



Westersingel 37-59II

Ruimtelijke- en programmatische kaders

September 2022

CONCEPT

Gemeente Veenendaal
Team Ruimtelijke Ordening en Bouwen
September 2022
Status: conceptversie

INHOUDSOPGAVE

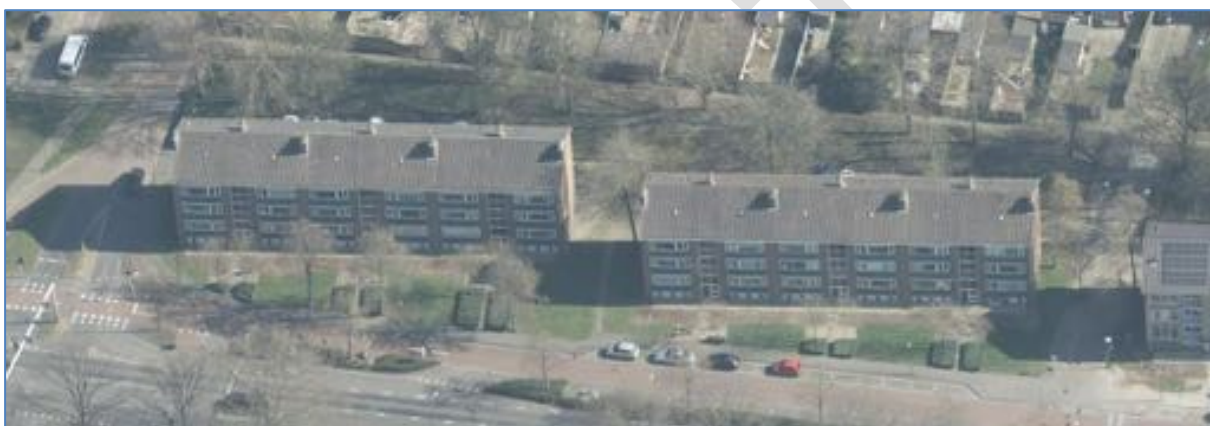
1	Inleiding.....	4
2	Plangebied	5
3	Voorgeschiedenis	7
4	Omgevingsvisie.....	8
5	Context.....	9
6	Ruimtelijk kader	15
7	Beeldkwaliteit	18
8	Programmatisch kader	20
	Colofon	23

1 INLEIDING

Aanleiding

Aan de Westersingel 37-59II staan twee blokken met in totaal 36 appartementen. Deze woningen zijn vlak na de Tweede Wereldoorlog gebouwd. Ongeveer 70 jaar later zijn de woningen gedateerd en toe aan vervanging. Er zijn lage energielabels, een gedateerde indeling en technische en functionele gebreken. De gemeente Veenendaal heeft het verzoek ontvangen voor de herontwikkeling van deze locatie, waarbij de woningen plaats zullen maken voor twee nieuwe complexen met appartementen.

Voor plannen met meer dan 25 woningen stelt de gemeente zogeheten ruimtelijke en programmatische kaders op die vastgesteld zullen worden door de gemeenteraad van Veenendaal. Door de ligging van de locatie evenals de historie van de woningen zijn er veel verschillende belangen die een rol spelen. Voorliggend ruimtelijk en programmatisch kader brengt de ruimtelijke belangen in beeld.



De bestaande situatie

Doel

Voorliggende ruimtelijke en programmatische kaders zijn opgesteld als kader voor een mogelijke herontwikkeling aan de Westersingel 37-59II. Binnen deze randvoorwaarden wil de gemeente Veenendaal haar medewerking verlenen aan het woningbouwplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ligging van het plangebied en in hoofdstuk 3 op de voorgeschiedenis van het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat een omschrijving van de Omgevingsvisie en de daaruit vloeiende ambities en randvoorwaarden voor deze ontwikkeling. Hoofdstuk 5 gaat dieper in op de omgeving van het plangebied. Hoofdstuk 6 vormt het ruimtelijke kader waarbinnen de ontwikkeling plaats dient te vinden. Vervolgens gaat hoofdstuk 7 in op de beeldkwaliteitseisen waar het plan aan moet voldoen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 het programmatische kader besproken.

2 PLANGEBIED

Ligging

Het plangebied ligt aan de Westersingel, een parallelweg van de Rondweg-west. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Jan Steenlaan en aan de zuidzijde door de Gerard de Lairesestraat. Ten oosten van het plangebied bevinden zich de achtertuinen van de Aart de Gelderstraat. De hoofdfunctie in deze buurt is Wonen.



Ligging in Veenendaal

Percelen

De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Veenendaal, sectie B nummer 6813. Het gaat om een gebied van 4655 m². Het perceel is in eigendom van Veenvesters.

Bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden 2018' dat is vastgesteld op 20 september 2018. Nadien zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in de vorm van de bestemmingsplannen 'Correctieve Herziening Woongebieden 2018' en 'Parapluplan 2020'. De locatie heeft de enkelbestemmingen Wonen, Groen en Verkeer. Verder ligt het gebied binnen de gebiedsaanduiding Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied. Binnen de bestemming Wonen mag het aantal bestaande woningen niet worden uitgebreid, waardoor de herontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Woongebieden 2018

Bestaande bebouwing

In de huidige situatie staan er twee portiekgebouwen met elk 18 woningen, wat betekent dat het totaal aantal huidige woningen op 36 ligt. De woningen hebben een oppervlakte van circa 58 m². Functioneel en ruimtelijk voldoen de woningen niet meer aan de eisen van deze tijd.

