

Tuinstraat
Veenendaal

Ruimtelijke & Programmatische kaders
Beeldkwaliteitsplan

Januari 2023



Tuinstraat Veenendaal

Onderwerp Ruimtelijke & Programmatische kaders - Beeldskwaliteitsplan
Datum Januari 2023

Common Affairs
KNSM-laan 75
1019 LB Amsterdam

020-719 23 55
info@commonaffairs.nl
commonaffairs.nl



Alexandre Estellés
Akaz Warman
Jos van Eldonk

Gemeente Veenendaal
Raadhuisplein 1
3901 GA Veenendaal

0318-538 538
veenendaal.nl



Maurice Kassing
Annelies Brekelmans
Stef Holtman
Klaas Meijer
Eric Schrauwen
Jorinde de Wit – de Hoog
Siham Ziani
Marina Boers
Lisa Link – van Wingerden
Bob Dijkman Dulkes

Inhoudsopgave

01	Inleiding	4
02	Situatie	5
03	Omgevingsvisie	10
04	Visie Tuinstraat	13
05	Ruimtelijk kader	18
06	Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan	29
07	Programmatisch kader	41

01 Inleiding

Aanleiding

In het nadenken over de herontwikkeling van het centrum van Veenendaal is de Tuinstraat steeds overgeslagen. Het gebied maakt geen deel uit van het project Brouwerspoort, maar het is ook nooit onderdeel geweest van de herinrichtingsplannen voor de rest van het centrum. Daar was een reden voor. Lang werd gedacht dat de Tuinstraat weinig potentie had. Het was een straat met veel achterkanten en had vooral een functie als expeditiestraat voor de winkels aan de Hoofdstraat en de Corridor. De tijden veranderen. Wonen in het centrum wordt steeds populairder bij jongeren en senioren die willen wonen op een dynamische plek, dicht bij voorzieningen. Ook zien we dat de behoefte aan winkeloppervlak afneemt in het centrum van Veenendaal. Eigenaren kijken naar alternatieve invullingen. Zo denkt de eigenaar van de Corridor Passage na over de herontwikkeling van het winkelcentrum en de zigzag-Passage. Ook verschillende pandeigenaren in de Tuinstraat zien de potentie van de straat en denken na over woningontwikkelingen. Kortom, tijd om nieuwe kaders voor herontwikkeling te definiëren. In 'Tuinstraat Veenendaal, Ruimtelijke & Programmatische Kaders, Beeldkwaliteitsplan' zijn deze geformuleerd.

Visie Tuinstraat 2021

In 2021 is er in opdracht van de gemeente Veenendaal door Common Affairs de visie 'Tuinstraat Veenendaal, Kaders voor ontwikkeling' opgesteld. Deze visie is aangenomen in de gemeenteraad. Samen met belanghebbenden is toen gewerkt aan een visie om in stappen te komen tot een aantrekkelijke nieuwe Tuinstraat waarin groen, sfeer, verkeer, programma en bebouwing met elkaar in balans zijn. Deze nieuwe Tuinstraat zal straks een kwaliteitsimpuls zijn voor het centrum en een bijdrage leveren aan de verdere vergroening en verduurzaming van Veenendaal.

De gemeente zal bij de Tuinstraat een faciliterende rol hebben. Er worden kaders bepaald om de ontwikkeling te coördineren en initiatiefnemers worden begeleid bij de uitvoering van hun project. Het credo is daarbij vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan.

Ruimtelijke en Programmatische kaders

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. De locatie is gelegen in het centrum van Veenendaal. Dit maakt dat bij de herontwikkeling verschillende ruimtelijke belangen een rol

spelen. De voorliggende ruimtelijke en programmatische kaders zijn een uitwerking van de 'Visie Tuinstraat'. De ruimtelijke belangen en de afwegingen die hierin kunnen worden gemaakt worden in beeld gebracht. Initiatieven in het gebied zullen worden getoetst aan deze kaders. Als voldaan wordt aan deze kaders wil de gemeente Veenendaal medewerking verlenen aan een initiatief, en kan voor een specifiek initiatief worden overgegaan tot het maken van een nieuw bestemmingsplan. Voor de herontwikkeling van het gebied zijn ook welstandskaders ontwikkeld. Deze zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) toetst de initiatieven aan dit Beeldkwaliteitsplan. Daarnaast adviseert de CRK in de planontwikkeling ook over monumenten en landschap.

Kostenverhaal

De transformatie van percelen en openbaar gebied vergt (veel) ambtelijke inzet en fysieke investeringen. Zo wordt de Tuinstraat omgevormd tot groene woon-/stadsstraat en worden initiatieven inhoudelijk en procedureel begeleid om tot een ontwikkeling te komen.

Om de gemeentelijke projectkosten te verhalen en een bijdrage te ontvangen voor de transformatie van het openbaar gebied, worden per initiatief inhoudelijke afspraken met ontwikkelende partijen vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

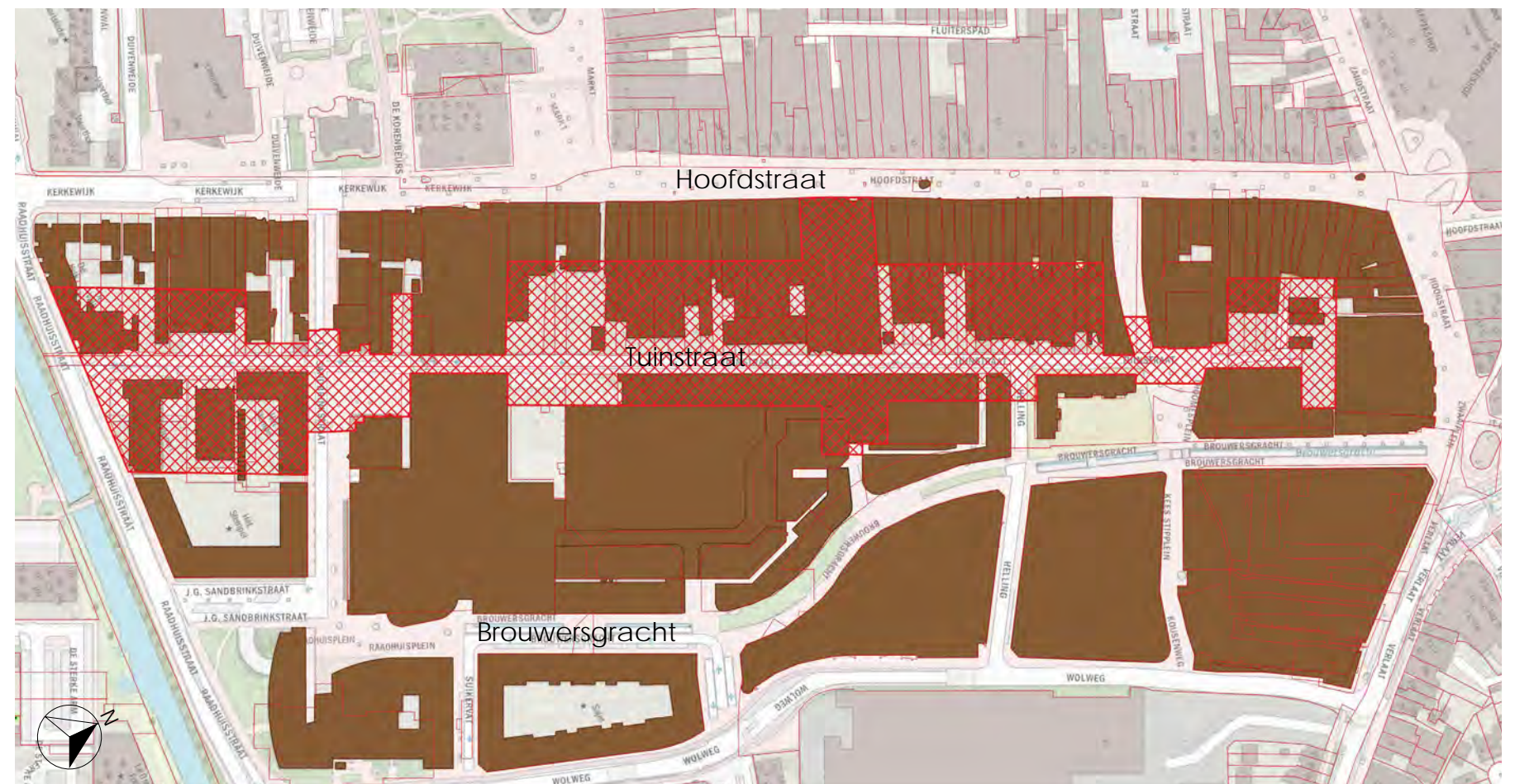
Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk bevat de aanleiding en het doel van deze ruimtelijke en programmatische kaders. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op wat er nu zit en mag in het plangebied en haar omgeving. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de voor dit plan relevante randvoorwaarden en ambities uit de Omgevingsvisie. Hoofdstuk 4 wordt de eerder in de gemeenteraad vastgestelde Visie Tuinstraat toegelicht. Vervolgens staan in hoofdstuk 5 de ruimtelijke kaders gegeven waaraan plannen moeten voldoen. In hoofdstuk 6 is het Beeldkwaliteitsplan opgenomen en het proces van toetsing beschreven. Tot slot beslaat hoofdstuk 7 de programmatische kaders toegespitst op deze ontwikkeling.

02 Situatie

Plangebied

De plangrenzen van het gebied zijn niet hard gedefinieerd. De Tuinstraat, begrensd door de Raadhuisstraat aan de zuidkant en door de Hoogstraat aan de noordkant, vormt de kern van de opgave. De begrenzing aan de oost- en westzijde is minder hard. Aan de westzijde worden de tuinen/kavels ontsloten vanuit de Hoofdstraat bij het project betrokken. De oostzijde grenst het project aan Brouwerspoort. Daar wordt de bebouwing van de Corridor gedeeltelijk bij het plangebied betrokken.



Plangebied

02 Situatie

Sfeer en karakter

De Tuinstraat is in de huidige situatie te karakteriseren als de achterkant van het centrum. Met name de bijna 200 m lange gevel van de Corridorpassage is hier beeldbepalend. Het is een gesloten harde gevel met voornamelijk nood- en expeditie deuren en een grote expeditie hof.

De gevel aan de westkant is rafelig. Op sommige plaatsen betreft het hier de achteringangen van erven en winkels met hun voordeur aan de Hoofdstraat. Op een aantal plekken zijn panden wel met hun voorkant georiënteerd op de Tuinstraat.

In het plangebied wordt de Tuinstraat op vier plaatsen doorkruist door andere (publieke) routes. De Sandbrinkstraat in het zuiden en de doorsteek bij Rijkooimpje in het noorden zijn de openbare verbindingen tussen Hoofdstraat en Brouwerspoort. De andere twee verbindingen zijn onderdeel van het interne winkelcircuit van de Corridor-passage.



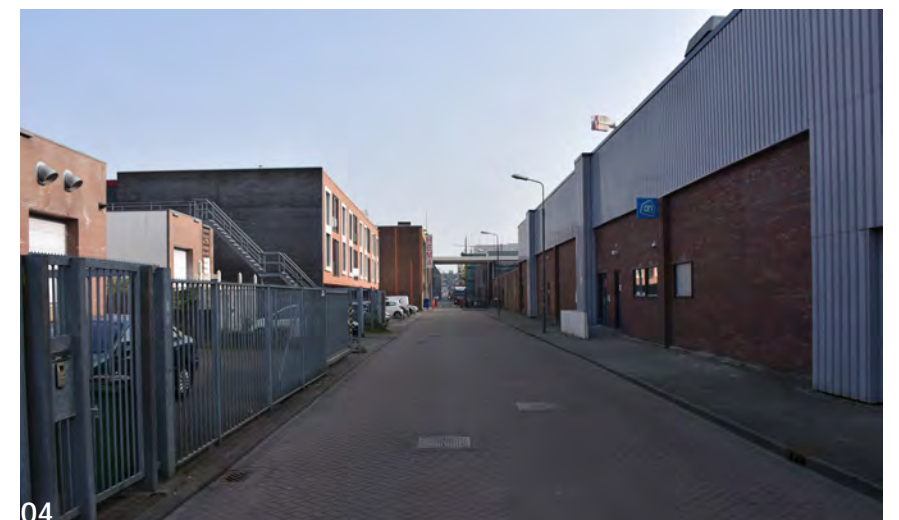
01



02



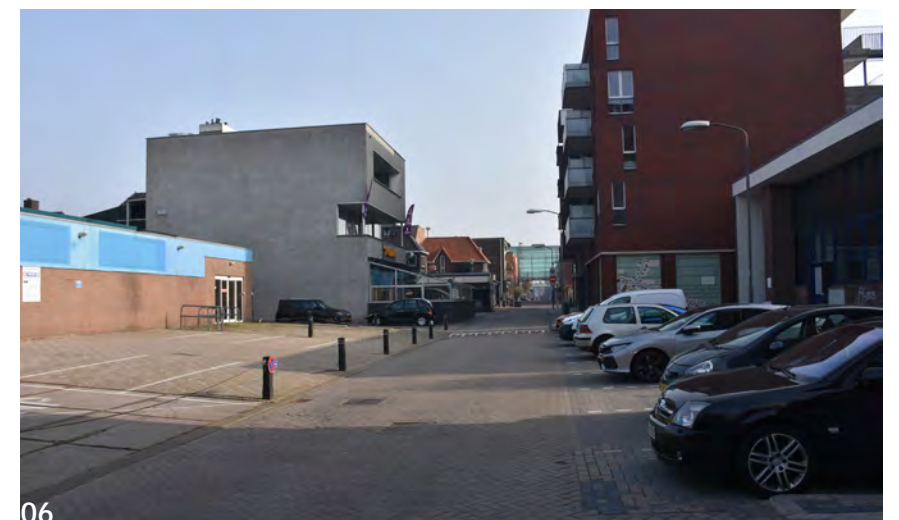
03



04



05

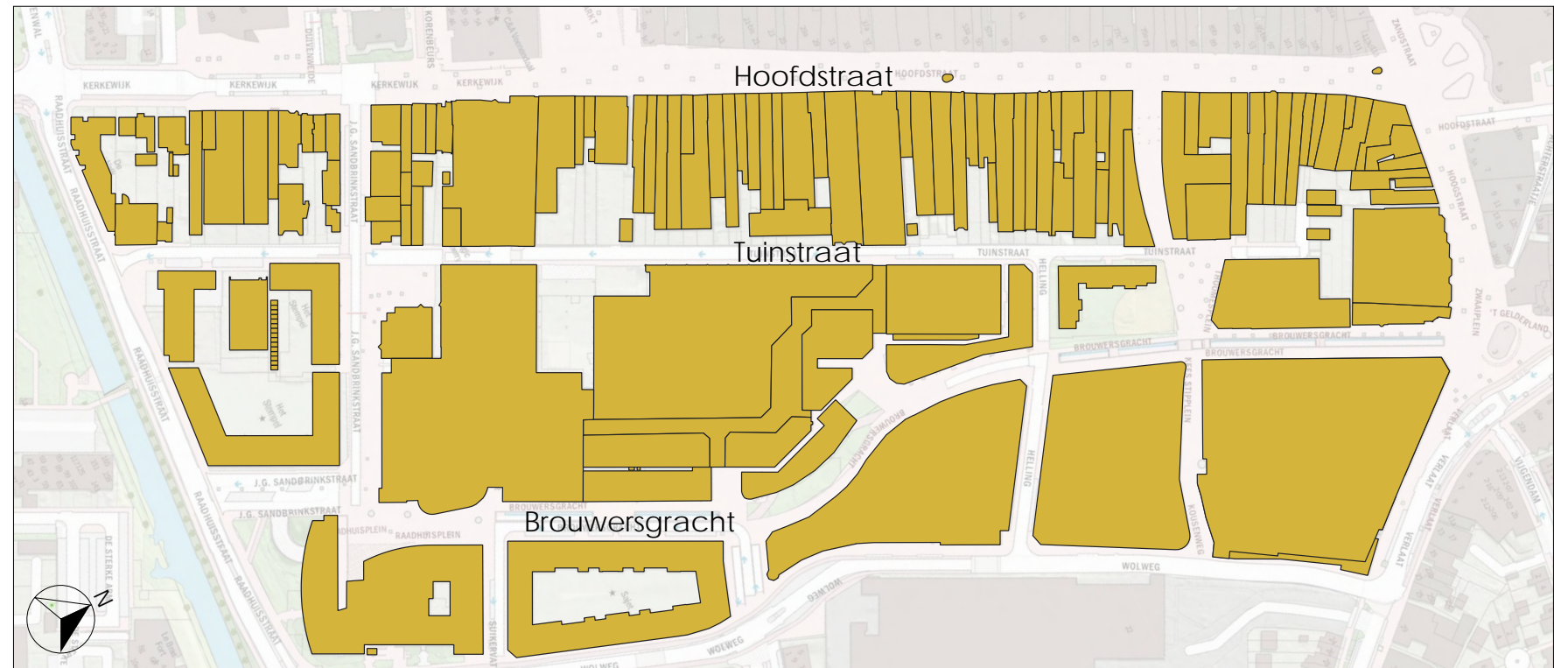


06

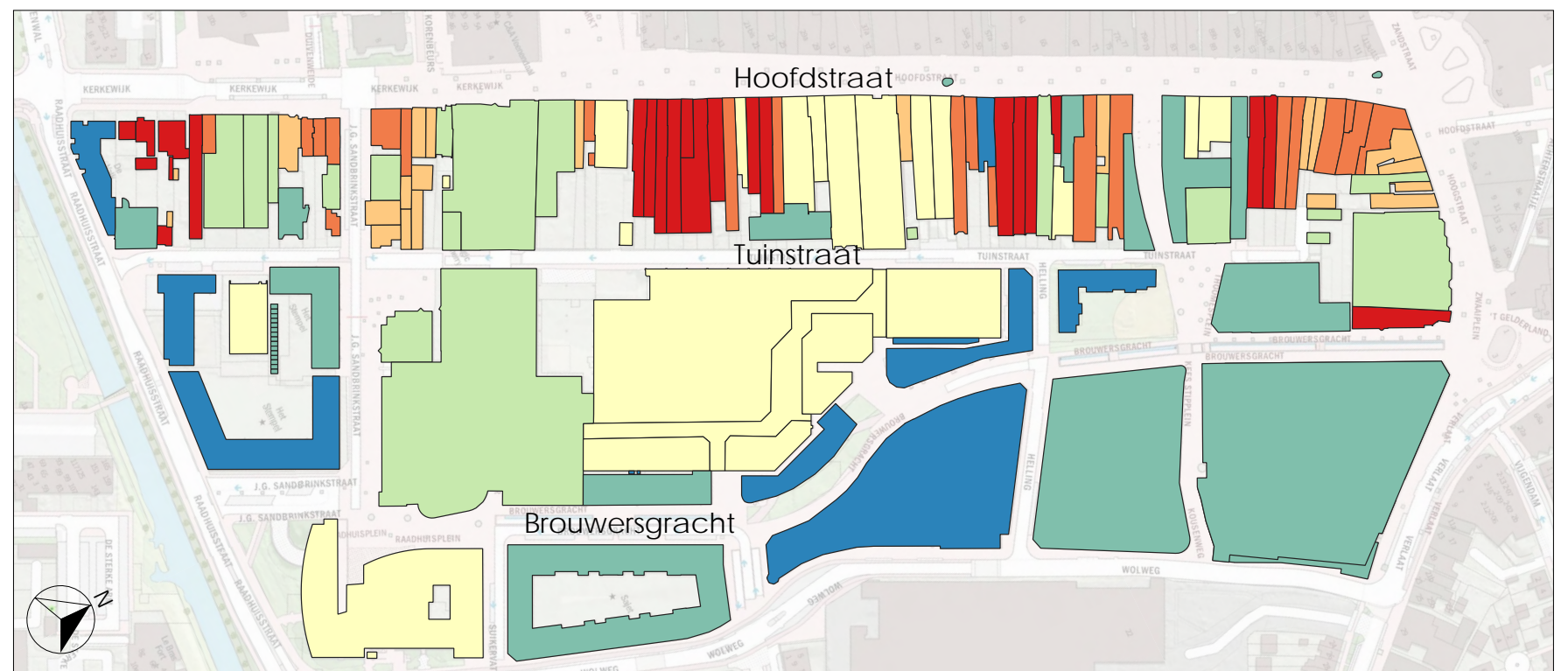
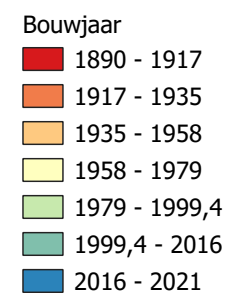
02 Situatie

Bestaande gebouwen

De structuur van de bestaande bebouwing is in een aantal kaarten in beeld gebracht. Er is een duidelijk verschil te zien tussen de oost- en de westkant van de Tuinstraat. De westkant van de Tuinstraat is rafelig. Vaak betreft het hier de achterkanten van extreem diepe winkels aan de Hoofdstraat. De structuur van bebouwing en eigendom is erg fijnmazig aan de westkant. De leeftijd van de bebouwing is hier relatief oud. De oostkant wordt met name gevormd door de bebouwing van de Corridor. Het is een harde wand met weinig aantrekkelijk programma (achterkant van winkels, techniek, bevoorrading). Meer aan de noordkant wordt de grens bepaald door meer recentere ontwikkelingen van Brouwerspoort. De bebouwing aan de oostkant is groter van schaal, het eigendom is minder versnipperd en de bebouwing is hier relatief jong. In de huidige situatie kent de westkant relatief veel entrees van (boven) woningen en bedrijfjes. De oostwand is relatief gesloten en kent over de hele lengte van de Corridor geen echte entrees.



