

Ontwikkeldkader Het Ambacht

Maart 2024

Van bedrijven-
terrein naar
gemengde
woonwijk





**Engbert
Strooboscher**
Wethouder

Voorwoord

Voor u ligt het “Ontwikkeldkader voor transformatie van het bedrijventerrein Het Ambacht naar een gemengde woonwijk”. De transformatie van Het Ambacht is voor Veenendaal de volgende stap in haar groei. De stad heeft de gemeentegrenzen bereikt. Verdere uitbreiding zal plaats moeten vinden op de grond van buurgemeenten en zelfs over de provinciegrens heen. Voordat het zover is richten we ons eerst op optimaal gebruik maken van de ruimte die binnen de gemeente beschikbaar is. Er zijn nog braakliggende locaties, verouderde en soms vervallen bedrijventerreinen en woonwijken waar verdichting mogelijk is en tegelijk de leefbaarheid kan worden verbeterd.

Het Ambacht is zo’n locatie met grote betekenis voor Veenendaal, omdat op het verouderde bedrijventerrein in de komende 10 jaar een grote nieuwe stadswijk kan verrijzen met een complementair woningaanbod voor allerlei doelgroepen, ook voor hen die elders minder aan bod komen.

Het Ambacht wordt anders dan alle andere wijken in Veenendaal. Er wordt dichter en hoger gebouwd met een stedelijke, industriële en robuuste uitstraling. In Het Ambacht parkeer je de auto niet voor de deur, maar in collectieve parkeervoorzieningen. Daardoor kunnen we een autoluw en prachtig groen verblijfsgebied maken met veel ruimte voor voetgangers en fietsers.

Alle dagelijkse voorzieningen vind je op loopafstand, waardoor het niet nodig is om hiervoor met de auto de wijk uit te gaan.

Het Ambacht biedt ook ruimte voor nieuwe vormen van werken: aan huis, maar ook in bedrijfsverzamelgebouwen en co-working spaces. Daarnaast zijn er veel plekken voor bewegen, ontmoeten en communityvorming. Met al deze elementen samen wordt Het Ambacht een heel aantrekkelijke woonwijk. Misschien in het begin nog wat onwennig voor Veenendalers, maar ik ben ervan overtuigd dat de nieuwe bewoners al snel heel trots zijn op hun nieuwe wijk en hier met groot plezier zullen wonen.

In dit boekwerk vindt u de kaders voor de transformatie van Het Ambacht van een nu nog actief bedrijventerrein naar een gemengde woonwijk. Het Ontwikkeldkader is bedoeld als inspiratie voor ontwerpers en ontwikkelaars van de gebouwen en het openbare gebied om van de toekomstige wijk een prachtig woongebied te maken. Maar het geeft ook richtlijnen en beschrijft randvoorwaarden. Er zijn ontwikkelprincipes geformuleerd op het gebied van ruimtegebruik, programma, klimaatadaptatie, beeldkwaliteit, mobiliteit, energie, duurzaamheid en financiën. Ontwikkelpannen voor de bouwvelden en inrichtingsplannen voor het openbare gebied worden aan dit Ontwikkeldkader getoetst. Voor alle eigenaren, ontwikkelaars, adviseurs en specialisten – ook de gemeenteambtenaren – vormt het Ontwikkeldkader de uitdaging en de inspiratie voor de transformatie van Het Ambacht. We gaan er nu echt aan beginnen!

Inhoud

Deel 1
Uitgangspunten en gebiedsdoelen

- 1. Inleiding: Ontwikkeldkader voor het Ambacht**
 - De opdracht
 - Drie componenten
 - Hoe om te gaan met dit Ontwikkeldkader
 - Leeswijzer
- 2. Kaders en uitgangspunten**
 - Wat voorafging
 - Beleidskaders
 - Omschrijving van het project
 - Planning en fasering
 - Samenwerking met eigenaren en marktpartijen
- 3. Ambities en gebiedsdoelen**
 - 3.1 De ambitie: “mijn thuis is Het Ambacht”
 - 3.2 Waarom gebiedsdoelen
 - 3.3 Stedelijk wonen
 - 3.4 Een uitnodigende en klimaatbestendige openbare ruimte;
 - 3.5 Duurzame mobiliteit
 - 3.6 Werken en voorzieningen ondersteunen het wonen
 - 3.7 Eigentijdse, karaktervolle uitstraling van de gebouwen
 - 3.8 Duurzaamheid: energie, circulariteit en biodiversiteit
 - 3.9 Sociale en zorgzame wijk
 - 3.10 Evenwichtige toetsing plannen: het ambitieweb

Deel 2
Randvoorwaarden en ontwikkelprincipes

- 4. Ruimtelijk programma**
 - 4.1 Woonprogramma
 - 4.2 Economisch programma
- 5. Parkeren en duurzame mobiliteit**
 - 5.1 Duurzame mobiliteit
 - 5.2 Parkeerprogramma
 - 5.3 Collectieve parkeeroplossingen
 - 5.4 Parkeerstrategie
- 6. Randvoorwaarden voor ontwikkeling**
 - 6.1 Het ruimtelijk raamwerk
 - 6.2 Ontwikkelprincipes voor de bouwvelden
 - 6.3 Ontwikkelprincipes voor de openbare ruimte
 - 6.4 Kaart met ontwikkelprincipes
 - 6.5 Energie
 - 6.6 Circulair bouwen
- 7. Beeldkwaliteit: eigentijdse, karaktervolle uitstraling van de gebouwen**
 - 7.1 Identiteit en beeldkwaliteit
 - 7.2 Massa, geleding en hoogte
 - 7.3 Variatie
 - 7.4 Plinten en bergingen
 - 7.5 Overgang openbaar – privé
 - 7.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Bijlagen

- 1. Voorbeelduitwerkingen profielen ontsluitingswegen
- 2. Voorbeelduitwerking Bouwveld type A
- 3. Voorbeelduitwerking Bouwveld type B
- 4. Voorbeelduitwerking Bouwveld type C
- 5. Isometrische voorbeelduitwerking Het Ambacht



Deel 1

Uitgangspunten en gebiedsdoelen



1. Inleiding

Ontwikkeldkader voor Het Ambacht

De opdracht

Door haar fijne woonklimaat, goede werkgelegenheid en voorzieningen is Veenendaal een aantrekkelijke gemeente. De ruimtevraag voor woningen, werken, recreëren en mobiliteit neemt toe. Tegelijk vragen ook klimaatadaptatie, biodiversiteit en energietransitie om ruimte. Veenendaal heeft echter haar gemeentegrenzen bereikt en uitbreiding is nauwelijks mogelijk. De beschikbare ruimte moet daarom zo efficiënt mogelijk worden benut.

Veenendaal heeft met ondertekening van de woondeal Foodvalley de taak op zich genomen om in de komende 15 jaar 10.000 nieuwe woningen te realiseren. Het Ambacht is één van de laatste gebieden waar in de bestaande stad een substantieel aantal woningen gebouwd kan worden onder gunstige omstandigheden, zoals de nabijheid van het treinstation Veenendaal Centrum en de binnenstad.

De toekomstige wijk Het Ambacht is een driehoekig gebied dat wordt begrensd door de Industrielaan, Groeneveldselaan en Nijverheidslaan. Op dit extensief gebruikte en deels leegstaande bedrijventerrein moet een gemengd woongebied worden gerealiseerd. Om deze transformatie mogelijk te maken

moeten (deels) milieuhinderlijke bedrijven worden uitgekocht en verplaatst, bedrijfslocaties worden gesloopt en soms gesaneerd. De inspanningen en kosten om bouwrijpe grond te creëren zijn hoog.

Door de combinatie van de grote woningvraag en hoge grondkosten is transformatie van Het Ambacht alleen met een dichtbebouwd - voor Veenendaalse begrippen - zeer stedelijk woon-, werk- en parkeerprogramma haalbaar. Voor de stedelijke woonwijk is een ambitieuze opzet nodig, waarin naast het dichte woonprogramma ook voldoende ruimte is voor leefbaarheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie en energietransitie.

Voor Het Ambacht zijn nieuwe referentiekaders nodig; anders dan voor een suburbane wijk met laagbouw, tuinen en parkeren voor de deur. In Het Ambacht wordt hoger en dichter gebouwd. Om bij een hoge bebouwingsdichtheid de leefbaarheid te waarborgen moet de openbare ruimte zeer hoogwaardig worden ingericht. Er zijn creatieve oplossingen nodig voor waterberging en groen. De rol van de auto is cruciaal voor de haalbaarheid van het plan. De transformatie is alleen

mogelijk, als de openbare ruimte autoluw wordt ingericht, het autogebruik en -bezit relatief laag is en auto's grotendeels parkeren in ruimte-efficiënte gebouwde parkeervoorzieningen.

Het gebied moet ook tijdens de transformatie blijven functioneren. Nieuwe bewoners moeten veilig naast bestaande bedrijven kunnen wonen. Bedrijven moeten bereikbaar blijven. Om dit te waarborgen wordt elke woonbuurt een afgerond en zelfstandig functionerend geheel, met een eigen sfeer en identiteit. Het Ambacht is een sociale en zorgzame wijk. Gewone dingen zijn bereikbaar: burens worden vrienden, een wandeling maken, een praatje maken in het park, spelen op straat.



Leegstaande gebouwen



Lege terreinen



Ligging plangebied nabij NS-station, centrum en Utrechtse Heuvelrug

Om de ruimtelijk, programmatisch en financieel complexe opgave in samenhang tot stand te brengen is een proactieve regierol van de gemeente nodig.

Drie componenten

Het Ontwikkeldkader beschrijft de karakteristieken en kwaliteiten van de openbare ruimte en van de nieuwe bebouwing. Het vormt daarmee de basis voor een samenhangende gebiedsontwikkeling.

Het Ontwikkeldkader is opgebouwd uit drie componenten:

1. De gebiedsdoelen: wat willen we bereiken en waarom?
2. Het raamwerk: wat is de structuur van bouwvelden en openbaar gebied?
3. Ontwikkelprincipes voor de bouwvelden en het openbare gebied: hoe willen we dat bereiken?



