verschillende parkeerterreinen van de grondeigenaren. In totaal zijn er ca. 800 parkeerplaatsen. Door de regionale ligging van de locatie zijn er op het terrein 30-35 carpoolplaatsen en wordt de mogelijkheid voor langdurig parkeren voor vrachtauto's toegestaan.

OV en langzaam verkeer (kaartbeeld 5/6)

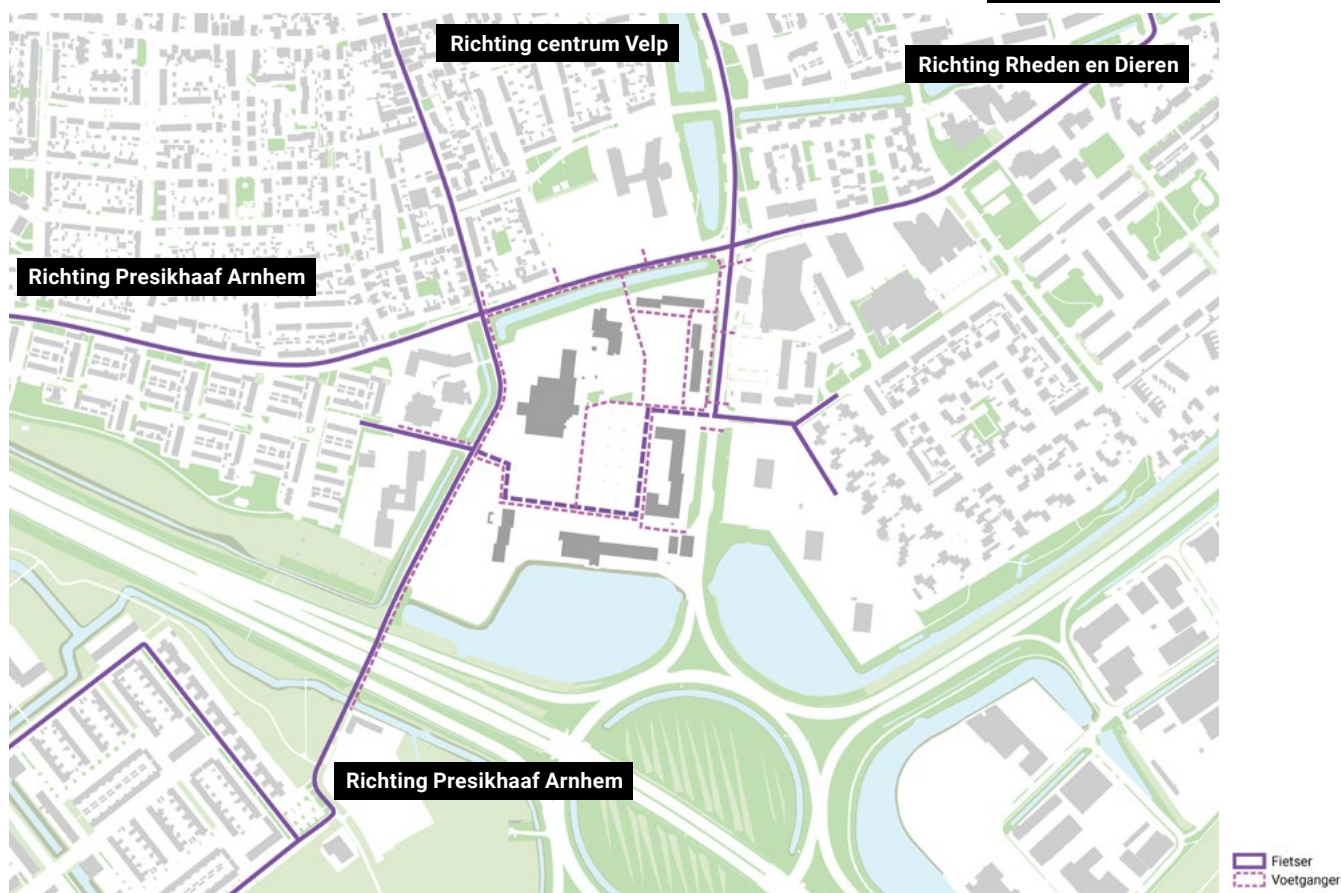
Aan de Waterstraat en President Kennedylaan zijn bushaltes met verschillende buslijnen aanwezig die de locatie goed bereikbaar maken voor openbaar vervoer. Er komt nu een bus op de locatie i.v.m. het ziekenhuis; buslijn 8. Het treinstation Velp ligt niet in de directe nabijheid, maar is op ca. 5 minuten fietsafstand gelegen. Voor het fietsverkeer is er een veilige kruising met verkeerslichten vanaf de President Kennedylaan en aan de andere zijde vanaf de Waterstraat.

4. Autoroutes en parkeren



5. OV-verbindingen





Beide toegangen zorgen voor een directe route over bestaande wegen naar het centrum van Velp en naar de voorzieningen aan de Waterstraat. Door het gebied heen is het fietsverkeer onduidelijk geregeld en er is geen directe verbinding vanaf de Broekstraat naar de President Kennedylaan. De voetgangers kunnen zich makkelijker bewegen over de trottoirs, maar een herkenbare route ontbreekt.

Groen- en waterstructuur (kaartbeeld 7)

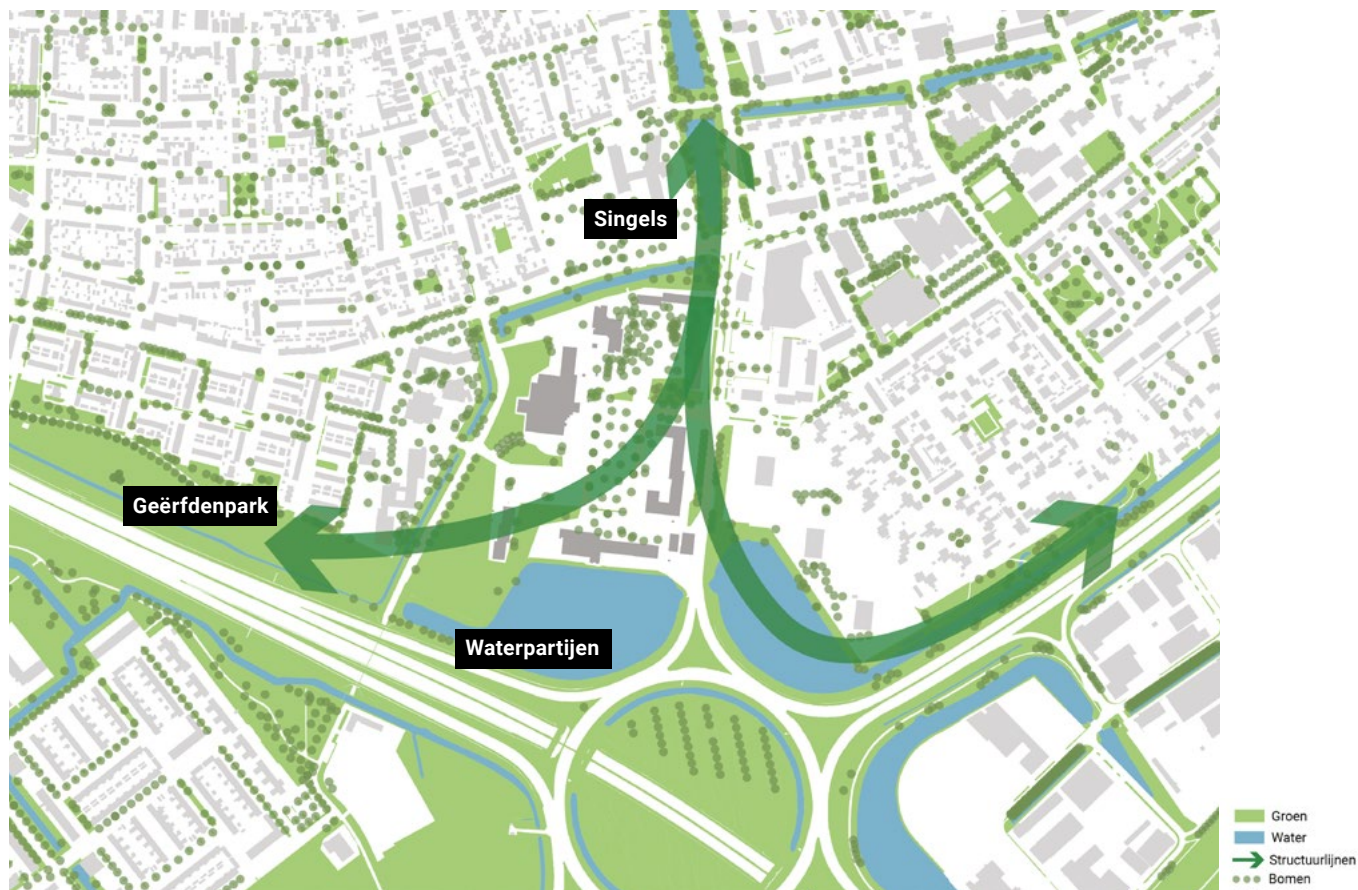
Het groen en water aan de Waterstraat en Broekstraat vormen singels die samen met de beplanting van het terrein een aantrekkelijk groen beeld opleveren. Het groen kent veel ondergroei, maar de bomen daartussen zijn van goede kwaliteit. Deze structuur vormt ook een ecologische schakel tussen het Geërfdenpark en de singels langs de President Kennedylaan. De groenstructuur van de President Kennedylaan begint na het tankstation met een bomenlaan tot aan de kruising met de Lepelaarstraat. Dan vernauwt het profiel zich en is er alleen nog ruimte voor een boomstructuur in de middenberm. In het gebied zelf staan met name aan de noordkant, op het perceel van Vivare, enkele waardevolle boomgroepen en solitaire bomen. Dat-

zelfde geldt voor het voetpad door het laantje naar de Waterstraat. Op het parkeerplein staan platanen, maar door de grote hoeveelheid aan verharding groeien ze niet optimaal. De hoeveelheid verharding draagt ook niet bij aan een goede waterberging bij zware regenbuien. Het gebied is het laagste deel van Velp, met een hoge grondwaterstand en daardoor is een goede afwatering cruciaal. In het veldonderzoek is goed te zien dat het gebied beduidend lager ligt dan Velp-Zuid en de IJsselstraat. De waterpartijen ten zuiden van de locatie zijn geschikt voor het opvangen van piekbuien in het gebied, maar zijn daar nu nog niet direct op aangesloten. De grote hoeveelheid oppervlakte verharding en bebouwing zorgt voor extra warmte in de zomer.