Bestaande gebouwen



Bouwjaar

02 Situatie

Verkeer, parkeren en infra

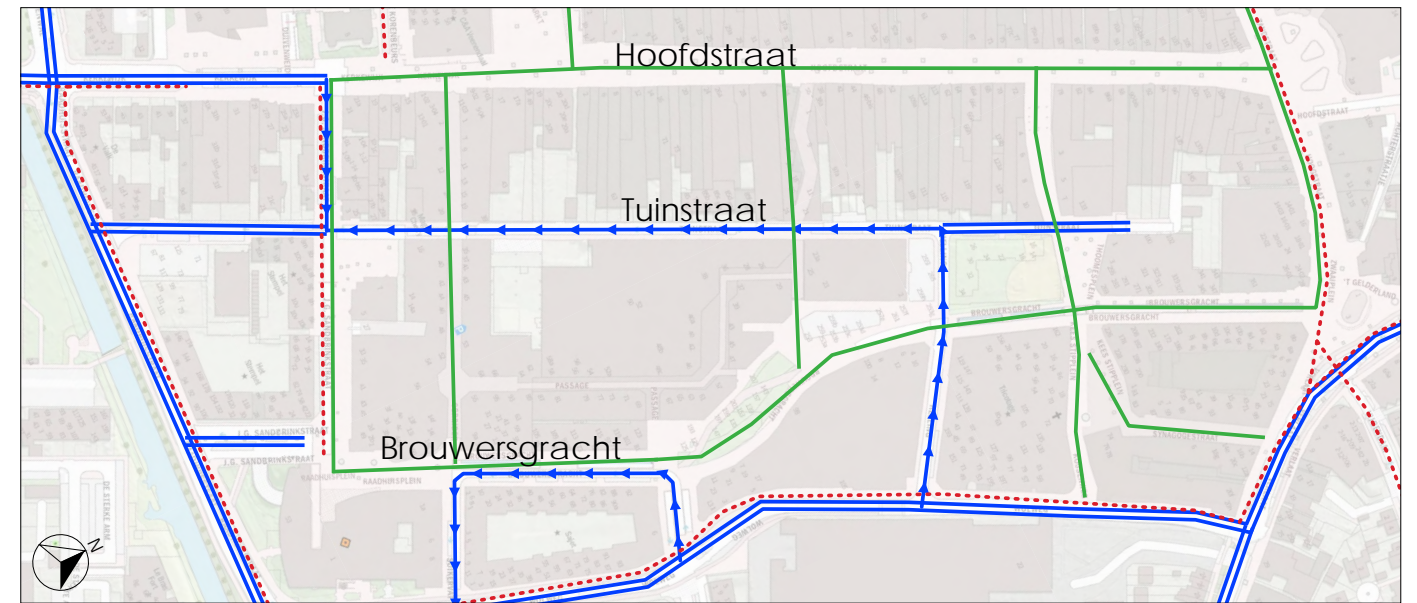
De Tuinstraat wordt op dit moment voornamelijk gebruikt voor bevoorradingsverkeer en bestemmingsverkeer. De grote centrale expeditiehof van de Corridor Passage bevindt zich in de Tuinstraat. Ook een aantal winkels aan de Hoofdstraat worden vanuit de Tuinstraat bevoorraad. In en aan de Tuinstraat zijn verschillende kleine parkeerhofjes gemaakt (privé). Ook deze worden ontsloten vanuit de Tuinstraat. Een aantal winkels heeft ook een voordeur aan de Tuinstraat waar soms ook door klanten kort geparkeerd kan worden om te laden en te lossen.

Tussen de Helling en het Horecaplein is de Tuinstraat ingericht als weg met eenrichtingsverkeer. Het deel ten zuiden van het Horecaplein is berijdbaar in twee richtingen en sluit aan op de Raadhuisstraat. Het deel ten noorden van de Helling is doodlopend en alleen bestemd voor bestemmingsverkeer in twee richtingen. Ook in dit deel worden parkeerterreinen en de garage onder blok 10 van Brouwerspoort ontsloten. Er wordt in twee richtingen gefietst in de Tuinstraat. De Tuinstraat maakt geen deel uit van de officiële fietsroutes in het centrum.

Een deel van de straat in het Noordelijk deel is in particuliere handen, wat in het gebruik tot conflicten leidt.

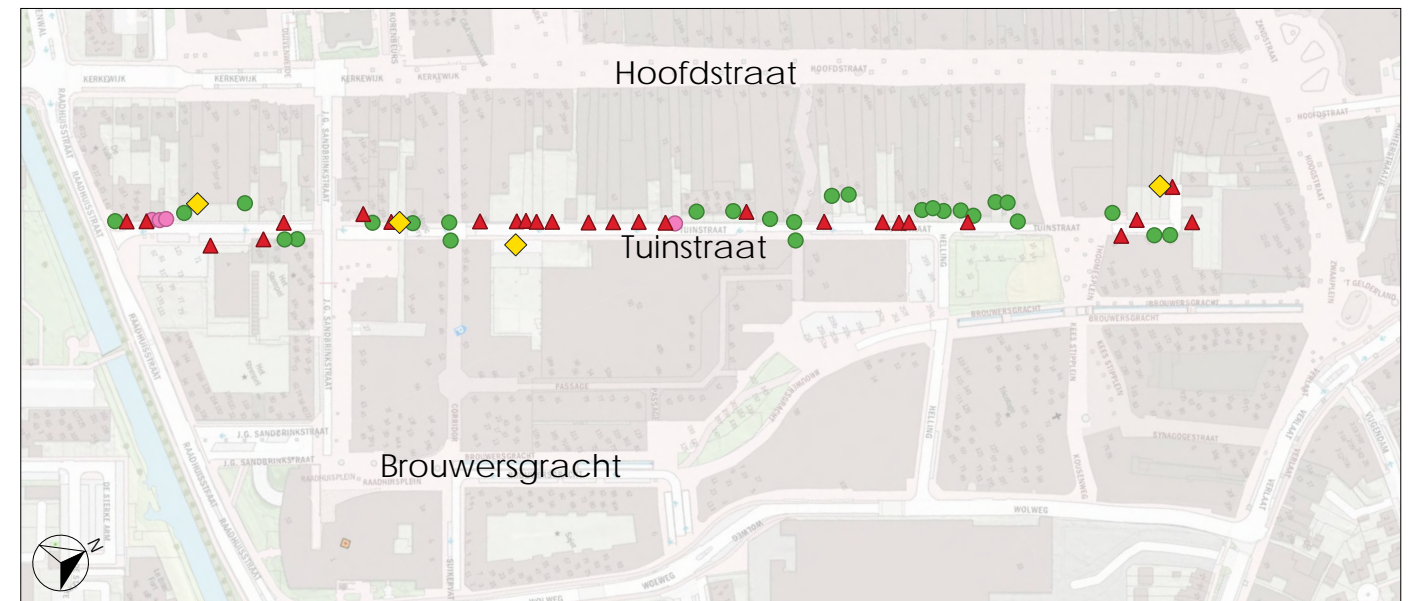
De huidige Tuinstraat kent een complexe ondergrondse structuur van kabel en leidingen.

- Routing
- voetganger
 - - - fietspad
 - wegverkeer_een_richting
 - ↔ wegverkeer_twee_richtingen

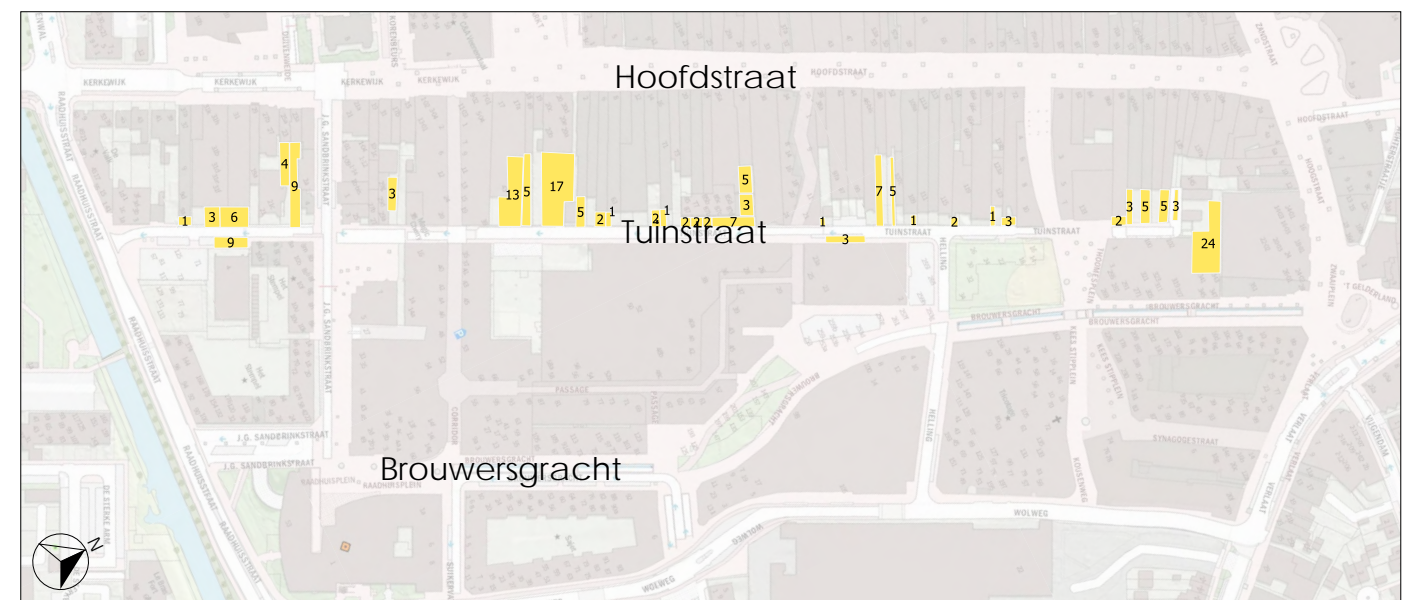


Circulaties

- Toegang
- ◆ laadtoegang
 - ▲ voertuig_toegang
 - voetganger_toegang
 - andere_toegang



Toegangen



Parkeerplaatsen aantal parkeerplaatsen: 167

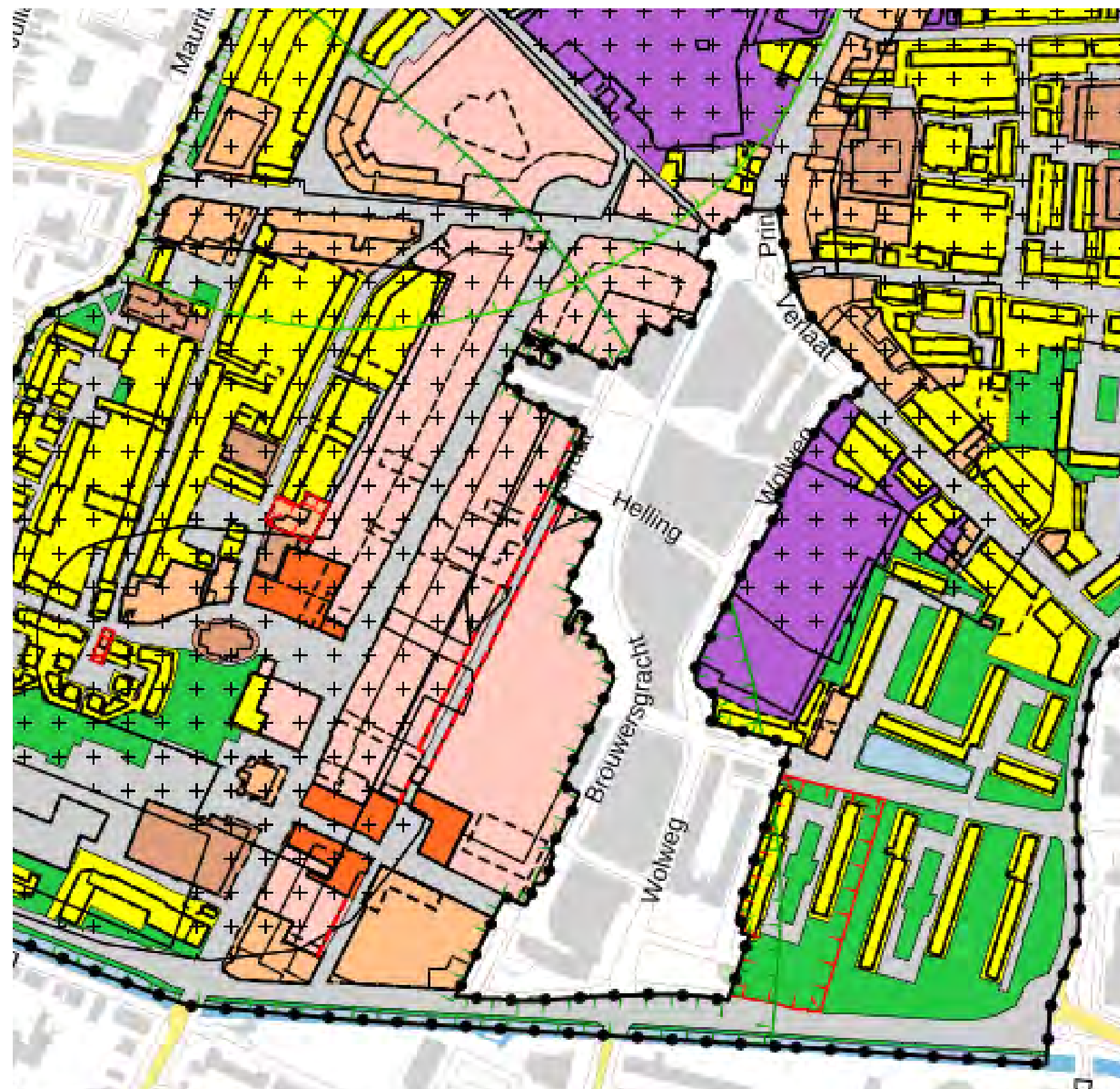
02 Situatie

Bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van meerdere bestemmingsplannen.

Grote delen van het plangebied zijn onderdeel van het bestemmingsplan Centrum (onherroepelijk 26 juni 2014). Voor Kerkewijk 31 is een apart bestemmingsplan van kracht (onherroepelijk 28 maart 2019). Voor de doorsteek ter hoogte van Rijkooompje is het bestemmingsplan Brouwerspoort van kracht (onherroepelijk 26 november 2020).

De toegestane bouwhoogtes variëren in het gebied globaal tussen 8 en 12 m met de enkelbestemming 'Centrum'.



03 Omgevingsvisie

De raad van de gemeente Veenendaal heeft op 17 december 2020 de Omgevingsvisie Veenendaal 2030 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:

1. 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.

2. We kiezen voor meervoudig boven enkelvoudig ruimtegebruik, zodat de beperkte ruimte binnen Veenendaal optimaal wordt benut.

3. 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 worden aanvullende opgaven en doelstellingen voor het centrum gegeven. De belangrijkste randvoorwaarden waar de ontwikkelingen in de Tuinstraat aan dienen te voldoen, zijn hieronder beschreven. Ook zijn de gegeven kaders in hoofdstuk 5 en 7 onder meer gebaseerd op de opgaven en doelstellingen zoals verwoord in de Omgevingsvisie.



Document Omgevingsvisie Veenendaal 2030

03 Omgevingsvisie

Gezondheid - mobiliteit

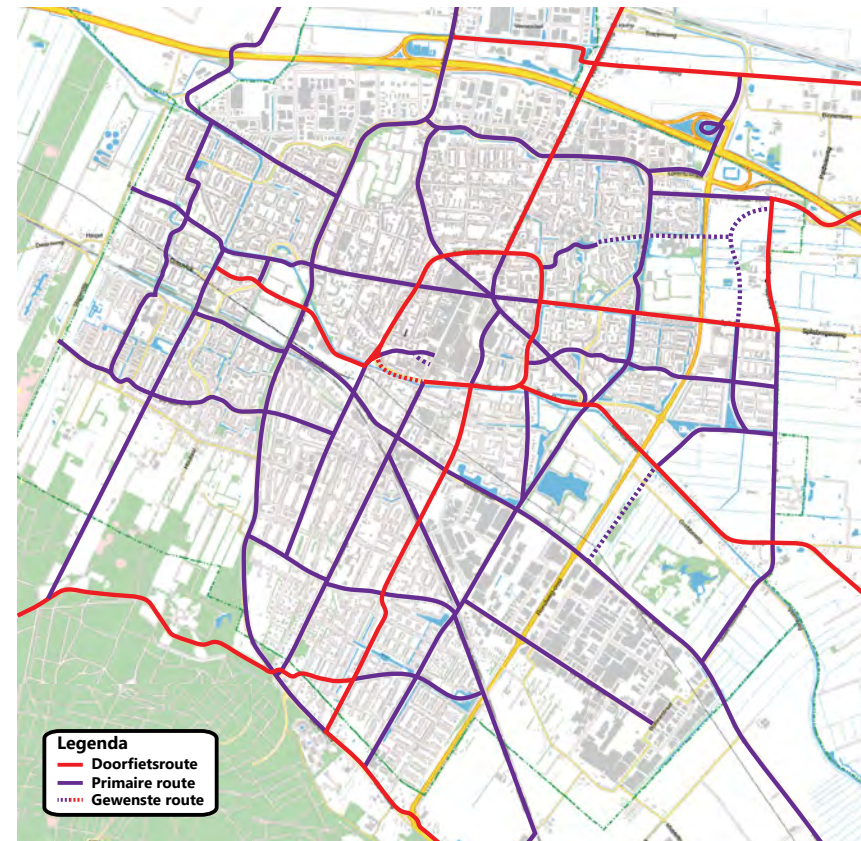
Veenendaal wil in de leefomgeving mogelijkheden bieden om meer en vaker te bewegen, ontspannen en ontmoeten. Het plangebied moet voldoende aansluitingen voor langzaam verkeer krijgen en het maken van 'ommetjes' wordt gestimuleerd. De wandelroutes dienen toegankelijk, sociaal veilig, verkeersveilig en aantrekkelijk ingericht te zijn. De voetganger en de fietser dienen bij de inrichting van de openbare ruimte en de gebouwen meer aandacht te krijgen. Om dit te bereiken moet voldaan worden aan de fietsparkeernorm en krijgt actieve mobiliteit een prominentere rol in de leefomgeving. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen staat een mobiliteitsconcept centraal dat integraal kijkt naar de algehele mobiliteitsbehoefte van nieuwe gebruikers in plaats van alleen de gehanteerde parkeernorm voor een bepaalde functie.

Gezondheid - groen, natuur en water

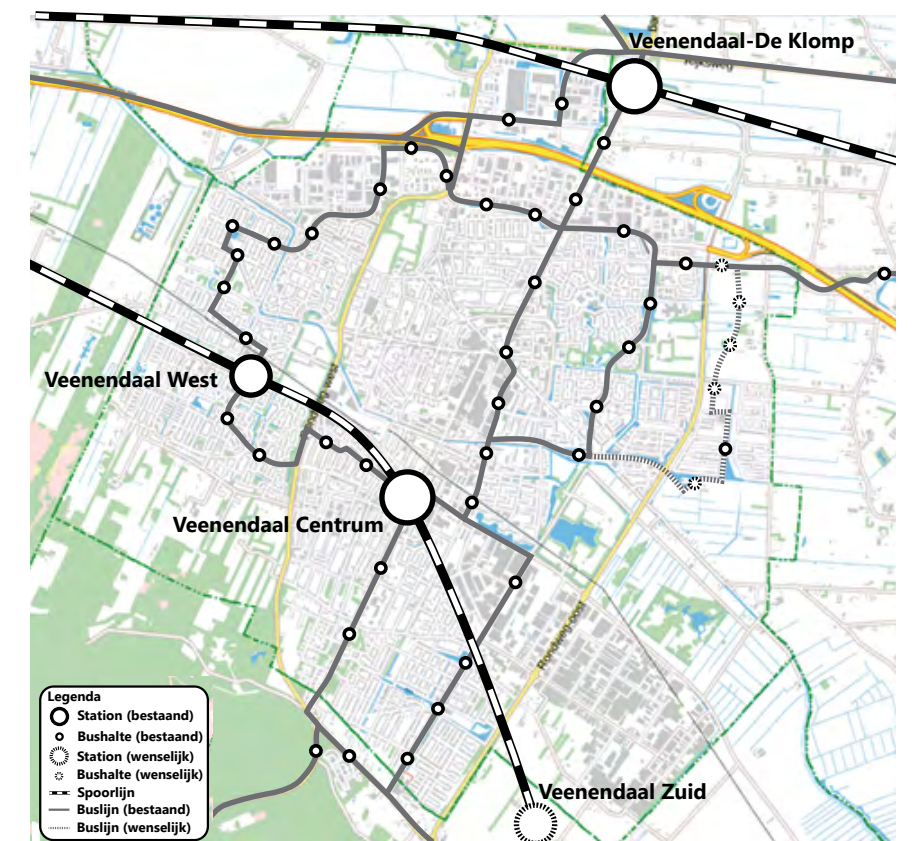
Veenendaal wil in 2030 groener zijn dan nu. Traditionele vormen van groen en nieuwe vormen van groen (zoals groen op de gevels of daken) worden gecombineerd. Daarnaast moet er met de inrichting rekening gehouden worden met het soort groen: de juiste boom en beplanting op de juiste plaats qua groei-ruimte, (micro) klimaat en soortkeuze. Er moet met de inrichting van de openbaar toegankelijke ruimte rekening gehouden worden met goede en bereikbare plekken voor sport en bewegen, door bijvoorbeeld speelplekken of beweegtuinten aan te leggen.

Gezondheid - volkshuisvesting

De gemeente Veenendaal ambieert dat het woningaanbod aansluit bij de behoeftes van woningzoekenden, en dat het mogelijk is of wordt om langer zelfstandig thuis te wonen. Om dit te bereiken is het uitgangspunt dat 30% van een woningbouwprogramma sociale woningen bevat. Daarnaast dienen alle nieuwe woningen levensloopgeschikt/toekomstbestendig te zijn.