3 VOORGESCHIEDENIS

Stedenbouwkundig ensemble

In 2018 is een door RAAP opgestelde geactualiseerde archeologische waarden- en verwachtingskaart en een cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Veenendaal vastgesteld. Het gebied aan de Thorbeckesingel-Westersingel is in het rapport bij de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als stedenbouwkundig ensemble. Stedenbouwkundige ensembles zijn karakteristieke gebieden die representatief zijn voor de belangrijke momenten in de stedenbouwkundige en ruimtelijke ontwikkeling van Veenendaal. Het stedenbouwkundig ensemble wordt als volgt omschreven:

Grootstedelijke wijkrand langs de Rondweg-West, de westelijke afsluiting van de grote wederopbouwwijk Het Franse Gat. Langs de rondweg werd een stevige bebouwingsrand gepland met forse lange drielaags portiekflats op plint en de zeven verdiepingen tellende galerijflat Het Hooge Zicht, in een halfopen verkaveling, ingebed in markante naoorlogse groenstructuur met plantsoenen. De flats aan de Westersingel hebben een markante verspringende rooilijn. De bebouwing is overwegend gaaf gebleven en bezit voor de wederopbouwperiode markante vormen en details.

Het ensemble heeft een middelhoge waarde toegekend gekregen. Deze categorie scoort vooral wat lager bij de criteria architectuurhistorische waarden, gaafheid, herkenbaarheid en zeldzaamheid dan bij de categorie hoge waarde, vaak vanwege de wijzigingen aan details. Verder betreft het karakteristieke onderdelen (gebouwen, objecten en ensembles) die vanwege de voornamelijk hoge én positieve ruimtelijke waarden, historische waarden en objecten van grote betekenis zijn voor de gemeente Veenendaal en daarin gelegen karakteristieke gebieden. Instandhouding van het gevelbeeld en/of hoofdvormen is wenselijk.

Status bebouwing

De twee flatgebouwen aan de Westersingel 37-59II maken onderdeel uit van de zogeheten Rand van het Franse Gat. Veenvesters heeft onderzocht hoe de precieze technische staat is van de twee flatgebouwen met de bedoeling om ze te renoveren. De twee flats bleken 3 jaar eerder gebouwd en in nog slechtere staat te zijn dan de recent gerenoveerde gebouwen Westersingel 61-93II. Zo is er o.a. meer asbest aangetroffen; moet de kapconstructie geheel vervangen worden bij isoleren van het dak en plaatsing van zonnepanelen en zijn er meer problemen wat betreft koudebruggen en vochtdoorslag. Hierdoor lopen de kosten voor renovatie enorm op. Dit in combinatie met de gedateerde woningplattegronden heeft doen besluiten om te onderzoeken of nieuwbouw mogelijk is. Bij nieuwbouw kunnen ook meer woningen teruggebouwd worden en kan er bijdrage geleverd worden aan de grote vraag naar woningen door woningzoekenden.

4 OMGEVINGSVISIE

De Omgevingsvisie

De raad van de gemeente Veenendaal heeft op 17 december 2020 de Omgevingsvisie van Veenendaal vastgesteld. De Omgevingsvisie 2030 is een plan op hoofdlijnen dat alle strategische beleidsplannen zal vervangen die gaan over de fysieke leefomgeving, zoals het milieubeleidsplan, het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en de structuurvisie.

De Omgevingsvisie zet in op een koerswijziging van kwantiteit naar kwaliteit: beter en slimmer inrichten van de leefomgeving met gebruik van innovatie, kennis en creativiteit. Bij ieder initiatief moeten afwegingen worden gemaakt. Voor Veenendaal staan hierbij de principes gezondheid, duurzaamheid en veiligheid voorop. Voor nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie 2030 het volgende afwegingskader gegeven:

- Ruimtelijke ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan een Gezonde, Duurzame en Veilige leefomgeving. Elke nieuwe ontwikkeling is een kans om hier aan bij te dragen. Zo zal ook de gewenste groei van Veenendaal moeten bijdragen aan deze doelen.
- We kiezen voor meervoudig boven enkelvoudig ruimtegebruik, zodat de beperkte ruimte optimaal wordt benut.
- We voorkomen dat negatieve gevolgen van ontwikkelingen afgewenteld worden op de omgeving. We beoordelen ruimtelijke ontwikkelingen integraal en in relatie tot de omgeving.

Daarnaast bevat de Omgevingsvisie 2030 specifieke opgaven en doelstellingen voor de thema's Gezond duurzaam en veilig, Bouwen en wonen, Groen natuur en water, Mobiliteit, Economie, Milieu, en er zijn aanvullende opgaven en doelstellingen voor het centrum gegeven. De kaders uit hoofdstuk 5 t/m 7 zijn onder meer gebaseerd op de opgaven en doelstellingen zoals verwoord in de Omgevingsvisie. Daarnaast zijn de doelen uit de Omgevingsvisie omgezet naar concrete maatregelen in het puntensysteem Omgevingsvisie Veenendaal, waar elke ontwikkeling met woningbouw aan moet voldoen.