Bedrijventerrein Het Ambacht nu

1. Gebiedsdoelen

Alle ingrepen en ontwikkelingen in het gebied dragen bij aan doelen voor Het Ambacht. Ontwikkelaars worden uitgedaagd om de gebiedsdoelen te realiseren in de deelgebieden. Daarbij kunnen per deelgebied verschillende accenten worden gelegd. De gemeente draagt met de inrichting van de openbare ruimte bij aan de doelstellingen.

2. Raamwerk

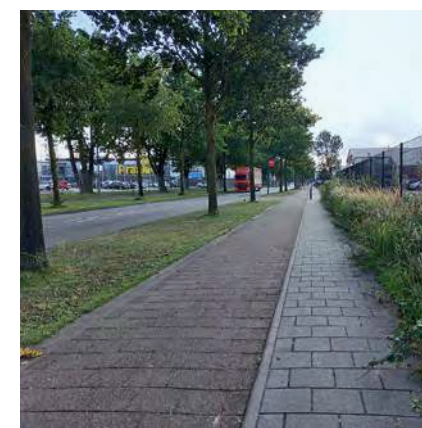
Het raamwerk beschrijft de hoofdstructuur van Het Ambacht met groen, indeling in deelgebieden, voorzieningen, verkeer en logistiek en energie. Het raamwerk is opgebouwd uit de openbare ruimte en private bouwvelden. Bij de indeling is rekening gehouden met bestaande eigendomsstructuren.

3. Ontwikkelprincipes

Voor de bouwvelden zijn ontwikkelprincipes opgesteld die moeten waarborgen dat doelen en ambities worden bereikt. De plannen voor de bouwvelden moeten op basis hiervan worden ontwikkeld. De ontwikkelprincipes zijn geen knellend keurslijf, waarbij alles van tevoren vastligt. Ze bieden een duidelijk kader en toch voldoende vrijheid om hoogwaardige en onderscheidende plannen voor de woonbuurten te ontwikkelen.

Hoe om te gaan met dit Ontwikkeldkader

Het Ontwikkeldkader is een inspiratiedocument en geen knellend keurslijf, waarbij alles van tevoren vastligt. Het biedt duidelijke richtlijnen en toch voldoende vrijheid om hoogwaardige en onderscheidende plannen voor de woonbuurten te ontwikkelen. Met het Ontwikkeldkader in de hand werken gemeente en ontwikkelaars samen aan plannen voor bouwvelden. Daarbij spelen uiteraard ook andere factoren een rol, zoals specifieke (technische, ruimtelijke of financiële) kenmerken van de bouwvelden, de woningmarkt, wetgeving etc. We zijn er ons ook van bewust dat inzichten en omstandigheden in de tijd kunnen veranderen, waardoor mogelijk in de toekomst andere keuzes gemaakt zullen worden. De gemeente en ontwikkelaars streven ernaar om in dit krachtenveld telkens in goed overleg tot optimale planvorming te komen.



Leeswijzer

Het Ontwikkeldkader bestaat uit 2 delen met bijlagen: Deel 1 beschrijft de opdracht, de uitgangspunten en de gebiedsdoelen; Deel 2 beschrijft het programma, de ruimtelijke kaders en de ontwikkelprincipes. In de bijlagen zijn voorbeelduitwerkingen opgenomen van wegprofielen en bouwvelden en een isometrische voorbeelduitwerking van een mogelijk eindbeeld van Het Ambacht.

Voor eigenaren en ontwikkelaars worden de belangrijkste kaders samengevat in paragrafen 3.10 (het ambitieweb), 4.1, 4.2 en 5.1 (ruimtelijk programma) en 6.4. De ontwikkelprincipes zijn in bijlagen 1 t/m 3 met voorbeelden uitgewerkt.

2. Kaders en uitgangspunten

Wat voorafging

De transformatie van Het Ambacht komt niet uit de lucht vallen. Al sinds 2015 zijn er plannen voor transformatie van (delen van) het gebied. De raad heeft in 2021 het Ontwikkelperspectief voor transformatie van Het Ambacht vastgesteld. Op basis hiervan is bij het rijk een Woningbouw Impuls (WBI)-subsidie aangevraagd, die in 2022 is toegekend. In dit Ontwikkeldkader is het Ontwikkelperspectief uitgewerkt. In werksessies met interne en externe adviseurs, marktpartijen en bewoners zijn ambities, doelstellingen en kaders voor Het Ambacht gedefinieerd.

Beleidskaders

De transformatieopgave voor Het Ambacht is eerder vastgelegd in regionale en gemeentelijke beleidskaders.

Woondeal Foodvalley

Veenendaal ligt in de regio Foodvalley, waar sprake is van een groot woningtekort. De transformatie van Het Ambacht draagt bij aan oplossen van dit woningtekort. Dit ligt vast in de volgende afspraken:

- Regionaal Programmeren Provincie Utrecht: “deze locatie is hard nodig om op korte termijn überhaupt nog woningbouwproductie in Veenendaal te houden. De provincie zet in op inbreiding en transformatie”.
- Verstedelijkingsstrategie Groene Metropool (Arnhem, Nijmegen en Foodvalley): “passend binnen alle ontwerpprincipes van deze strategie. Onderdeel van de opgave om circa 30.000 woningen tot 2040 toe te voegen in Veenendaal, Ede en Wageningen”. In de Woondeal Foodvalley is Spoorzone/ Het Ambacht genoemd als één van de acht speerpuntlocaties.
- Regionaal programmeren wonen Foodvalley: “binnen de regio worden

afspraken gemaakt. Deze locatie en bouwprogramma passen binnen de afspraken. Zeker omdat Veenendaal tegen haar grenzen loopt, is dit project hard nodig. Daarnaast worden in de regio afspraken gemaakt over bedrijfsverplaatsingen, die nodig zijn voor de transformatie van Het Ambacht”.

Omgevingsvisie

Op de transformatie van Het Ambacht is de in 2020 vastgestelde Omgevingsvisie Veenendaal 2030 van toepassing. In die visie zet de gemeente in op drie kernprincipes: gezond, duurzaam en veilig. Verder sluit het project aan op de Omgevingsvisie met:

- Klimaatadaptatie: het huidige Ambacht is nagenoeg voor 100% verhard. In het plan is voldoende ruimte opgenomen voor groen en waterberging in het openbaar gebied en aan gebouwen.
- Energietransitie: verouderde bedrijvigheid met veel energieverbruik maakt plaats voor energie neutrale woningbouw.
- Duurzame mobiliteit: het Ambacht geeft door de ligging nabij het NS-station en de autovrije inrichting een ‘boost’ voor het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer in de stad.

- Het in het kader van de Omgevingsvisie ontwikkelde puntensysteem wordt toegepast bij beoordeling van bouwplannen in Het Ambacht.

Spoorzone

Veenendaal is, zeker op middellange termijn, aangewezen op inbreiding, transformatie en verdichting. De Spoorzone, die zich rondom het spoor uitstrekt tussen de rondwegen is het belangrijkste gebied waar de verdichting kan plaatsvinden. Tot 2040 moeten binnenstedelijk

op locaties waar nu nog vaak bedrijven actief zijn ruim 3.500 nieuwe woningen worden gebouwd. Daarbij moet gezorgd worden voor een prettig woonklimaat, groen, voorzieningen, bereikbaarheid en werkgelegenheid. Om deze opgave binnen de beperkte ruimte te kunnen realiseren moeten nieuwe concepten worden ontwikkeld voor mobiliteit, energie, wonen en groen. Het Ambacht is het grootste transformatiegebied binnen Spoorzone. Voor realisatie van plannen in de Spoorzone heeft Veenendaal diverse rijkssubsidies ontvangen.



Het project op hoofdlijnen

Het Ambacht leent zich uitstekend voor transformatie naar een gemengd woongebied, waar naast een hoge woningdichtheid voor een mix aan doelgroepen wordt ingezet op een leefbare en groene buitenruimte. In het bouwprogramma is naast woningbouw ook ruimte voor voorzieningen en bedrijvigheid.

Infrastructuur

Het Ambacht wordt ontsloten via twee hoofdwegen: de Industrielaan en de Groeneveldselaan. Intern zijn de Nijverheidslaan en Laan der Techniek van belang. Het toevoegen van woningen zorgt voor extra verkeersbewegingen waar het wegennetwerk nu niet op berekend is. Daarom wordt de wegcapaciteit onder meer door kruispuntreconstructies vergroot en het fietsnetwerk verbeterd.

Bodemsanering

Het Ambacht is een verouderd bedrijventerrein met diverse (bekende) verontreinigingen. Om de bodem geschikt te maken voor woningbouw is op meerdere plekken sanering noodzakelijk.

Uitplaatsing hinder

Om de transformatie mogelijk te maken moeten (soms milieuhinderlijke) bedrijven verhuizen. Dit heeft ook een positief effect op de omliggende woonwijken. De verhuizing van bedrijven vindt stapsgewijs plaats. Eventueel zijn tijdelijke maatregelen nodig.

Openbare ruimte

Met de transformatie wordt ook de openbare ruimte heringericht voor wonen. Daarbij zijn maatregelen ter bevordering van ontmoeting, bewegen, biodiversiteit en klimaatadaptatie van belang. Het raamwerk voor de openbare ruimte heeft een groene hoofdstructuur en invulling met verschillende buurten.

Stikstof

Het Natura2000 gebied het Binnenveld ligt op circa 500 meter van Het Ambacht. Een grote ingreep heeft hoe dan ook effect. Een eerste analyse laat zien dat het vertrek van bedrijven

voldoende ruimte oplevert om de woningbouw mogelijk te maken. Met de inzet op duurzame mobiliteit, kan de depositie op het Binnenveld mogelijk afnemen.

Eigendom

De gemeente voert de regie over het transformatieproces van het Ambacht. Op het bedrijventerrein is een groot aantal grond- en vastgoedeigenaren en gebruikers. Er zijn eigenaren met een ontwikkelbelang, bedrijven met eigen vastgoed en hurende bedrijven. Dit vraagt dan ook een aanpak met verschillende sporen. Belangrijk voor de visie is de fasering. Zittende bedrijven kunnen blijven functioneren, maar worden daarnaast gestimuleerd om mee te doen aan de transformatie.