Milieutechnische belemmeringen (kaartbeeld 8)

Het gebied kent drie belangrijke hindercontouren die invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied. De eerste beperking is de externe veiligheid van het tankstation met een LPG-vulpunt. Binnen een contour van 60 meter vanaf het LPG-vulpunt zijn geen gevoelige bestemmingen mogelijk. Binnen een contour van 160 meter van het LPG-vulpunt

7. Groen- en waterstructuur



8. Milieutechnische belemmeringen woningbouw



zijn onder voorwaarden gevoelige bestemmingen (zoals wonen) mogelijk. De tweede beperking komt van de geluidscontour van de A12/Velperbroek en de gebiedsontsluitingswegen President Kennedylaan en Waterstraat. Er geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 db, maar die wordt nergens gehaald. Bij het opstellen van het Masterplan vraagt het nader onderzoek en stedenbouwkundige onderbouwing voor het plaatsen van bebouwing in deze zone en is een ontheffingsbesluit nodig van het college, waarbij er een maximale ontheffingswaarde van 53 dB vanaf de A12 en 63 dB vanaf de gebiedsontsluitingen geldt. Tot slot is er nog de invloed van een fijnstofcontour, veroorzaakt door wegverkeer, die de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het advies van de gezondheidsraad is om geen gevoelige bestemmingen binnen 100 meter vanaf de snelweg toe te staan. En om verder terughoudend te zijn met gevoelige bestemmingen binnen 300 meter van de snelweg en 50 meter vanaf gebiedsontsluitingen. Samenvattend is het vanwege fijnstof beperking (100m vanaf de snelwegzone) niet mogelijk om bebouwing toe te staan aan de zuidrand van het plangebied. Door de aanwezige belemmeringen is de locatie van het hotel aan de waterplas alleen geschikt voor gemengde (niet gevoelige) functies als hotel, kantoren of horeca.

Bebouwing en leefbaarheid (kaartbeeld 9)

De bebouwing in het gebied is verschillend van kwaliteit. Het ziekenhuisgebouw heeft een goede structuur om getransformeerd te worden. Alleen de begane grond, met facilitaire diensten en een hellingbaan om de entree op de 2e laag te bereiken heeft grote impact op het maaiveld. Bij transformatie is dit een aandachtspunt. De sociale woningbouw langs de President Kennedylaan van Vivare heeft een goede uitstraling, alleen de dichte plinten met bergingen dragen niet bij aan de kwaliteit van de entree naar Velp. Datzelfde geldt voor de uitstraling van de gevel van het kantoorgebouw van Rudius en het hotel. De recent getransformeerde tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten aan de Waterstraat, de President, heeft voldoende kwaliteit om te worden gehandhaafd. Dat geldt niet voor de zusterflat aan de Broekstraat. Verbeteren van huidige gebouwen en toevoegen van nieuwbouw zorgen voor een toename van verschillende doelgroepen en een verbetering van de leefbaarheid. Hoe de arbeidsmigranten hier onderdeel van zijn blijft een aandachtspunt.

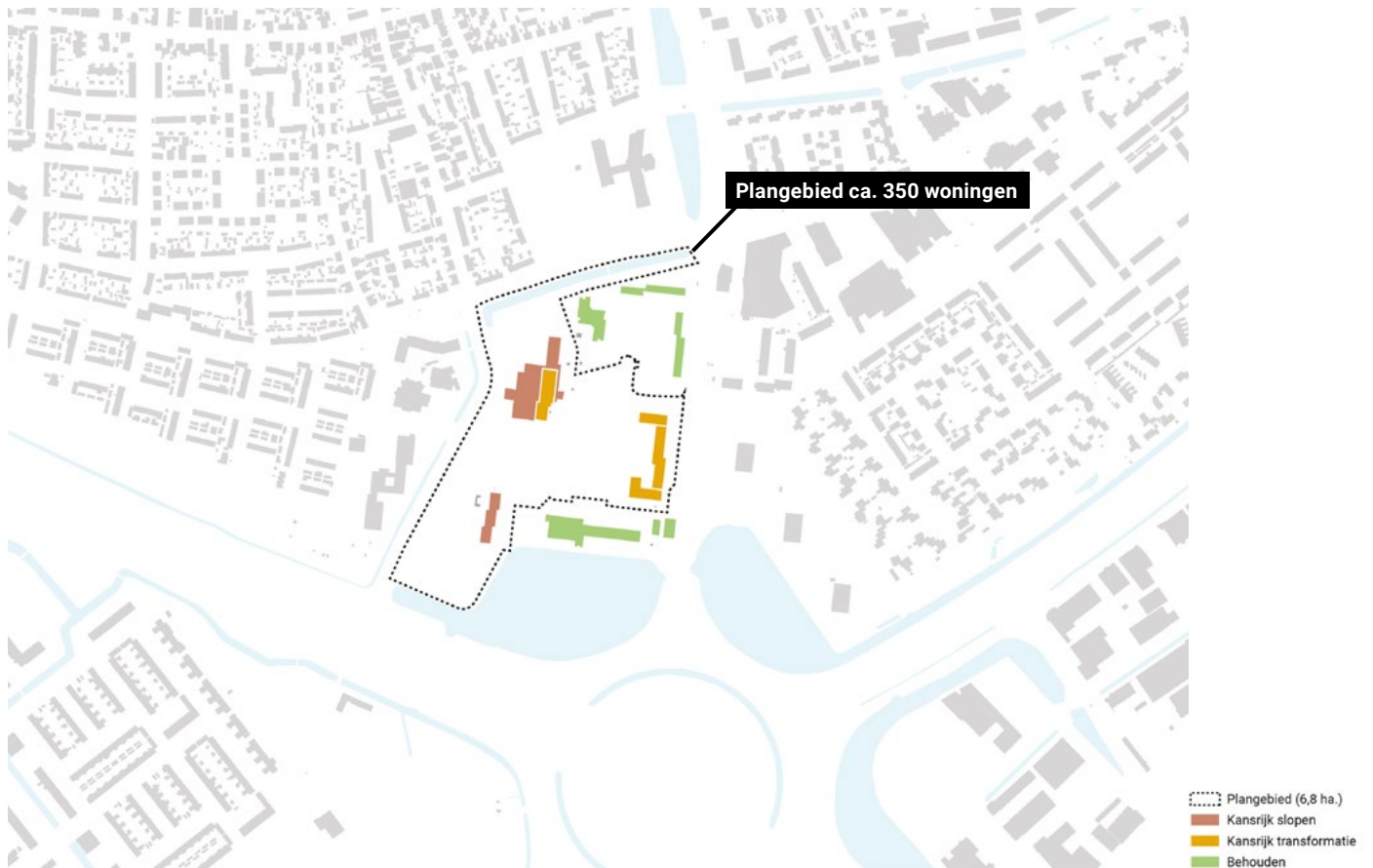
Bouwmogelijkheden (kaartbeeld 9)

Door de ligging nabij bovenwijkse voorzieningen en door een goede bereikbaarheid is het plangebied uitermate geschikt voor nieuwe woningbouw in een hoge bebouwingsdichtheid, (ca. 50-52 woningen per hectare). Voor dit plangebied zou dat betekenen dat er circa 350 woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij zou de eerder genoemde milieutechnische belemmering een onderscheid maken in meerlaagse bebouwing van gestapelde woningen langs de President Kennedylaan en de Waterstraat. En een meer compact gevarieerd woonmilieu met ook grondgebonden woningen langs de Broekstraat in het verlengde van de IJsselstraat. In het Masterplan zal inzichtelijk worden gemaakt hoe de gewenste bebouwingsdichtheid wordt en waar de bouwmogelijkheden zich bevinden.

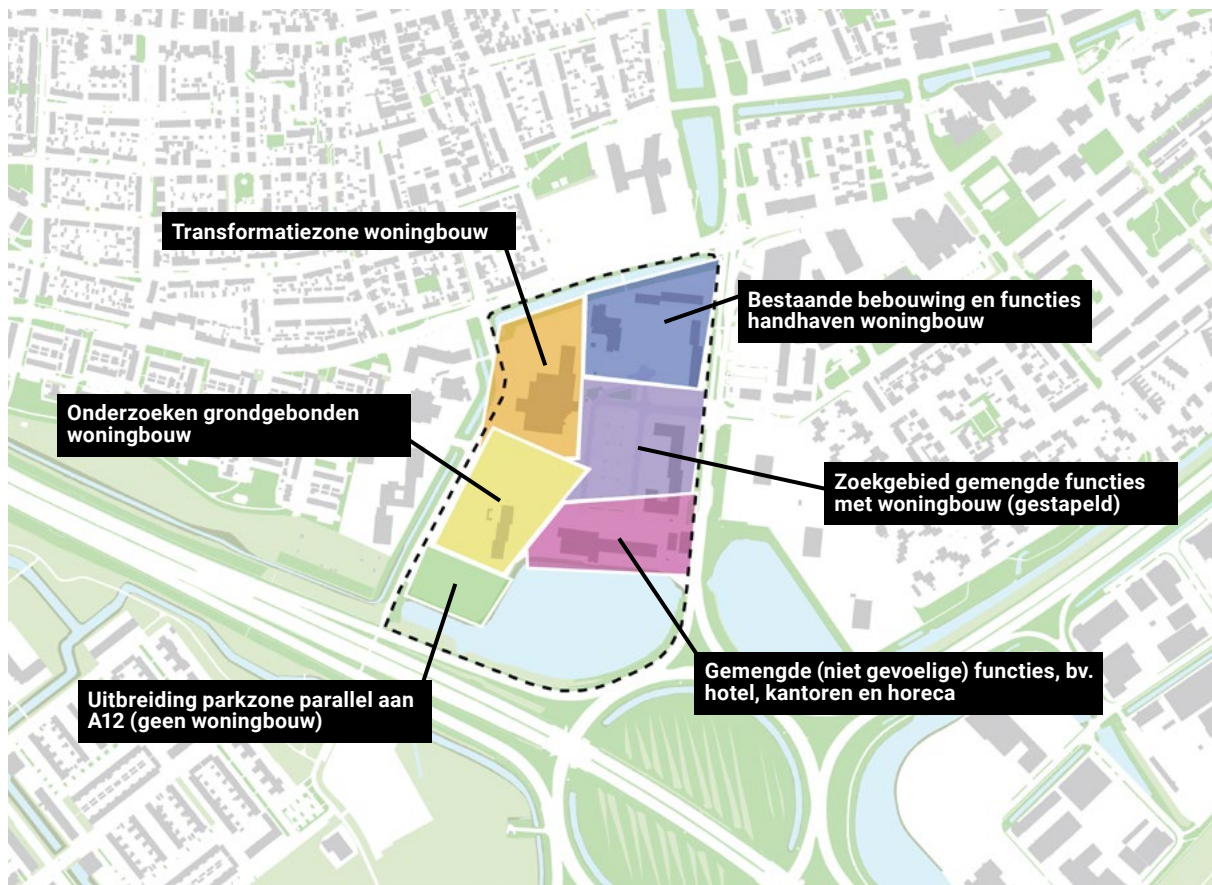
3.5 Vlekkenplan en planologische randvoorwaarden

Op basis van de voorgaande inventarisatie geeft het vlekkenplan een grove aanzet voor de bouwmogelijkheden van het gebied. Daarbij wordt uitgegaan van behoud van het terrein van Vivare en arbeidsmigrantenhuisvesting. Voor het ziekenhuisgebouw wordt uitgegaan van transformatie van het hoofdgebouw en mogelijkheden voor verdichting op de rest van het plot. De zusterflat komt in aanmerking om herontwikkeld te worden en hier wordt onderzocht hoe een deel van het parkeer- en braakliggende terrein verdicht kan worden. Het parkeerplein en kantoorpand van Rudius is een zoekgebied voor gemengde functies en woningbouw. De bouwmogelijkheden worden uiteindelijk bepaald door de integrale ontwikkeling, waarbij de perceelsgrenzen ruimtelijk van ondergeschikt belang zijn en er ruimte is voor stedelijke herverkaveling. De op te stellen ambitie en kaders met de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten geven hierin de opmaat voor de verdere uitwerking (zowel programmatisch als ruimtelijk) van het plangebied.