Puntensysteem Omgevingsvisie Veenendaal

De ambities uit de Omgevingsvisie zijn vertaald naar het Puntensysteem Omgevingsvisie Veenendaal. Dit puntensysteem is op 1 februari 2022 door het college van de gemeente Veenendaal vastgesteld. Het puntensysteem is van toepassing op woningbouwprojecten waarvoor een herziening, uitwerking of wijziging van het bestemmingsplan nodig is en waar sprake is van nieuwbouw. Het puntensysteem is daarom ook van toepassing op de ontwikkeling aan Westersingel 39-59II. In het puntensysteem zijn de volgende thema's uit de omgevingsvisie opgenomen:

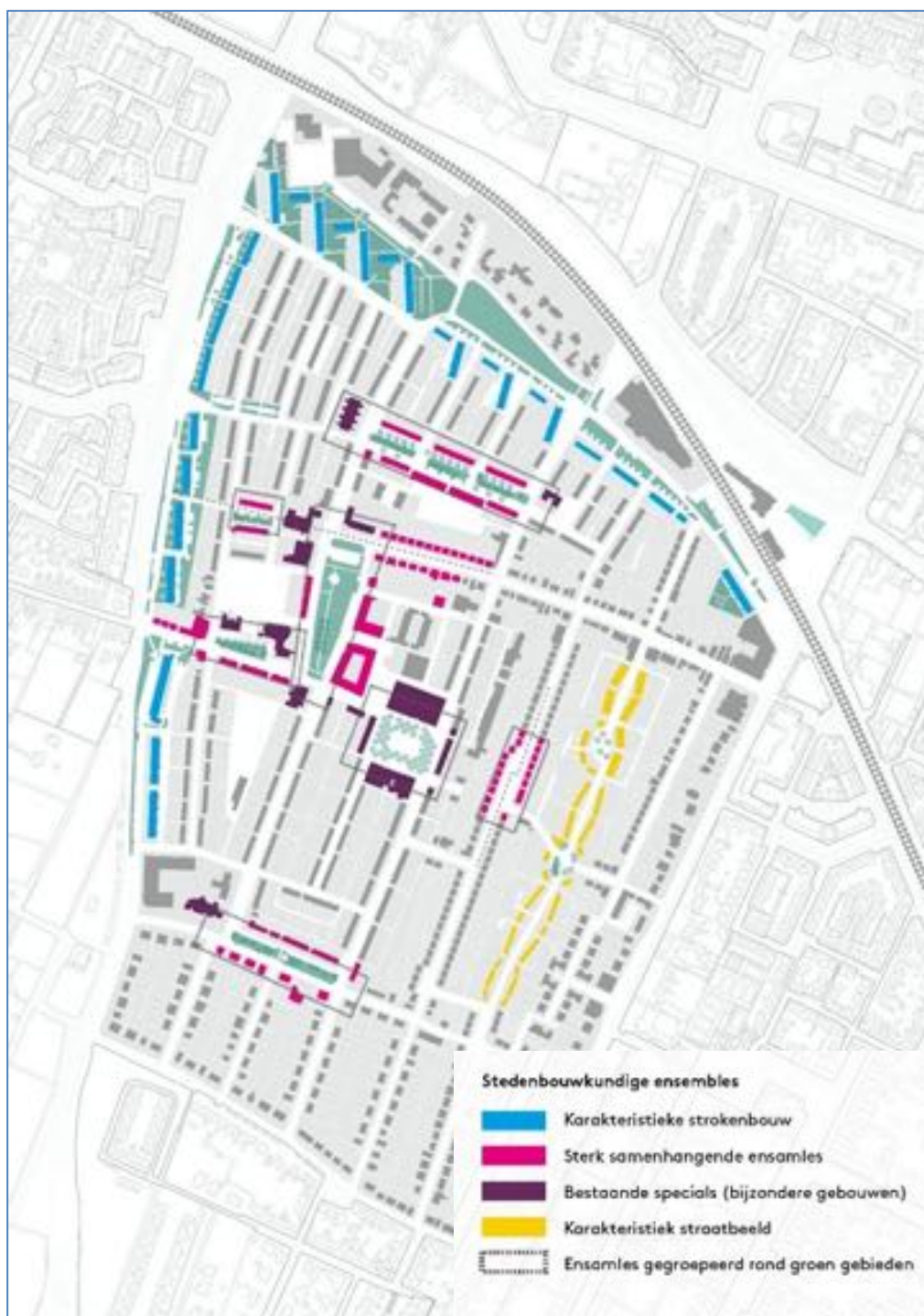
- Gezonde en groene leefomgeving
- Bewegen, ontmoeten, sporten en spelen (BOSS)
- Energietransitie en duurzaam bouwen
- Natuurinclusief bouwen
- Klimaatadaptatie
- Veiligheid en leefbaarheid

Voor elk thema zijn concrete maatregelen opgenomen. Elke maatregel draagt bij aan de verschillende thema's en aan elke maatregel is een aantal punten toegekend. Een ontwikkelaar die een plan in Veenendaal wil ontwikkelen, moet straks een minimale score per thema en een minimale score voor het totale plan behalen. Kleine ontwikkelingen hebben minder fysieke ruimte om maatregelen uit te voeren. Daarnaast moeten de kosten voor het uitvoeren van maatregelen in verhouding staan tot de grootte van het project. Om met deze twee aspecten rekening te houden hoeven projectontwikkelaars bij kleine ontwikkelingen minder punten te scoren dan bij grote ontwikkelingen. In het puntensysteem is de mogelijkheid geboden om maatwerkafspraken te maken. Voor het Franse Gat waarvan deze beide flats onderdeel uitmaken zijn maatwerkafspraken gemaakt.

5 CONTEXT

Buurt en wijdere omgeving

De locatie is gelegen in de wijk het Franse Gat. Deze wijk is vlak na de oorlog gebouwd, naar ontwerp van de bekende architect en stedenbouwkundige Van Embden. Hem stond een moderne tuinstad voor ogen, met een combinatie van eengezinswoningen en portieketagewoningen. Een belangrijk deel van de architectonische waarde zit in de samenhang tussen de gebouwen en de openbare ruimte: de wijk is een stedenbouwkundige eenheid met enkele bijzondere plekken. Zie de kaart met architectonische ensembles hieronder.