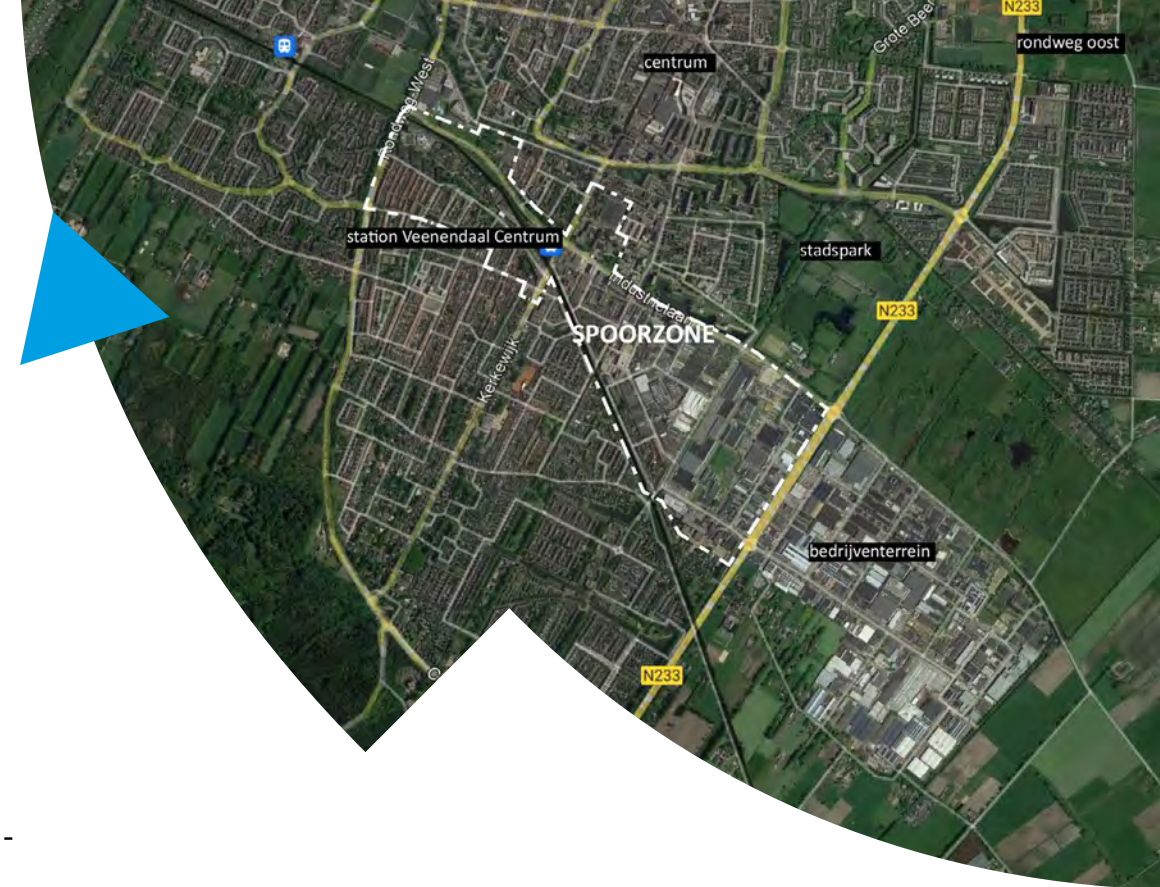
Planning en fasering

In 2022 is aan de gemeente Veenendaal een WBI-subsidie toegekend onder de voorwaarden dat de bouw van de eerste woningen uiterlijk begin 2025 start en dat met de bouw van de laatste woningen binnen 10 jaar is begonnen. Waarschijnlijk wordt er dus tot 2034 gebouwd in het gebied. De nieuwe woonwijk zal niet in één keer gerealiseerd worden, maar komt in fases tot stand.

De volgorde en omvang van de fases is afhankelijk van een aantal factoren:

- Bereidheid en interesse van eigenaren en ontwikkelaars in het gebied om hun locatie te transformeren;
- Mogelijkheid voor herhuisvesting elders van bedrijven uit Het Ambacht;
- Beschikbaarheid van grond;
- Mogelijkheid om deelopgaves, zoals parkeren, waterinfiltratie en energievoorziening te faseren;
- Ontwikkelingen in de bouw- en woningmarkt.

Een aantal van de factoren is niet beheersbaar. Daarom is niet goed voorspelbaar in welke volgorde ontwikkelingen zullen plaatsvinden en of de ontwikkeling van een fase überhaupt



tot stand komt. In het Ontwikkelkader van Het Ambacht is rekening gehouden met deze onzekerheid. Bouwvelden kunnen als bouwfases worden beschouwd met gemiddeld 150 wooneenheden. De bouwvelden zijn opgezet als buurtjes die zelfstandig kunnen functioneren, onafhankelijk van de situatie van naastliggende percelen. Dat betekent dat woningen bij oplevering altijd bereikbaar zijn, parkeerplaatsen beschikbaar zijn, warmte en stroom aanwezig is en goede woonkwaliteit wordt geleverd. Zo zal het gebied geleidelijk in ongeveer 10 jaar verkleuren van 100% bedrijventerrein naar een gemengd woongebied.

Samenwerking met eigenaren en marktpartijen

Momenteel is het eigendom in het gebied versnipperd. De gemeente had bij vaststelling van het Ontwikkelperspectief in september 2021, afgezien van het bestaande openbare gebied, geen grond in bezit in Het Ambacht. De transformatie van Het Ambacht kan alleen in nauwe samenwerking tussen gemeente en marktpartijen (grondeigenaren, projectontwikkelaars, woningcorporaties) tot stand komen. Dit Ontwikkeldkader met ontwikkelprincipes moet voor deze partijen aan de voorkant belangrijke aanknopingspunten bieden.

Een eigenaar kan met een ontwikkelplan naar de gemeente stappen. Dit plan moet voldoen aan dit Ontwikkeldkader. Naast de inhoudelijk beoordeling is het voor een goede samenwerking nodig om afspraken te maken over de samenwerkingsvorm, woon- en werkprogramma en financiën. Alleen door volop te kiezen voor samenwerking kan de gewenste programmamix en ruimtelijke kwaliteit worden gerealiseerd.

Ook voor mobiliteit, parkeren en energie is samenwerking essentieel. Daarom is er naast het ontwikkeldkader ook een juridisch en financieel kader nodig.

Aan het begin van een traject sluiten de ontwikkelende partij(en) met de gemeente een intentieovereenkomst. Belangrijke doelen van de intentieovereenkomst zijn:

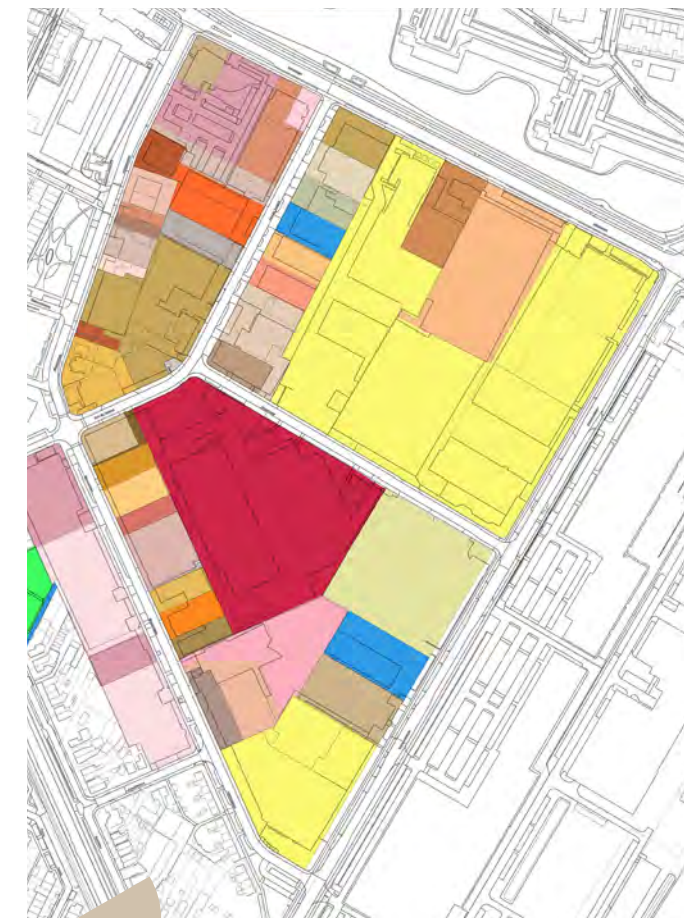
- Het proces en planning vast te leggen van de totstandkoming van het bouwplan en de anterieure exploitatieovereenkomst;
- Het vastleggen van een voor het bouwveld passende samenwerkingsvorm, die dienend is aan het te bereiken doel: een kwalitatief goed plan dat voldoet aan de doelstellingen van het Ontwikkeldkader.
- Toetsing op hoofdlijnen van het programma en de financiële haalbaarheid om te waarborgen dat het bouwplan financieel robuust genoeg is.

Na ondertekening van de intentieovereenkomst vindt de planuitwerking van een

bouwveld plaats. Op basis hiervan wordt een anterieure exploitatieovereenkomst opgesteld, waarin het bouwplan, programma, het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden vastgelegd.

Tevens worden per bouwveld financiële basisafspraken in lijn met de verevenings-systeematiek verfijnd en in de overeenkomst vastgelegd:

- Het gebruikelijke kostenverhaal ten behoeve van dekking van gemeentelijke kosten en aanleg van openbaar gebied;
- Kosten, opbrengsten die samenhangen met mogelijk separaat op te zetten; parkeerexploitatie (zie paragraaf 5.3) en energie-exploitatie (paragraaf 6.5);
- Verevening van kosten en opbrengsten tussen bouwvelden;
- De inzet van WBI-subsidie en gebiedsgelden.