Fietsnetwerk Veenendaal



ov-netwerk Veenendaal



Groenstructuurplan Veenendaal

- | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|
| | Stedelijk gebied | | Park |
| | Bosgebied | | Sportpark |
| | Agrarisch gebied | | Recreatieve route |
| | Recreatieve voorziening | | Camping |
| | Fort/ ruine | | Dagrecreatieterrein |
| | Restaurant | | Speelterrein |
| | Parkeerplaats | | Startpunt wandelroute |
| | Picknickplaats | | Manege |
| | | | Zwembad |

03 Omgevingsvisie

Duurzaamheid – energietransitie

Het opwekken van duurzame energie wordt in Veenendaal gestimuleerd. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar collectieve systemen die onderdeel worden van een smart grid. In 2050 wil Veenendaal energieneutraal zijn. Om dat te bereiken moeten nieuwe, grondgebonden woningen energieneutraal zijn (0 op de meter) of energieleverend. Daarnaast streeft Veenendaal ernaar om aardgasvrij en fossielvrij te zijn vóór 2050. Bij sanering van bestaande bebouwing wordt van de initiatiefnemer een feitelijke bijdrage gevraagd op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en hernieuwbare energie.

Duurzaamheid – duurzaam bouwen

Voor nieuwbouw geldt dat er hoge eisen worden gesteld aan circulair bouwen. Van alle nieuwe gebouwen moeten de toegepaste materialen goed gedocumenteerd worden. Er wordt onder meer gekeken naar hergebruik van materialen als beton, grond, asfalt. Hier worden eisen aan gesteld: deze mogen geen gezondheidsrisico's opleveren. Tot slot moet er gekeken worden naar inzet van energiezuinig, minder vervuilend of zero emissie materieel tijdens de werkzaamheden.

Duurzaamheid - klimaatadaptatie

Bij ruimtelijke ingrepen dient er ruimte te zijn voor maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie (regenwateropvang en voorkomen van hittestress). Belangrijke uitgangspunten zijn onder meer dat afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden aangeboden en afgevoerd, dat de oorspronkelijke grondwaterstanden gehandhaafd blijven en dat de openbare ruimte en privéruimte vergroend c.q. minder verhard worden. In de openbare ruimte en om, op en aan gebouwen wordt meer groen gerealiseerd.

Duurzaamheid – natuurinclusief bouwen

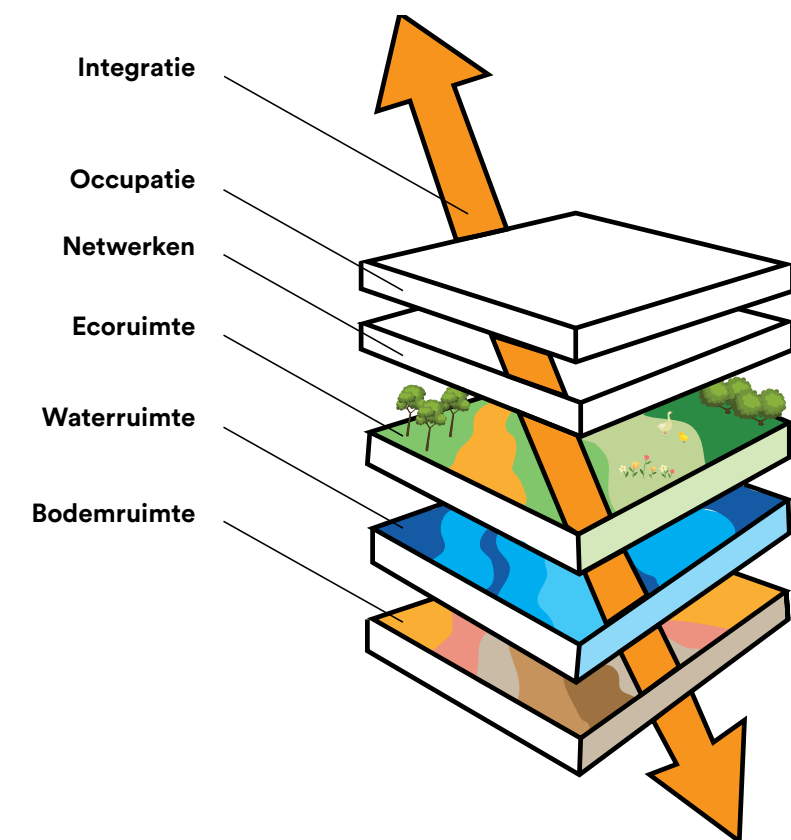
Er wordt gestreefd naar natuurinclusief bouwen. In het Omgevingsplan worden in de toekomst regels opgenomen voor groen- en natuurinclusief bouwen gericht op gebouwgebonden maatregelen en maatregelen in de directe omgeving van de nieuwbouw.

Duurzaamheid - behouden en versterken van cultuur - historie en archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met cultuurhistorisch waardevolle landschappen, structuren en gebouwen. Er moet worden voldaan aan het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in het RAAP-rapport 3572 "Archeologienota gemeente Veenendaal" en de bijbehorende archeologische beleidskaart (oktober 2018).

Veiligheid

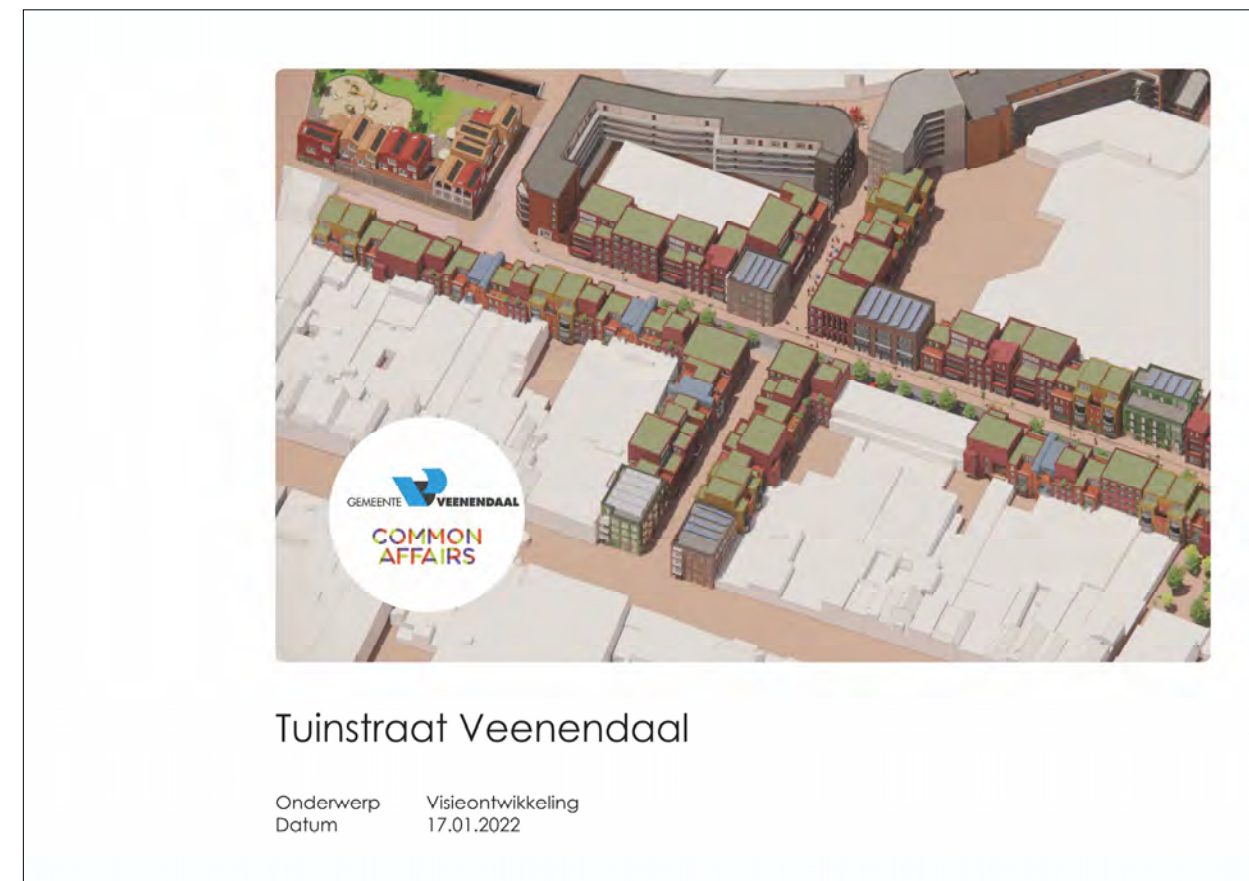
De fysieke leefomgeving dient veilig ingericht te worden en niet uit te nodigen tot criminaliteit. Bij het inrichten van de leefomgeving is aandacht voor overzicht, eenduidigheid, goede oriëntatiemogelijkheden, zichtbaarheid en toegankelijkheid. Nieuwe woningen dienen allemaal te voldoen aan Politie Keurmerk Veilig Wonen. Daarnaast moet een VER (veiligheidseffectrapportage) worden aangeleverd.



Omgevingsvisie Veenendaal 2030
"We stimuleren kwaliteit van de leefomgeving"

04 Visie Tuinstraat

De Tuinstraat is op dit moment niet de mooiste straat in het centrum van Veenendaal. Het is echter wel een straat met potentie. Veel eigenaren van de diepe kavels, grenzend aan de Hoogstraat komen met initiatieven om woningen te realiseren aan de Tuinstraat. Ook de eigenaar van de Corridor wil zijn vastgoed, grenzend aan de Tuinstraat gedeeltelijk herontwikkelen als woningbouw. In de visie 'Tuinstraat Veenendaal, kaders voor ontwikkeling' is het wensbeeld geschetst van de toekomstige Tuinstraat als aantrekkelijke groene, duurzame, gezellige woonstraat.



Document Tuinstraat Visieontwikkeling 17.01.2022

04 Visie

Versterken van verbindingen

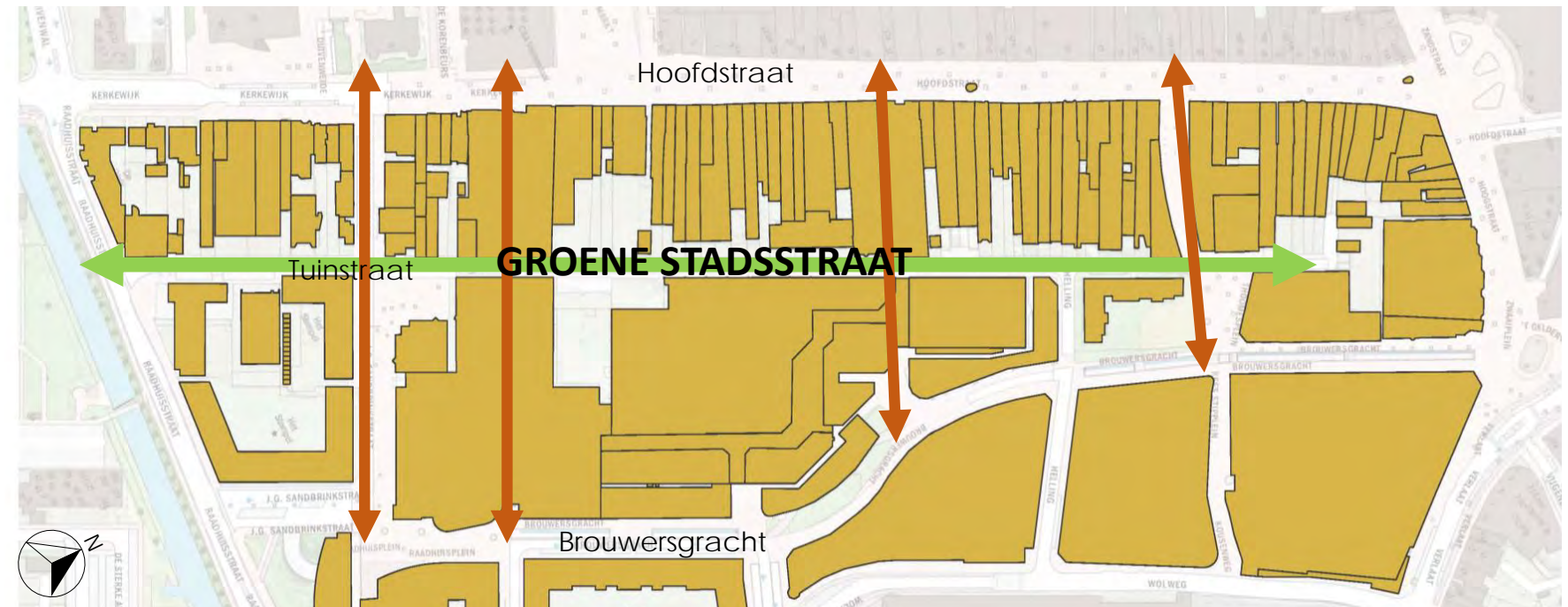
Belangrijk uitgangspunt in de visie is dat de Tuinstraat integraal onderdeel uit gaat maken van de binnenstad. Het realiseren van hoogwaardige (openbare) verbindingen met de Hoofdstraat en Brouwersgracht is daarbij van belang. Als het lukt om de haakse verbindingen 'openbaarder' te maken zal dat leiden tot een betere aantakking op het centrum. Het transformeren van de Zig-Zag-Passage tot een openbare straat zal een positief effect hebben op de sfeer van de Tuinstraat. Ook het laten vervallen van de droogloop bij de andere oversteek van Corridor Passage past in het wensbeeld.

Groene stadsstraat

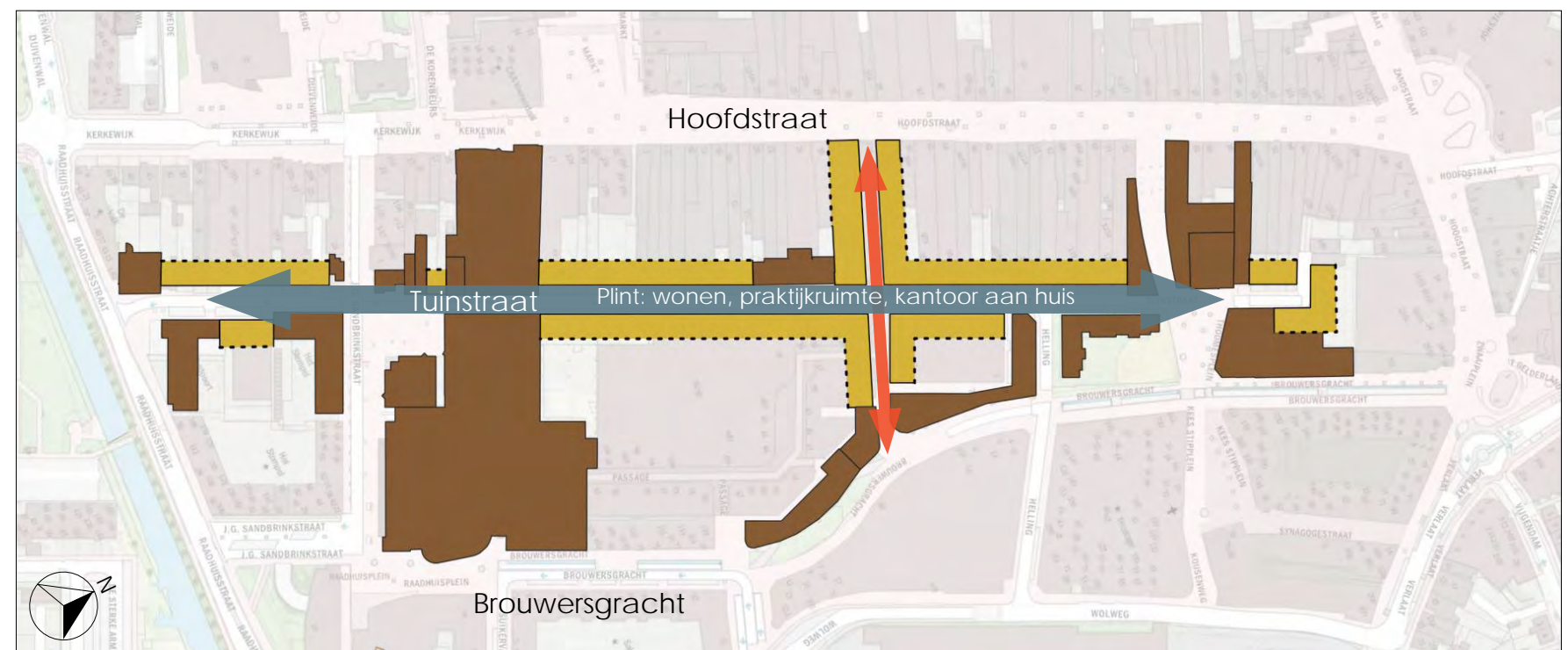
In de visie voor de Tuinstraat is gekozen voor een traditioneel binnenstadsprofiel. Een centrale rijweg, met beperkte verkeersintensiteiten, met aan weerszijden trottoirs met ruimte voor groen. In de basis geeft dit iedere eigenaar de mogelijkheid om bebouwing te realiseren aan de straat. Om het karakter van de groene, duurzame, gezellige stadsstraat te realiseren is het van belang om de impact van het verkeer te beperken. De straat zal alleen bedoeld zijn voor bestemmingsverkeer. Er wordt gekozen voor een regiem waarbij de auto te gast is. De rijrichtingen zoals die nu ook aanwezig zijn blijven gehandhaafd. Fietsen is in twee richtingen mogelijk. Het wordt een straat met bomen en plantvakken. Waar mogelijk klimt er ook groen tegen de gevels en ligt er groen op de daken.

Ruimte voor wonen

Het ligt niet voor de hand om het oppervlak aan detailhandel of dienstverlening uit te breiden in het centrum; daarvan is er al genoeg. De Tuinstraat leent zich vooral voor de woonfunctie; ook op de begane grond. Het is dan ook aantrekkelijk om bij herontwikkeling van bestaande panden te kijken over aanwezige centrumposities verplaatst kunnen worden naar andere delen van het centrum. Om enige flexibiliteit in de toekomst te behouden is het van belang dat de begane grond enige overmaat krijgt. Het is toegestaan en voor de levendigheid aantrekkelijk hier ook kleinschalige niet woonfuncties te situeren zoals bijvoorbeeld een atelier, kantoor of bedrijf aan huis.



Wensbeeld



04 Visie

Licht en ruimte

De breedte van een straat en de hoogte van de bebouwing zijn sterk bepalend voor het karakter. Brede straten met een lage bebouwing voelen dorps aan; ze zijn licht en weids. Smalle straten met hoge bebouwing voelen stedelijk aan. Ze zijn vaak donkerder en bieden geen of nauwelijks ruimte voor groen.

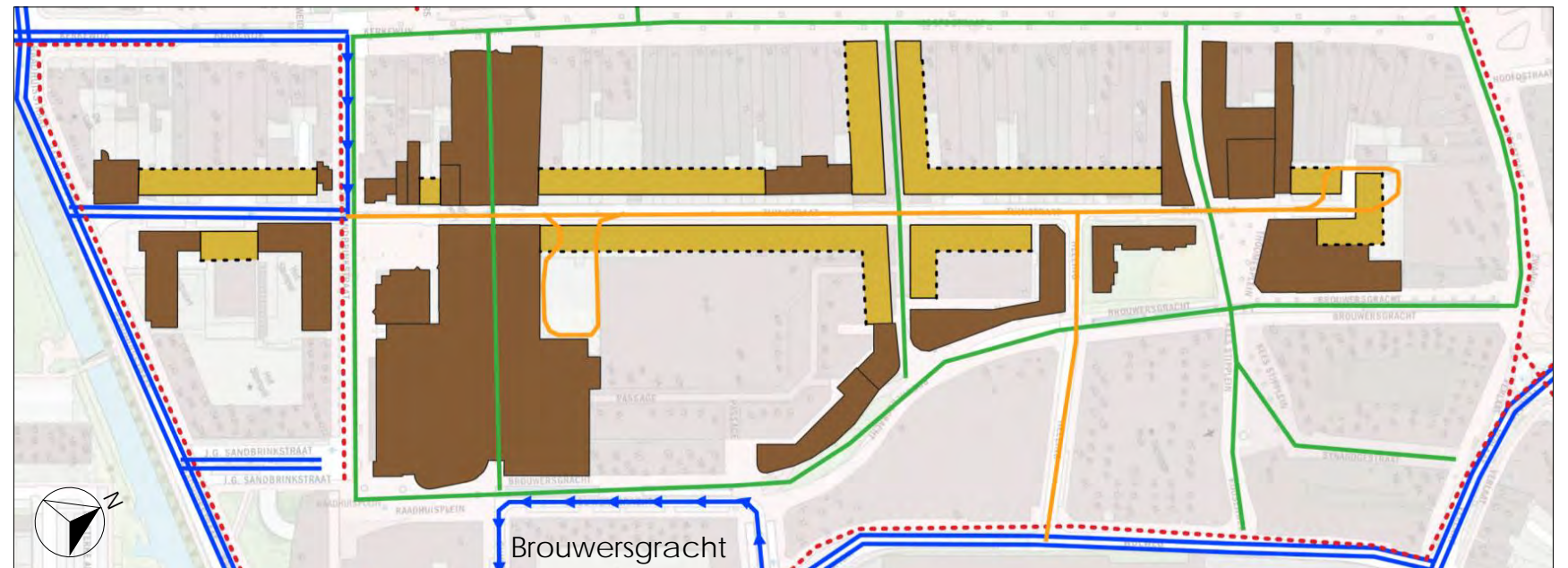
Bij het vaststellen van het nieuwe profiel van de Tuinstraat is gezocht naar het evenwicht. Het wordt een straat in de overgang tussen de oude historische Hoofdstraat en het meer stedelijke Brouwerspoort. Het wordt een straat die stedelijk aanvoelt, maar waarin nog wel ruimte is voor groen en bomen. Ook woningen op de begane grond hebben voldoende lichtinval nodig.