Architectonische ensembles in het Franse Gat

De opbouw van de 'rand' langs de Westersingel is gevarieerd in zijn verschijningsvorm. Tussen Jan Steenlaan en Rembrandtlaan staan grondgebonden woningen. Het overige deel bestaat uit gestapelde bouw – veelal portiekflats. Hieronder een impressie van de huidige opbouw van de rand.



Impressie huidige opbouw van de rand (Bron: Architectenbureau INBO)

Een andere kwaliteit van de wijk is de heldere ruimtelijke opzet met lange noord-zuidgerichte lijnen (straten) en haaks daarop enkele structurerende lijnen. Binnen dit raamwerk van structurerende lijnen liggen buurten. Zie de afbeelding hiernaast.



Het stratenpatroon in het Franse Gat

De woningen werden gebouwd in een tijd dat bouwmaterialen schaars waren en arbeid ruim voldoende aanwezig. De woningen zijn dan ook met eenvoudige, sobere materialen gemaakt. Maar de architectonische kwaliteit is ontstaan door aan het ontwerp van de woningen net wat extra aandacht te geven, denk aan de patronen in het metselwerk in kopgevels, de sierlijke balustrades, de eenvoudige betonnen luifeltjes en het ritme van de gootklossen onder de strak tegen de gevel aan gedetailleerde dakgoten. De wijk onderscheidt zich daarmee als typische jaren '50 wijk en heeft een heel ander karakter dan de typische jaren '30 woningen zoals we die bijvoorbeeld hier en daar langs de Kerkewijk aantreffen.



Patronen in metselwerk

Naast de kwaliteiten zijn ook knelpunten te benoemen. Met de herstructurering ontstaat de mogelijkheid deze aan te pakken. Hieronder zijn enkele kort beschreven:

- Een belangrijke aanleiding voor de herstructurering is de staat van de woningen. Veel woningen zijn gedateerd en toe aan verbetering of vervanging: lage energielabels, gedateerde indeling, technische en functionele gebreken.
- De buurt is in de jaren '50 van de vorige eeuw tot stand gekomen. In die tijd waren veel minder auto's in Nederland aanwezig dan op dit moment. Het gevolg hiervan is dat in bepaalde straten (te) weinig bruikbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Rooilijnen

De portiekflats zijn onderdeel van de stedelijke rand van de wijk. Deze rand bestaat uit gestapelde bouw die in verschijning en hoogte afwijkt van de eengezinswoningen in het Franse Gat. De portiekflats langs de Westersingel staan niet parallel aan de straat, maar hebben een zogeheten 'vertanding'. Hierdoor staat de noordzijde van iedere flat dichterbij de Westersingel dan de zuidzijde. Hierdoor is de maat van de plantsoenen aan de voorzijde van de flat wisselend: van circa 4 – 5 meter tot 12 – 15 meter. Ook aan de achterzijde is de afstand van de flats tot de achtertuinen van woningen aan de Aart de Gelderstraat wisselend: minimaal circa 19 meter en maximaal circa 25 meter.



Bestaande situatie, de 'vertanding' (Bron: Architectenbureau INBO)



Bestaande situatie (Bron: Architectenbureau INBO)

Bebouwingskenmerken

Kenmerkend voor de bebouwing zijn de zandkleurige baksteen, de portieken, de inpandige balkons met betonnen balustrade. De kopgevel met bijzonder metselverband is ook een kenmerk van streven naar variatie met de weinig beschikbare middelen. De voorzijde is relatief ingetogen. Beeldbepalend zijn de woonkamer brede ramen met (groene) beplating aan de onderzijde. De entrees zijn van glas, maar vallen niet op doordat zij 'vlak' in de gevel liggen. Aan de onderzijde is er een herhaling van kozijnen en ramen van de bergingen.