Eigendommen in het plangebied



Brede rijbanen voor vrachtverkeer



Leegstaande bebouwing



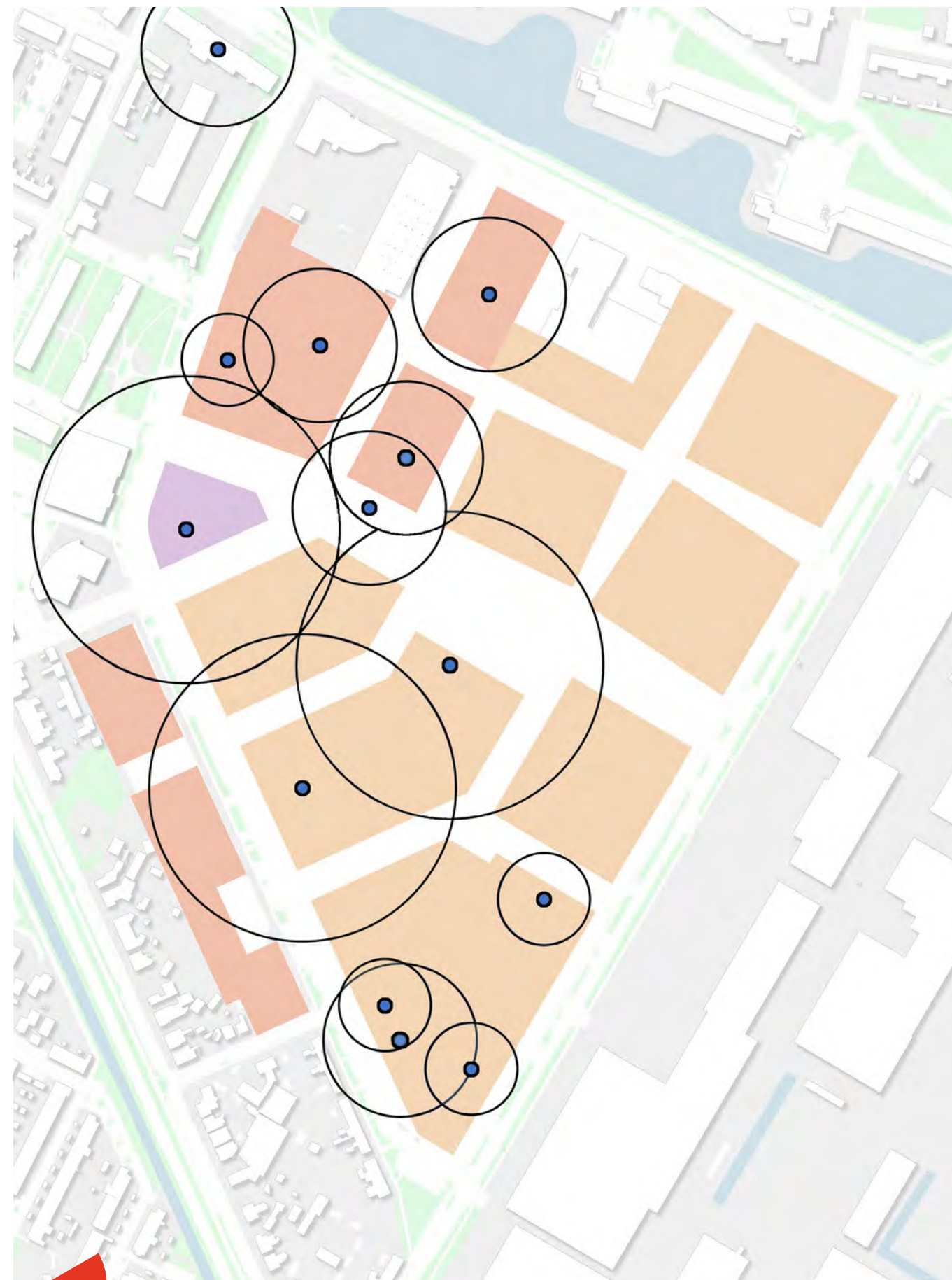
Laan der Techniek met woonzorg complex



Groeneveldselaan met bomen aan weerszijden



Vergunde milieucirkels in Het Ambacht huidige situatie



Vergunde milieucirkels in Het Ambacht na vertrek Docomar geprojecteerd op ruimtelijk ontwikkelingskader

3. Ambities en gebiedsdoelen

3.1 De ambitie: “Mijn thuis in het Ambacht”

Ik ben gelukkig met mijn nieuwe thuis in het Ambacht, de meest duurzame wijk van Veenendaal. Mijn appartement is ruim en betaalbaar. Met een comfortabele woonkamer, een knusse slaapkamer en een handige logeer-/werkkamer heb ik meer dan voldoende ruimte. De energielasten zijn laag, want warmte en stroom worden opgewekt in de wijk. Het grote dakterras - dat we delen met de burens - is een groene oase. Hier drinken we graag samen een wijntje.

De straat voelt als een verlengstuk van ons huis. Het is er heerlijk rustig, want er rijden weinig auto's in de straat. Ik zit vaak te genieten van de zon op het bankje voor onze deur. Er is altijd wel iemand die langskomt voor een praatje. Ik heb fijn contact met mijn burens, jong en oud. De buurterven zijn het domein van de kleinste kinderen, waar ze verstoppertje spelen, van de glijbaan roetsjen en plezier maken in de watertuin.

De meeste gezinnen wonen op de begane grond of in één van de stadswoningen met een eigen tuin. Wat deze plek extra speciaal maakt, is de harmonieuze mix van generaties: jongeren, gezinnen en senioren wonen naast en boven elkaar.

Ik drink graag een kop koffie op het caféterras in het buurtpark. Het weelderige groen is een verademing tijdens hete zomerse dagen. De overvloed aan bomen, planten en bloemen geeft samen met de begroeide gevels de wijk een groene uitstraling. Bij het buurtpark vind je ook een huisarts, een bakker en een buurtsupermarkt: alles onder handbereik. Je kunt in de wijk ook een goed uitgeruste werkplek huren: lekker met een cappuccino achter de laptop.

Je kan wel zien dat Het Ambacht vroeger een bedrijventerrein was. Alle gebouwen hebben iets stoers. Hoewel er veel gebouwen zijn, zorgt dit er samen met het vele groen voor dat Het Ambacht toch een stukje Veenendaal is.

Ik doe heel veel op de fiets en te voet. Ook als ik naar het centrum en het station ga. Eigenlijk pak

ik alleen nog de auto wanneer ik een bezoek breng aan mijn ouders. Mijn auto staat niet voor de deur, maar in een parkeergebouw vlakbij. Hier is ook een pick-up-point voor pakketjes.

Kortom, in het Ambacht hebben we het allemaal: een betaalbare woning, fijne buurtgenoten, veel groen en alle voorzieningen om de hoek. Ik voel me hier echt thuis.



3. Ambities en gebiedsdoelen

3.2 Waarom gebiedsdoelen

Om de ambities van de virtuele bewoner waar te kunnen maken zijn 7 doelen voor het gebied geformuleerd. Alle initiatieven en bouwplannen moeten bijdragen aan de volgende gebiedsdoelen:

1. Stedelijk wonen;
2. Een uitnodigende en klimaatbestendige openbare ruimte;
3. Duurzame mobiliteit;
4. Werken en voorzieningen ondersteunen het wonen;
5. Eigentijdse, karaktervolle uitstraling van de gebouwen;
6. Duurzaamheid: energie, circulariteit en biodiversiteit;
7. Sociale en zorgzame wijk.

De gebiedsdoelen zijn van belang, omdat de gemengde woonwijk Het Ambacht geen, voor Veenendaal, standaard woongebied zal worden. De doelen geven inzicht in de bedoeling van de nieuwe standaard en vertalen deze naar tastbare maatregelen. In paragraaf 3.10 wordt het ambitieweb geïntroduceerd: een systeem om plannen in de ontwerpfase te toetsen op een evenwichtige bijdrage aan de gebiedsdoelen. Niet alle doelen hoeven in elk plan maximaal te worden ingevuld; soms is een doel minder goed haalbaar. Voor het behalen van sommige doelen is goede samenwerking tussen ontwikkelaar en gemeente noodzakelijk.

Naast de gebiedsdoelen moeten bouwplannen voldoen aan de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit deel 2 van dit kader. Tenslotte worden bij aanvraag van een Omgevingsvergunning plannen getoetst aan het puntensysteem van de Omgevingsvisie.



3. Ambities en gebiedsdoelen

3.3 Stedelijk wonen

Het Ambacht wordt een dichtbebouwde stedelijke woonwijk. Dit karakter is nieuw voor Veenendaal en voegt een extra woonmilieu toe. Dit hoeft niet iedereen aan te spreken. Het Ambacht zal mensen aantrekken die houden van dynamiek, reuring, hoogwaardig groen en alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Wonen in Het Ambacht zal mensen aanspreken die bewust kiezen voor duurzaamheid en innovatieve (mobiliteits)concepten. De centrale ligging, de nabijheid van voorzieningen en goede bereikbaarheid van het treinstation dragen hieraan bij.

Het Ambacht is aantrekkelijk voor diverse bevolkingsgroepen. Het zal vooral (startende) jongeren en ouderen (empty nesters) aanspreken om in de wijk te wonen. Maar ook voor gezinnen, die houden van stedelijk wonen is Het Ambacht een fijne woonwijk. Er is een flink aanbod van grondgebonden stadswoningen met een relatief bescheiden (dak)tuin.

Het woningbouwprogramma bestaat uit minimaal 30% sociale woningen en 30% betaalbare woningen. Mede hierdoor krijgt Het Ambacht een gemengde opbouw in sociale structuren en economische verdeling van doelgroepen in de wijk. Dit

stimuleert sociale samenhang en ontmoeting en levert een variëteit aan gebouwen op. Dit komt terug in de architectuur van de wijk. Het Ambacht is opgebouwd uit diverse bouwvelden die min of meer zelfstandig functioneren. De bouwvelden zijn buurten met een mix van woningtypen, waaronder grondgebonden woningen, appartementen, hogere bebouwing met daktuinen en waar mogelijk een bijzonder woningtype. Binnen de bouwvelden is ruimte voor diverse doelgroepen. Het huisvesten van kwetsbare groepen vraagt steeds meer aandacht. Hun woonvraag is vaak complex en vraagt om een integrale benadering. Mensen moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, ook wanneer de behoefte aan zorg toeneemt. In Het Ambacht zijn de juiste voorzieningen om dit mogelijk te maken: combinaties

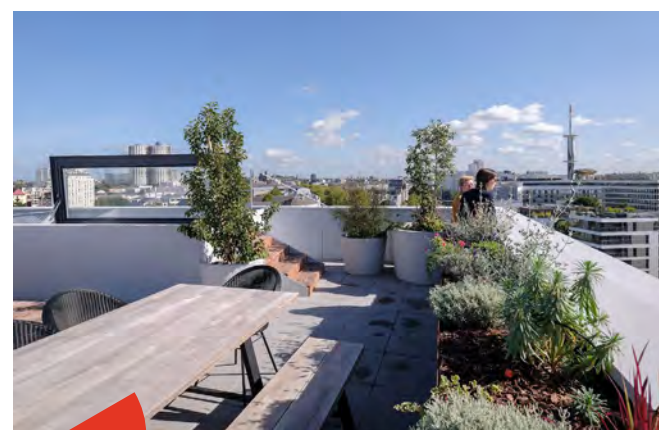
van wonen, welzijn, zorg en passende dienstverlening.