Beperkt parkeren op straat

Om het karakter van de groene stadsstraat te realiseren wordt er geen maaiveldparkeren gerealiseerd in het nieuwe profiel. Het bezoekersparkeren dient te worden opgelost in de openbare parkeervoorzieningen in de omgeving. Hier is op het moment een redelijke overcapaciteit aanwezig. Het huidige parkeren op de verschillende terreinen en het parkeren voor het nieuw te realiseren programma vraagt om creativiteit. Het is denkbaar dat dit op eigen terrein (gebouwd, op maaiveld of ondergronds) wordt opgelost. Het is wenselijker dat initiatiefnemers afspraken maken met beheerders van (bestaande) garages in de omgevingen om parkeerplaatsen af te nemen.

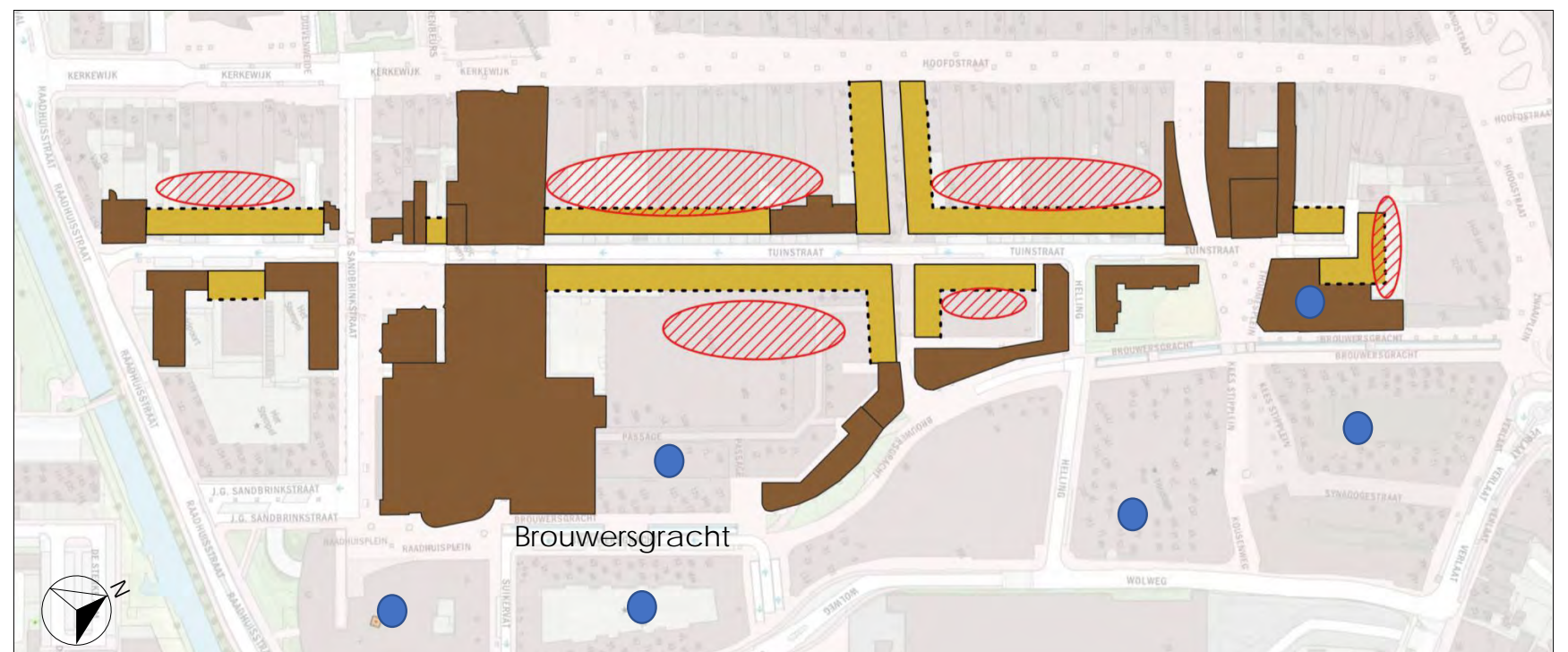
In het nieuwe straatprofiel is straks geen ruimte meer voor het realiseren van privé parkeerplaatsen op maaiveld. Om het autogebruik verder terug te dringen is het te overwegen om wel een aantal parkeerplaatsen voor (elektrische) deelauto's op te nemen in het profiel.

Fietsen wordt gestimuleerd. Er zullen in het straatprofiel dan ook fietsbeugels worden opgenomen voor het stallen van fietsen voor bezoekers. Fietsparkeren voor bewoners zal in stallingen op eigen terrein moeten worden opgelost.



Circulatie (auto te gast)

- Verkeer
- voetganger
- - - fietspad
- wegverkeer_een_richting
- == wegverkeer_twee_richtingen
- auto te gast



Parkeren op eigen terrein

04 Visie

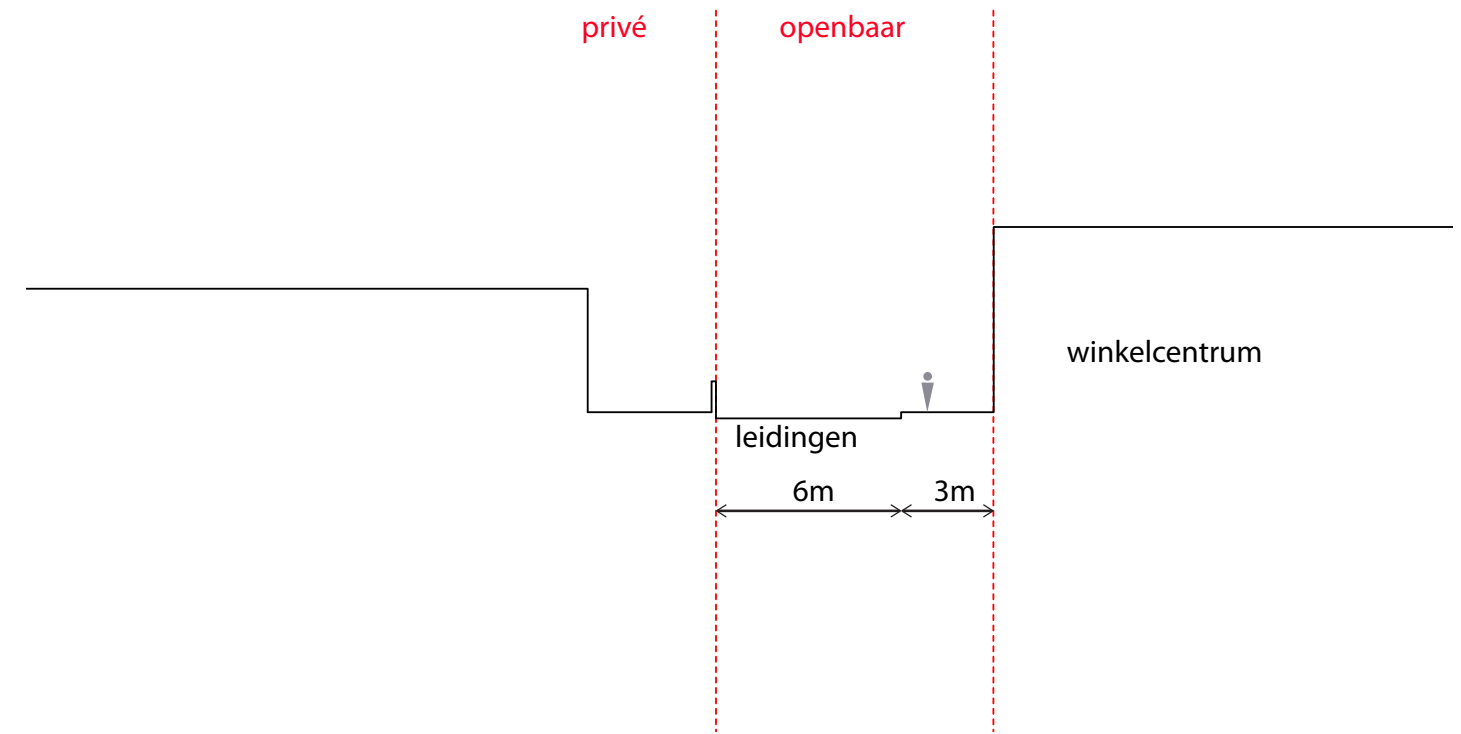
Terugdringen expeditieverkeer

In de visie wordt ingezet op het beperken van het expeditieverkeer in de Tuinstraat. Waar mogelijk wordt afgedwongen om de winkels aan de Hoofdstraat tijdens venstertijden via de voorkant te bevoorraden. De expeditie toevoer van de Corridor-Passage zal voorlopig via de Tuinstraat route blijven lopen en in de expeditiehof worden afgewikkeld. Mogelijk is het op termijn mogelijk dit met kleinere elektrische vrachtwagens uit te voeren. Ook zal worden onderzocht of het expeditieverkeer beter te reguleren is binnen venstertijden en met kleinere vrachtwagens.

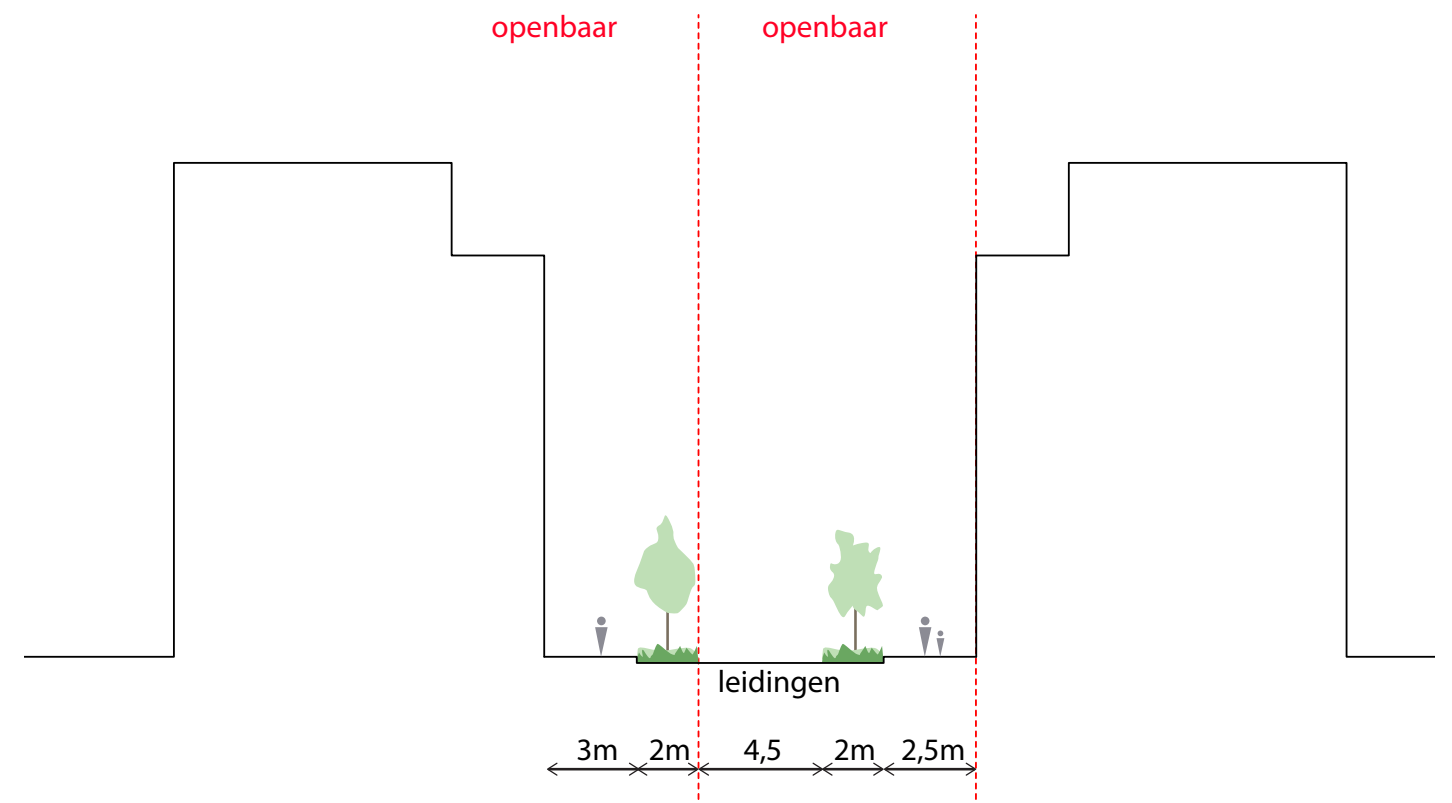
In het straatprofiel zullen wel laad- en losplekken worden voorzien voor bewoners, bezoekers en pakketdiensten. Deze zijn nodig, zeker ook voor die bewoners die hun auto in een garage elders parkeren.

Gefaseerd ontwikkelen

De Tuinstraat is een ontwikkeling die gefaseerd zal worden gerealiseerd. Een aantal initiatiefnemers staat nu al te trappelen om te starten, anderen zijn mogelijk helemaal niet bezig met een herontwikkeling of willen dat pas over een paar jaar overwegen. De gemeente heeft bij de herontwikkeling van de Tuinstraat, anders dan bij de ontwikkeling van Brouwerspoort, geen actieve sturende rol. Zij zal vooral faciliterend optreden. Omdat het een ontwikkeling is met een lange horizon is het van belang dat het plan goed faseerbaar is en ook in alle tussenstadia functioneert.



bestaande situatie



nieuwe situatie

04 Visie



05 Ruimtelijk kader

In dit hoofdstuk staan de randvoorwaarden waar een ontwikkeling in het plangebied aan dient te voldoen. Het is de meer concrete uitwerking van de onderdelen zoals die zijn opgenomen in de visie.



05 Ruimtelijk kader

Programma

De Tuinstraat leent zich vooral voor de woonfunctie, zowel op de verdieping, als op de begane grond. Bij de herontwikkeling van de Zigzag-Passage is het wel wenselijk om commercieel/publiek programma te behouden op de begane grond om zo een levendige stedelijke verbinding tussen Hoofdstraat en Brouwersgracht te creëren. Te denken is daar aan detailhandel, dienstverlening, praktijkruimten.

In de basis is het wenselijk om tweezijdig georiënteerde woningen te maken, georiënteerd op het openbaar gebied. Omdat de terreinen aan weerszijden erg diep zijn en het past in de verdichtingsvisie van het centrum is het ook toegestaan om woningen te maken met een eenzijdige oriëntatie, niet gericht op het openbaar gebied. Belangrijke voorwaarde is dan wel dat de woningen gericht zijn op een kwalitatief hoogwaardig binnenterrein (groen hofje of groen ingericht woondek) met een ruime maat en voldoende lichtinval voor de woningen.

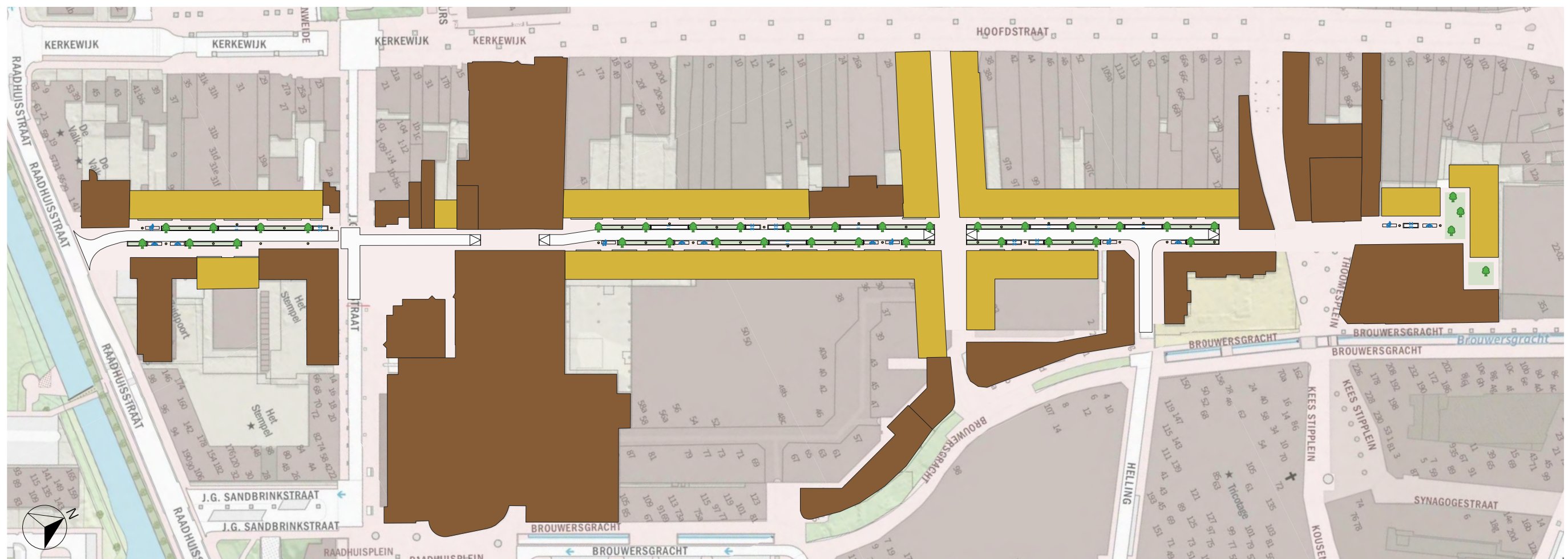
Om het wonen op de begane grond in de Tuinstraat aantrekkelijk te maken dient de privacy van de woningen gewaarborgd te blijven. Het wonen dient dan enigszins opgetild vorm te krijgen (minimaal 50 cm boven het maaiveld). Om dit te realiseren en om enige flexibiliteit in de toekomst te behouden is het van belang dat de begane grond enige overmaat krijgt. Hier wordt een minimale verdiepingshoogte van 4.00 m aangehouden. In de plint aan de Tuinstraat zijn ook praktijkruimten en kantoor aan huis zijn toegestaan.

Om de kwaliteit van de begane grond en de uitstraling langs de straat te waarborgen is het niet toegestaan om bergingen, fietsenstallingen en parkeerplaatsen te realiseren in de zone tot 5.00 m uit de voorgevel. Een transparante entreehal voor de bovengelegen woningen is wel toegestaan. Een toegangspoort/entree naar het achterterrein is ook toegestaan.

De gemeente stelt bij de realisatie van woningbouw wel nadere eisen aan doelgroepen en typologie:

Bij een projectomvang van minder dan 5 woningen gelden geen nadere eisen voor doelgroepen en typologie. Voor projecten met een omvang van meer dan 5 woningen gelden in basis de volgende eisen:

- Van de woningen groter dan 60 m² GO dient 20% zorggeschikt te zijn.
- Maximaal 50% van de woningen mag kleiner zijn dan 60 m² (GO)
- In de basis dient 30% sociale woningbouw te worden gerealiseerd in een project. Het is eventueel ook mogelijk dit te vereffenen in een fonds (elders of financieel).
- Minimaal 7% van de huisvesting dient bestemd te zijn voor jongeren.



05 Ruimtelijk kader

Profiel en Bouwhoogte

Bij het vaststellen van het nieuwe profiel van de Tuinstraat is gekozen voor een profiel dat de overgang vormt tussen de oude historische Hoofdstraat en het meer stedelijke Brouwerspoort. Bij het nadenken over de bouwhoogte heeft ook de economische haalbaarheid meegewogen. Des te lager de toegestane bouwhoogte, des te lastiger het voor eigenaren wordt om een financieel rendabel plan te realiseren.

Voor het profiel van de straat is een oude binnenstedelijke norm van het 45 graden gehanteerd. Een straat met een lichtinval onder 45 graden is stedelijk, maar met voldoende kwaliteit.

We zijn voor de breedte van de straat uitgegaan van een profiel van gemiddeld 14 m breed. In dit profiel is een rijweg in 1 richting mogelijk, met ruimte voor 3e orde bomen en laad- los zones, en aan weerszijden een trottoir.

Voor de herontwikkeling wordt uitgegaan van 4 bouwlagen met een bouwhoogte van 14 m (4 m begane grond en drie bouwlagen van 3 m en marge van 1 m voor dakpakket en dakranden). Er mag 2,5 m terugliggend van de voorgevel een vijfde bouwlaag worden gerealiseerd.

De voorgevelrooilijn valt aan de oostkant samen met de huidige rooilijn van de Corridor-Passage. De voorgevelrooilijn valt aan de westkant ongeveer samen met het redelijk recent gerealiseerde appartementencomplex aan de Tuinstraat, ten zuiden van de Hema.