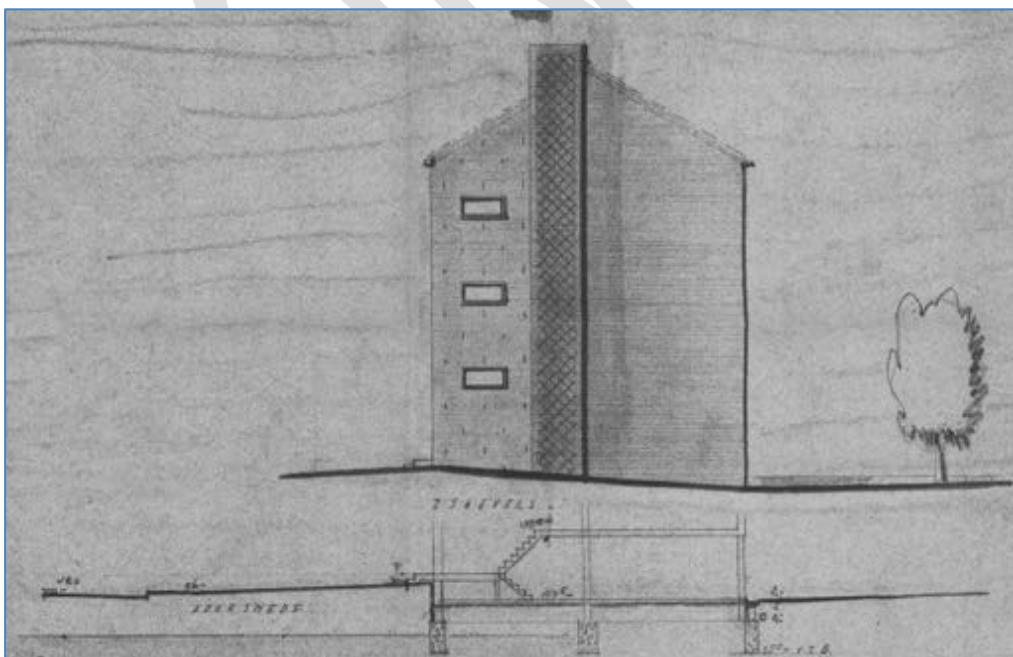


Bestaande situatie



Bestaande situatie

Belangrijk voor het uiterlijk van de begane grond (bergingen) is het verschil in hoogte van het maaiveld. Het maaiveld is aan de voorzijde circa 55 centimeter hoger dan aan de achterzijde. Hierdoor is aan de achterzijde de onderste laag (begane) grond volledig zichtbaar, terwijl deze aan de voorzijde dus halfverdiept ligt. De bebouwing is inclusief de bergingen 4 bouwlagen hoog en heeft een flauwe kap. De goothoogte is 9,625 meter en de nokhoogte 12,795 meter. Aan de achterzijde is de zichtbare achtergevel 10,50 meter (vanaf het verdiepte maaiveld tot aan de goot).



Verloop in het maaiveld

Mobiliteit

Het plangebied ligt in de naoorlogse woonbuurt het Franse Gat. Doordat deze woonbuurt ten zuidenwesten van het centrum en dicht bij het station is gelegen, is er een groot aanbod van voorzieningen op fietsafstand. Zo ligt station Veenendaal Centrum op ongeveer 1.200 meter. Doordat hier ook verschillende bussen stoppen zijn de mogelijkheden om met het openbaar vervoer binnen Veenendaal en de regio te reizen aanwezig. Qua dagelijkse voorzieningen heeft het wijkwinkelgebied het Franse Gat een ruim aanbod, en dit winkelgebied ligt op ongeveer 2 minuten fietsen. Naast de Rondweg-West (noord-zuid fietsverbinding) is ook de Jan Steenlaan een belangrijke oost-west fietsverbinding van/naar het centrum en station. Het centrum van Veenendaal is met 5 minuten fietsen te bereiken. Het autoverkeer in de buurt wordt veelal afgewikkeld via de Rondweg-West. Het parkeren van auto's wordt veelal op straat opgelost.

CONCEPT

6 RUIMTELIJK KADER

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijke randvoorwaarden waar een ontwikkeling in dit plangebied aan dient te voldoen.

Functie en woningtype

De beoogde functie voor de locatie is, net als de huidige functie, wonen, gecombineerd met verkeer en groen. Er worden net zoals in de huidige situatie, appartementen gerealiseerd. Minimaal de helft van de woningen dient een huurprijs te krijgen onder de huurtoeslaggrens. Het is mogelijk een deel van de woningen in het middendure segment te realiseren (huurprijs < € 950,-). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de grote behoefte aan kleine, betaalbare woningen. Alle woningen dienen levensloopbestendig gerealiseerd te zijn.

Hoofddopzet

Het slopen en vervangen van de portiekflats past ruimtelijk binnen de opbouw van de westelijke rand van het Franse Gat. Er is reeds variatie in type, bouwhoogte en verschijningsvorm van bebouwing in die rand. Kenmerk is dat de rand (veelal) bestaat uit gestapelde bouw. Er zijn gebouwen met een kap en met een plat dak, ook daarin is variatie aanwezig. Op de te ontwikkelen plek is behouden van de verspringing cq vertanding van belang, daarmee onderscheiden de flats zich van andere plekken in de rand. Afstand houden tot de achtergelegen grondgebonden woningen is van belang in verband met privacy en bezonning. Tussen de flats en grondgebonden woningen is opgaand groen aanwezig met diverse bomen. Behoud van groen (met name de waardevolle bomen) is noodzakelijk – waarbij aanpassingen cq verbeteringen mogelijk zijn. Zie hiervoor het onderdeel 'Groen'. Er komen net als in de bestaande situatie twee gebouwen te staan. De nieuwe woningen zijn dieper dan de huidige. Aan de achterzijde wordt de huidige bouwgrens aangehouden. Dat betekent dat de bebouwing dicht bij de Westersingel komt te staan. De minimaal benodigde diepte is 11,50 meter. Voor enige flexibiliteit is het wenselijk het bouwvlak maximaal 13 meter diep te maken, zodat geluidsmaatregelen kunnen worden ingepast. De ligging en lengte van de bouwvlakken zal iets afwijken van de huidige oppervlakte. De achterzijde blijft zoals gezegd gelijk. De diepte neemt toe en de lengte neemt iets af. Zie tekening hieronder. De exacte lengte en ligging van het bouwvlak worden op basis van het bouwplan bepaald, met te behouden bomen en de gewenste maat van plantsoen rond de bebouwing. Hieronder een impressie van de bouwvlakken.