De mix van diverse woningtypen zorgt voor doorstroming in de woningmarkt. Door aanbod van (middel)grote appartementen met een flinke buitenruimte kunnen ouderen een volgende stap maken in hun wooncarrière. Hierdoor komen meer gezinswoningen op de markt. Alle woningen in het Ambacht zijn levensloopbestendig. In de Woonvisie en Omgevingsvisie is eerder al vastgelegd dat veel woningen in gebieden met voorzieningen zorggeschikt zijn.

Het Ambacht biedt veel ruimte voor voorzieningen en recreatie. Het is een complete wijk met aanbod aan cultuur, vrijetijdsbesteding, detailhandel, spelen, bewegen, horeca, welzijn, onderwijs, zorg, kinderopvang. De vele voorzieningen zijn aanleiding voor ontmoeten. Het Ambacht biedt ook veel werkgelegenheid. Niet meer in de vorm van industriële bedrijvigheid, maar van bedrijfsverzamelgebouwen, thuiswerkers, thuiszorgers, maatschappelijke en commerciële dienstverleners in sport, persoonlijke verzorging,

administratie, ICT'ers, broedplaatsen, culturele ondernemers en ambachtelijke bedrijfjes. Om dit mogelijk te maken krijgt de begane grond van gebouwen extra hoogte, zodat deze met verschillende functies kan worden ingevuld. Door de combinatie van wonen, werken en voorzieningen zijn er mensen op straat en ontstaat een levendige wijk economie.

Het Ambacht biedt afwisseling tussen bebouwing en groen, dicht en open, groot en klein, hoog en laag. Dit geeft de wijk identiteit en expressie. Tegenover de openheid van het wijkpark zorgen de compacte woonbuurten voor contrast.



Ruime daktuinen



Diverse woningtypen voor verschillende doelgroepen



Ruimte voor werkplekken

3. Ambities en gebiedsdoelen

3.4 Een uitnodigende en klimaatbestendige openbare ruimte



Voor de leefbaarheid van de dichtbebouwde stadswijk Het Ambacht is het essentieel dat de openbare ruimte zeer hoogwaardig wordt ingericht. Een uitnodigende autoluwe openbare ruimte met aantrekkelijk en bruikbaar groen is een voorwaarde voor een aangenaam leefklimaat. De openbare ruimte in Het Ambacht biedt veel groen: bij de woning, in buurtgroen en een centraal park. Er zijn goede (fiets)verbindingen naar grote groengebieden in en om de wijk.

De openbare ruimte draagt bij aan ontmoeting en interactie. Zij stimuleert beweging en gezondheid. Er is voldoende ruimte voor bewegen, ontmoeten, sporten en spelen voor alle leeftijden. Het vele groen nodigt uit tot verblijf, een ommetje door de buurt, een wandeling naar de winkel of school. Er zijn bomen, struiken, plantvakken, grasvelden, dak- en gevelgroen die zorgen voor een groen netwerk en een aangenaam leefklimaat.

Het klimaat verandert: de zomers worden warmer en winters natter. We hebben te maken met heftiger neerslag. Bij de inrichting van Het Ambacht wordt in de openbare ruimte rekening gehouden met adaptatie aan deze veranderende klimaatomstandigheden.

Op zoveel mogelijk plekken wordt waterbuffering en infiltratie mogelijk gemaakt. Een belangrijk uitgangspunt is dat het groen zoveel mogelijk in de volle grond staat. Bomen en planten groeien dan het best en water kan optimaal infiltreren in de bodem. Daarom is een behoorlijke hoeveelheid grondgebonden woningen met tuin opgenomen. Om in de zomer hittestress tegen te gaan wordt zo min mogelijk gesloten verharding toegepast. Voor het parkeren van auto's - dat op het maaiveld altijd veel ruimte van het openbare gebied inneemt - is gekozen voor gestapelde parkeergebouwen of overdekte parkeerdekken, zodat veel extra ruimte voor verblijven en groen beschikbaar is.

Het Ambacht heeft een beperkt aantal ontsluitingswegen voor auto's, een centraal park en autoluwe buurterven. De binnenwereld is autovrij, tenzij hier wordt geparkeerd onder een parkeerdek met substantieel groen. Langs de auto-ontsluitingswegen liggen bermen met bomen. Door het centrale park lopen diverse routes. De openbare ruimte is primair het domein van voetgangers en fietsers, maar is wel toegankelijk voor hulpdiensten, verhuishagens en mensen die slecht ter been zijn.

De openbare ruimte in Het Ambacht is gevarieerd: druk en stil soms dichtbij elkaar. De openbare ruimte heeft diverse sferen, gericht op verblijf en ontmoeten: het wijkpark, autovrije straten tussen de bouwvelden (buurterven) en de openbare ruimte binnen een bouwveld. Door dit patroon kunnen voetgangers rondjes lopen en ook eens een andere weg inslaan. Dat maakt de wijk gezelliger en vergroot de kans op toevallige ontmoetingen. Het wijkpark is gericht op

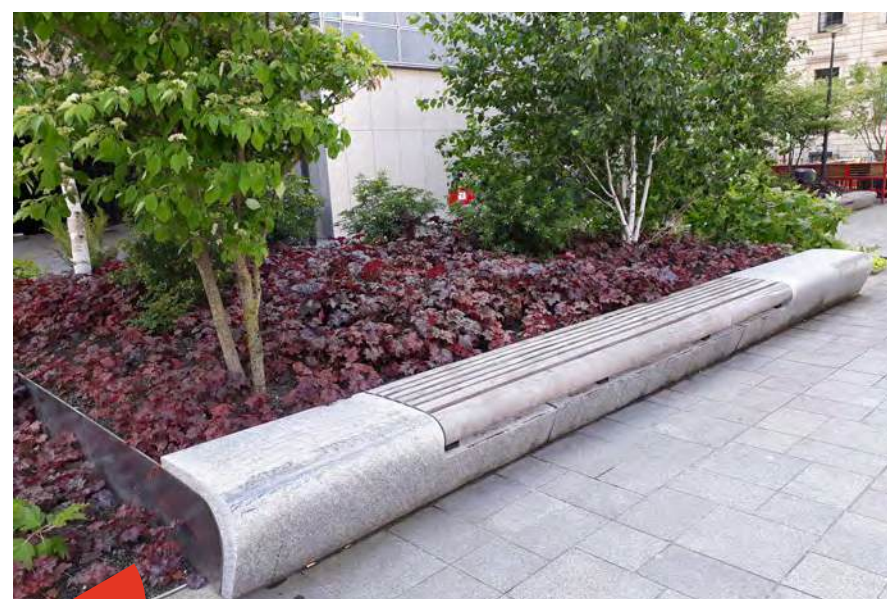
ontmoeten, sport en spel. Binnen de woonvelden heerst juist een rustig woonklimaat met ruimte voor spelende kinderen en zitplekken voor de woningen. Binnen die woonvelden is er een afwisseling tussen ruimten die overzichtelijk zijn en ruimtes die niet in één keer te overzien zijn, waar bijvoorbeeld na een doorgang een pleintje is met om de hoek een smal straatje en dan weer een doorgang.



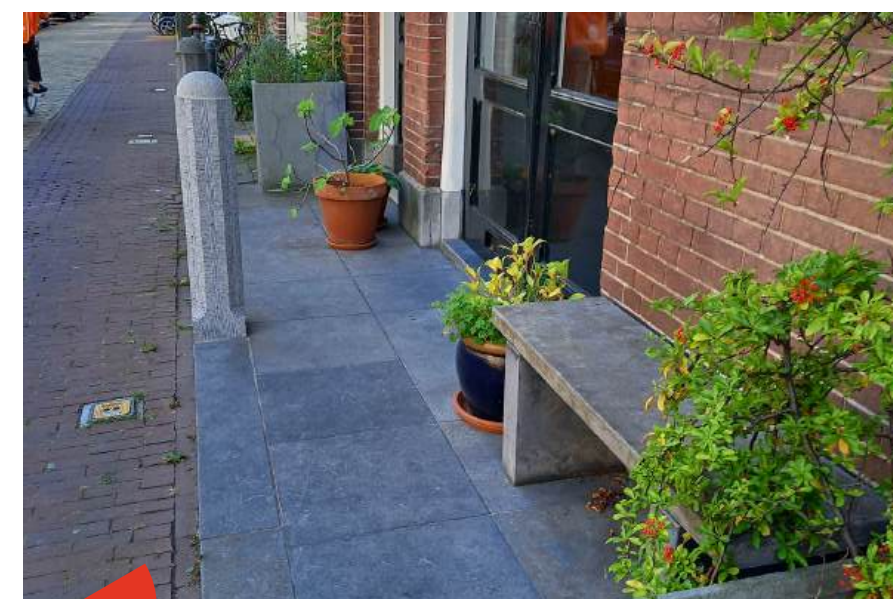
Kwalitatief hoogwaardig groen



Sport en spel in wijkpark



Plekken voor groen en zitten



Delftse Stoep voor de woning gericht op ontmoeting

3. Ambities en gebiedsdoelen

3.5 Duurzame mobiliteit

Het Ambacht heeft een autoluw openbaar gebied met een prettig woonklimaat. Dat is deels mogelijk, omdat door de centrale ligging, de goede fiets- en wandelverbindingen en de nabijheid van het station de noodzaak van een auto minder is dan in een suburbane wijk. Ook de doelgroep die kiest om in Het Ambacht te wonen zal minder behoefte hebben aan automobilititeit. Deze mensen, veelal jong en oud – al of niet met een zorgbehoefte – hebben een kleine gezinssamenstelling met minder autobezit. Zij maken vaker gebruik van de fiets en het openbaar vervoer (OV) en staan meer open voor deelmobiliteit. Dit vertaalt zich in een relatief lage parkeerbehoefte.