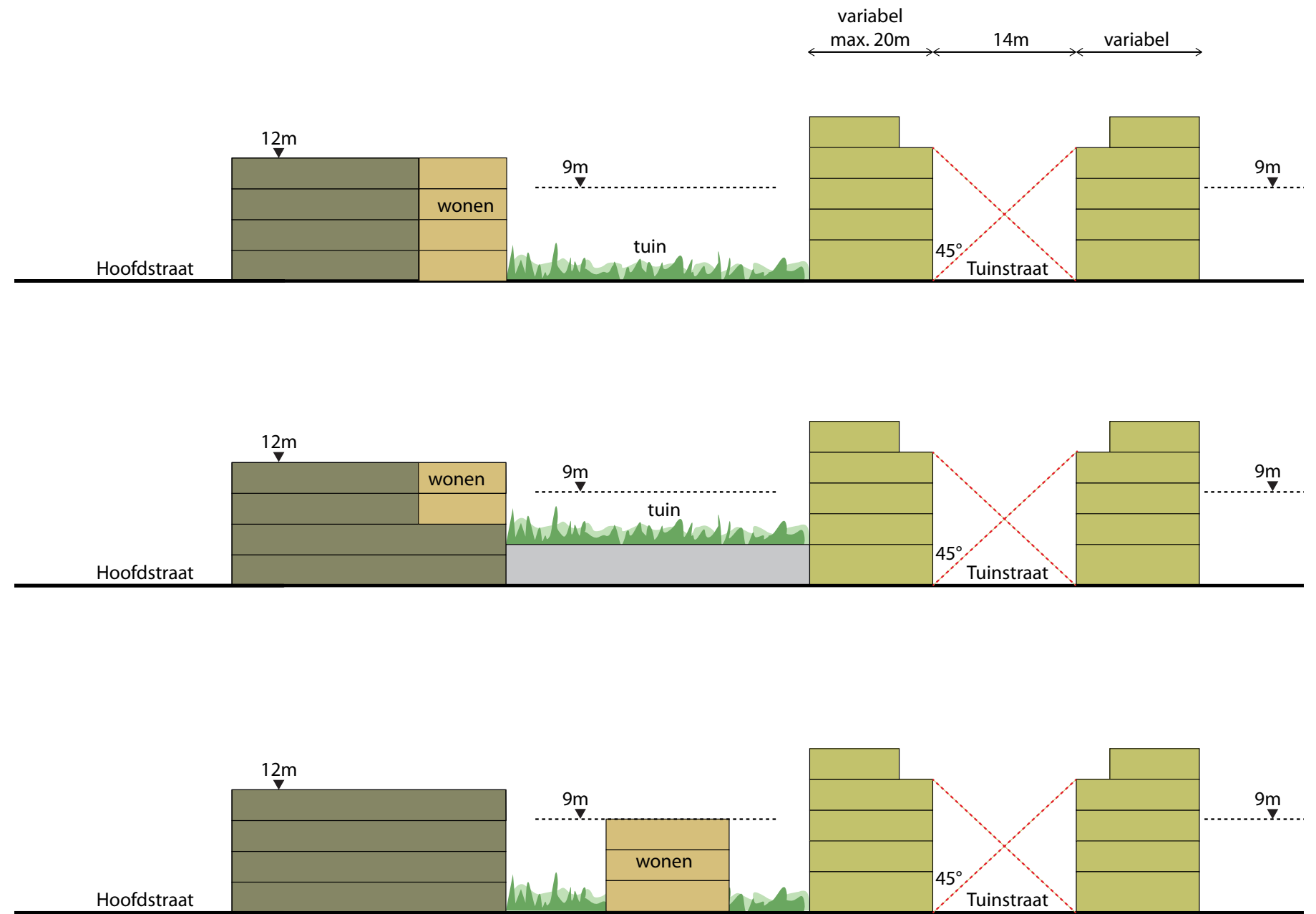
Binnen de visie wordt veel vrijheid gelaten voor de invulling van het gebied tussen Hoofdstraat en Tuinstraat. Hier wordt enkel een maximale bouwhoogte van 9 m (drie bouwlagen) aangegeven. De achtergevelrooilijn van de bebouwing aan de Tuinstraat wordt niet vastgelegd, deze is vrij. Om ook de privacy bij de burens te garanderen mogen de woningen bij ontwikkelingen in het binnengebied in principe alleen ramen hebben in gevels evenwijdig aan de Tuinstraat.



Straatprofiel

05 Ruimtelijk kader

Binnen de visie wordt veel vrijheid gelaten voor de invulling van het gebied tussen Hoofdstraat en Tuinstraat. Hier wordt enkel een maximale bouwhoogte van 9 m (drie bouwlagen) aangegeven. De achtergevelrooilijn van de bebouwing aan de Tuinstraat wordt niet vastgelegd, deze is vrij. Om ook de privacy bij de burens te garanderen mogen de woningen bij ontwikkelingen in het binnengebied in principe alleen ramen hebben in gevels evenwijdig aan de Tuinstraat.



Vrijheid van invulling tussenzones

05 Ruimtelijk kader

Groen

Het vergroenen van het centrum is een belangrijke doelstelling voor de gemeente Veenendaal. In de uitwerking van de Tuinstraat wordt op meerdere niveaus ingezet op vergroening. In het straatprofiel komen bomen van de derde orde. In het straatprofiel worden plantvlakken opgenomen. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om ook bij te dragen aan de vergroening van het centrum. Het vergroenen van de gevels aan de straat (klimplanten) en het opnemen van geveltuintjes is de meest eenvoudige stap. Daarnaast worden initiatiefnemers aangespoord om daken, binnenterreinen en woondekken groen in te richten en water vast te houden (retentie) op locatie. Het toevoegen van groen zal de kwaliteit van de Tuinstraat als woonstraat versterken en draagt bij aan het tegengaan van hittestress.

Verkeer

Om het karakter van de groene, duurzame, gezellige stadsstraat te realiseren is het van belang om de impact van het verkeer te beperken. De straat zal alleen bedoeld zijn voor bestemmingsverkeer. Er wordt gekozen voor een regiem waarbij de auto te gast is. De rijrichtingen zoals die nu ook aanwezig zijn blijven gehandhaafd. De Tuinstraat wordt geen onderdeel van het hoofdnet fiets. Wel is straks in twee richtingen fietsverkeer mogelijk in de straat. Het wegprofiel wordt versmald.

Expeditie

De Tuinstraat zal een rol behouden als expeditiestraat. De expeditie toevoer van de Corridor-Passage zal voorlopig via de Tuinstraat route blijven lopen en in de expeditiehof worden afgewikkeld. In de nadere uitwerking zal worden onderzocht of het op termijn mogelijk is de expeditie met kleinere elektrische vrachtwagens uit te voeren. Ook zal worden onderzocht of het expeditieverkeer beter te reguleren is binnen venstertijden en met kleinere vrachtwagens. In het straatprofiel zijn laad- en losplekken voorzien voor bewoners, bezoekers en pakketdiensten.



laad/loszone

05 Ruimtelijk kader

Parkeren

Om het karakter van de groene stadsstraat te realiseren wordt er geen maaiveldparkeren gerealiseerd in het nieuwe profiel. Er zijn een aantal manieren om het parkeren voor het nieuw te realiseren programma te faciliteren. Het is aan de initiatiefnemer om deze mogelijkheden nader te onderzoeken en hierin een keuze te maken.

Het is toegestaan het parkeren voor het programma op eigen terrein te faciliteren (gebouwd, op maaiveld of ondergronds). Het is ook toegestaan dat initiatiefnemers afspraken maken met beheerders van (bestaande) garages in de omgeving om parkeerplaatsen voor het nieuwe programma te realiseren. Het parkeren voor bezoekers zal worden gefaciliteerd in de aanwezige openbare garages in de omgeving.

Wel zullen in het openbaar gebied een aantal parkeerplaatsen worden gereserveerd voor (elektrische) deelauto's. Hiermee wordt het gebruik van deelauto's gestimuleerd.

Er zullen in het straatprofiel fietsbeugels worden opgenomen voor het stallen van fietsen voor bezoekers. Fietsparkeren voor bewoners zal in goed bereikbare (collectieve) stallingen op eigen terrein moeten worden opgelost.

Inrichtingsplan

In deze fase is een globaal inrichtingsplan voor de Tuinstraat opgesteld. Het is een plan dat in fasen realiseerbaar is, gekoppeld aan de realisatie van bouwinitiatieven. In het Inrichtingsplan zijn bovengenoemde thema's integraal opgenomen.

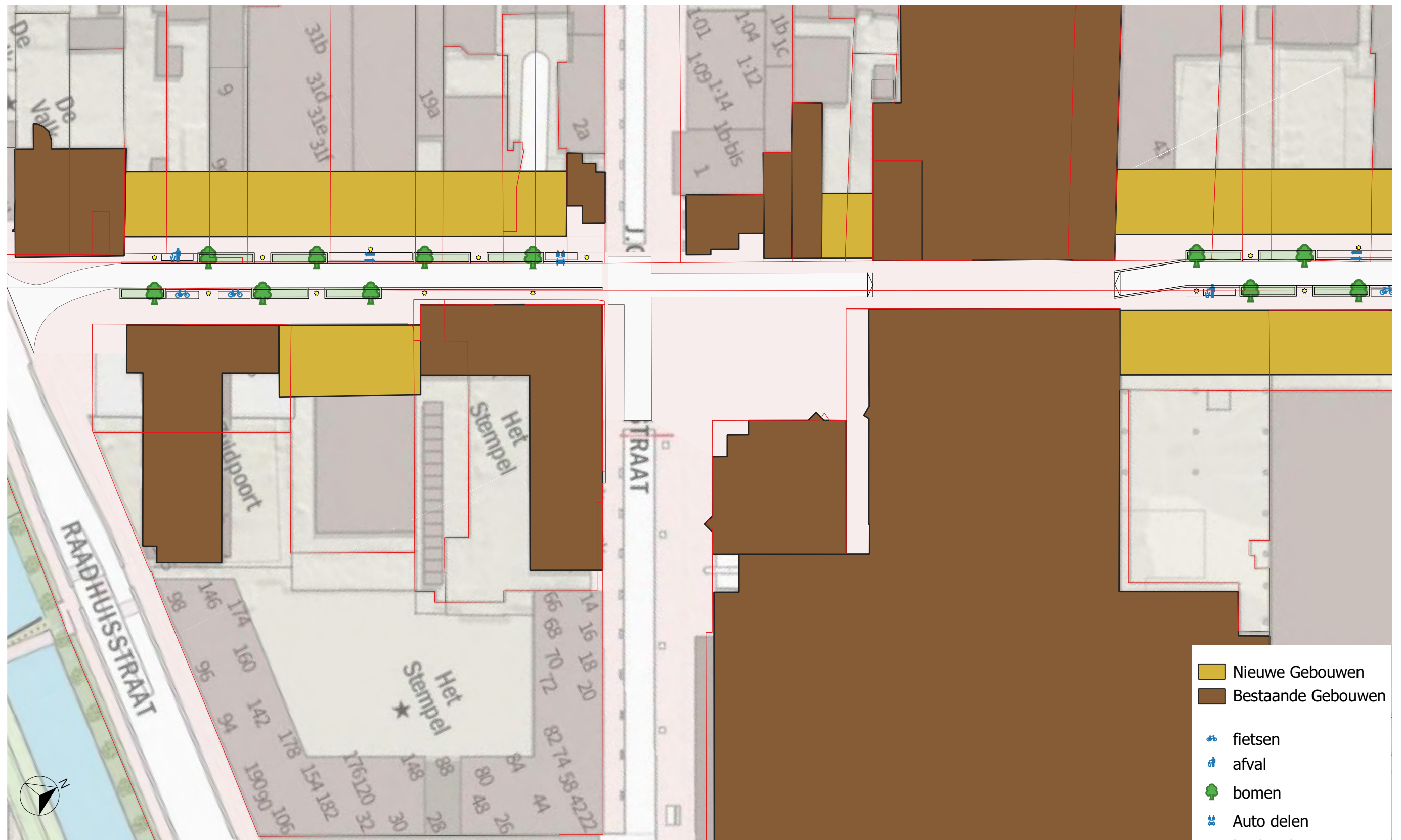


afval en fietsenstalling



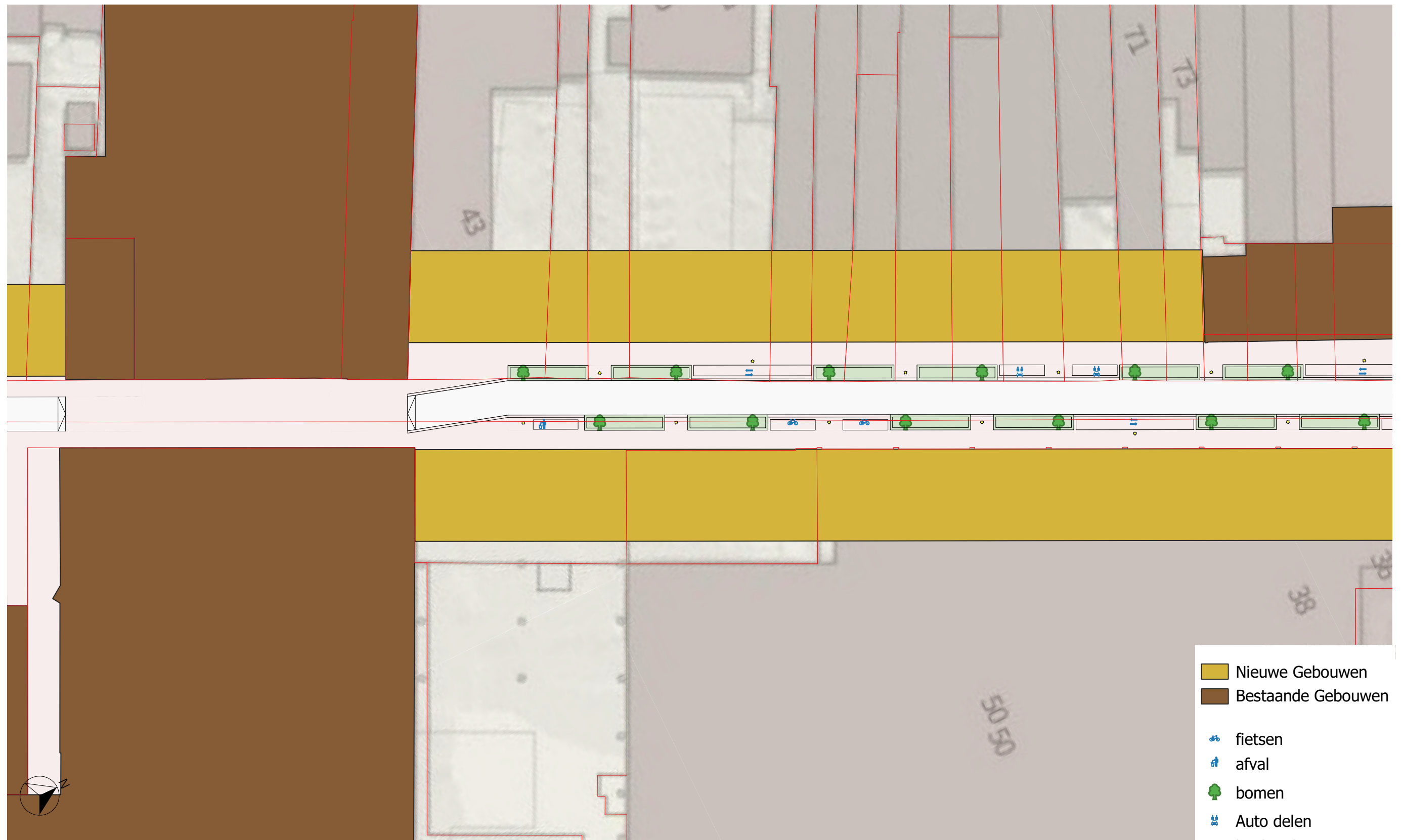
deel auto's ruimte

05 Ruimtelijk kader



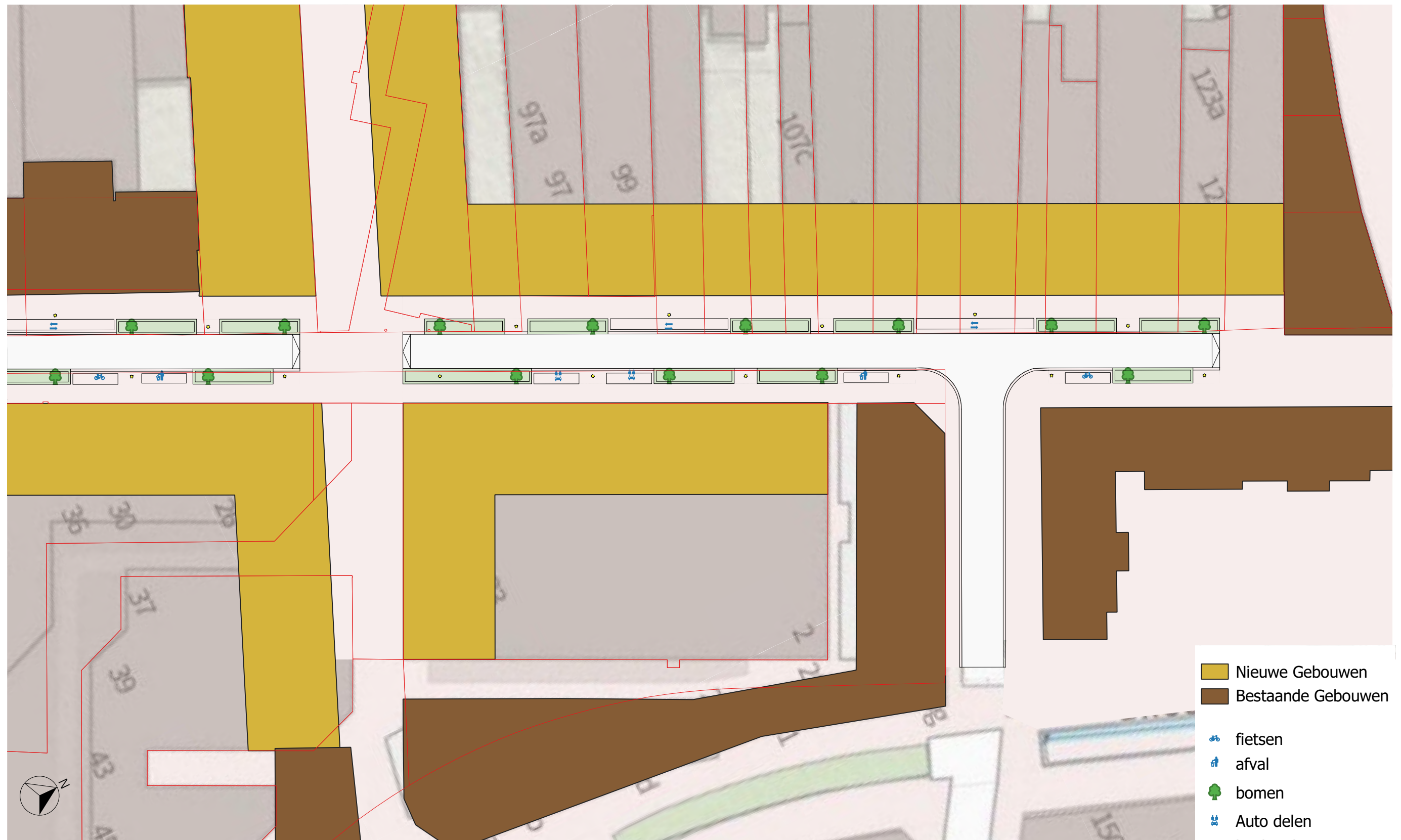
Tuinstraat 1/4
Schaal: 1/500

05 Ruimtelijk kader



Tuinstraat 2/4
Schaal: 1/500

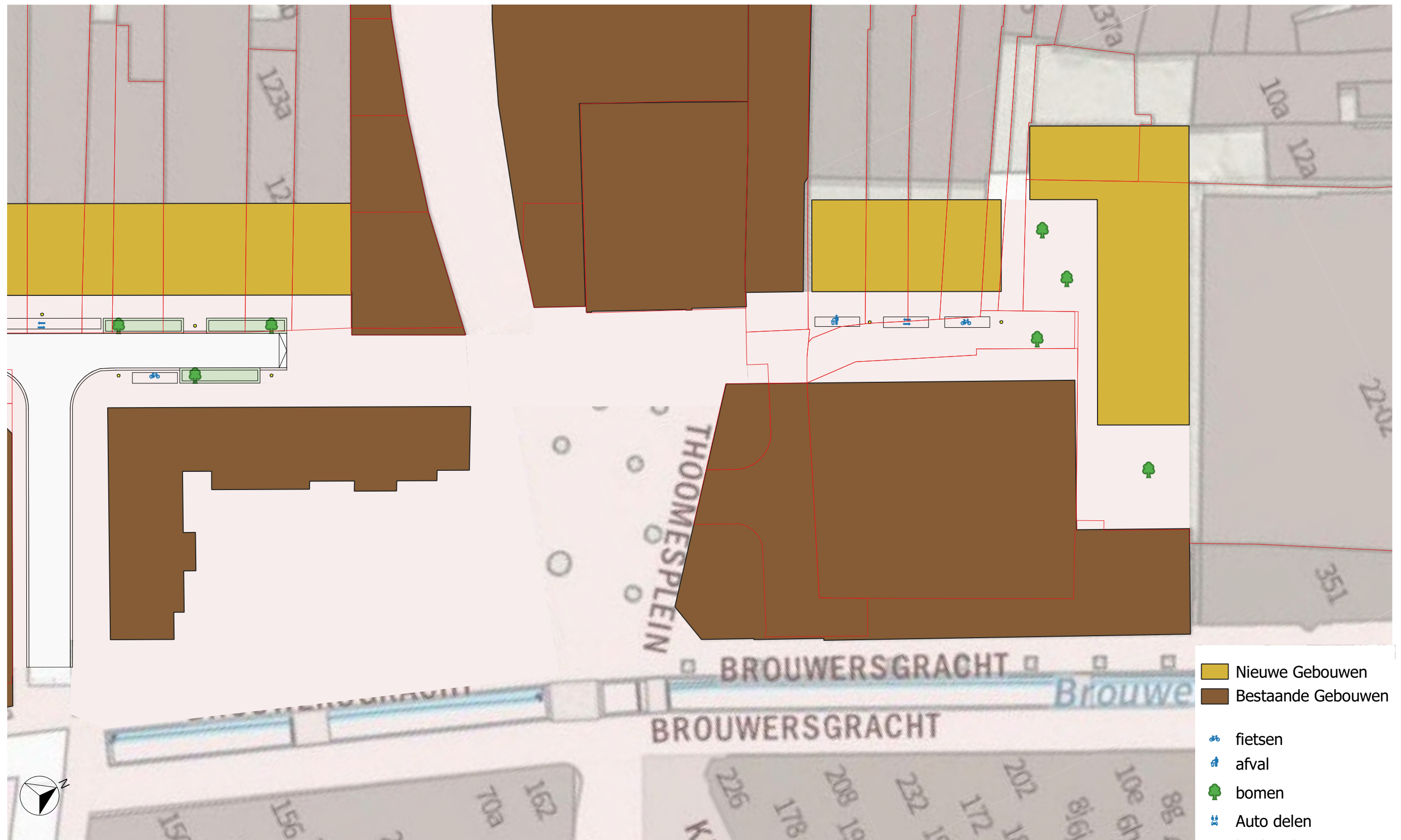
05 Ruimtelijk kader



Tuinstraat 3/4
Schaal: 1/500

- Nieuwe Gebouwen
- Bestaande Gebouwen
- fietsen
- afval
- bomen
- Auto delen
- laad en lossen
- verlichting

05 Ruimtelijk kader



Tuinstraat 4/4
Schaal: 1/500

- Nieuwe Gebouwen
- Bestaande Gebouwen
- fietsen
- afval
- bomen
- Auto delen
- laad en lossen
- verlichting

05 Ruimtelijk kader

Verlichting

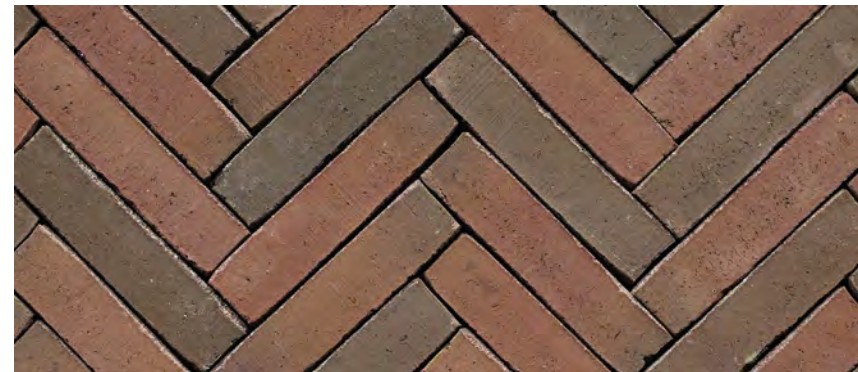


Referentie straatverlichting (type n.t.b of gelijk aan Hoofdstraat en Sandbrinkstraat)



Sandbrinkstraat

Bestrating



referentie straatstenen (boven mix bont geel, onder mix bruin rood)



type straatstenen (Brouwerspoort)

Fietsnietjes



referentie Brouwerspoort

Afval



referentie Brouwerspoort

06 Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan

Procedure Welstand

In de regel worden bouwplannen tijdens het ontwerptraject gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en volgt de definitieve Welstandstoets van een bouwplan bij de aanvraag Omgevingsvergunning. Voor de ontwikkelingen in het gebied Tuinstraat wordt voor een specifieke procedure gekozen waarbij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vroegtijdig betrokken wordt bij het project.