9. Status bebouwing



10. Vlekkenplan





4. Kaders met ambitie







4. De ambitie; een nieuw stedelijk woonlandschap in Velp

Het uiteindelijke resultaat moet een nieuwe woonomgeving zijn, die voldoet aan de eisen van deze tijd en aansluit bij de vraag. Het nu deels leegstaande en braakliggende gebied krijgt een nieuwe impuls door de toevoeging van woningen en ruimte voor gemeenschappelijke activiteiten. Een meer stedelijke uitstraling zorgt dat het gebied een woonmilieu krijgt dat nog niet in Velp aanwezig is. De plek leent zich voor een stedelijk milieu, met een hoogwaardige architectuur en ruimte voor water en groen om een optimaal woonmilieu te kunnen creëren, dat inspeelt op een veranderend klimaat. Het toevoegen van woningen versterkt het gebruik van de bestaande detailhandel en voorzieningen. Het terrein biedt een belangrijke vernieuwingsimpuls, zowel voor wat betreft woonmilieu, bevolkingssamenstelling als economie.

4.1 Een gemeenschappelijke ambitie

De ambitie wordt gedragen door zowel ontwikkelende partijen als de gemeente en is vertaald in een uit te werken denkrichting. Samenvattend ligt er centraal door het gebied een groen-blauwe zone waar landschap, water, verblijven en recreëren belangrijker is dan de auto. Rondom deze drager wordt gewoond in een compact stedelijke woonomgeving met een redelijk hoge bebouwingsdichtheid (gemiddeld 50-52 wo/ha) en voor een mix aan doelgroepen. Om deze ambitie waar te kunnen maken moet sprake zijn van geconcentreerde parkeeroplossingen aan de randen van het gebied met natuurlijke overgangen tussen de groene zone en de bebouwing. Er dienen goede verbindingen te worden gerealiseerd naar de omgeving zoals het winkelcentrum en de snelwegparken. En tot slot mag het gebied herkenbaar en iconisch zijn in de bestaande ruimtelijke context.





Slogan voor het gebied:

1. KNOOPPUNT ARNHEM
 > FOREREN
 > REGIO BEDIENEN
 > JONGEREN > MIDDEN HUUR

2. VELD
 > 3 KAMER APP. > HOGE HUUR

5. SOCIALE HUUR IN HET GEBIED

PARKEREN 14 PF VO GROENE RUIMTE



GESTAPELDE OPLOSSING EN DOBBELGEBRUIK

RUIMTE MAKEN VOOR GROEN

GROENE LOPER = IDENTITEIT

GROENE STEDELIJKHEID



AUTOLUW MIDDENGEBIED



POLDERSTRUCTUUR HERKENBAAR?



BRONCKSTRAAT > ONTOUITING

> OLUIPVOLKEER VOORKOMEN

VOETGANGER EN FIETSDOOR HET GEBIED

LIEVER GROEN / ADAPTATIEAFVOER

IPV. PERMANENT WATER

> KLIMAATADAPTIEF

MULTIFUNCTIONELE GROEN-WATERSTRUCTUUR



ENERGIELABEL A = STANDAARD

KWALITEIT (ADCO) VO. FLEXIBILITEIT

> TIJDOPANNE 5-10 JAAR

> INDIVIDUEEL ENERGIEOYOTHEEM

TOREN MET ICONISCHE WAARDE

HOOGWAARDIG UITSTRALING

BAKSTEEN (ALS INSPIRATIE) FABRIEKEN IN DE BUURT

programma + doelgroep
 mobiliteit + verbindingen
 landschap + klimaat
 duurzaamheid + energie
 beeldkwaliteit + beleving

SVP

Moodboard Groep 1 Gemeenschappelijke Ambitie

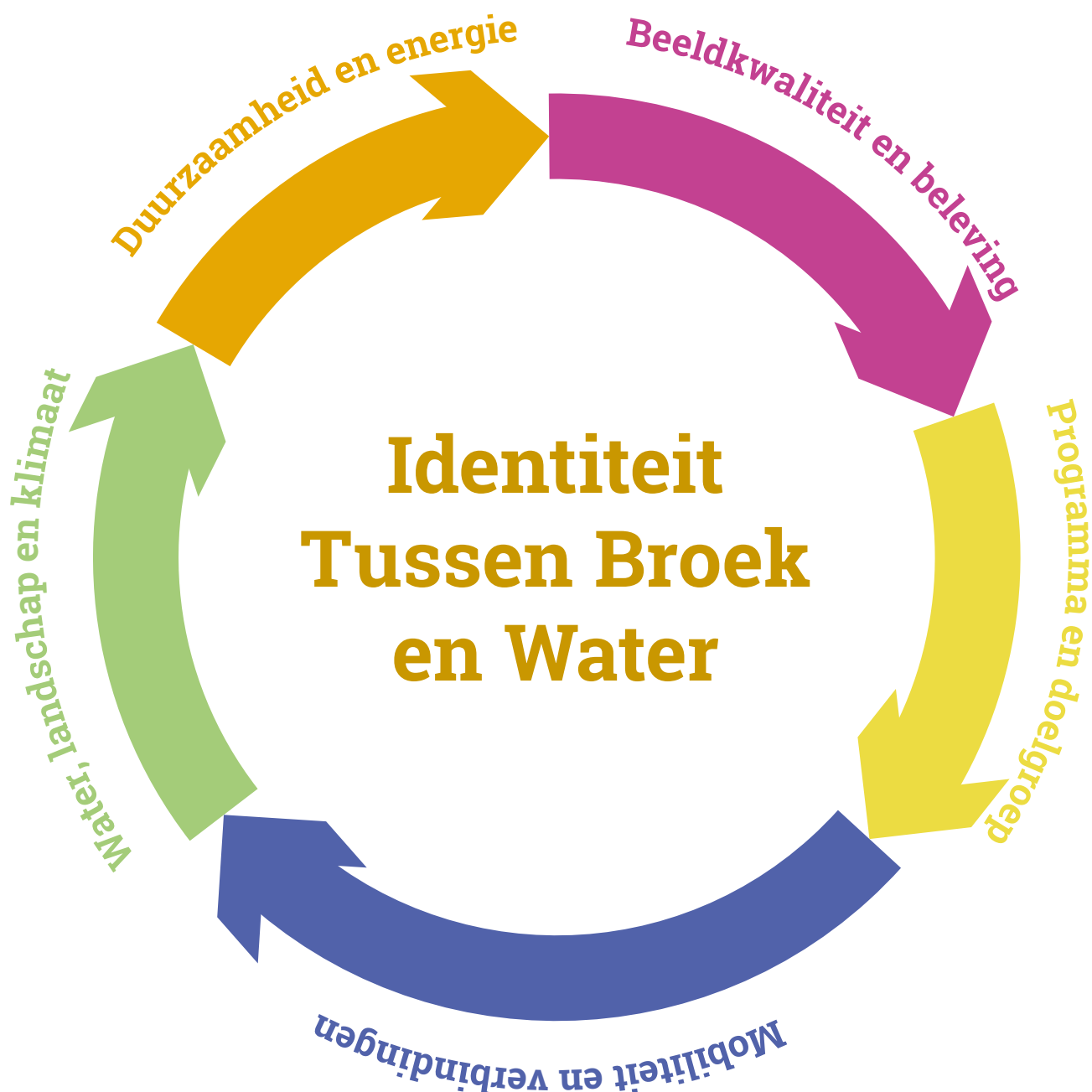


Slogan voor het gebied:



Beeldverslag bijeenkomst gebiedseigenaren

Samen met de ontwikkelende gebiedseigenaren en de gemeente is op 11 december 2019 een bijeenkomst georganiseerd waarin we de integrale opgave hebben vertaald naar een gemeenschappelijk ambitie voor de nieuwe woonomgeving. De bijeenkomst startte met een rondwandeling door het gebied en vervolgens werd aan alle aanwezigen gevraagd wat de verwachtingen en ambities zijn voor het gebied. Het eerste deel van het programma werd afgesloten met korte pitches over de meest recente plannen van de gebiedseigenaren en de ruimtelijke analyse door SVP. Het tweede deel van de middag stond in het teken van het ontwikkelen van moodboards, concretiseren van thema's en een gezamenlijke ambitie.



4.2 De kaders voor een nieuwe identiteit

De ambitie is uitgewerkt op basis van een vijftal pijlers. Ze dragen bij aan het realiseren van een nieuwe identiteit en zijn het kader bij de uitwerking. De vijf pijlers zijn:

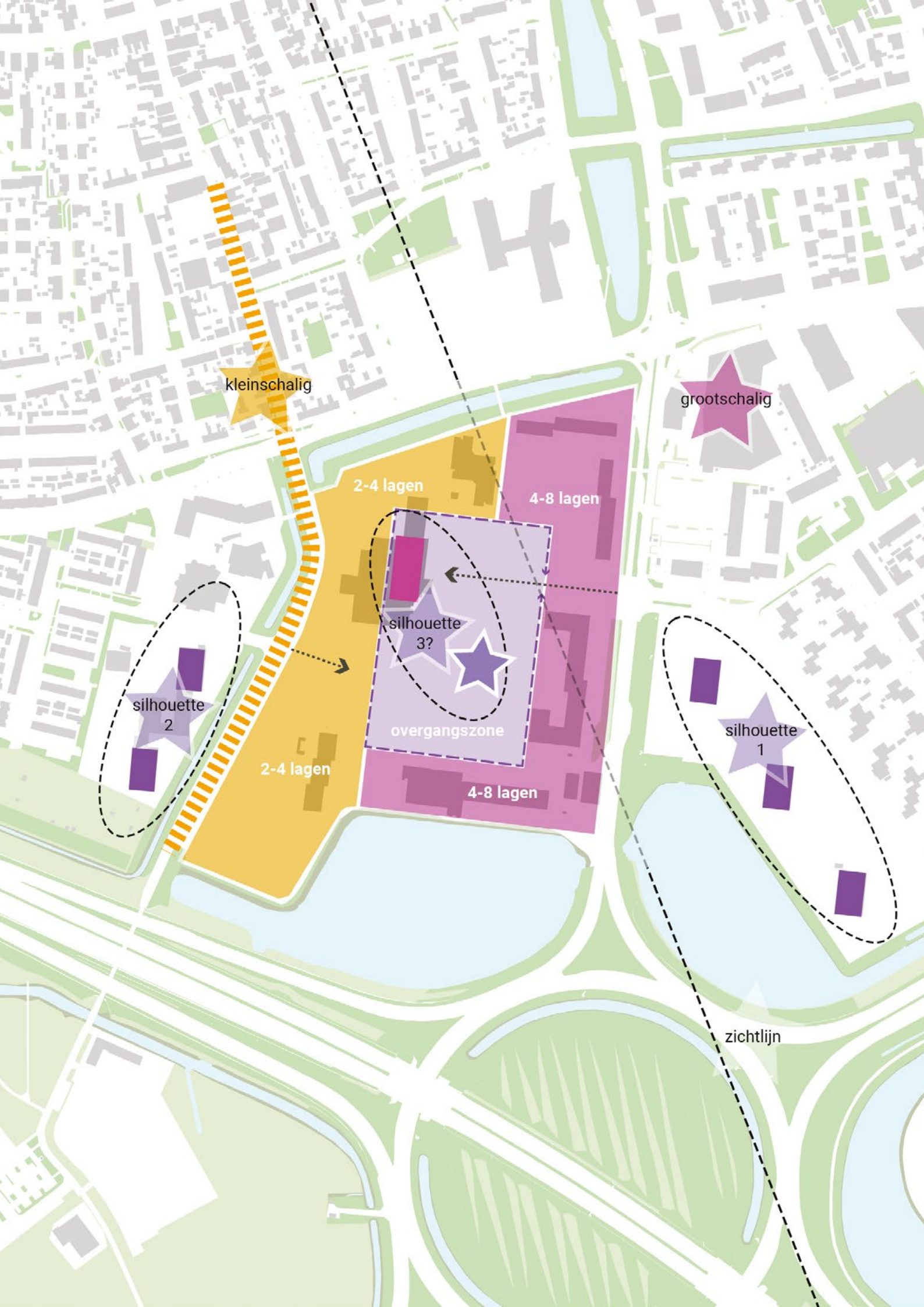
1. Beeldkwaliteit en beleving
2. Programma en doelgroepen
3. Mobiliteit en verbindingen
4. Water, landschap en klimaat
5. Duurzaamheid en energie

Per pijler:

- Beschrijven we de ambities zoals deze door ontwikkelende partijen en gemeente worden gedeeld en de vraagpunten die dit oplevert voor de masterplan fase.
- Concretiseren we dit in kwalitatieve en kwantitatieve kaders.
- Formuleren we aandachtspunten vanuit gemeente, ontwikkelende partijen en omwonenden die een rol gaan spelen bij het opstellen van het Masterplan.