In Het Ambacht zijn de voorzieningen voor fietsers en voetgangers van hoge kwaliteit. Het woongebied, rondom het centrale park en in de woonvelden, is in principe autovrij. Er zijn geen doorgaande wegen voor autoverkeer. Wel kunnen hulpdiensten, verhuishagens, vuilniswagens en mensen die minder mobiel zijn met de auto in het gebied komen.

Eenzijds blijven keuzevrijheid en essentiële verplaatsingen mogelijk en anderzijds wordt een excellent klimaat voor de voetganger en de fietser gecreëerd. Op de hoofdwegen rondom Het Ambacht (Industrielaan, Groeneveldselaan en

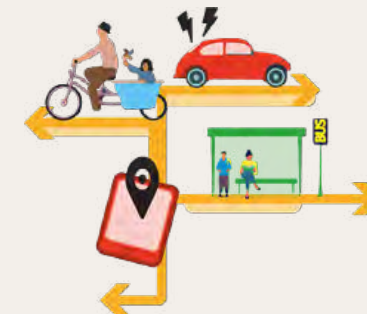
Nijverheidslaan) wordt het autoverkeer afgewikkeld. Vanaf deze wegen zijn er “inprikkers” naar collectieve parkeervoorzieningen voor de auto en naar het autoluwe binnengebied. De bestaande wegen worden gereconstrueerd en toekomstbestendig ingericht. De looproutes in de wijk sluiten aan op het bestaande voetgangersnetwerk en er worden veilige looproutes naar OV-haltes gerealiseerd. De voetgangers- en fietsverbindingen naar het station worden verbeterd.

Om het fietsen in Het Ambacht te bevorderen moeten dichtbij woningen en voorzieningen excellente stallingsplaatsen voor de fiets worden gerealiseerd. In plannen voor (zorg) woningen voor senioren moet ook voldoende ruimte gereserveerd worden voor hulpmid-

delen, zoals scootmobielen. Alle fietsparkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk op het maaiveld gerealiseerd; bij grondgebonden woningen in een berging, bij gestapelde woningbouw in een inpandige individuele of collectieve fietsenstalling.

In het openbare gebied wordt in principe niet geparkeerd, maar in parkeerhubs die worden ontsloten vanaf de Groeneveldselaan, Nijverheidslaan en de Laan der Techniek. Om de belasting op de Industrielaan, de ontsluitingsweg naar de Rondweg Oost te beperken krijgt deze geen nieuwe aansluitingen. Door deze structuur kan de automobilist het gebied in en uit, zonder overlast te veroorzaken in de woonbuurtjes. Het uitgangspunt is dat parkeerplaatsen binnen maximaal 200 meter loopafstand van woningen liggen. In de parkeerhubs zijn pick-uppoints voor pakketten met een bezorgservice voor boodschappen en zware goederen. Hier wordt ook deelmobiliteit aangeboden. De collectieve parkeervoorzieningen zijn in principe openbaar toegankelijk. Dit zorgt voor de benodigde flexibiliteit en optimaal dubbelgebruik.

Sinds kort rijdt lijn 87 tussen station Veenendaal-De Klomp via station Veenendaal Centrum naar Rhenen over de Groeneveldselaan, met in de toekomst twee haltes om de OV-bereikbaarheid te verbeteren. Er wordt samen met de regio Foodvalley gelobbyd om de busverbinding door te trekken naar station Kesteren om daar een overstap naar Tiel te kunnen maken.



Stimuleren wandelen en fietsen met voorzieningen in de nabijheid



Deelmobiliteit: auto en (bak)fiets



Openbaar vervoer



3. Ambities en gebiedsdoelen

3.6 Werken en voorzieningen ondersteunen het wonen

Het nieuwe Ambacht is een stedelijke woonwijk met maatschappelijke en dagelijkse commerciële voorzieningen voor haar inwoners. Er is plek voor nieuwe bedrijvigheid, waarmee werkgelegenheid wordt geboden aan bewoners. Dit zorgt voor een levendige en economisch vitale wijk.

In Het Ambacht wonen straks veel jongeren (alleenstaanden en koppels), ouderen en gezinnen met een stedelijke leefstijl. Dit zijn mensen die graag met vrienden afspreken, buitenshuis vertier zoeken en voorzieningen nabij willen hebben. De jonge doelgroep is gericht op nieuwe concepten (blending en blurring): beleving en ontmoeting staan centraal. De oudere doelgroep stelt prijs op dagelijkse voorzieningen nabij. Deze groep wordt minder mobiel en wil (kan!) niet voor elke boodschap de wijk uit. Voor hen ligt vereenzaming op de loer en is ontmoeting belangrijk.

Winkels, horeca en dienstverlening zien er anders uit dan in een suburbane wijk, waar gezinnen domineren. De bewoners waarop de wijk mikt zoeken ontmoetingsplekken en horeca met buitenruimte in de directe

woonomgeving. In Het Ambacht wordt een volledig pakket aan wijkgerichte voorzieningen aangeboden. Bewoners kunnen voor boodschappen of andere activiteiten terecht in de wijk en hebben daardoor minder vaak de auto nodig.

In Het Ambacht komt een aantrekkelijk aanbod aan dagelijkse voorzieningen. Daarin is een belangrijke rol weggelegd voor een buurtsuper. De buurtsuper heeft een sociale rol als plek waar men elkaar spontaan ontmoet en waar jeugd de eerste werkervaring op kan doen. Bij de buurtsuper is een beperkt aantal dagelijkse winkels gevestigd.

Het Ambacht biedt maatschappelijke voorzieningen, zoals zorg (soms in combinatie met wonen), een buurthuis/ ontmoetingscentrum en een Integraal Kindcentrum. Ook is er een

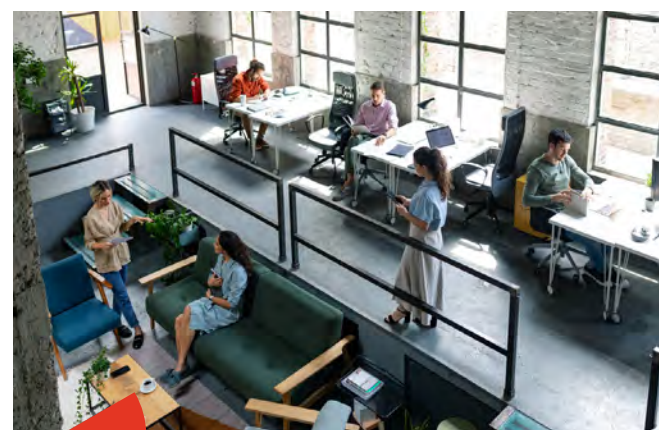
goed aanbod aan voorzieningen voor vrijetijdsbesteding (sport/ fitness, cultuur, spelen) in binnen- en buitenruimte.

Voorzieningen en winkels spelen een belangrijke rol voor verblijven, ontmoeten en sociale cohesie. Horeca, dienstverlening, leisure, werkruimten, sport- of maatschappelijke en culturele voorzieningen bieden een breed aanbod dat zorgt voor meer bezoekmomenten die elkaar onderling versterken.

Tenslotte is er ruimte voor werkfuncties die passen bij een stedelijk woongebied. Dit kan in de vorm van werk aan huis met een extra ruimte, maar ook in een bedrijfsverzamelgebouw of als co-working voor ZZP'ers. In multifunctionele plinten worden bedrijfsunits aangeboden.



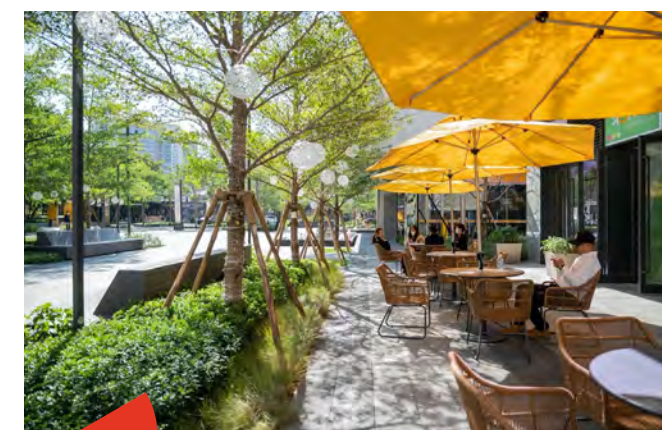
Buurtsuper in de wijk



Werkplekken in de wijk



Dagelijkse voorziening nabij



Ruimte voor horeca



3. Ambities en gebiedsdoelen

3.7 Eigentijdse, karaktervolle uitstraling van de gebouwen

Met de hoge bebouwingsdichtheid is Het Ambacht een stedelijke woonwijk. Daarmee onderscheidt het zich van andere wijken in Veenendaal. Er wordt relatief hoog gebouwd en gebouwen staan relatief dicht opeen. Om vervreemding te voorkomen is het van groot belang dat de gebouwen een herkenbare en karaktervolle uitstraling krijgen, waarin de menselijke maat een belangrijke rol speelt. Kwaliteit van architectuur, maar ook van inrichting van de openbare ruimte zijn bepalende factoren die ervoor zorgen dat bewoners straks trots zijn op hun eigentijdse stedelijke, hippe woonwijk.

Het is van groot belang dat de wijk met de architectuur van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte een herkenbare identiteit krijgt. Het Ambacht was en is nog steeds deels in gebruik als bedrijven-terrein. Dat industriële verleden komt terug in de identiteit van de nieuwe woonwijk. De toekomstige woongebouwen krijgen een robuuste, industriële uitstraling. Daarbij is de menselijke maat uitgangspunt van de architectuur.

In Het Ambacht is er evenwicht tussen eenheid en variatie en een mix van woningtypen. Dit wordt bereikt door het bouwen van stadswoningen, appartementen, accenten en de mogelijkheid van bijzonder gebouw in het bouwveld. Bij ieder woningtype is variatie

in uiterlijk, plattegrond en buitenruimte. Bij de stadswoningen is er verschil in hoogte en kapvorm, waardoor een lange wand opgedeeld kan worden in segmenten. De buitenzijde van een bouwveld wordt gevormd door een aaneengesloten wand met samenhang in uitstraling en een gelijkmatige bouwhoogte. Door de bovenste laag terug te leggen kan een andere buitenruimte ontstaan dan in ondergelegen appartementen. Bij hoogteaccenten kan variatie in woningplattegronden en buitenruimten een eenzijdige uiterlijke vorm en eenzijdig woningaanbod voorkomen. De getrapte vorm van de accenten is een middel om die variatie te bereiken.