Rode lijn= huidige bebouwing. Blauw vlak = mogelijk nieuw bouwvlak (Bron: Architectenbureau INBO)

Bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing moet passen binnen de ruimtelijke structuur en de context van de betreffende locatie. Ten noorden en zuiden (langs de Westersingel) bevinden zich eveneens appartementencomplexen waarvan de bouwhoogtes variëren. De laagste complexen bestaan uit drie bouwlagen met kap en het hoogste complex bestaat uit zeven bouwlagen. Omdat er in zowel de huidige als de toekomstige situatie sprake is van ruimte voor parkeerplaatsen en opgaand groen aan de achterzijde van de bebouwing aan Westersingel 37-59II, hebben de bewoners van de Aart de Gelderstraat weinig zicht op de appartementencomplexen. De ruimtelijke impact van het realiseren van appartementencomplexen met vijf bouwlagen is daarom gering. Hieronder een afbeelding die het verschil toont tussen huidige bouwhoogte en nieuwe bebouwing van 5 bouwlagen. Het realiseren van een kap is niet noodzakelijk en zou een grote nokhoogte betekenen. Voor 5 bouwlagen met een plat dak en een opstaande rand is een bouwhoogte van 16 meter voldoende.



Aantal bouwlagen nu en gewenst (Bron: Architectenbureau INBO)

Groen en inrichting

In het kader van de Omgevingsvisie dient er aandacht te worden besteed aan de uitgangspunten 'gezond, duurzaam en veilig'. Zo dient de ontwikkeling bij te dragen aan een groene en klimaatadaptieve invulling van het terrein. Door het realiseren van een inrit en parkeerkoffer aan zowel de noordzijde als de zuidzijde van het plangebied, wordt het parkeren gecentreerd en ontstaat er in het midden van het plangebied ruimte voor het creëren van een groen verblijfsgebied voor bewoners. De twee waardevolle bomen moeten worden gehandhaafd. Voor de andere bestaande bomen geldt dat deze zoveel mogelijk moeten worden gehandhaafd. De boom, tussen de twee flats, heeft niet de status 'waardevol'. Verwijderen kan, mits voor het groen voldaan wordt aan het zogeheten puntensysteem. Daar waar de nieuwe verharding mogelijk effect kan hebben op de leefsituatie van de boom, dient een boomeffectanalyse (BEA) te worden uitgevoerd. Het plan moet verder voldoen aan het Puntensysteem Omgevingsvisie Veenendaal, zoals toegelicht in hoofdstuk 4.

Fietsen en wandelen

Om het fietsen te stimuleren is het van belang dat de fietsvoorzieningen zodanig worden gepositioneerd dat ze makkelijk te bereiken zijn vanaf de gemeenschappelijke entrees. Fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers kunnen het best nabij ingangen van de gebouwen worden aangeboden. Voor de bewoners moet er voldoende ruimte zijn om de fiets te stallen. Elke woning dient te beschikken over een berging van ten minste 5 m². Bij gestapelde woningbouw mag dit ook een gezamenlijke fietsenstalling zijn (die voldoet aan het FietsParKeur keurmerk), waarbij in dat geval de kencijfers van de CROW als fietsparkeernorm gelden. Om het wandelen te bevorderen is het belangrijk dat de entrees van de gebouwen naar de openbare ruimte zijn gericht.

Ontsluiting

De omgeving van het plangebied moet verkeersveilig en overzichtelijk zijn. De nieuwe parkeerterreinen liggen aan de achterzijde van de nieuwe bebouwing. Zowel aan de noordzijde als de zuidzijde komt een inrit met een parkeerkoffer. Er komt geen verbinding tussen de twee parkeerkooffers. De ruimte tussen de parkeerkooffers in wordt gebruikt voor het creëren van een groen verblijfsgebied.

Parkeren

De parkeerplaatsen worden aan de achterzijde van de nieuwe bebouwing gerealiseerd. Hierdoor blijft de hoeveelheid geparkeerde auto's in het straatbeeld minimaal. Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de Notitie Parkeernormen Veenendaal.

CONCEPT

7 BEELDKWALITEIT

Context

Het karakter van 't Franse Gat zit voor een belangrijk deel in de architectuur. Deze is typerend voor de gebouwen uit de jaren '50. Sober, doelmatig en met aandacht voor subtiele details die de architectonische verschijningsvorm boven het gewone uit laten stijgen. De gevels bestaan veelal uit metselwerk. In de kopgevels en rondom de voordeuren zijn vaak eenvoudige verbijzonderingen aangebracht, meestal alleen door een afwijkend patroon in het metselverband. De opgave van toen en nu verschillen niet veel van elkaar. Na de oorlog was de woningbehoefte groot en moesten – met name corporatiewoningen – met eenvoudige middelen zoveel mogelijk comfort en kwaliteit opleveren. In deze tijd is de woningbehoefte ook groot, zowel nationaal als lokaal, en zal wederom een heel groot deel van de woningen gerealiseerd gaan worden voor sociale huur. De nieuwste bouwmethoden zullen worden ingezet om met bescheiden middelen zoveel mogelijk comfort en kwaliteit te realiseren. De uitstraling van de woningen zal sober en doelmatig zijn, maar door de aandacht voor subtiele details, die refereren aan de bestaande gebouwen in 't Franse Gat, zal een bijzondere vernieuwing van de wijk gaan plaatsvinden. De nieuwe woningen zullen ook moeten voldoen aan de eisen van de huidige tijd en ook als zodanig herkenbaar zijn. Dat vraagt om een herinterpretatie van het typische jaren '50 huis uit 't Franse Gat, geschikt voor de bewoner van de 21e eeuw.

Bebouwing

De nieuwe appartementengebouwen worden alzijdig vormgegeven als 21e eeuwse herinterpretatie van de archetypische jaren '50 portieketagewoningen uit de 20e eeuw.