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





Beeldkwaliteit en Beleving

4.3 Beeldkwaliteit en beleving

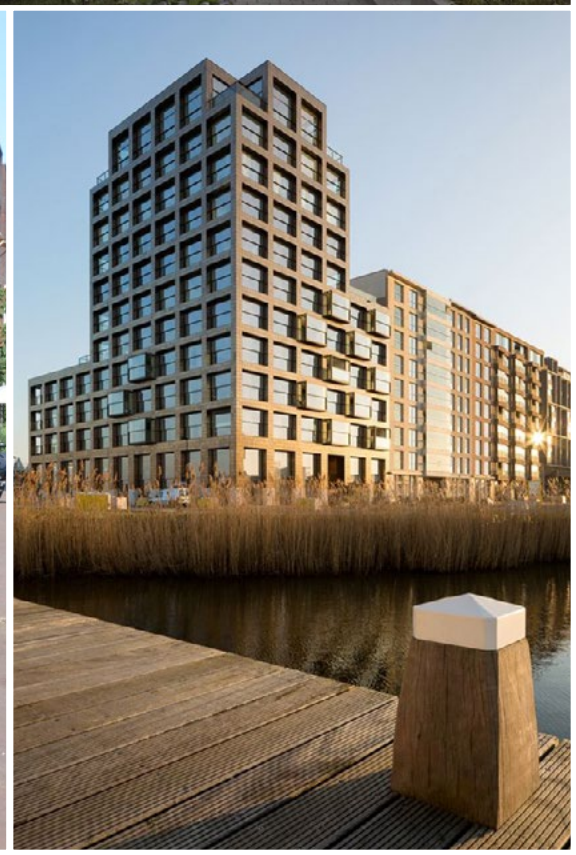
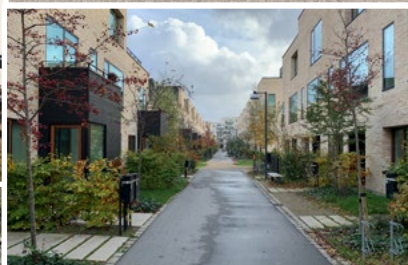
We streven naar een compact stedelijke woonomgeving met een variatie in dichtheid, bouwmassa en variatie in bouwhoogte, waarbij de beleving en uitstraling op alle schaalniveau's moet kloppen. Dat betekent meer groene ruimte en gestapelde woonvormen en het gebruik maken van slimme parkeeroplossingen.

Zoals eerder beschreven ligt het gebied cruciaal in de ruimtelijke context. Zowel vanaf de snelweg als op de schaal van het dorp heeft het gebied impact. Er wordt voorgesteld om een beeldbepalend hoogte-ensemble te realiseren dat het gebied op de grote schaal op de kaart zet. Het ensemble bestaat uit het gefacelifte ziekenhuis en een nieuw hoogteaccent die samen een nieuw silhouet vormen vanaf de snelweg. Zij vormen het hart van het plan en zijn hoger dan de bebouwing aan de randen. Hierdoor is de impact, qua uitzicht en bezonning, op de omgeving geminimaliseerd. Bij de uitwerking wordt de zichtlijn naar de kerktoren zo min mogelijk verstoord of geblokkeerd.

Het volgende schaalniveau is die van de entree naar Velp, waarbij kansen liggen om de maaiveldaansluitingen op de President Kennedylaan te verbeteren. Geen blinde gevels meer, een betere uitstraling van de

panden en connectie zoeken met het grootschalige karakter van winkelcentrum Velperbroek door het toevoegen van bouwmassa. De Waterstraat sluit aan op de kleinschaligheid van het oude Velp als verlengstuk van de IJsselstraat. Dat zelfde geldt voor de zone langs de Broekstraat. De nieuw toe te voegen bebouwing is hier lager in bouwhoogte dan aan de zijde van de President Kennedylaan.

Voor de rest is het van belang dat het gebied zelf een samenhang vertoont in architectonisch beeld en openbare ruimte. Er ontstaat een ensemble van gebouwen met gelijke principes voor materiaal, kleur en stedenbouwkundig compositie. In de openbare ruimte wordt het raamwerk in één ontwerp en materialisatie uitgevoerd, zodat een hoogwaardige en sociaal veilige omgeving ontstaat.





Kwalitatieve uitgangspunten

- Stedelijke woonomgeving door compact en gestapeld te bouwen en variatie in bouwhoogten te creëren, zodat er groene ruimte ontstaat in het gebied.
- A12-beleving: Het toevoegen van hoogbouwaccent(en) voor een nieuw snelwegsilhouette.
- Optimaliseren van de President Kennedylaan als entree naar Velp door verbeteren van de plinten en zone tussen gebouw en profiel.
- Langs de President Kennedylaan/Waterstraat aansluiting vinden op de grootschalige bebouwing van het winkelcentrum door het toevoegen van bouwmassa met gestapelde woningen.
- Langs de Broekstraat/Waterstraat aansluiting vinden op de kleinschalige bebouwing van Velp-Zuid in een mix van grondgebonden en gestapeld.
- In het gebied een samenhang vinden in architectonisch beeld door materiaal, kleur, en stedenbouwkundige compositie.
- De openbare ruimte wordt in samenhang ontworpen waarbij sociale veiligheid en hoogwaardig inrichting (niet standaard) belangrijke ontwerputgangspunten zijn.
- Het voormalig ziekenhuis krijgt een architectonische facelift die past bij de nieuwe bestemming.
- Het realiseren van een icoon of herkenbaar ensemble om het gebied op de hoge schaal op de kaart te zetten.



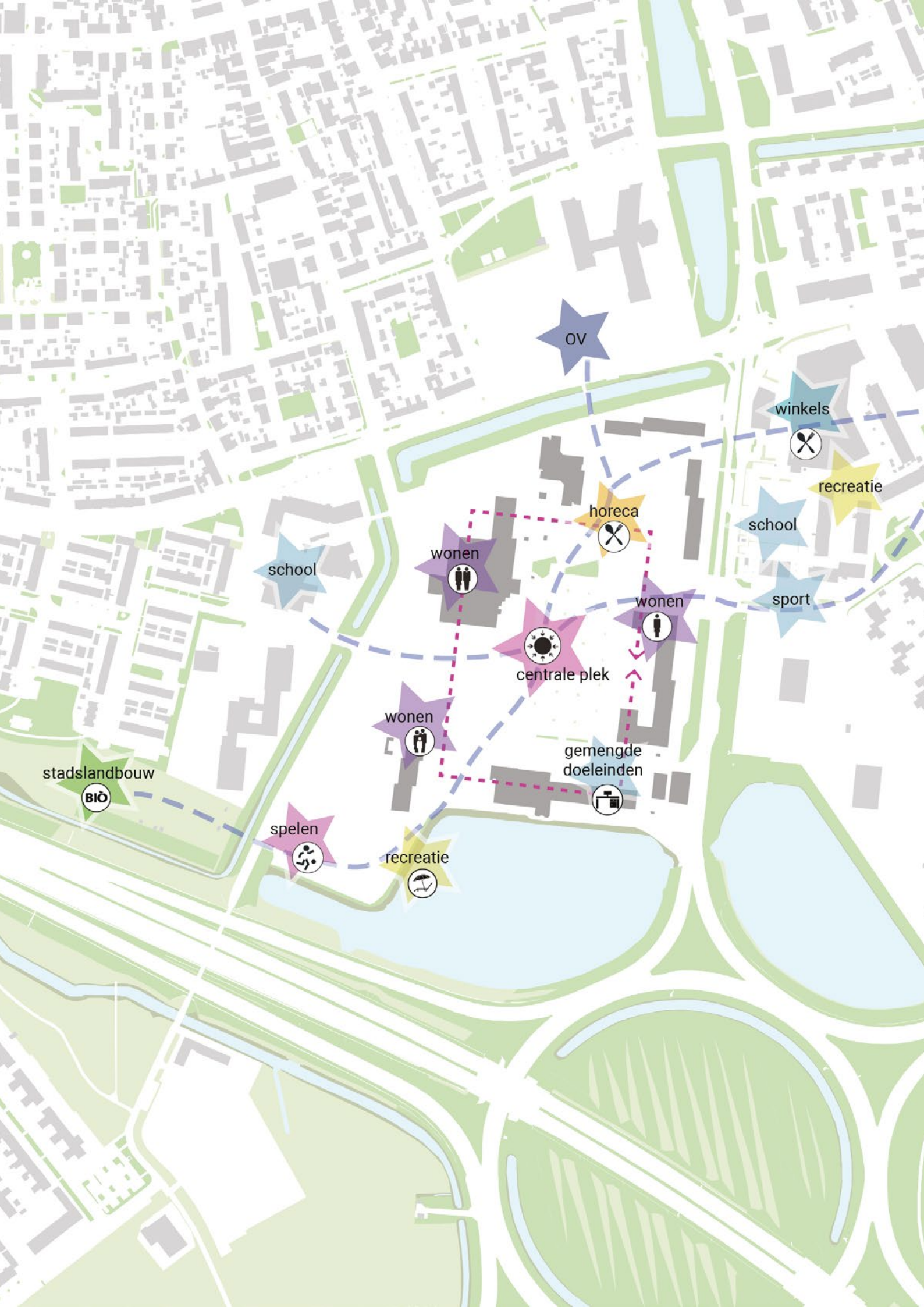
Kwantitatieve uitgangspunten

- Om groene ruimte naast stedelijk wonen waar te maken moet ca. 1/3 van het plangebied als onverharde (semi) openbare ruimte worden gerealiseerd. De stedelijke kwaliteit in combinatie met een grote groene verblijfsruimte maakt een hoge woningdichtheid noodzakelijk. Hoe kleiner de footprint van de bebouwing kan worden hoe meer groene ruimte er overblijft. We gaan uit van een gemiddelde dichtheid van 50-52 woningen per hectare.
- De bebouwing aan de Broekstraat en Waterstraat is 2-4 woonlagen hoog.
- De bebouwing langs de President Kennedylaan is 4-8 woonlagen hoog.
- De bebouwing in het middengebied is een overgangszone die aansluit op de randen.
- In het middengebied zijn er maximaal twee hoogbouwaccenten (waarvan 1 het huidige ziekenhuis) tot een hoogte van maximaal 16 woonlagen en zij dragen bij aan het snelwegsilhouette.