Ook in de openbare ruimte wordt gestreefd naar ruimtelijke opbouw vanuit de menselijke

maat: het park krijgt verschillende sferen en in de buurten ontstaan relatief korte zichtlijnen en een groot aanbod aan verblijfs- en ontmoetingsplekken.

De identiteit wordt uitgewerkt in de verschillende bouwvelden: de buurtjes met een mix van woningtypen. Door de mix van typen is er variatie in bouwhoogte. Door plasticiteit in gevels, bijvoorbeeld door het uitsteken van balkons en het terugleggen van de bovenste laag voor een ruim terras, ontstaat een relatie tussen de woningen en de openbare ruimte. De gebouwen in de bouwvelden dragen met groene gevels en daken bij aan klimaatadaptatie. De opzet van de buurtjes stimuleert ontmoeting en interactie: er is een variatie aan openbare ruimtes: park, buurterf en binnenwereld. Belangrijk voor het woongenot en doorstroming zijn royaal opgezette privé buitenruimtes (Delftse stoep, daktuinen, terrassen, balkons), die in verbinding staan met (openbare) verblijfsruimten.

De bouwhoogtes in het gebied zijn vastgelegd in de spelregelkaart. Deze variëren van 3-4

bouwlagen voor de grondgebonden woningen, via 5 bouwlagen voor de appartementengebouwen naar 7 of 8 tot 15 bouwlagen voor hoogteaccenten. Verspreid over het gebied worden hoge woongebouwen gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 12 lagen. Mogelijk komt in het midden van het gebied één hoogteaccent van 15 bouwlagen. De accenten staan boven op de lagere appartementengebouwen en hebben waar mogelijk een trapsgewijze opzet. Door hun vorm dragen zij bij aan de herkenbaarheid van de wijk en zijn ze bij uitstek geschikt voor woningen met een ruim dakterras. Bij de positionering van de hoge woongebouwen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande woonomgeving



Contact tussen woning en straat



Elke woning een buitenruimte



Beplanting tegen de gevel



Hoogteaccenten met daktuinen en balkons



3. Ambities en gebiedsdoelen

3.8 Duurzaamheid: energie, circulariteit en biodiversiteit

In Veenendaal is het gezond, duurzaam en veilig wonen werken en leven. Bij nieuwe ontwikkelingen maken we een bewuste keuze voor de kwaliteit van de leefomgeving, voor nu, maar ook voor de generaties na ons. Daarom zetten we in op energieneutrale nieuwbouw. Het programma Energieneutraal Veenendaal 2050 en de Omgevingsvisie vormen hierbij het uitgangspunt. Bij de bouw van Het Ambacht streven naar een minimale impact op de leefomgeving door gebruik van zoveel mogelijk circulaire en/of biobased materialen.

Het Ambacht wordt een wijk waar duurzaam wonen zichtbaar is, bijvoorbeeld de vele zonnepanelen gecombineerd met groene daken; een wijk die uitnodigt om duurzaam te denken en te handelen. Bewoners worden gestimuleerd om efficiënt gebruik te maken van duurzame energie. Het dichtbebouwde en stedelijke karakter van de wijk nodigt uit om materialen en apparaten te delen en zo bij te dragen aan het duurzaam en doeltreffend gebruik van materialen en grondstoffen. De ambitie is om in 2050 energieneutraal te zijn.

De keuzes in Het Ambacht dragen daaraan bij. Het energieconcept is een belangrijk kenmerk van de duurzaamheid in Het Ambacht. Het is betaalbaar en betrouwbaar en zorgt voor comfortabel wonen. Het Ambacht wordt op energiegebied een voorbeeldwijk voor

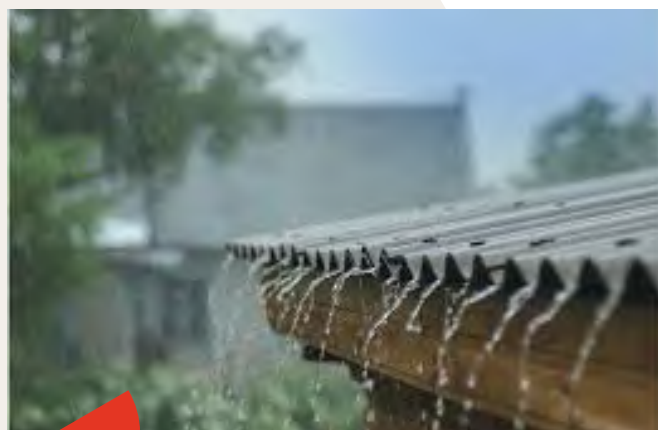
Veenendaal en de regio. De woningen zijn in principe energieneutraal en worden verwarmd door middel van bodemwarmte, eventueel aangevuld met elektrische bijverwarming. Waar mogelijk worden daken en gevels benut voor het opwekken van energie. Installaties die nodig zijn voor de energie- en warmtevoorziening worden bij voorkeur in gebouwen of (parkeer)hubs geplaatst. Zo worden verschillende functies gecombineerd.

In de beginfase van de wijkontwikkeling zal energie- en warmte-/koudevoorziening worden opgelost binnen de deelgebieden. De deelgebieden kunnen daardoor onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden. De deeloplossingen groeien op den duur samen tot een collectief warmtenet met meerdere WKO-systemen en warmtepompen. Door middel van

dit grote collectieve systeem kan warmte uitgewisseld worden tussen de deelgebieden. Dit is met name van belang wanneer gebouwen op een ander moment van elkaar een warmte- of juist koudevraag hebben. Door gebruik te maken van warmtebuffering kan er binnen Het Ambacht bovendien beter ingespeeld worden op netcongestie. Het streven is de balans tussen warmte en koude in de bodem collectief te regenereren. Dit geeft mogelijkheden om op den duur eventuele restwarmte uit geothermie in te zetten.

Het Ambacht is nu nog een volledig verhard bedrijventerrein. Naar verwachting zullen alle gebouwen worden gesloopt en alle verharding verwijderd. We streven naar zoveel mogelijk hergebruik van materialen in het gebied zelf en maximering van circulaire verwerking van sloopafval. In de gebouwen bouw en de openbare ruimte worden zoveel mogelijk gerecyclede materialen toegepast, al of niet afkomstig uit het gebied zelf. Ook wordt gestreefd naar toepassing van biobased materialen.

De vergroening van Het Ambacht en de aansluiting op bestaande groennetwerken biedt de mogelijkheid om een bijdrage te leveren het behoud en herstel van de biodiversiteit van flora en fauna. In de openbare ruimte en aan gebouwen moeten daarom op basis van het soortenmanagementplan zoveel mogelijk natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.



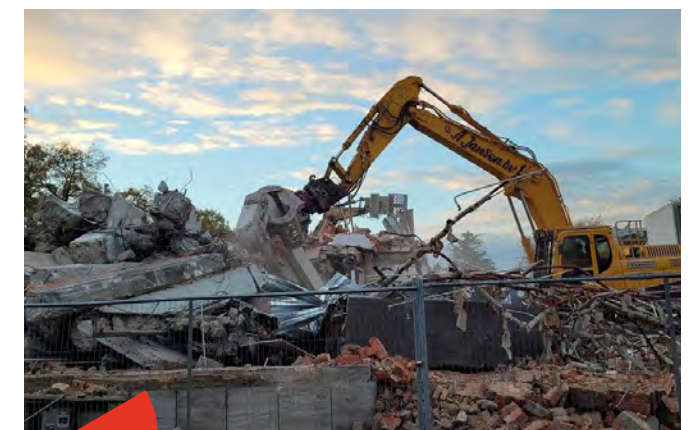
Opvangen en vasthouden van hemelwater



Combinatie zonnepanelen en groen op daken



Biodiversiteit o.a. vleermuiskasten



Inzetten op circulaire verwerking van sloopafval

3. Ambities en gebiedsdoelen

3.9 Sociale en zorgzame wijk

We streven in Het Ambacht naar grote sociale cohesie. Maar dat ontstaat niet vanzelf. Hiervoor is inzet nodig van verbinders die inwoners samenbrengen. Door kleinschalige ontmoetingen en voorzieningen leren mensen elkaar kennen en benutten elkaars talenten. Zo kan iemand die hulp nodig heeft bij de boodschappen voor de ander een lekkere maaltijd bereiden. Die onderlinge hulp zal de komende jaren steeds belangrijker worden. We realiseren daarom (innovatieve) woonconcepten, waarin naar elkaar wordt omgezien, bijvoorbeeld woon- en leefgemeenschappen voor jongeren of ouderen.

Het is van belang dat de (semi)openbare ruimte wordt ontworpen en toegespitst op ontmoeten en omzien naar elkaar. De openbare ruimte is sociaal veilig. Doordat woningen georiënteerd zijn op de straten, de pleinen en het park, is er veel toezicht van bewoners. Voordeuren komen uit op de openbare ruimte. De zone tussen openbaar gebied en bebouwing wordt zorgvuldig ingericht. Hier zijn aantrekkelijke plinten bij woningen, voorzieningen en parkeergebouwen. Bij woningen wordt aansluitend op de begane grond een semiopenbare overgangsstrook ingericht met

een Delftse Stoep, een gevel- of voortuin. Deze zone draagt bij aan ontmoeting doordat bewoners hier voor de woning kunnen zitten.

Door vergaande individualisering vereenzamen mensen in alle leeftijdsgroepen. Dit kan worden voorkomen door op kleinschalige wijze verbindingen te leggen. Mensen met een zorgvraag worden burens van mensen die informele zorg kunnen bieden. In Het Ambacht worden zorgaanbieders gestimuleerd om buiten en binnen ontmoetingsruimtes te realiseren die niet alleen toegankelijk zijn voor hun eigen bewoners, maar voor alle wijkbewoners. Voorzieningen zowel binnen als buiten zijn cruciaal voor de leefbaarheid en de levendigheid van de dichtbebouwde wijk. Ze vormen aanleiding om elkaar te ontmoeten:

het praatje bij de bakker, een koffietentje, de buurtsuper of op het schoolplein. In de wijk wordt een kleinschalig en aantrekkelijk woon-winkelcentrum gecreëerd, waar inwoners elkaar ontmoeten. Daarin is ook plek voor horeca.