Doel

Integrale begeleiding van initiatieven in het gebied, van ideevorming tot realisering.

Methode

Samenstellen van een breed kwaliteitsteam dat vroegtijdig betrokken wordt bij de initiatieven met als doel de initiatieven eenduidig te toetsen aan deze Ruimtelijk Programmatische Kaders en hierop te sturen om zo tot heldere en vlotte procesgang en vergunningverlening te komen.

Samenstelling kwaliteitsteam

- Supervisor Tuinstraat
- Gemandateerd vertegenwoordiger Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)
- Projectmanager, procesbewaker gemeente
- Projectleider Openbare Ruimte
- Plantoetser

Proces

- Supervisor en projectmanager voeren gesprekken met initiatiefnemers over de eerste ideeën.
- In het kwaliteitsteam wordt periodiek afgestemd welke initiatieven er zijn en wat de stand van zaken is.
- Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) worden gepresenteerd en vastgesteld in het kwaliteitsteam.
- Indien nodig, vindt een bredere afstemming met de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit plaats (bij verschil van inzicht of grote ingrijpende initiatieven).
- Het Welstandsadvies in het Omgevingsloket Online (OLO) wordt door de gemandateerd vertegenwoordiger van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gecoördineerd; afwijkingen met het vastgestelde DO worden besproken in het kwaliteitsteam.

Beeldkwaliteitsplan

In de visie zijn een aantal impressies gemaakt van de toekomstige Tuinstraat. Er wordt gestreefd naar het realiseren van een groene, duurzame, gezellige stadstraat. In dat profiel wordt ingezet op een bestrating die aansluit op de rest van het centrumgebied. Het is een groene straat met 3e orde bomen op voldoende afstand van de gevels, groene klimmers aan de gevel, groene plantvakken in het profiel en ruimte voor margestroken en geveltuintjes. Het is een straat met weinig geparkeerde auto's. De straat sluit in sfeer en taal aan bij de rest van het centrum en vormt een natuurlijke overgang tussen Bouwerspoort en de Hoofdstraat.

We willen niet alles vastleggen maar juist vrijheid bieden aan initiatiefnemers om na te denken over de sfeer en uitstraling van hun project. Om de verschillende ontwikkelingen in de tijd toch enigszins te stroomlijnen en te coördineren 10 basisregels opgesteld waaraan de ontwikkelingen zullen worden getoetst.

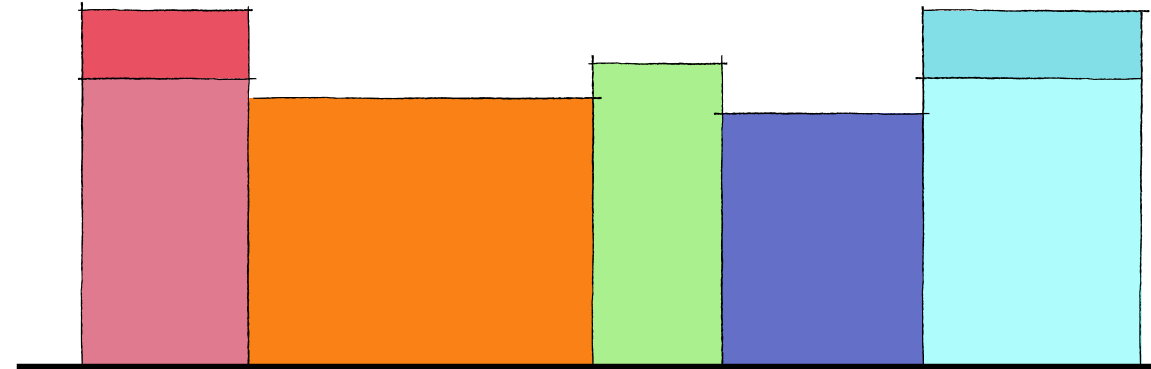


06 Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan

1. Een straat met huizen

De transformatie van de Tuinstraat zal vooral ontstaan door individuele initiatieven. Sommige eigenaren zullen een project samen met hun burens ontwikkelen, anderen alleen. Sommige eigenaren hebben een groot kavel, andere een klein. Om die verschillen in maat te stroomlijnen willen we het beeld oproepen van een gegroeide straat met individuele huizen.

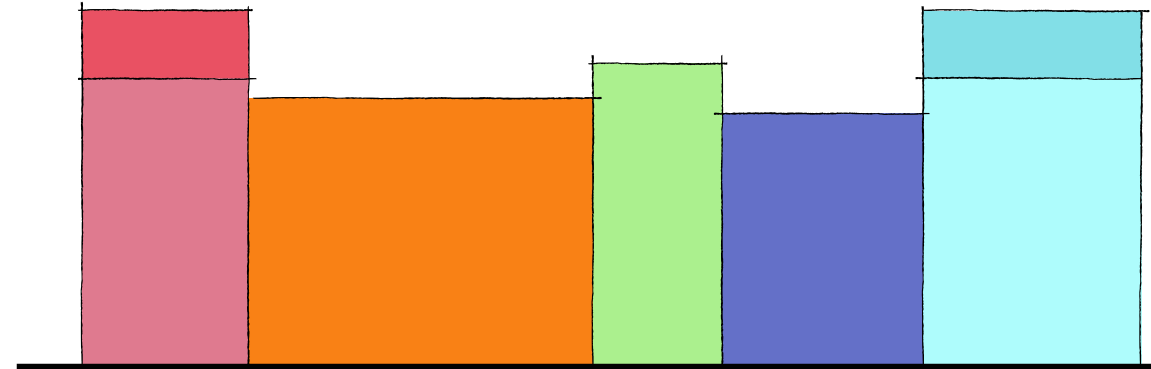
De nieuwe ontwikkelingen dienen een pandachtige opbouw te kennen. De 'pandbreedte' dient daarbij te variëren tussen de 4 en 20 m. Panden binnen een blok dienen onderling te verschillen in kleur, plint, beëindiging en raamindeling. Hierdoor ontstaat een beeld van individuele huizen.



06 Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan

2. Eigentijdse Huizen

Er is voor gekozen om de Tuinstraat een eigen en eigentijds karakter te geven. Door te kiezen voor een typologie van 'huizen' wordt er in maat en schaal aansluiting gezocht bij zowel Brouwerspoort als de Hoofdstraat. In de architectuur van de nieuwe Tuinstraat wordt naar een meer eigentijds beeld gestreefd. Het is toegestaan om baksteen als gevelmateriaal te gebruiken. Architecten worden dan aangespoord om het modern te detailleren. Het is ook toegestaan om andere, modernere en eigentijdse gevelmaterialen te gebruiken voor de gevel als staal en glas, hout, steen, groen, beton. Om het principe van 'huizen' te benadrukken en ook wat rust in het beeld te houden, dient er per 'huis' gekozen te worden voor één beeldbepalend gevelmateriaal.



06 Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan

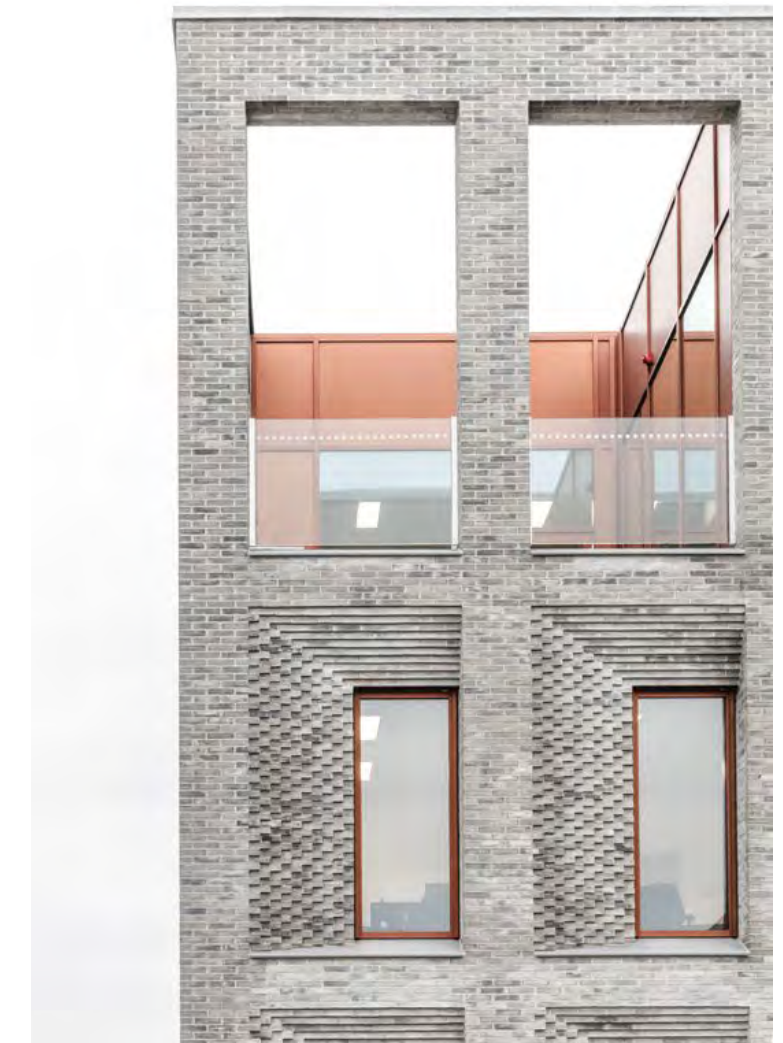
3. Bijzondere ramen

De gevels die aan de Tuinstraat gesitueerd zijn mogen niet 'blind' zijn. De gevel aan de Tuinstraat heeft veel gevelopeningen; deze zijn in hoofdzaak vierkant of verticaal. De gevelopeningen lopen bij voorkeur door tot 50 cm boven het maaiveld, of lager.

Architecten worden uitgedaagd om de ramen te verbijzonderen. Dat kan op meerdere manieren: diepere neggen, dagkanten, verborgen kozijnen, bijzondere kozijnkleuren.

Ramen en kozijnen mogen van hout, kunststof of aluminium zijn.

Het is niet wenselijk om in de Tuinstraat het traditionele beeld van witte kozijnen met een standaard negge van 70 mm te realiseren.



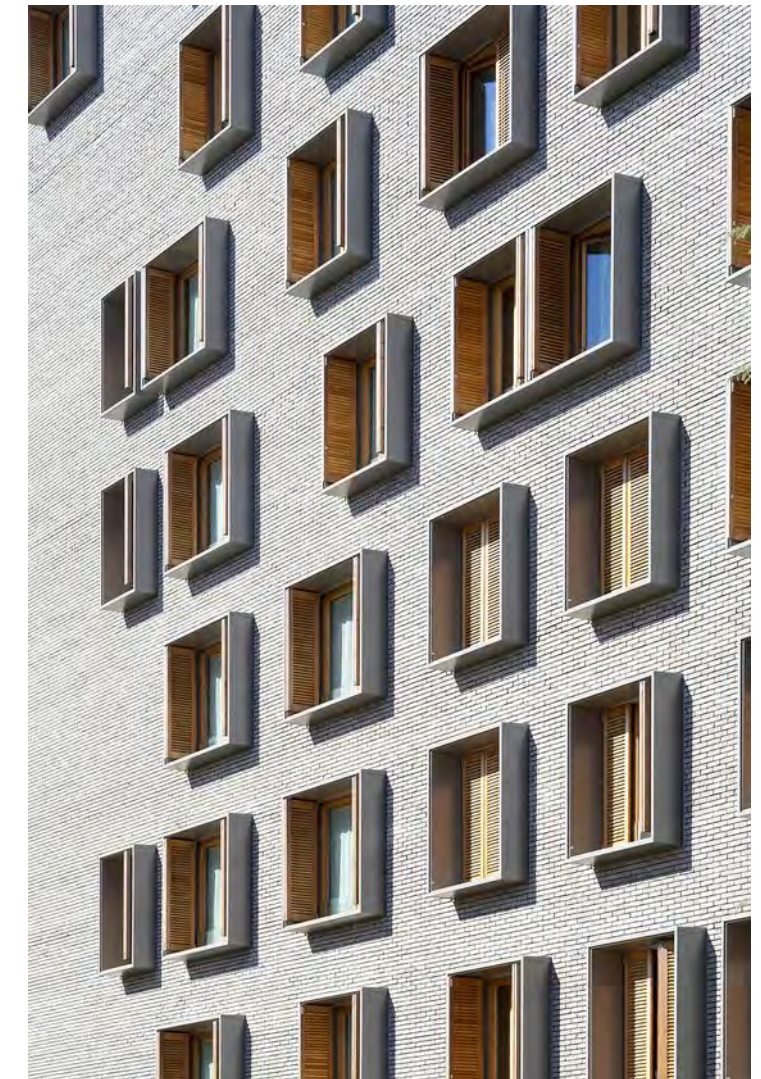
06 Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan

4. Beperkte plastic

Een gevel kan rijker worden als er plastic wordt toegepast (erkers, balkons, lijsten, reliëf). Het toepassen van enige plastic in de gevels aan de Tuinstraat wordt toegejuicht. Omdat de straat relatief smal is, wordt er in de voorgevel wel een maximum gesteld. Erkers en balkons mogen maximaal 1 m buiten de voorgevel steken. Erkers en balkons mogen in principe maximaal 30% van de breedte van de gevel omvatten. Een en ander is ook afhankelijk van de pandbreedte.

Erkers of andere uitbouwen zijn niet toegestaan op de begane grond in de Tuinstraat.

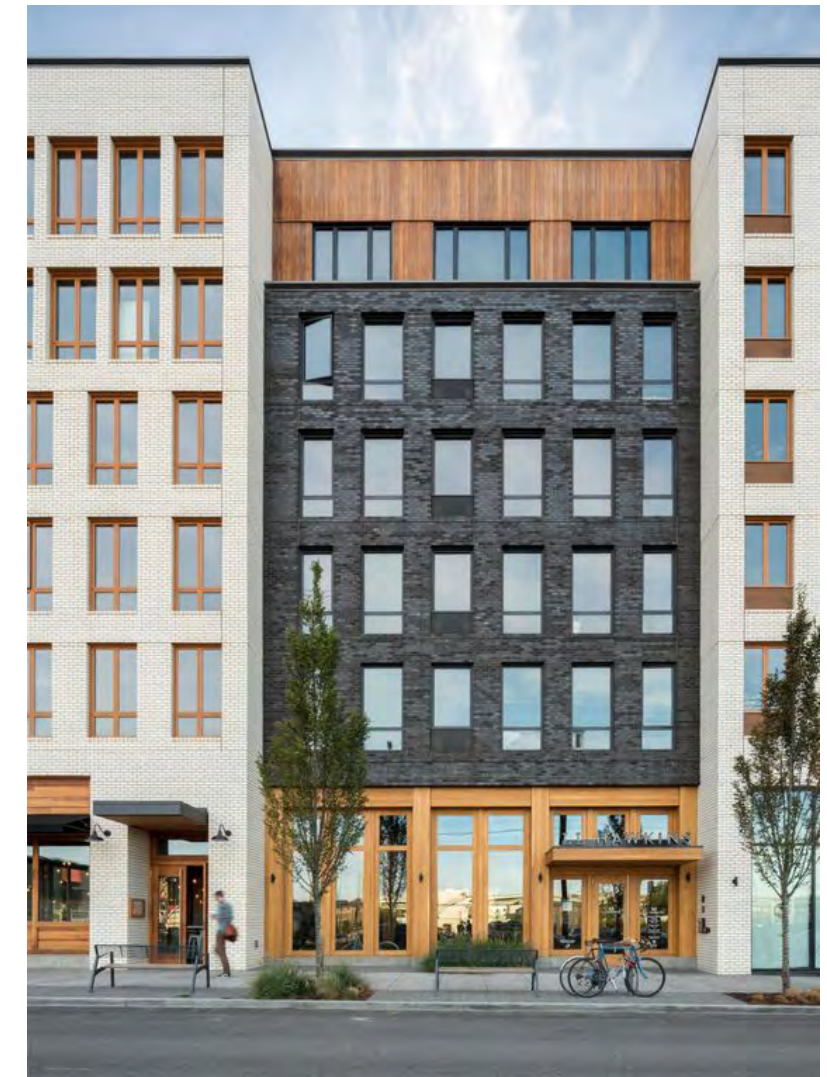
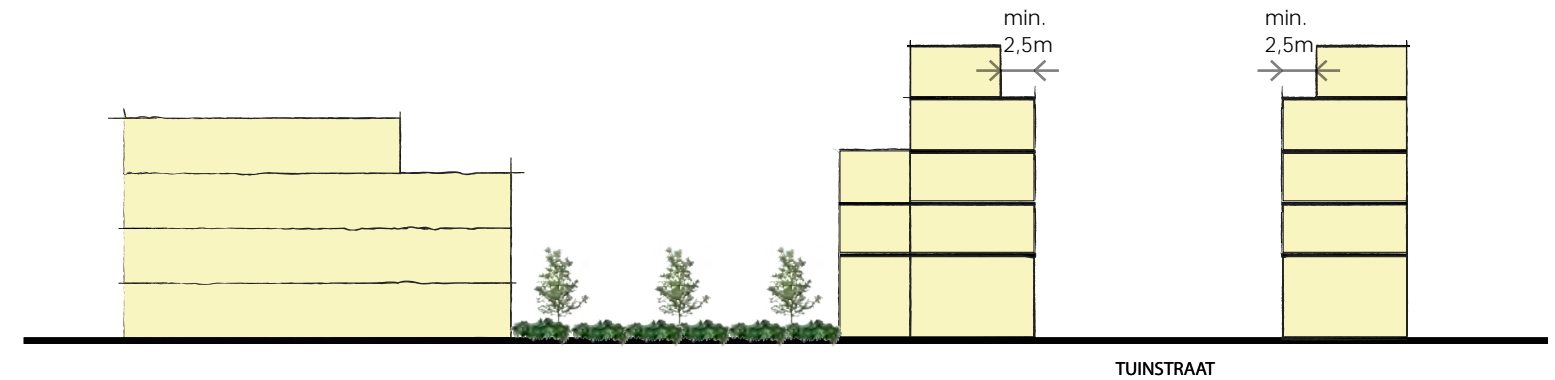
Voor het binnengebied gelden deze regels niet. Hier dient wel voldoende lichtinval in de woningen gewaarborgd te blijven.