Aandachtspunten

- De zichtlijn naar de kerktoren.
- Vanuit de omgeving wordt aandacht gevraagd voor (sociale) veiligheid in dit gebied.
- Recreëren en verblijven wordt door de omgeving als een belangrijke toegevoegde waarde voor dit gebied benoemd. De mogelijkheid om ook in de toekomst te kunnen blijven vissen in de vijver aan het Velperbroek-circuit wordt vanuit de visvereniging als aandachtspunt meegegeven.
- Balans zoeken tussen groene ruimte en ontwikkelmogelijkheden.
- Bewoners maken zich zorgen over hun uitzicht als gevolg van toevoeging van hoge bebouwing. Een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in de omgeving (zichtlijnen/uitzicht) zijn hierbij belangrijk.
- Bij hogere bebouwing rekening houden met positie om windhinder zoveel mogelijk te voorkomen.





Programma en doelgroep

4.4 Programma en doelgroepen

De gemeente en ontwikkelende partijen hebben samen gekeken naar de gewenste doelgroepen. Geconstateerd wordt dat het gebied zich leent voor een mix aan woon- en verblijffuncties die bijdragen aan de gewenste stedelijkheid. Dat komt tot uiting in een variatie van hoogbouw, stedelijke woonblokken, stads-woningen en compacte kleinschalige woonvormen.

Qua doelgroepen is het 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. Tegelijkertijd maakt het aanwezige woonmilieu en de ligging in de oksel van het Velperbroekcircuit de locatie hier minder geschikt voor het dure segment. Zij kiezen met hun financiële middelen voor een andere woon-omgeving. Naast het realiseren van nieuwbouw liggen er ook kansen voor transformatie van huidige panden naar een nieuw woonprogramma. Het ziekenhuis-gebouw leent zich bijvoorbeeld goed voor appartementen voor ouderen, (alleenstaande) forensen of studenten met gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen.

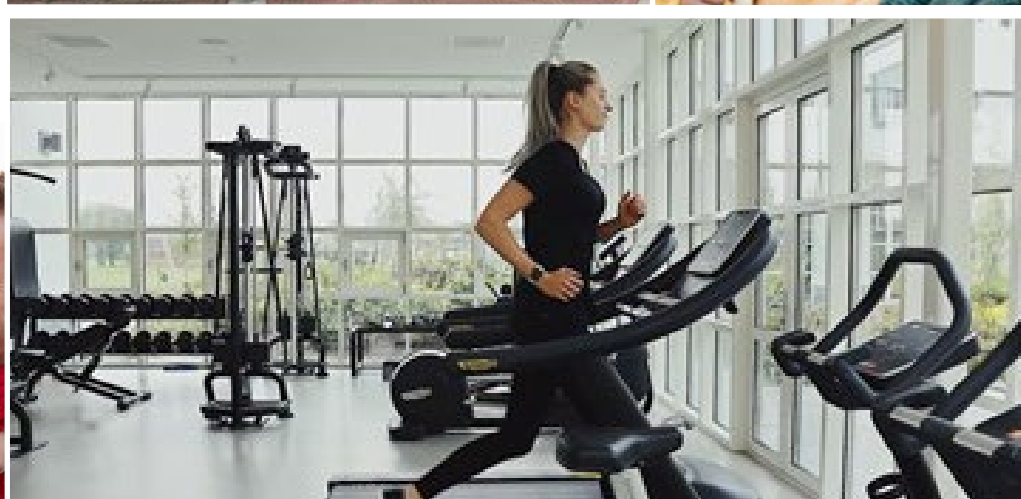
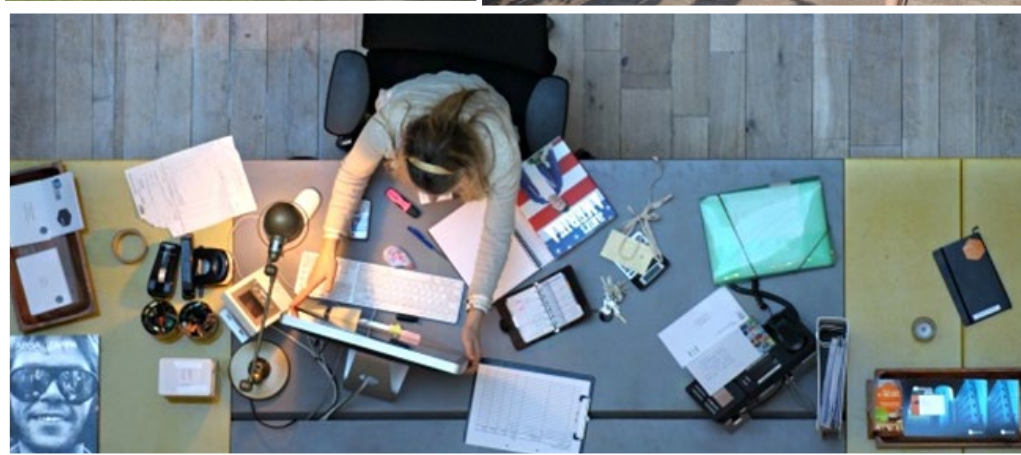
Op basis van de gemeentelijke woonvisie wordt in de startnotitie geconstateerd dat er behoefte is aan koop- en huurwoningen in het middeldure segment. Daarnaast is in aanloop naar het opstellen van een nieuwe woonvisie een woningmarktonderzoek uitgevoerd, waaruit ook de behoefte aan goedkope koop naar voren komt en dat de (naar verwachting) forse toename van appartementen in het gebied minder problematisch is dan gebleken uit eerder onderzoek. Hoogbouw en stedelijke woonblokken met gestapelde woningen zijn dus een goede woontypologie.

De aanwezigheid van grote groepen arbeidsmigranten sluit niet aan bij de transformatie van het gebied naar een moderne woonwijk. De wens is om in de toekomst de huisvesting van arbeidsmigranten meer te spreiden over de kernen. Vooralsnog gaan wij uit van handhaving van deze locaties en zal een goede inpassing binnen de planvorming voorop staan.

Naast het nieuwe woonprogramma is er ook behoefte aan plekken in het gebied die bijdragen aan stedelijke leefomgevingen. Te denken valt aan kleinschalige horeca als een koffietentje of bistro, maar ook buitensport- en speelgelegenheden. Niet alleen bewoners maken hier gebruik van, maar ook omwonenden. Dat hoeft niet alleen in de eindfase, maar kan juist in het begin van de ontwikkeling door placemaking tot stand komen. Het realiseren van activiteiten en kleinschalige ingrepen of kunstwerken zetten het gebied op de kaart!

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Velp Zuid. Met name het oude deel van de wijk ten noorden en westen van het plangebied wordt gekenmerkt door een eenzijdige sociale woningvoorraad. De gemeente en de woningcorporatie willen de woningvoorraad in dit gebied graag meer differentiëren. Op voorhand vindt er onderzoek plaats tussen partijen wat de mogelijkheden hiervoor zijn of de sociale huur in dit gebied kan worden toegevoegd en vervolgens goedkope koopwoningen en middeldure woningen in de bestaande wijk kunnen worden gerealiseerd.

Door de beperking van de milieuzonering zijn er ter hoogte van de President Kennedylaan geen woningen, maar wel gemengde doeleinden mogelijk, zoals kantoor- en hotel- en verblijfs- en carpoolfuncties. Dit sluit ook aan bij goede bereikbaarheid vanaf de snelweg.





Kwalitatieve uitgangspunten

- Het gebied transformeert van werk-woon-zorgomgeving naar een dynamisch stedelijk woongebied.
- Er is ruimte voor een mix aan doelgroepen uit de regionale en lokale omgeving.
- Alleen aan de President Kennedylaan is ruimte voor kantoor en hotel/verblijfsfuncties.
- In het gebied is ruimte voor kleinschalige voorzieningen die verblijfskwaliteit en ontmoeting stimuleren en aanvullend op het winkelcentrum Velperbroek en andere voorzieningen uit de omgeving.
- Inpassen van de twee locaties voor arbeidsmigranten, echter de wens is om deze locaties meer te verspreiden over de kernen.
- Placemaking door het toevoegen van inrichtingselementen of organiseren van activiteiten zetten het gebied op de kaart.