Materialisatie

In het Franse Gat worden materialen gebruikt die mooi verouderen. Per gebouw wordt één steenachtig hoofdmateriaal toegepast en daarnaast maximaal twee andere materialen, zodat een harmonieus en rustig geheel ontstaat. Gevels en aftimmeringen mogen niet worden voorzien van kunstvezelplaten. De kleuren worden afgestemd op de huidige kleuren. Voor het metselwerk is dat (gemêleerd) rood-bruin.

Gevels

De voorgevel van de bebouwing is nadrukkelijk georiënteerd op de straat c.q. de openbare ruimte. Entrees worden gearticuleerd door verbijzondering in het metselwerk en/of door een (eenvoudige) luifel. Het bellentableau en de brievenbussen maken integraal onderdeel uit van de gevel. Op de begane grond worden zoveel mogelijk openingen in de gevel gemaakt (ramen en deuren) voor ogen op de straat (sociale controle). Blinde (kop)gevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan. Kopgevels voorzien van een bijzonder element, bijvoorbeeld een deel in bijzonder metselverband. De achtergevel moet eenzelfde zorgvuldige uitstraling krijgen als de nieuwe voorzijde. Het huidige beeld van de portiekflats kan hiervoor als inspiratie dienen. De begane grond lag iets terug en was in beeld divers met entrees, bergingen, garagedeuren en zichtbare pilaren. De begane grond was daarmee niet een gesloten, blinde gevel. Op de verdiepingen was er een afwisseling tussen bakstenen gevels met ramen en de balkons (met een deel gesloten balustrade en open hek). Lange aaneengesloten blinde gevels passen niet bij de gewenste uitstraling.

Daken

De typische naoorlogse architectuur dient als inspiratie voor de vormgeving van de daken. Platte daken of kappen met flauwe hellingen zonder grote overstekken is het devies. In het geval van toepassing van zonnepanelen op een vlak dak gelden de volgende richtlijnen, welke worden getoetst door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK): 1. De panelen worden een halve meter (0,5 m) vanuit de dakrand of binnen 15 graden vanaf de dakrand aangebracht, 2. Per bouwblok wordt dezelfde eenduidige vorm, oplossing en oriëntatie toegepast, 3. de toegepaste panelen hebben een effen en rustige uitstraling. Als aan deze richtlijnen wordt voldaan dan zijn de zonnepanelen niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel of aan de richtlijnen wordt voldaan dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de CRK worden voorgelegd.

Verharding: bestrating en parkeren

De vormgeving en de uitstraling van de openbare ruimte sluit aan op het karakter van het Franse Gat. De wijk is gerealiseerd in een tijd waar materialen schaars waren. De soberheid van materialen en kleuren vormen het uiterlijk van de wijk. Er is geen sprake van overdadige en luxe verhardingsmaterialen

(zoals natuursteen), maar wel van goed uitgevoerde verbijzonderingen met de toen voorhanden zijnde materialen. De basis voor de (openbare) ruimte bestaat om die reden uit grijze 30x30 tegels voor trottoirs en voor de rijbanen (gebakken) klinkers met een kleur die aansluit bij de huidige en toekomstige woningen. De parkeerplaatsen kunnen in straatstenen worden uitgevoerd of in open bestrating.

CONCEPT

8 PROGRAMMATISCH KADER

In dit hoofdstuk worden de programmatische kaders aangegeven, welke uiteindelijk in het bestemmingsplan of in de wijziging van het omgevingsplan zullen worden vastgelegd. Hierbij is gekeken naar de geldende wetgeving ten tijde van de vaststelling van dit kader. Als er geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zal voldaan moeten worden aan de regels zoals gesteld in de Omgevingswet.

Civieltechnische uitgangspunten

De inrichting van de buitenruimte (met name de openbare ruimte) dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen zoals vastgelegd in de Inrichtingseisen Veenendaalse Openbare Ruimte (IVOR). Hierbij zijn in ieder geval de volgende punten van belang:

- Bereikbaarheid bij calamiteiten door hulpdiensten;
- Bereikbaarheid voor vrachtverkeer zoals vuilniswagens en verhuiswagens;
- Afvalinzameling.

Afvalinzameling

Als uitbreiding van de hoeveelheid inzamelmiddelen noodzakelijk is, moet hiervoor voldoende ruimte in het plan te worden meegenomen. De voorgenen locaties moeten worden afgestemd met de gemeente en ACV. Bij de inrichting gelden de PvE's voor de inzamelmiddelen van ACV als uitgangspunt. Als uitbreiding van de hoeveelheid inzamelmiddelen noodzakelijk is, worden de kosten en de verdeling hiervan over projectontwikkelaar en gemeente in de exploitatieovereenkomst meegenomen.

Beheer

De inrichting van de buitenruimte moet beheervriendelijk worden gematerialiseerd. Duurzaam beheer wordt steeds belangrijker. Daarom moeten de materialen zo gekozen worden dat veranderingen in beheerintensiteit geen invloed hebben op de beeldkwaliteit of technische staat.

Archeologie

De locatie heeft geen archeologische verwachtingswaarde. Er hoeft dan ook geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bodem

Bij de planologische procedure moet aandacht besteed worden aan eventuele bodemverontreiniging. Hiertoe moet een recent bodemonderzoek worden overlegd dat is uitgevoerd conform NEN 5740. Dit onderzoek mag niet ouder zijn dan 5 jaar.