06 Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan

5. De vijfde bouwlaag

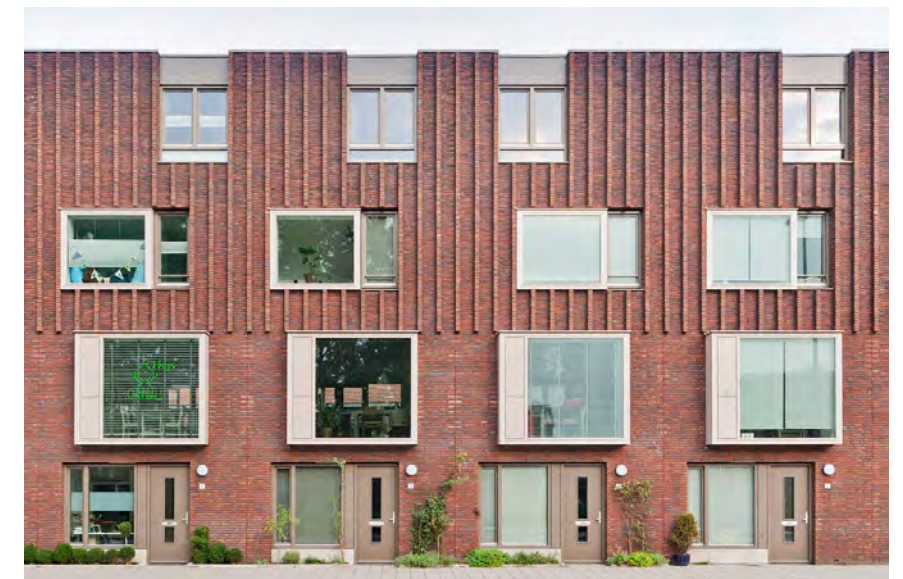
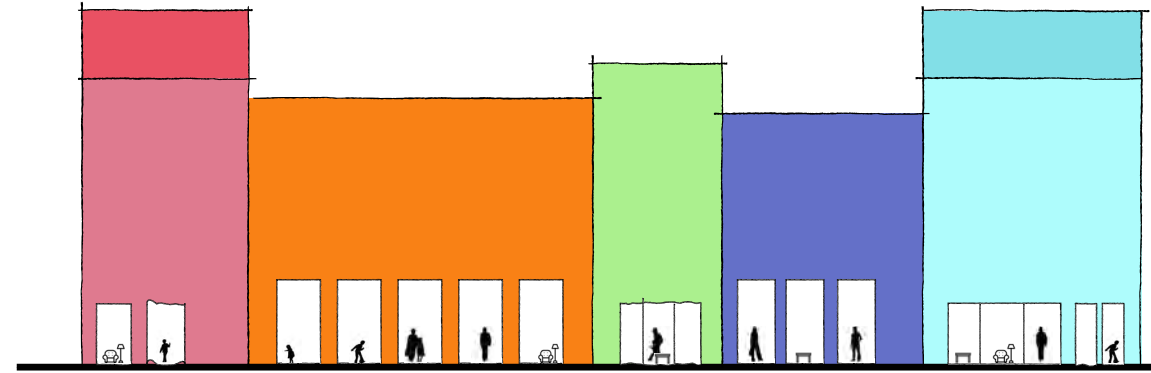
In de basis kennen initiatieven vier bouwlagen. De eerste bouwlaag is daarbij extra hoog (minimaal 4 m). Het is daarnaast toegestaan een vijfde bouwlaag te realiseren. Om voldoende licht in te straat te behouden dient deze bouwlaag grotendeels minimaal 2,5 m terug te liggen van de voorgevel, zodat er een terras ontstaat aan de Tuinstraat. De vijfde bouwlaag heeft een architectonische relatie met de onderbouw van het betreffende pand. Bij de toetsing van de initiatieven zal er op een aantal plaatsen wat vrijheid geboden worden in het positioneren van de gevel van de vijfde bouwlaag. Op prominente hoeken is het denkbaar dat de gevel wel in de voorgevel gebouwd wordt. Op andere plekken is het denkbaar dat de vijfde bouwlaag gedeeltelijk in de rooilijn gebouwd wordt. Deze afwijkingen zijn vooral bedoeld om de structuur van losse panden te versterken en een strakke horizontale beëindiging van de straat te voorkomen. De panden kennen geen kappen, maar platte daken.



06 Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan

6. Aantrekkelijke plinten

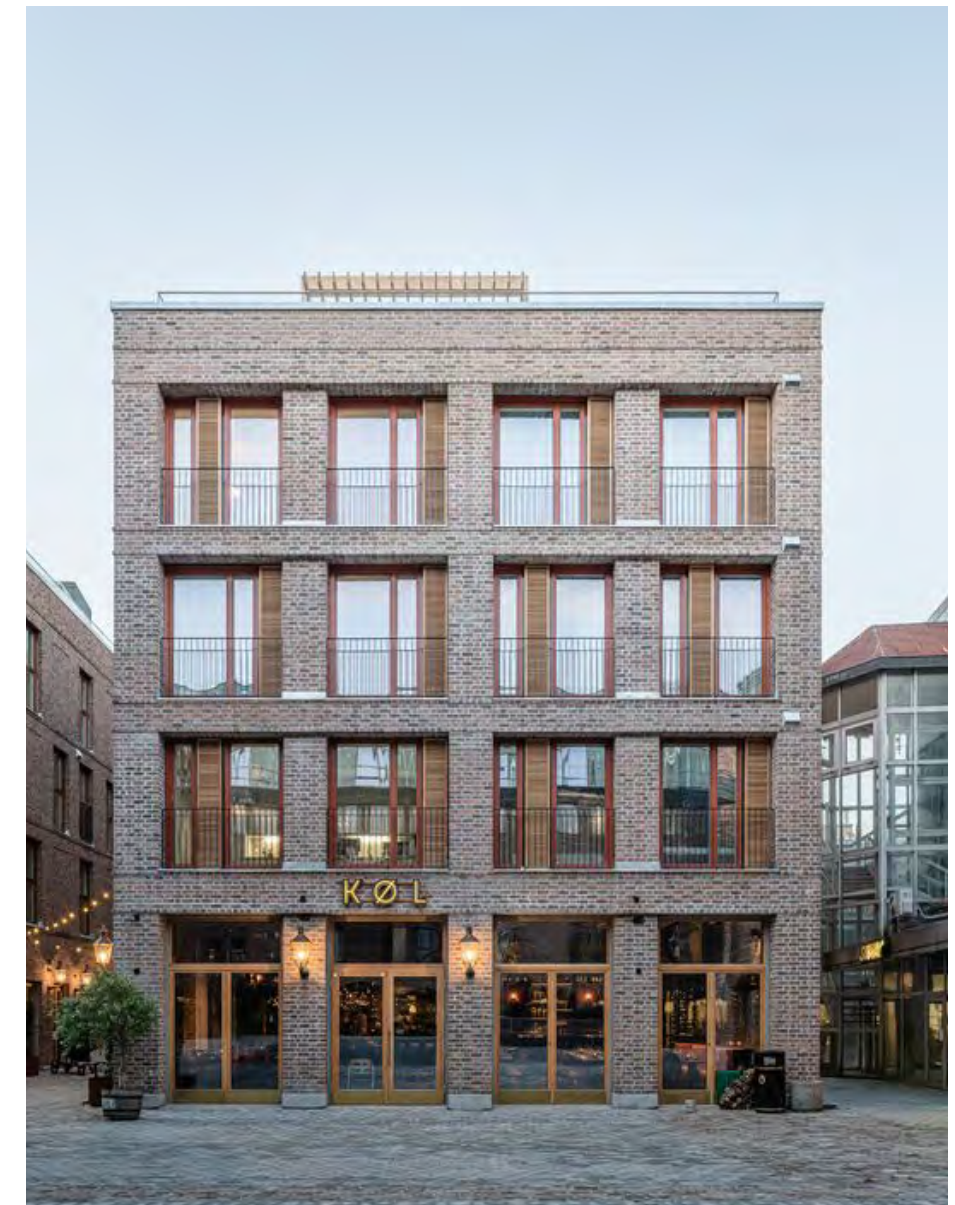
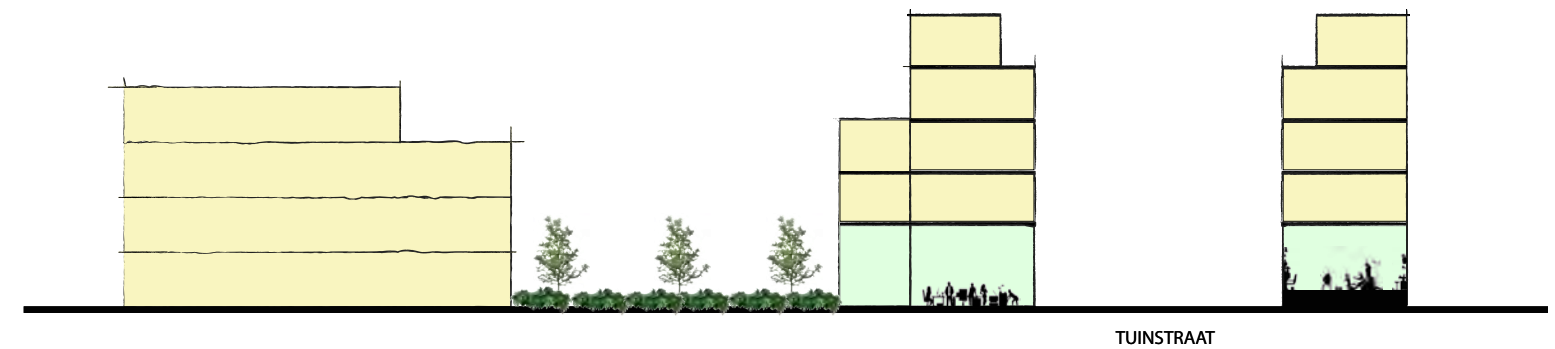
Het is belangrijk voor de uitstraling en sociale veiligheid in de straat dat de begane grond niet gesloten wordt en dat je kunt zien dat er in de panden gewoond of gewerkt wordt. Bergingen, parkeerplaatsen en stallingen mogen niet worden gerealiseerd in de zone 5m uit de voorgevelrooilijn. De uitstraling op de begane grond zal worden bepaald door meer actieve functies als: wonen, praktijkruimten, kantoor-aan-huis, entreehal, poort naar het achterterrein. Bij de herontwikkeling van de Zig-zag passage is het wenselijk op de begane grond commercieel/publiek programma te situeren om een dynamische verbinding tussen Hoofdstraat en Brouwerspoort te realiseren.



06 Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan

7. Extra hoge begane grond

De begane grond dient bruto minimaal 4 m hoog te zijn. Deze extra hoogte is noodzakelijk om ook het niet woonprogramma te faciliteren. De hoogte is ook handig om in de toekomst functieverandering mogelijk te maken. De hoogte kan ook ingezet worden om het wonen op de begane grond meer kwaliteit te geven. Er kan een bel-etage (0.5 - 1.0 m opgetilde begane grond) worden gerealiseerd waardoor de woningen wat meer privacy krijgen. De ramen kunnen hoger worden waardoor er meer licht valt in de woning. De toegankelijkheid van de woning vanaf maaiveld/straat dient daarbij wel gegarandeerd te blijven.

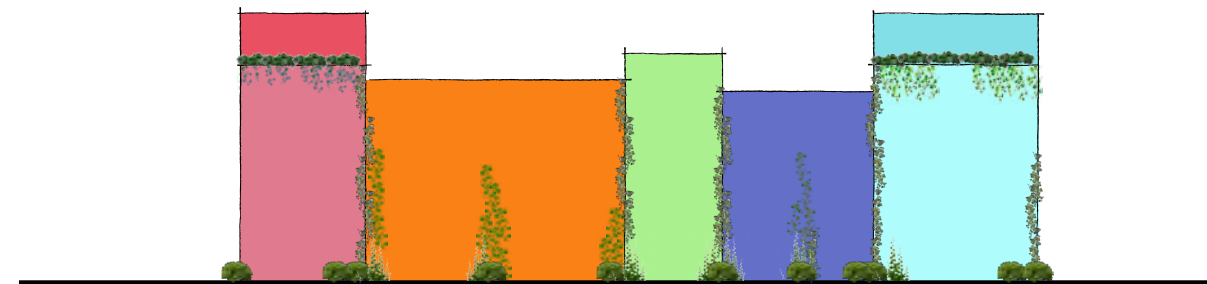


06 Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan

8. Vergroenen

Projecten dienen actief bij te dragen aan het vergroenen van het centrum. Dit verbetert het leefklimaat en vermindert de hittestress. Projecten dienen daarbij de volgende onderdelen op te nemen:

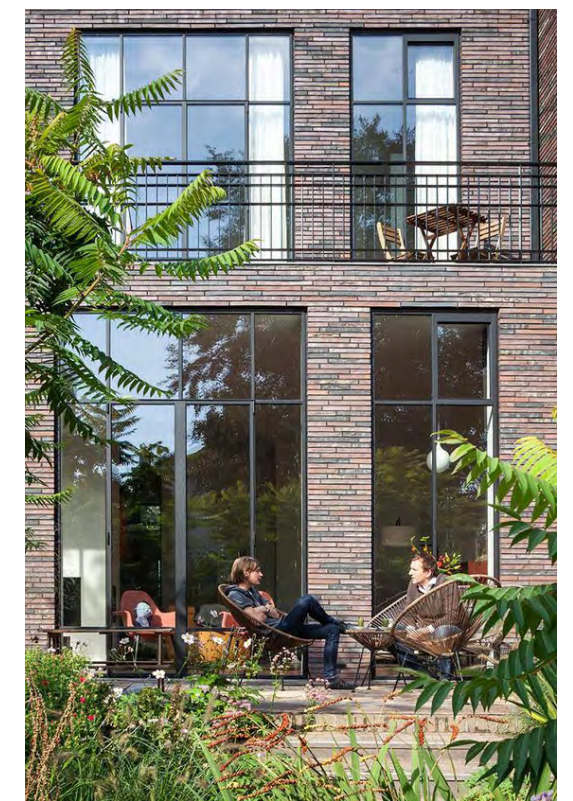
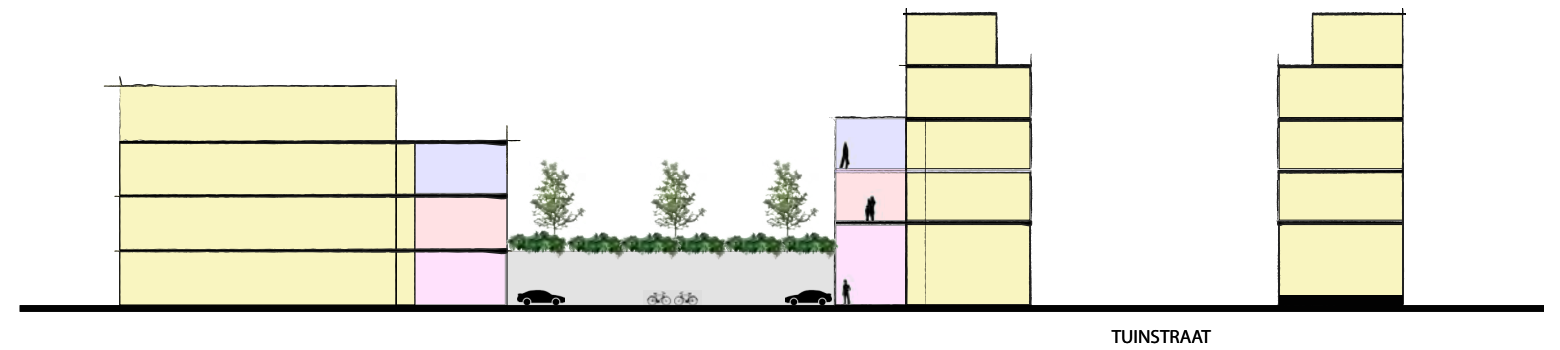
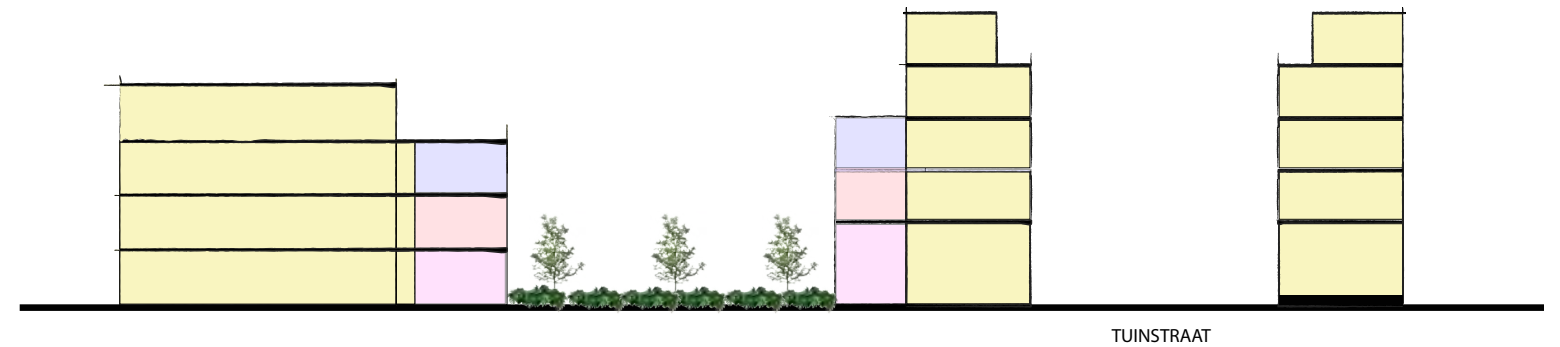
- Opnemen van tenminste 1 klimplant per pand met geleiding in de voorgevel (blauwe regen, wilde wingerd etc), wortelend in trottoirstrook.
- Opnemen van een geveltuintje (50 cm) ter plaatse van de voorgevel.
- Integreren van een plantenbak in het ontwerp op het terras van de vijfde bouwlaag



06 Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan

9. Wonen aan een groene hof

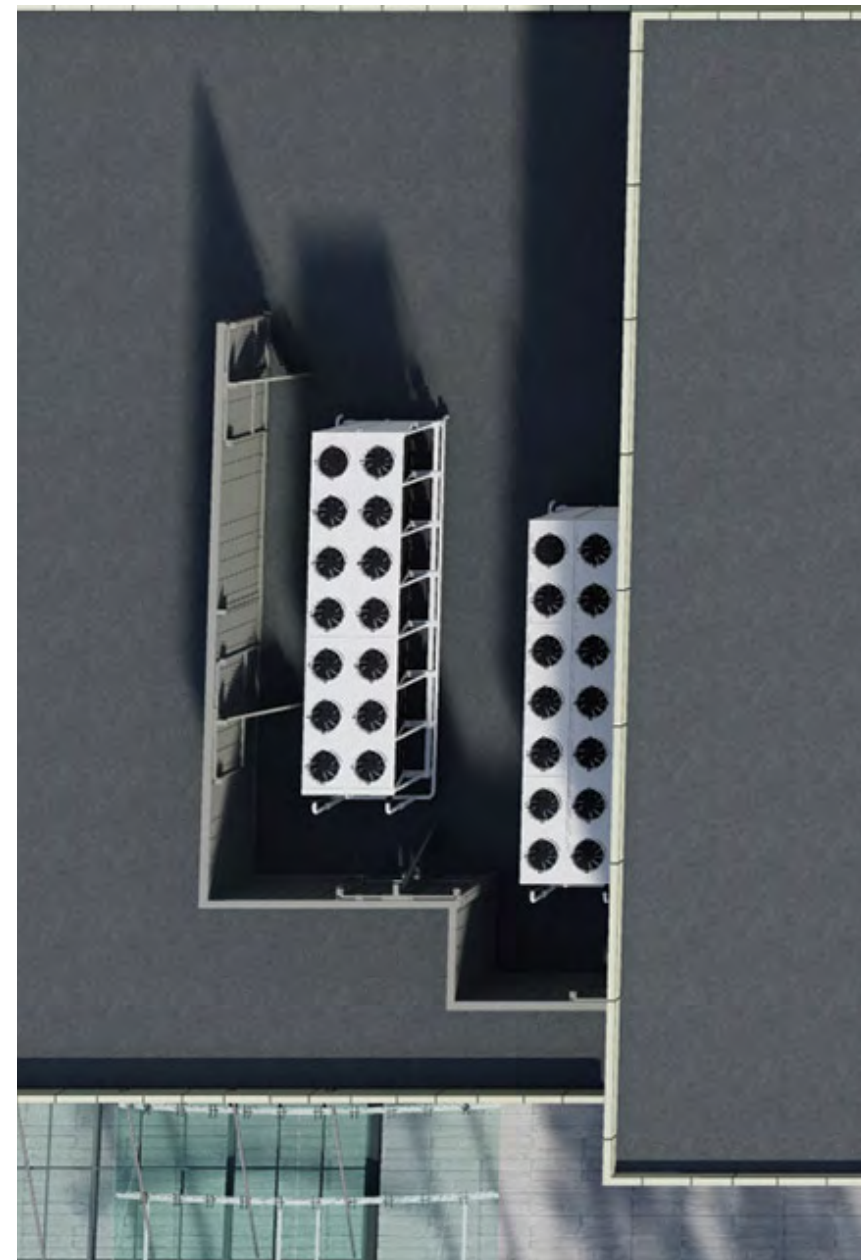
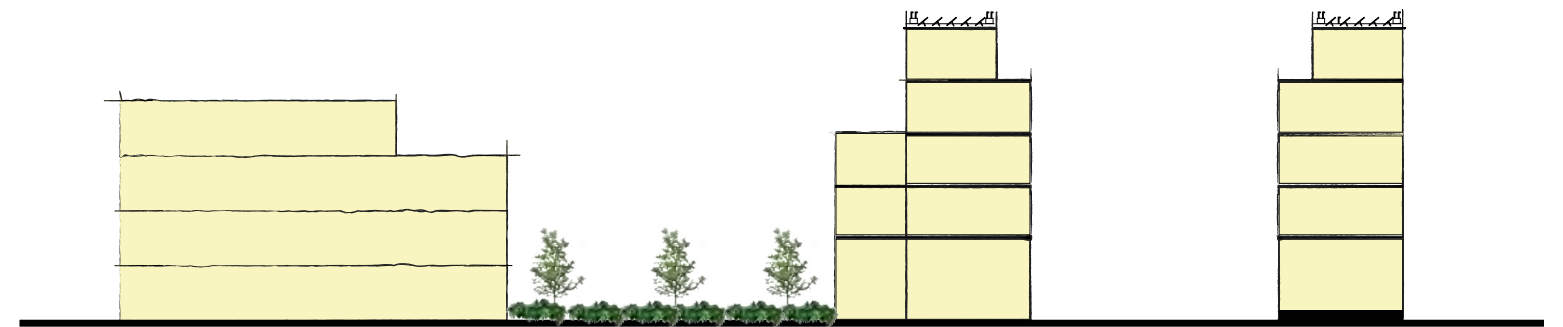
In veel van de bestaande bestemmingsplannen wordt geëist dat woningen zijn gericht op het openbaar gebied. Bij de herontwikkeling van de Tuinstraat wordt het ook toegestaan om enkelzijdige woningen te realiseren die alleen gericht zijn op het binnenterrein. Belangrijke voorwaarde is daarbij wel dat het binnenterrein/woondek kwaliteit heeft en groen is ingericht. Om de privacy van de burens te garanderen zijn er alleen ramen toegestaan in gevels evenwijdig aan de Tuinstraat.