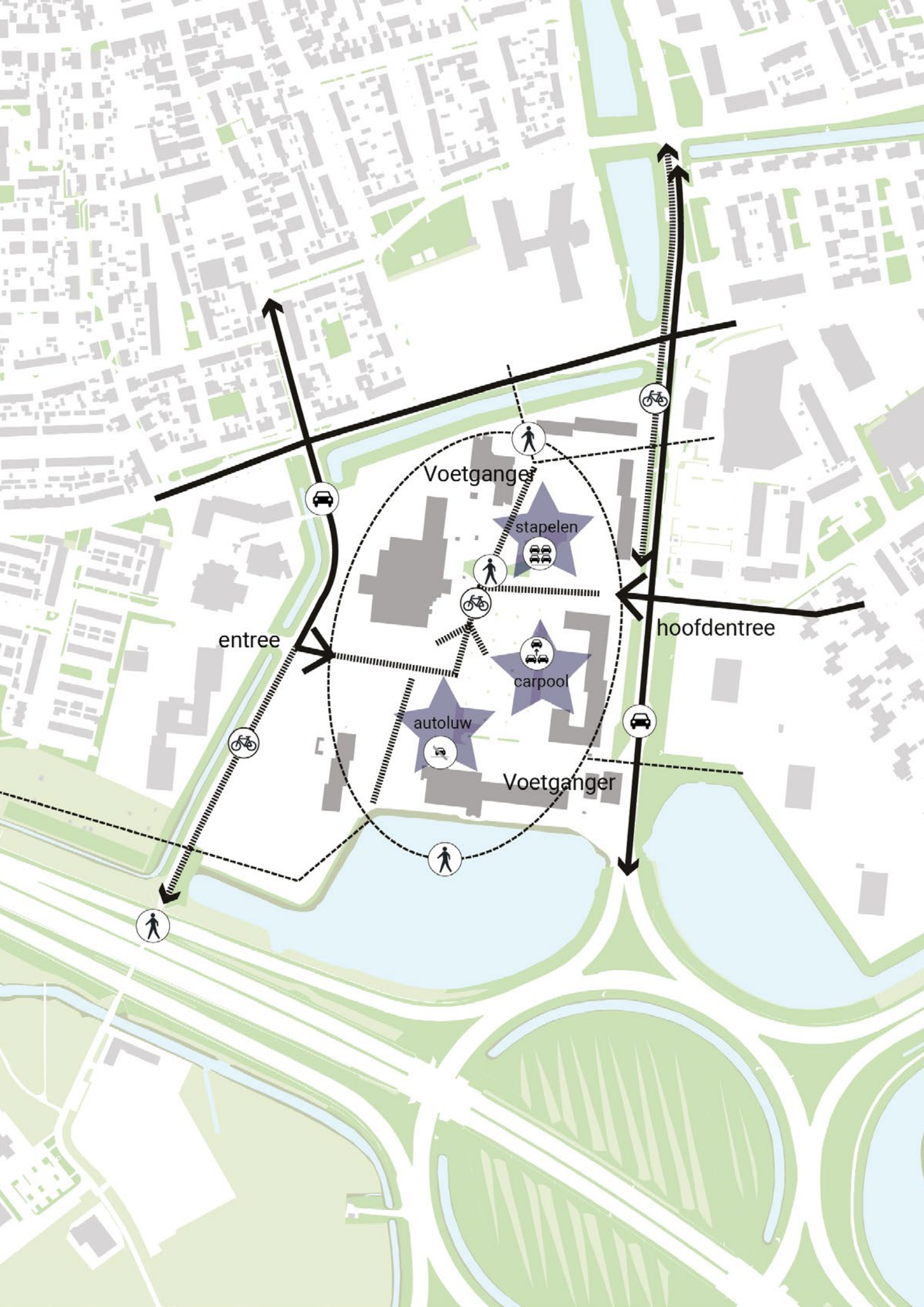
Kwantitatieve uitgangspunten

- Het gebied leent zich voor mix van koop en huur in het middeldure segment en goedkope koop.
- Een variatie in hoogbouw, stedelijke woonblokken, stadswoningen en compacte kleinschalige woonvormen en bijzondere woonvorm voor zelfstandige ouderen.
- Bij een woningdichtheid van circa 50-52 woningen per hectare is er ruimte voor circa 350 woningen in het plangebied.
- Daarvan is 35% in de huursector.
- Huurwoningen komen voor in de klasse tussen € 650,= en € 950,= waarbij de woningen die worden toegevoegd in het sociale segment worden uitgewisseld binnen het bestaande sociale segment met dien verstande dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Rheden gelijk blijft.
- Voor de vrije sector huur is circa € 1.200,= per maand passend (prijspeil januari 2020).
- Bij koopwoningen ligt de bovengrens rond de € 350.000,= VON (prijspeil januari 2020).
- De uiteindelijke verdeling van het woningaanbod dient te worden gebaseerd op het behoeftevraagstuk.



Aandachtspunten

- Zowel vanuit de omgeving als vanuit de ontwikkelende partijen worden zorgen geuit over de inpasbaarheid van de aanwezige arbeidsmigrantenhuisvesting in het nieuwe woonmilieu.
- Ook uit de bewonersconsultatie komt de wens naar een gemêleerde samenstelling van de wijk naar voren.
- Vanuit de prestatieafspraken met de woningcorporaties wordt gezocht naar mogelijkheden om de oude eenzijdige sociale huurwijken meer te differentiëren en nieuwbouw te realiseren in dit gebied. Onderzoek tussen de woningcorporaties en ontwikkelende partijen laten de mogelijkheden zien.



Voetganger

stapelen

carpool

autoluw

Voetganger

entree

hoofdentree



Mobiliteit en verbindingen

4.5 Mobiliteit en verbindingen

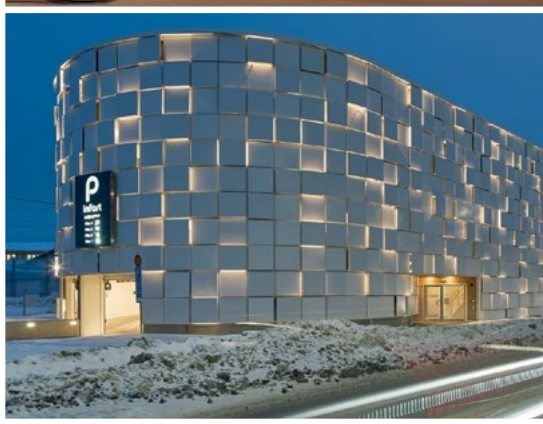
Ondanks de toename van programma en daarmee verkeersbewegingen is het maken van een autoluw binnengebied de ambitie voor het gebied. De twee huidige entree's blijven voor de auto gehandhaafd. De auto is te gast en wordt zoveel mogelijk uit het zicht van het binnengebied onttrokken, door het op eigen kavel, in de randen tussen en onder de gebouwen of in een parkeergebouw op te lossen. Voor het gehele gebied geldt de parkeervraag conform de parkeernormen van de gemeente, maar er is ruimte om dubbelgebruik toe te passen. Daarnaast wordt gezocht naar flexibiliteit in de parkeeroplossing om veranderende mobiliteiten op te vangen. Minder auto's of deelauto's zorgen voor minder plekken, die dan weer op termijn kunnen worden teruggegeven aan het groen.

Het autobezit wordt ontmoedigd door de bereikbaarheid voor fiets en voetgangers te vergroten. Er wordt een goede fietsverbinding door het gebied gerealiseerd vanaf de Broekstraat (Presikhaaf) naar winkelcentrum Velperbroek e.o. (scholen en zwembad). En van noord naar zuid ligt een vrijliggende wandelzone die aantakt op de verschillende gebouwen in het gebied. Deze route komt uit op het bruggetje bij de Waterstraat en bij de bushaltes, die mogelijk vervangen moeten worden voor de herkenbaarheid en optimale toegankelijkheid naar de Waterstraat vanuit het nieuwe woongebied. De rest van de voetpaden ligt vrijliggend in het gebied en verbindt de verschillende (groen) plekken, gebouwen met elkaar. Ook maakt

dit wandelrondje connecties met de omgeving, zoals mogelijk het winkelcentrum en het Geërfdenpark.

De ambitie is om de Broekstraat niet zwaarder te belasten met gemotoriseerd verkeer dan nodig. Onderzocht moet worden of het afsluiten van het tunneltje voor gemotoriseerd verkeer wenselijk is. Waardevolle verbindingen moeten in dit onderzoek mee worden genomen. De route dient in ieder geval aangenaam te zijn voor fietser. Het aanpassen van het huidige profiel naar een fietsstraat kan hieraan bijdragen. Tevens moet sluipverkeer tussen Velp en Presikhaaf worden voorkomen. Het moet aantrekkelijker en veiliger worden om te recreëren in het Geërfdenpark en het park aan de andere kant van de snelweg.

Het Knooppunt Velperbroek is een belangrijk verkeersknooppunt en daarom ligt er in het gebied een carpoolplek van ca 30-35 auto's. De carpoolplek zal in de nieuwe situatie terug komen in het openbaar gebied of in een centraal parkeergebouw. Het gebied is aangewezen als parkeerplek voor grote voertuigen (art 5.8 APV). Maar gezien de transformatie naar woongebied is het logisch om die niet in het gebied terug te laten komen. Er moet wel aandacht zijn voor parkeerplaatsen voor bevoorradings- en pakketdiensten.





Kwalitatieve uitgangspunten

- Het gebied kent twee entrees voor de bereikbaarheid ten behoeve van auto's. De hoofdentree vanaf de President Kennedylaan voor het oostelijk deel en een entree vanaf de Broekstraat voor het westelijke deel.
- Het maken van een centraal autoluw woongebied waar de auto te gast is.
- Fietsverbinding door het gebied van west naar oost (het Velperbroek).
- Een vrijliggende wandelzone van noord naar zuid verbinden de Waterstraat en OV-haltes met recreatie aan de plas.
- Onderzoeken hoe en in welke mate de Broekstraat dient te worden ontlast van gemotoriseerd verkeer. Dit kan eventueel door middel van het profiel aanpassen naar een fietsstraat en door de tunnel voor gemotoriseerd verkeer af te sluiten.
- Realiseren van parkeren onder of in gebouwen om aan de parkeeropgave te voldoen en ruimte te maken voor groen. Een deel van de openbare parkeerplaatsen uitvoeren met oplaadpunten.
- Zoeken naar flexibiliteit in de parkeeroplossing om veranderende mobiliteiten op te vangen. Minder auto's of deelauto's zorgen voor minder plekken.
- Ruimte bieden voor carpoolparkeren, bevoorradings- en pakketdiensten en die combineren met bezoekers parkeerplaatsen.
- Buslijn 8 is qua reizigersaantallen een van de minder sterke lijnen in Velp. Het kan zo zijn dat over een aantal jaren deze lijn een andere route gaat rijden en het ziekenhuisterrein niet meer aandoet. Tot dat moment moet er een keermogelijkheid zijn op het terrein.



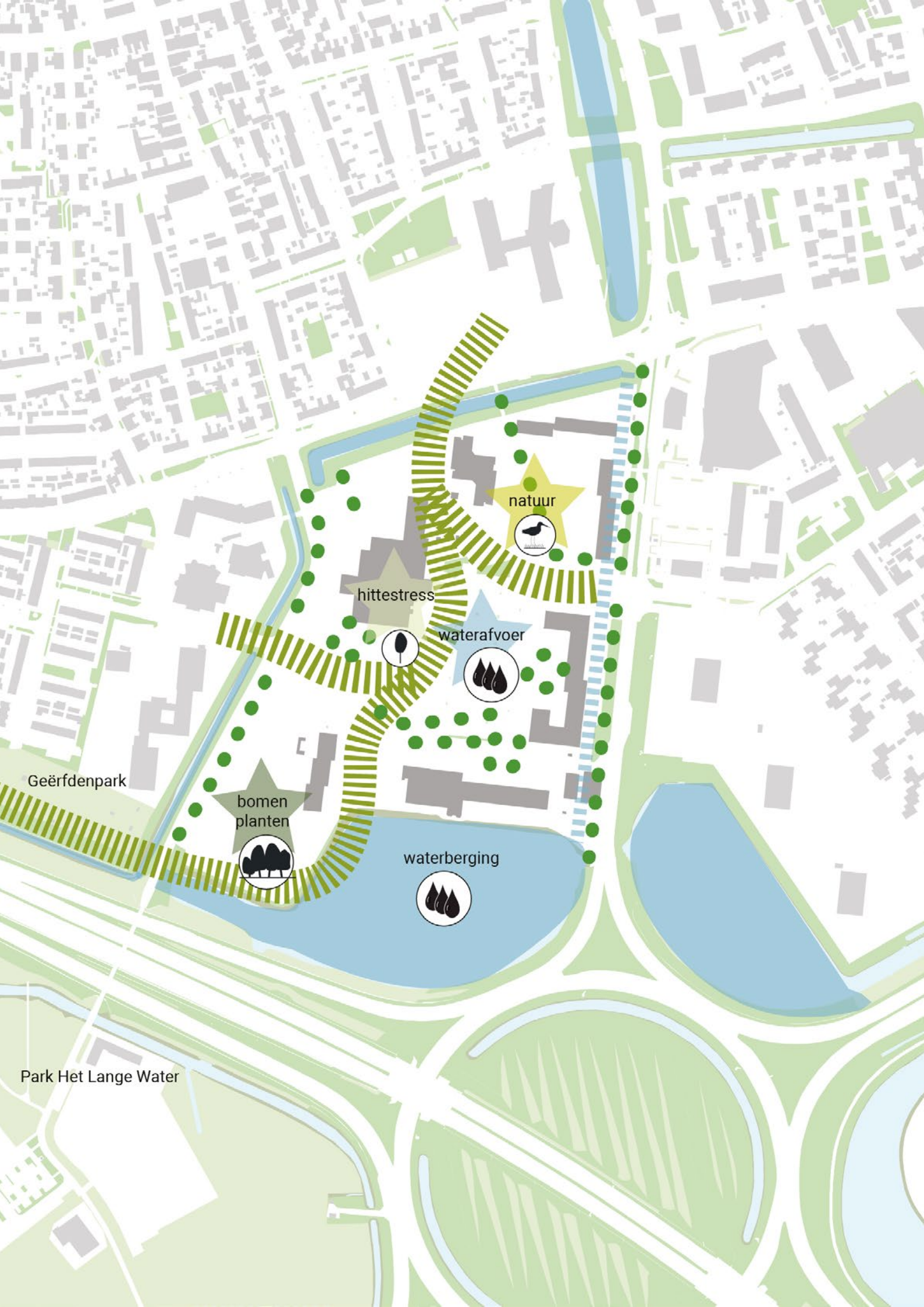
Kwantitatieve uitgangspunten

- Bij vergunningverlening wordt getoetst conform de parkeernormen van de gemeente.
- Per woningen wordt minimaal 1,0 pp per woning op eigen terrein of in gebouwde voorziening gerealiseerd.
- Per woningen wordt 0,4 pp bezoekersparkeren in openbaar gebied gemaakt.
- 30-35 carpoolplekken realiseren in openbaar gebied, parkeergebouw of een alternatieve locatie onderzoeken.
- De verkeerstoename op de aansluiting Waterstraat/ Broekstraat mag niet zodanig zijn dat hier verkeerslichten nodig zijn voor een goede en veilige verkeersafwikkeling. Dit moet worden aangetoond.