Flora en fauna

De herontwikkeling moet getoetst worden aan de Wet natuurbescherming of diens opvolger. Er is daarom een onderzoek vereist naar de aanwezigheid van beschermde dieren en planten en naar de mate waarin deze dieren en planten door de ontwikkelingen kunnen worden verstoord. Daarnaast zal middels een stikstofdepositieberekening berekend moeten worden wat de impact van de ontwikkeling op stikstofgevoelige beschermde natuurgebieden is.

Luchtkwaliteit

Als onderdeel van de wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan zal getoetst worden of de wettelijke grens- en richtwaarden voor luchtkwaliteit op de locatie niet worden overschreden. Ook wordt getoetst aan de advies waarden van het WHO en de GGD. Dit om aan te tonen dat er in het beginsel wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Geluid

Bij het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren als de locatie binnen de geluidzone van een weg is gelegen. Het plangebied is gelegen binnen een geluidzone, waardoor er een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Geadviseerd wordt om ook het geluid van de omliggende 30 km/u wegen mee te nemen. De verwachting is dat niet zal worden voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wgh, waardoor er een 'hogere waarde procedure' doorlopen moet worden.

Milieuzonering

Er dient in de planologische procedure een toetsing plaats te vinden naar eventuele hinder van bestaande bedrijven in de omgeving, en de gevolgen hiervan voor de geplande ontwikkeling.

Externe veiligheid

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan, rijksweg of buisleiding waarover of waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in de directe omgeving geen EV-relevante inrichting. Er hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden naar externe veiligheid.

Asbest

Een asbestinventarisatie dient deel uit te maken van de aanvragen omtrent de nodige sloopvergunningen.

Niet gesprongen explosieven

De gemeente Veenendaal heeft een vooronderzoek laten uitvoeren binnen haar grondgebied naar mogelijke locaties met niet gesprongen explosieven. Daaruit blijkt dat de planlocatie niet verdacht wordt van de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Het is daarom niet verplicht nader onderzoek uit te voeren.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De ontwikkeling van deze locatie wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage. Daarom moet er een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden. Ten behoeve hiervan moet een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld worden. Deze aanmeldnotitie is vormvrij, omdat de ontwikkeling valt onder de drempelwaarde van 2.000 woningen zoals genoemd in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage.

Water en klimaat

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid en maatregelen omtrent klimaat, moet een watertoets (in de toekomst heet dit klimaattoets, nu nog niet beschikbaar) uitgevoerd worden. Er moet worden ingegaan op de afvoer van rioolwater (gescheiden stelsel) en hemelwater (voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen en afvoeren), waterberging en vergroening. Daarnaast moet rekening gehouden worden met het (relatief) hoge grondwaterpeil in Veenendaal. De oorspronkelijke waterstanden moeten gehandhaafd blijven. Als hiervoor drainage nodig is, ligt in de omliggende straten een drainagesysteem waarop kan worden aangesloten. Tot slot dient er bij de ontwikkeling ruimte te zijn voor maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptie, zoals regenwateropvang voor droge periodes en het voorkomen van hittestress. Vooral het duurzaam aanplanten van bomen en wadi's kan hierbij een grote rol spelen.

Het ligt in de verwachting dat de gemeenteraad van Veenendaal in zal stemmen met een wijziging op de verordening Aansluitvoorwaarden riolering gemeente Veenendaal 2006. Met deze wijziging zal voor nieuwbouwsituaties waterberging worden geëist in het eigen, particuliere terrein van 25mm waterberging over de totale verharding in het plangebied, aangevuld met 2 m3 per woning. Indien deze wijziging van kracht is op het moment van vaststelling van het plan dient hiermee rekening gehouden

te worden. Dit is aanvullend op de eventuele berging die op openbaar terrein is of wordt gerealiseerd. Tot slot moet voldaan worden aan het puntensysteem dat als uitwerking van de Omgevingsvisie is vastgesteld (zie hoofdstuk 4).

Duurzame energie

Veenendaal ambieert dat alle energie die nodig is in Veenendaal op een duurzame manier wordt opgewekt. De mogelijkheden met betrekking tot de energievoorziening dienen voor de ontwikkeling in kaart gebracht te worden, waarbij het streven is om zoveel mogelijk binnen het plangebied op te lossen. Dan kan er worden gedacht aan zonnepanelen, oriëntatie van het gebouw, het gebruik van zonneboilers of het slim laden van elektrische auto's. Hoe minder energie verbruikt wordt, hoe gunstiger de exploitatie van het gebouw. Zo mogelijk wordt een collectief systeem toegepast die onderdeel kan worden van een smart grid. Het plan moet verder voldoen aan het Puntensysteem Omgevingsvisie Veenendaal, zoals toegelicht in hoofdstuk 4.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6) en wordt na de invoering van de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g). Dit houdt in dat in het bestemmingsplan of omgevingsplan een beschrijving moet bevatten waaruit blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling. Zoals beschreven in de Woonvisie van de gemeente Veenendaal, zal de ontwikkelende partij zelf zorg moeten dragen voor de uitwerking van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Financiële voorwaarden

Er moeten afspraken gemaakt worden over de kostenverdeling. Hieronder vallen onder meer gemeentelijke kosten, zoals de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan/omgevingsplan, onderzoekskosten, projectkosten en kosten voor fysieke aanpassingen aan bijvoorbeeld de openbare ruimte. Deze afspraken worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

COLOFON

Gemeente Veenendaal
Team Ruimtelijke Ordening en Bouwen
September 2022

Tekst

Amber Holdijk
Paul van Sorge

Met medewerking van

Marlene Gassner
Guido van Hattem
Gerrita Jansen
Anouk Steinvooite
Roger Thijssen

CONCEPT