06 Welstandstoetsing en Beeldkwaliteitsplan

10. Integreren van installaties

Hogere energie-eisen en het zoeken naar gasloze oplossingen leidt vaak tot complexe installaties op het dak in nieuwbouw (warmtepompen, PV-panelen, WTW units). Het is van belang dat deze onderdelen worden geïntegreerd in het ontwerp en maximaal aan het zicht worden onttrokken.



07 Programmatisch kader

In dit hoofdstuk worden in alfabetische volgorde de programmatische kaders aangegeven, welke uiteindelijk in het bestemmingsplan zullen worden vastgelegd.

07 Programmatisch kader

Afval

Bij (gestapelde) woningbouw wordt het afval ingezameld door middel van ondergrondse containers. Deze containers zullen een plek krijgen in het openbaar gebied. De wettelijk toegestane loopafstanden tot de woning zullen daarbij gerespecteerd worden. De verdeling van de kosten voor de aanleg van de ondergrondse containers zal onderdeel uitmaken van de afspraken die worden vastgelegd in de overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

Afwegingskader

Als uitwerking van de vastgestelde Omgevingsvisie (17 december 2020) wordt een afwegingskader opgesteld om de ambities voor een gezond, duurzaam en veilig Veenendaal verder vorm te geven. Omdat het niet realistisch en haalbaar is om alle eisen die voortvloeien uit de Omgevingsvisie bij ontwikkelaars neer te leggen, is een afwegingskader opgesteld. In het afwegingskader zijn onderstaande thema's uit de omgevingsvisie opgenomen:

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

Voor elk thema uit de omgevingsvisie zijn maatregelen opgesomd waarmee wordt bijgedragen aan deze verschillende thema's. Aan deze maatregelen zijn punten gekoppeld. Een ontwikkelaar moet straks een minimale score per thema en een minimale score voor het totaal behalen. Het is dus een afwegingskader in de vorm van een mengpaneel. Op deze manier laten we de ambities uit de omgevingsvisie terugkomen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart archeologie gelden voor de te ontwikkelen delen van de Tuinstraat verschillende archeologische verwachtingszones: laag, middelhoog, hoog en zeer hoog (met name vanaf de Late Middeleeuwen). In het huidige bestemmingsplan zijn deze waardes

vertaald naar een dubbelbestemming Archeologie. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de onderzoeksgrenzen waarschijnlijk overschreden. Er moet daarom een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Wel is er een groot deel van de bodem in het gebied mogelijk al verstoord door de aanleg van kabels en leidingen en bij de realisatie van de bestaande bebouwing. Er dient daarom een bureauonderzoek te worden opgesteld om het vervolgtraject te bepalen.

In de beleidsnota Erfgoed is de Tuinstraat niet aangewezen. Het plangebied grenst wel aan de panden aan de Hoofdstraat. Het gebied aan de Hoofdstraat is aangewezen als integrale ensembles. De ontwikkeling aan de Tuinstraat mag er niet voor zorgen dat deze ensembles worden doorbroken en worden aangetast.

Asbest

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

Beheer

De inrichting van de buitenruimte zal door de gemeente beheervriendelijk worden ingericht en gematerialiseerd. Duurzaam beheer wordt steeds belangrijker. Er wordt ingezet op robuuste functies in plaats van versnippering (tegengaan van kleine stukjes groen of verharding). De materialen zullen zo worden gekozen dat veranderingen in beheerintensiteit geen invloed hebben op de beeldkwaliteit of technische staat. Het inrichtingsplan zal aansluiten op de inrichting van Brouwerspoort en Hoofdstraat.

Bodem

Van de Tuinstraat en omgeving is bekend dat sprake is van een aantal bodemverontreinigingen (grond en grondwater) die voortkomen uit bedrijvigheid uit het verleden en de aanwezigheid van gedempte sloten en mogelijk stortgaten. Een belangrijk aandachtspunt is de VOCl-vlek op adres Hoofdstraat 60-62 en directe omgeving. Bij graafwerkzaamheden en/of bemaling is de kans reëel dat dergelijke grondwaterverontreinigingen worden beïnvloed. Dit moet per initiatief voorkomen worden. Hiervoor is een deelsaneringsplan noodzakelijk.

Civieltechnische uitgangspunten

De inrichting van de buitenruimte zal voldoen aan de gemeentelijke eisen zoals vastgelegd in de Inrichtingseisen Veenendaalse Openbare Ruimte (IVOR). Voor het gebied zal door de gemeente een inrichtingsplan worden opgesteld. Uitgangspunt daarbij is het principe dat de auto te gast is. Daarnaast zijn de volgende punten van belang:

- Bereikbaarheid bij calamiteiten door hulpdiensten
- Bereikbaarheid voor vrachtverkeer zoals vuilniswagens en verhuiswagens
- Afvalinzameling
- Laad en losplekken woningen
- Laad en losplekken winkels/bedrijven
- Opstelplaats elektrische deelauto's
- Vergroening van de straat
- Het hoogteverschil

Door de aanwezige voorzieningen en een levensloopbestendige inrichting van de woonwijken kunnen inwoners van Veenendaal lang(er) zelfstandig wonen. Hiervoor zijn de voorzieningen in de wijken goed bereikbaar en toegankelijk. De openbare ruimte, woningen, openbare gebouwen en hun directe omgeving voldoen aan de toegankelijkheidseisen van het VN Verdrag Mensen met een beperking.

Conventionele explosieven (CE)

Om beredeneerd een uitspraak te doen over de mogelijke aanwezigheid van CE heeft de gemeente Veenendaal voor haar grondgebied het 'Vooronderzoek conventionele explosieven Gemeente Veenendaal' laten opstellen (dd. 9 oktober 2020). Hieruit blijkt dat de projectlocatie niet verdacht is voor het aantreffen van conventionele explosieven (CE) en/of restanten van CE in de ondergrond. Het betreft een waarschijnlijkheidsuitspraak op basis van de momenteel beschikbare gegevens en, behoudens recente nieuwe informatie (zie risicokaart CE gemeente Veenendaal), kunnen werkzaamheden plaatsvinden zonder dat vervolgstappen in de CE-opsporing noodzakelijk zijn.

Duurzaam bouwen

Veenendaal wil in 2030 een circulaire stad zijn. In 2030 gebruiken we 50% minder primaire grondstoffen in de bouw

07 Programmatisch kader

ten opzichte van 2016. Landelijk is de Milieuprestatiegebouw (MPG) leidend. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De MPG wordt uitgedrukt in een schaduwprijs per m² BVO per jaar. Hergebruik van materialen bij de bouw leidt tot een lagere MPG score. Ook een bewust gebruik van duurzame (biobased) materialen leidt tot een lagere MPG score. Ook de constructie en het ontwerp kunnen de MPG-score fors beïnvloeden. Vanaf 1 juli 2021 is de MPG-eis in het bouwbesluit € 0,80 /m²/jaar. De Rijksoverheid streeft ernaar deze MPG-score in 2030 naar 0,5 te brengen. Veenendaal streeft naar een circulaire economie, waardoor het belangrijk is dat alle van alle nieuwe gebouwen de toegepaste materialen goed gedocumenteerd worden.

Energie

Een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen in Veenendaal, is dat deze ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de energietransitie. Veenendaal wil in 2050 energieneutraal zijn, en in 2040 wil Veenendaal de transitie naar een duurzame gemeente hebben afgerond. In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat nieuwe, grondgebonden woningen energieneutraal (Nul Op de Meter) of netto energieleverend opgeleverd te worden. Nul Op de meter (NOM) betekent dat de woning op jaarbasis net zoveel energie produceert als er verbruikt wordt. Netto energieleverend betekent dat de woning op jaarbasis meer energie levert dan verbruikt. Voor de opwek van duurzame energie focussen we ons op bestaande ruimte die al in gebruik is, op daken en aan gebouwen, en richten ons vervolgens op de overige beschikbare ruimte op (en onder) de grond. Dit betekent dat we onze opgaven voornamelijk willen invullen met de opwek van zonne-energie. Bij het benutten van de ondergrond, zoals voor warmte-winning, vindt een afweging plaats tussen de bijdrage aan het maatschappelijk nut en de mogelijke risico's. Voor biomassa is binnen onze gemeente weinig tot geen ruimte. We zijn terughoudend bij het realiseren van biomassacentrales op hout. Dit vanwege onzekerheid over de gezondheidseffecten en de waarde van hout in de circulaire economie. In voorkomende gevallen kan het nodig zijn als een tijdelijke oplossing. Voor warmtenetten waar een zekere mate van (bij-)stoken nodig is, geven

we de voorkeur voor inzet van aardgas boven houtige biomassa. Andere vormen van biomassa willen we overwegen, waarbij we de effecten op de leefomgeving afwegen tegen dat van alternatieve oplossingen. We vinden dat biomassa vooral afkomstig moet zijn uit de regio. We geven de voorkeur aan energie uit oppervlaktewater en uit de bodem boven energie uit verbrandingsprocessen, behoudens waterstof en groen gas.

Externe veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid worden geen belemmering verwacht. Er hoeven geen nadere onderzoeken te worden uitgevoerd in het kader van externe veiligheid. In de directe nabijheid van de Tuinstraat zijn namelijk geen risicobronnen gelegen. Tevens bevinden de straat en omgeving zich niet binnen magneetveldzones van hoogspanningsmasten.

Financiële voorwaarden

Met initiatiefnemers zullen afspraken gemaakt worden over de kostenverdeling. Hieronder vallen onder meer gemeentelijke kosten, zoals de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, onderzoekskosten, projectkosten en kosten voor fysieke aanpassingen aan de openbare ruimte. Ook worden kosten voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen in de overeenkomst.

Flora en fauna

De Wet natuurbescherming is in grote lijnen in drie onderdelen te splitsen te weten soortbescherming, gebiedsbescherming en de bescherming van houtopstanden. Voor de ontwikkelingen aan de Tuinstraat zijn soortbescherming en gebiedsbescherming van belang. Aangezien het plangebied in de bebouwde kom ligt is de bescherming van houtopstanden onder de Wet natuurbescherming niet van toepassing. Om een goed beeld te krijgen over de noodzaak van nader onderzoek dient er per deelprojecten een quickscan ecologie te worden opgesteld. De quickscan geeft aan welke soorten er (potentieel) voorkomen in het gebied. Van daaruit wordt er geconcludeerd voor welke soorten en biotoopfuncties er nader onderzoek noodzakelijk is.

Geluid

Een deel van het plangebied ligt in een geluidzone conform de Wet geluidhinder.

(Omliggende) wegen waar de maximum snelheid hoger is dan 30 km/uur vallen onder de Wet geluidhinder en hebben een geluidzone van 200 meter. Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die in deze zone worden gerealiseerd, moet worden getoetst aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

Bij overschrijding kan hiervoor (tot een maximale waarde) ontheffing worden verleend. Voor de Tuinweg en e.o. lijkt mogelijk de Raadhuisstraat relevant, als in het zuidelijk deel nieuwe woningbouw wordt ontwikkeld. De Tuinstraat zelf heeft een maximumsnelheid 30 km/uur, deze valt dus buiten de Wet geluidhinder.

Het is de intentie om de Tuinstraat straks in te richten als woonstraat, waarbij de toekomstige woningen redelijk dicht op de weg komen. Ondanks de verwachting dat de verkeersintensiteiten op de Tuinstraat laag zullen zijn, kan in deze combinatie (klinkers, woningen aan beide zijden dicht op de weg), sprake zijn van verhoogde geluidbelastingen (hoger dan de voorkeurswaarde van de 48 dB). In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet daarom ook dit aspect worden onderzocht. Bij geluidbelastingen hoger dan de voorkeurswaarde moet het plan ook worden getoetst aan de beleidsregel hogere waarden. Gezien de situatie kan hier, met een juiste indeling, aan worden voldaan.

Groen

Bij (her)ontwikkeling van een gebied of bij reconstructies onderzoeken we of het creëren van nieuwe groene/blauwe gebieden mogelijk is. Als dat niet mogelijk is, mogen ontwikkelingen en reconstructies in ieder geval niet ten koste gaan van openbaar groen of water. Als behoud van bestaand groen op de ontwikkellocatie niet mogelijk is, wordt gecompenseerd binnen het plangebied, op een locatie in de buurt of elders in Veenendaal. Bij die compensatie geldt een voorkeursvolgorde (compensatieladder):

1. Behoud en inpassing van bestaand waardevol groen en/of water;
2. Compensatie binnen het plangebied/exploitatiegebied;

07 Programmatisch kader

3. In de onmiddellijke nabijheid van de ontwikkellocatie c.q. plangebied;
4. De gemeente bepaalt een geschikte locatie elders in Veenendaal.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6). Dit houdt in dat in het bestemmingsplan 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.

Luchtkwaliteit

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

Milieuzonering

Er is nader onderzoek nodig vanwege: bedrijven en milieuzonering, geur en geluid.

Het plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied of wellicht als een gebied met een behoorlijke functiemenging. Het is de bedoeling om in het gebied meer woningen te realiseren, naast de bestaande bedrijvigheid.

Vanuit de systematiek van bedrijven en milieuzonering kan een dergelijk gebied wellicht het beste worden gezien als een gebied met functiemenging. Indien namelijk hiervoor wordt gekozen, kunnen functies zoals wonen en lichte bedrijvigheid aanpandig worden gerealiseerd. Er is dan enkel een eis dat er sprake moet zijn van bouwkundige afscheidingen.

Wel is er een voorbehoud aan het toelaten van milieubelastende functies. Deze mogen niet te veel milieubelastend en hinderlijk zijn. Maar de functies die in het gebied beoogd zijn passen hier binnen. Uit een onderzoek op het gebied van deze functies en te realiseren woningen

moet blijken of dit tot de mogelijkheden behoort. Het onderzoek moet ingaan op de aspecten bedrijven en milieuzonering. De aspecten geur en geluid van bedrijven zijn de te verwachten maatgevende aspecten. Er moet worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ontsluiting

Het plangebied zal voldoende aansluitingen hebben voor langzaam verkeer. Het moet vanzelfsprekend zijn om te lopen of te fietsen naar je bestemming (waar dat mogelijk is). De ontsluiting voor de fietsers is primair voorzien in de Tuinstraat in twee richtingen. De positionering van de fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers ondersteunen dit uitgangspunt. Voor voetgangers moet het mogelijk zijn om zowel via de Tuinstraat als via de dwarsverbindingen het gebied te bereiken. Er wordt ingezet op het openbaar maken/houden van deze dwarsverbindingen. De ontsluiting met de auto vindt plaats in één richting via de Tuinstraat.

Parkeren

Bepalend voor de nieuwbouw is onder meer het ruimtebeslag voor het parkeren. Voor het bepalen van de nodige parkeerruimte, moet voldaan worden aan de normen uit de Notitie Parkeernormen 2020. Het plangebied ligt in het centrum.

Voor bezoekers en/of bewoners worden geen parkeervoorzieningen in het openbaar gebied voorzien. Parkeren voor het programma kan worden opgelost op eigen terrein. Bezoekers dienen gebruik te maken van de reeds aanwezige openbare parkeervoorzieningen in het centrum.

Het parkeren voor het programma kan ook worden opgelost in de aanwezige (openbare) parkeergarages. Hierin is op dit moment een overschot aanwezig. Hiertoe dienen initiatiefnemers afspraken te maken met de beheerders/eigenaren van deze garages.

In het openbaar gebied worden wel enkele plaatsen gereserveerd voor elektrische deelauto's (stimuleren van het gebruik) en laad- en losplekken voor bewoners/bedrijven (voorrijden, uitladen boodschappen, vakantie, verhuizen). Naast de autoparkeerplaatsen, moet er ook voldoende ruimte zijn om de fiets te stallen. De fietsparkeervoorziening

dient op eigen terrein en zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw gerealiseerd te worden. Voor woningen geldt dat een berging op eigen terrein gerealiseerd dient te worden met een oppervlakte van tenminste 5 m². Bij gestapelde woningbouw is er een keuze tussen een berging op de begane grond per woning, een gezamenlijke fietsenstalling in het gebouw of een mix van beide. In het geval van een gezamenlijke fietsenstalling (die voldoet aan het FietsParKeur keurmerk) gelden de kencijfers van de CROW als fietsparkeernorm. In het openbaar gebied worden wel een aantal fietsnietjes voorzien ten behoeve van bezoekers.

Participatie

De kaders in dit document vormen de basis om het participatieproces te kunnen starten. In Veenendaal is de afspraak dat omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij de planvorming. Dit betekent concreet dat vroeg in het ontwerpproces een moment moet worden georganiseerd waar omwonenden/belanghebbenden hun input kunnen leveren over voorliggende kaders en eventuele aanvullende verzoeken kenbaar kunnen maken. Uiteraard kan hierbij ook al gebruik worden gemaakt van enkele architectonische schetsen. Vervolgens wordt vanuit de ontwikkelaar/gemeente teruggekoppeld wat er met de reacties wordt gedaan of eventueel waarom een suggestie niet wordt meegenomen. Afhankelijk van de resultaten wordt eventueel nog een tweede moment georganiseerd. Voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, worden omwonenden geïnformeerd over de plannen. Hierna start de formele procedure van het bestemmingsplan.

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 herontwikkelingen aan de Tuinstraat.

07 Programmatisch kader

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.

Veiligheid

Een belangrijk uitgangspunt is een veilig ingerichte leefomgeving. Hiervoor dient de fysieke ruimte niet uit te nodigen tot criminaliteit, of hier de gelegenheid toe te bieden. De openbare ruimte en gebouwen zijn leefbaar, schoon, heel, toegankelijk, veilig en functioneel in orde:

- Technische duurzaamheid: de inrichting moet een zekere mate van robuustheid hebben om intensief gebruik te kunnen weerstaan en om vandalismebestendig te zijn;
- Er moet zorg en aandacht worden besteed aan het inrichten van een sociaal veilige leefomgeving;
- Bij het inrichten van de leefomgeving is aandacht voor overzicht, eenduidigheid, goede oriëntatiemogelijkheden, zichtbaarheid en toegankelijkheid;
- Alle nieuwe woningen voldoen aan het PolitieKeurmerk Veilig Wonen (PKVW).

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 past de gemeente vanaf medio 2021 de klimaattoets toe. De klimaattoets vervangt de huidige watertoets. Er moet sprake zijn van een gescheiden rioelstelsel. Voor het afvoeren van hemelwater geldt de voorkeursvolgorde 'vasthouden, bergen en afvoeren' en de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Daarnaast moet worden ingegaan op de waterberging en vergroening, aangezien extra groen zorgt voor meer mogelijkheden voor afkoppeling. Er dient een bergingscapaciteit van 25mm op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit kan door afkoppelen op eigen terrein en infiltratie, maar ook met een technische oplossing door een bergingskoffer. Dit zal in het vervolgproces bij de technische uitwerking verder moeten worden onderzocht.

Woningbouw

In de Omgevingsvisie van de provincie is opgenomen dat 50% van de woningen betaalbaar moet zijn (koop tot 325.000 euro (grens Nationale Hypotheek Garantie) of huur 1.000 euro per maand). Op deze bedragen is geen indexatie van toepassing. In de omgevingsvisie van de gemeente is opgenomen dat de woningen op centrale plekken zorggeschikt gebouwd moeten worden i.v.m. de vergrijzing. Aangezien het plangebied in het centrum is gelegen is de ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op zorggeschikte woningen. De definities voor levensloopbestendig en zorggeschikt staan in de omgevingsvisie en worden opgenomen in de nieuwe woonvisie. Het betreft met name bouwtechnische punten op het gebied van toegankelijkheid en aanpasbaarheid. Voor grote ontwikkelingen van meer dan 25 woningen geldt de voorwaarde dat 30% sociale woningbouw moet zijn. De eis binnen de 30% sociale woningbouw van minimaal 20% sociale huur en 10% sociale koop is hierbij van kracht. Voor de sociale huurwoningen dient in een zo vroeg mogelijk

stadium overleg te worden gepleegd met de corporatie(s), waarbij hun sterke voorkeur uitgaat naar een apart complex in plaats van een deel van een gebouw.

De gemeente stelt bij de realisatie van woningbouw in het gebied Tuinstraat nadere eisen aan doelgroepen en typologie: Bij een projectomvang van minder dan 5 woningen gelden geen nadere eisen voor doelgroepen en typologie. Voor projecten met een omvang van meer dan 5 woningen gelden in basis de volgende eisen:

- Van de woningen groter dan 60 m2 GO dient 20% zorggeschikt te zijn.
- Maximaal 50% van de woningen mag kleiner zijn dan 60 m2 (GO)
- In de basis dient 30% sociale woningbouw te worden gerealiseerd in een project. Het is eventueel ook mogelijk dit te vereffenen in een fonds (elders of financieel).
- Minimaal 7% van de woningen dient bestemd te zijn voor jongeren.