Aandachtspunten

- Het eventueel afsluiten van de tunnel voor autoverkeer moet in goed overleg gebeuren met gemeente Arnhem, aangezien die de tunnel in beheer heeft.
- In het gebied geen ruimte meer bieden voor parkeerplekken voor grote voertuigen.
- Zoeken naar een financiering voor een parkeergebouw.
- Toegankelijkheid hulpdiensten- en bevoorrading in het autoluwe gebied.
- Deelauto's en oplaadpunten in het openbaar gebied is nog geen gemeentelijk beleid.
- Dubbelgebruik parkeren is mogelijk in het gebied als wonen en kantoren in het gebied aanwezig is.
- Er is geen alternatieve plek te vinden voor het parkeren van grote voertuigen, zodat ze alsnog een plek in het gebied moeten krijgen.



natuur



hittestress



waterafvoer



Geërfdenpark

bomen
planten



waterberging



Park Het Lange Water



Water, landschap en klimaat

4.6 Water, landschap en klimaatbestendigheid

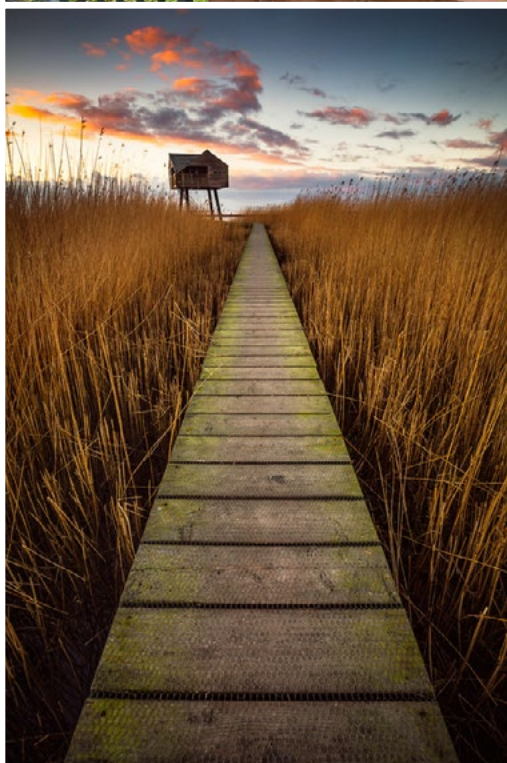
Deze pijler is de samenhangende identiteit voor dit nieuwe woongebied. In de geest van de concept visie “Een groenblauwe structuur voor Velp. ‘Maak het water zichtbaar en beleefbaar’ (principe 8) ‘vergroen de belangrijke structuren’ (principe 9), ‘vergroen de openbare ruimte’ (bouwsteen C) en ‘vergroen de private ruimte’ (bouwsteen D). Het draagt bij aan een aantrekkelijke, prettige en gezonde omgeving, waar het goed wonen en recreëren is. Het landschap, water en klimaatbestendigheid zijn dus niet alleen voelbaar in het openbaar gebied, maar ook op kavel en woning-niveau.

En de nieuwe ontwikkeling biedt kansen om het gebied klimaatbestendiger en groener te maken. De ambitie is om een centraal groen-blauwe loper van noord naar zuid te realiseren. Deze groene zone met waterelementen heeft een multifunctioneel karakter en takt op verschillende plekken aan op de omgeving. De singels aan de Waterstraat en Broekstraat blijven gehandhaafd en maken ook onderdeel uit van het groen-blauwe raamwerk. De waterplas aan de snelweg heeft een sterk landschappelijk karakter en draagt bij aan de groen/blauwe uitstraling aan de zuidkant. Het wordt nu alleen gebruikt door de visvereniging, maar het is niet ondenkbaar dat er meer (water)recreatie mogelijk is. Zeker als ook een verbinding

wordt gelegd met het Geërfdenpark en het Park Het Lange Water en er kansen liggen voor een groene invulling voor een speelbos of stadstuinen.

Door de lage ligging van het terrein, een hoge grondwaterstand en de slecht doorlatende bodem kan infiltratie van het hemelwater lastig zijn. Het groen-blauwe raamwerk draagt dan ook bij aan de gezamenlijke waterberging/afvoer in dit gebied. Hierin wordt voldoende ruimte gemaakt om water te bergen en vertraagd af te voeren (naar de bestaande plas of singels of evt. nieuw aan te leggen oppervlaktewater). Ook het minimaliseren van de verharding draagt bij aan de klimaatbestendigheid. Hemelwater dat op (toekomstig) eigen terrein valt dient ook zoveel mogelijk daar verwerkt te worden, door een groene inrichting van tuinen, parkeerplaatsen en daken.

In het gebied worden de bestaande bomen zoveel mogelijk ingepast en nieuwe bomen toegevoegd om het raamwerk te versterken. Bomen houden water vast en zorgen voor schaduwrijke plekken om hittestress tegen te gaan. Daarnaast wordt gestreefd naar een gelaagd landschap met een natuurlijke inrichting, omdat het zorgt voor versterking van de biodiversiteit van de flora en fauna in de stedelijke leefomgeving.





Kwalitatieve uitgangspunten

- Groen- en waterbeleving is een extra dimensie op alle schaalniveau's, van openbare ruimte tot private ruimte.
- Het toevoegen van een grote groen-blauwe zone met ruimte voor verblijf, natuur, waterberging en recreatie.
- Versnippering van groen/water voorkomen en uitgaan van grote aaneengesloten vlakken.
- Oppervlaktewater is met name bedoeld voor klimaatadaptatie en waterberging en is geen scheidend element.
- Waterafvoer in het gebied maakt gebruik van natuurlijke hoogteverschillen in het gebied en afvoer richting de plas.
- Voldoende drooglegging i.v.m. met hoge grondwaterstanden en slecht doorlatende bodem.
- Minimaliseren van verharding en waar mogelijk toepassen van open verharding.
- Vergroten van de aantrekkelijkheid en recreatie van de waterplas en verbindingen leggen met het Geërfdenpark en het Park Het Lange Water in Arnhem.



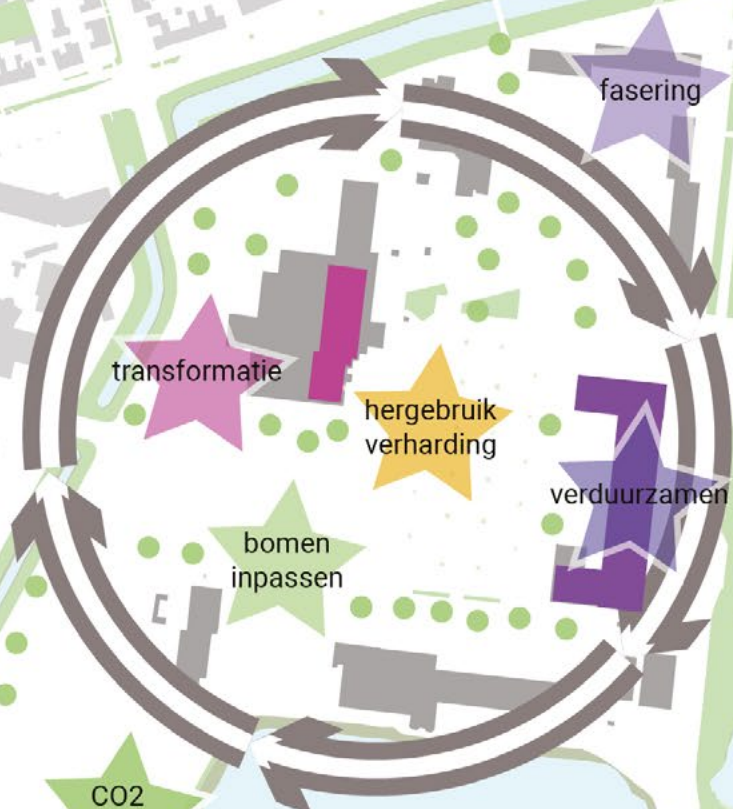
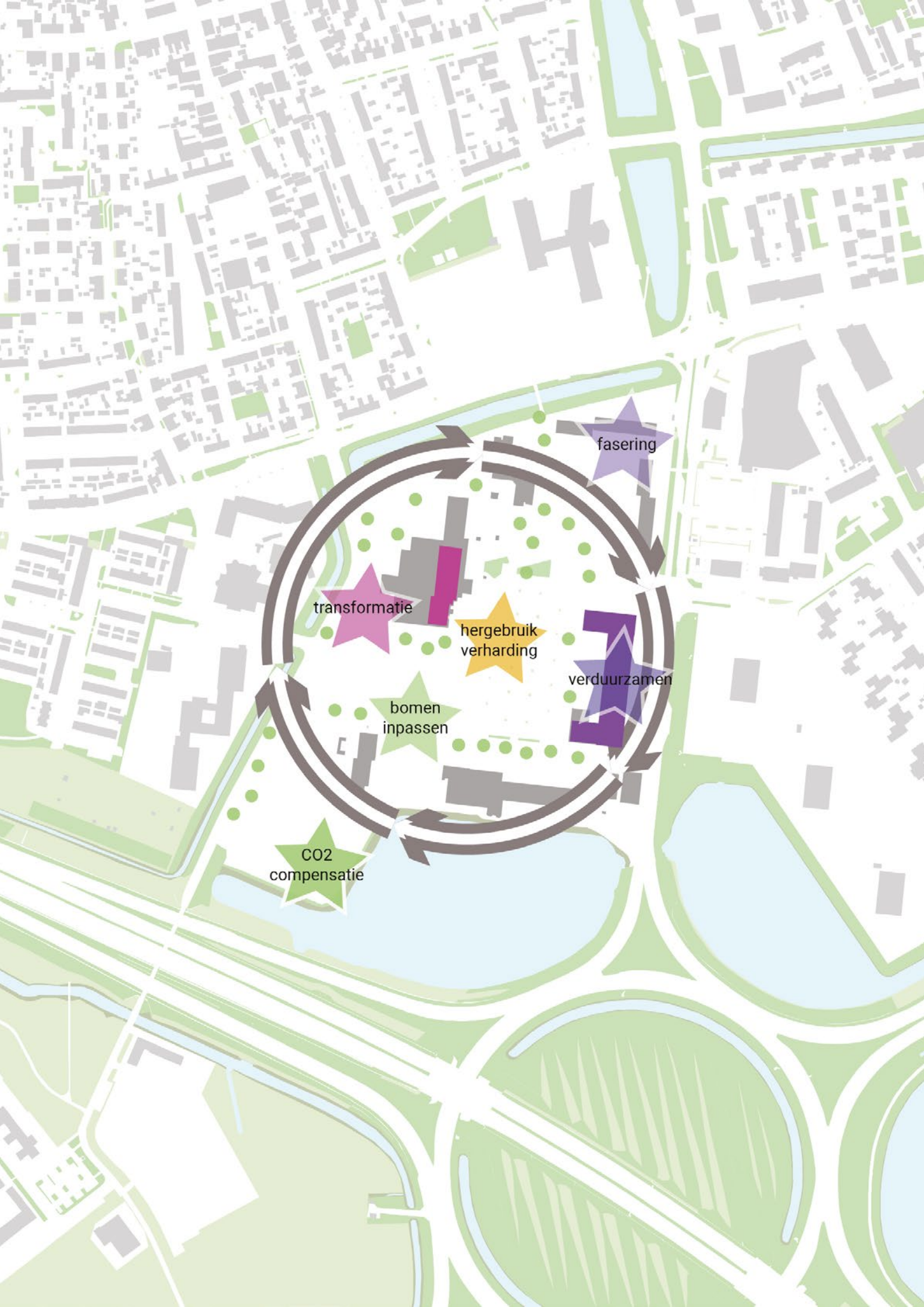
Kwantitatieve uitgangspunten

- Er is ten minste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en de gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.
- Ten minste 40% van de nieuw aan te leggen oppervlaktes in het plangebied (inclusief gebouwen) wordt warmtewerend of verkoelend.
- Koeling van nieuw te realiseren bebouwing wordt op zodanige wijze aangelegd dat deze niet leidt tot opwarming van de (verblijfs) ruimte in de directe omgeving.
- Minimaal 20% van de openbare ruimte moet een waterbergende functie vervullen (dat kan in open water, maar ook in de vorm van een laagte/wadi die bij flinke buien vult en vervolgens weer droog staat).
- De hemelwaterverordening van de gemeente Rheden is van kracht, met het principe van eerst hemelwater vasthouden, dan bergen en dan afvoeren.
- Bestaande kwalitatieve bomen worden ingepast in het plangebied.
- Creëren van een gelaagd natuurlijk landschap ten behoeve van belevingswaarde en biodiversiteit i.p.v. alleen gras met bomen.



Aandachtspunten

- De realisatie van de groen-blauwe zone is vanwege de ontwikkeldynamiek niet in één keer te realiseren.
- Hoe wordt het beheer van groen en overgangen geregeld. Is er uiteindelijk parkbeheer of is er een openbare ruimte met ontwikkelplots en een eigen groenvoorziening.
- Er is nu, vanwege eigendommen, geen toegang mogelijk tot de waterplas.





Duurzaamheid en energie

4.7 Duurzaamheid en energie

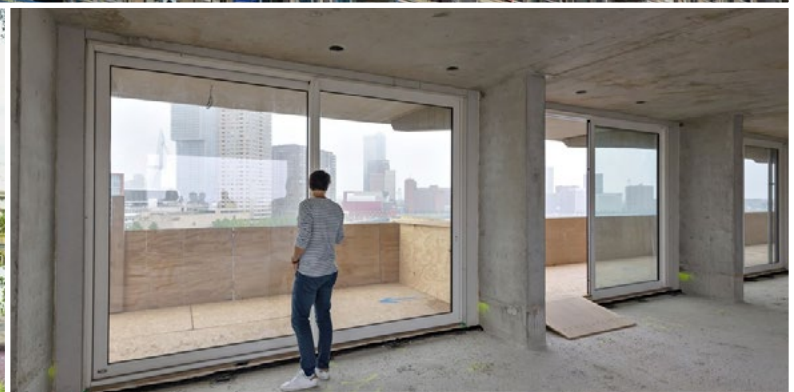
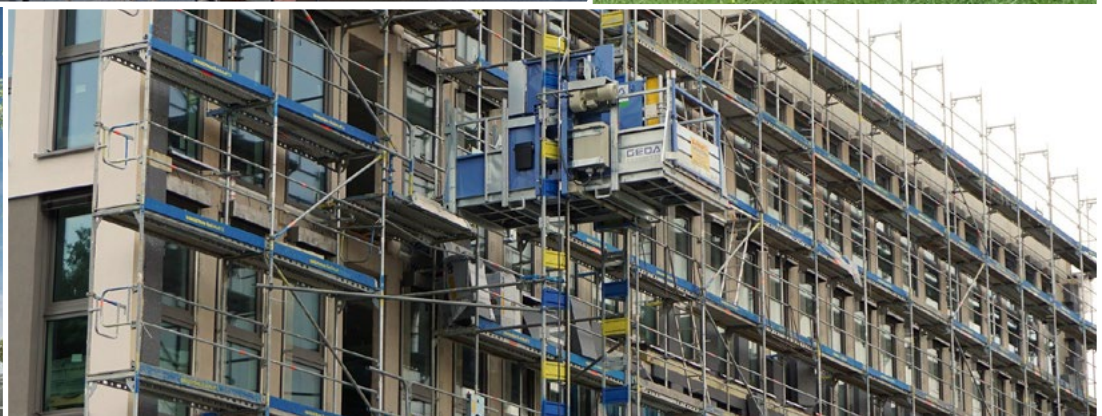
Een gezond woon- en leefklimaat vinden we belangrijk. De eerder gestelde normeringen rond geluid en fijnstof zijn belangrijke kaders. Voor geluid geldt dat de gewenste normering voor de woonomgeving niet kan worden gehaald. Binnen de wettelijke vrijstellingsmogelijkheden is een groot deel van het terrein bebouwbaar. Voor de gemeente is hiermee het maximale bereikt waarbij bouwmogelijkheden en gezondheid in balans zijn. Voor fijnstof is de richtlijn vanuit de GGD belangrijk. Binnen 100m van de snelweg wordt geen bebouwing toegestaan. Binnen 300m van de snelweg wordt woningbouw toegestaan, maar is een al te hoge dichtheid onwenselijk.

Het gebied heeft er ook baat bij om circulair te zijn. Dit betekent slimmer omgaan met schaarse grondstoffen en reststoffen, maar ook het hergebruik van bestaande materialen in het gebied. Of eerst onderzoeken of een gebouw nog getransformeerd kan worden in plaats van te slopen. Voor het ziekenhuis gebouw gaan we uit van transformatie, maar ook optoppingen, gevelvernieuwing behoren tot de mogelijkheden. Nieuwe gebouwen worden gedocumenteerd in een materialenpaspoort (Madaster), zodat hergebruik van materialen in de toekomst mogelijk is. Dat geldt niet alleen voor de gebouwen, maar ook voor de inrichting van het openbaar gebied. Bomen worden zoveel mogelijk ingepast en verharding wordt zoveel mogelijk hergebruikt in de openbare ruimte of

als puinfundering onder de nieuwe verharding. Het is wel van belang om af te vragen of het bijdraagt aan de hoogwaardige inrichting die we in het gebied voor ogen hebben.

En om in te spelen op een energieneutrale toekomst moet het energieverbruik van de gebouwen en openbare ruimte (verlichting, verwarming, warm water, installaties) worden gecompenseerd door opgewekte energie. De technische innovaties op energetisch gebied gaan ongelooflijk snel. We willen graag anticiperen op de laatste ontwikkelingen en daarom wordt er uitgegaan van een energieneutrale en individuele energievoorziening per gebouw die voldoet aan de hoogst geldende kwaliteitsnorm van dat moment.

Als laatste aspect van duurzaamheid heeft het gebied baat bij de kwaliteit van het raamwerk en de flexibiliteit van de ontwikkelvelden. Dit is nodig om alle ontwikkelsnelheden van de verschillende grondeigenaren op te vangen en toch gezamenlijke ambitie te realiseren. Hierbij is het noodzakelijk dat zowel op de ontwikkelvelden als in het raamwerk de impact op de leefomgeving zo klein mogelijk is. Voor het realiseren van het duurzaamheidskader wordt de BREEAM-NL methodiek toegepast en uit gegaan van de score 'Very good'. Daarmee sturen we erop om de ecologisch voetafdruk zo gering mogelijk maken!





Kwalitatieve uitgangspunten

- Het gebied draagt bij aan een gezonde leefomgeving door de milieubelemmeringen te respecteren.
- Bij herontwikkeling van het bestaande vastgoed, de mogelijkheden voor transformatie, gevelvernieuwing en optopping onderzoeken.
- Hergebruik van materialen uit zowel het vastgoed als de openbare ruimte.
- Fasering en flexibiliteit aanbrengen in het raamwerk om de verschillende ontwikkelsnelheden te kunnen faciliteren.
- Uitgaan van een individueel energiesysteem per gebouw dat voldoet aan de laatste technologische ontwikkelingen.
- Aansluiting zoeken bij de ontwikkelingen in de Warmtetransitieplannen.
- Dakvlakken benutten voor energieopwekking, en dat eventueel delen met de omgeving.



Kwantitatieve uitgangspunten

- Uitgaan van Breeam-NL certificaat 'Very Good'.
- Bij nieuwbouw gebruik maken van duurzame materialen en vastleggen in Madaster.
- Circulaire inrichting openbare gebied en vastleggen in Madaster.
- Energieneutrale openbare ruimte.
- Duurzame bouwmaterialen met een lage ecologisch impact, zoals CLT hout.



Aandachtspunten

- Monitoring Breeam en Madaster organiseren bij omgevingsvergunningaanvraag.
- Hoogwaardige inrichting en hergebruik van materialen moet goed worden afgewogen.



5. Fasering





5. Faseringsstrategie versus financiële draagkracht

De verschillende ontwikkelaars hebben een verschillend ontwikkeltempo en verschillend type vastgoed. Ook de grond- en vastgoedexploitatie zal een grote differentiatie hebben. Met inachtneming van deze verschillen streven we naar een gebiedsexploitatie waarin de deelnemende partijen naar evenredigheid bijdragen en naar evenredigheid profiteren. Het kan niet zo zijn dat één partij de voordelen geniet, terwijl een andere partij de verliesgevende onderdelen voor zijn rekening moet nemen. Daarnaast dienen de ten behoeve van de planvorming gemaakte kosten alsmede de aanleg van de openbare ruimte uit de gebiedsexploitatie te worden bekostigd. Het centrale gemeentelijke grondgebied kan ten dienste van deze gebiedsexploitatie worden ingezet.

In het masterplan en het ontwikkelstramien wordt één en ander verder geconcretiseerd. In het masterplan worden procesafspraken gemaakt hoe het “kostenverhaal” gaat plaatsvinden: over welke kosten hebben we het, hoe worden deze verdeeld tussen partijen en hoe ziet de fasering er uit. Afspraak is dat partijen hierbij transparant zijn in hun exploitatie. Ter afsluiting van de fase van het masterplan worden deze afspraken in een gezamenlijk kader of een overeenkomst vastgelegd.

Bij het opstellen van het ontwikkelstramien worden de procesafspraken vanuit het masterplan vertaald naar concrete (cijfermatige) afspraken. Dit betekent in eerste instantie dat er inzicht is in de totale investering in de openbare ruimte en de plankosten. Op basis van de eerdere procesafspraken wordt gekeken wat dit betekent voor de afzonderlijke partijen: hoeveel draagt een partij bij en op welk moment. Deze afspraken worden vastgelegd in overeenkomsten die de gemeente afzonderlijk met iedere partij aangaat of een gezamenlijk overeenkomst.