De inwoners van de wijk zijn van uiteenlopende leeftijden. In de (zorg)voorzieningen wordt hier rekening mee gehouden. Omdat de auto te gast is, willen we voorzieningen als huisarts, tandarts, fysiotherapie, thuiszorgorganisatie dicht bij de woning organiseren. Ook bewegen in een sportschool is belangrijk. Fysiek fitheid vermindert bijvoorbeeld de kans op vallen.

Levendige plinten zijn een belangrijke buurtondersteuning die bijdragen aan levendigheid. Voorzieningen zijn daardoor goed bereikbaar en de toegankelijkheid is gewaarborgd. Juist in een beschutte omgeving is het voor mensen met lichte dementie goed om nog buiten de deur te komen. Bij de materialisering en inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met

mensen met een beperking, bijvoorbeeld in de verharding, bewegwijzering en het organiseren van rust- en herkenningspunten.

Voor een vitale wijk is diversiteit van belang, zowel in woningtypen als in doelgroepen. Niet iedereen heeft dezelfde woonwensen en behoeften. Groepen als statushouders, inwoners met dementie, autisme, onbegrepen gedrag etc. hebben vaak moeite met het vinden van geschikte woonruimte. Het Ambacht is geschikt om ook voor deze doelgroepen woningen te bouwen en een passende omgeving te maken. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt hierop ingespeeld door inrichting van verschillende woonmilieus: op drukke locaties of juist in de luwte.



Voorzieningen voor jong en oud in de buurt



Buurtrestaurant in woonzorgcomplex



Woningtypen voor diverse doelgroepen

3. Ambities en gebiedsdoelen

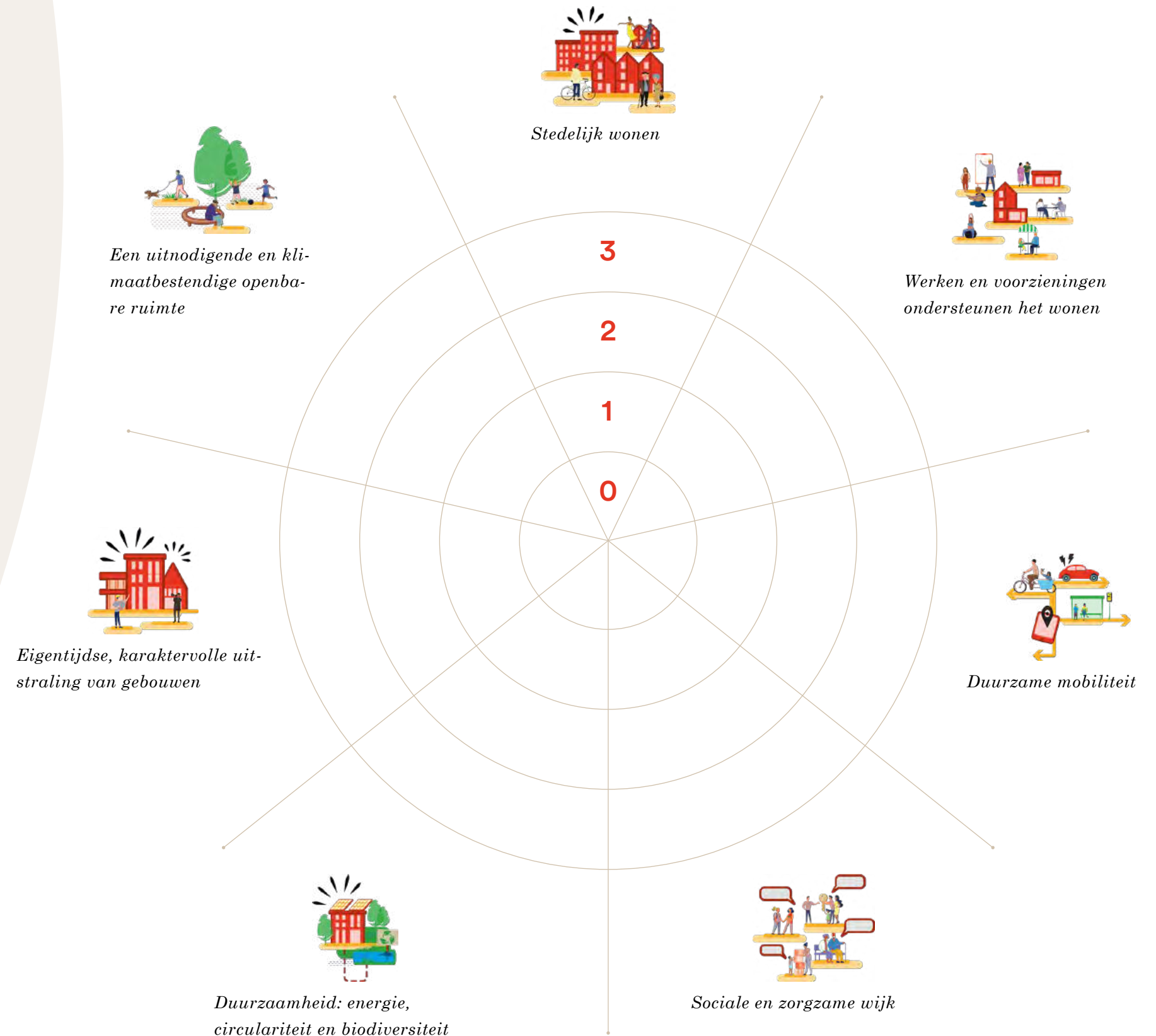
3.10 Evenwichtige toetsing plannen: het ambitieweb

Alle plannen voor Het Ambacht moeten bijdragen aan de gebiedsdoelen. De gemeente beoordeelt in de ontwerpfase in hoeverre bouwinitiatieven bijdragen aan het behalen van de gebiedsdoelen. Zij maakt hierbij gebruik van het “ambitieweb” dat in deze paragraaf wordt toegelicht. Afhankelijk van de contractuele relatie tussen gemeente en ontwikkelaar wordt de bijdrage aan de gebiedsdoelen als verplichting vastgelegd in een anterieure exploitatie-overeenkomst of een ontwikkelovereenkomst.

Elk bouwplan moet in meer of mindere mate aan alle doelen bijdragen. Niet alle doelen hoeven echter in elk bouwveld maximaal te worden ingevuld. Soms is een doel minder relevant of door de specifieke situatie niet haalbaar. Men kan dan kiezen om maximaal in te zetten op andere gebiedsdoelen. Plannen worden getoetst aan een evenwichtige mix van de gebiedsdoelen. Voor elk doel kan een plan 0, 1, 2 of 3 punten scoren. Het plan draagt voldoende bij aan de doelstellingen als het in totaal minimaal 14 punten scoort.

Het aantal te scoren punten wordt per doel bepaald op basis van vooraf vastgestelde criteria. Een plan scoort op een gebiedsdoel:

- 0 punten als het helemaal niet bijdraagt (in principe voldoet het plan niet, tenzij er sprake is van specifieke omstandigheden);
- 1 punt als het aan één aspect van het gebiedsdoel voldoet;
- 2 punten als het aan minimaal twee aspecten van het doel voldoet;
- 3 punten als het aan alle aspecten van het doel voldoet.



Per gebiedsdoel kan gescoord worden op 4 aspecten:

1. Stedelijk wonen

- Voldoet aan het woningbouwprogramma uit paragraaf 4.1;
- Een gemengd woonprogramma voor verschillende doelgroepen;
- Ieder bouwveld is opgebouwd als zelfstandig buurtje met een mix aan bouwtypes;
- De begane grond is een multifunctionele plint met extra hoogte;

2. Een uitnodigende en klimaatbestendige openbare ruimte

- Groen ingerichte en openbaar toegankelijke buurterven en binnenwerelden, gericht op bewegen, spelen en ontmoeten;
- Autoluwe openbare ruimte die het domein is van voetgangers en fietsers;
- Maatregelen gericht op klimaatadaptatie: beperken hittestress, opvang en infiltratie van hemelwater;
- Minimaal 50% van het bouwveld in de volle grond;

3. Duurzame mobiliteit

- Direct vanaf de hoofdwegen ontsloten collectieve parkeervoorzieningen in een parkeergebouw of onder een overdekt maaiveld, waardoor het woongebied autovrij is;
- Routes in de wijk voor voetgangers en fietsers sluiten logisch aan op routes in de omgeving;
- Uitstekende inpandige stallingsvoorzieningen voor fietsen en scootmobiel nabij de woningen;
- Hoogwaardig en structureel aanbod van deelmobiliteit;

4. Werken en voorzieningen ondersteunen het wonen

- Aanbod van dagelijkse commerciële voorzieningen (detailhandel, diensten, horeca);
- Aanbod van sociaal-maatschappelijke voorzieningen (zorg, onderwijs, cultuur, sport, welzijn);
- Aanbod van collectieve voorzieningen voor werken en ontmoeten en/of mogelijkheden voor werken aan huis.
- Voorzieningen zijn aanwezig in actieve plinten van woongebouwen;

5. Eigentijdse, karaktervolle uitstraling van gebouwen

- Architectuur in een robuuste en industriële stijl;
- Een variatie aan bouwhoogtes zoals vastgelegd in de spelregelkaart;
- Appartementengebouwen en hoogteaccenten met een variatie aan woningplattegronden en privé buitenruimte door setbacks, dakterrassen en -tuinen, balkons, collectief dek, etc.
- Groene gevels en daken als integraal onderdeel van de groenstructuur;

6. Duurzaamheid: energie, circulariteit en biodiversiteit

- Natuurinclusieve maatregelen ter stimulering van biodiversiteit en soortenmanagement;
- Energieneutrale gebouwen met toepassing WKO voor warmte;
- Zonnepanelen en andere energie opwekkende maatregelen op daken of aan gevels;
- Hergebruik en circulaire verwerking van sloopafval;

7. Sociale en zorgzame wijk

- Mix aan bewonersdoelgroepen en woonmilieus;
- Sociaal veilige openbare ruimte met veel ogen op straat. Bij woningen en appartementen op de begane grond is een semiopenbare overgangsstrook ingericht;
- Aanbod van ontmoetingsruimte binnen en buiten;
- Aanbod wonen met zorg.



Voorbeeld van een ingevuld Ambitieweb

Faalfactor

Er zijn vier aspecten die gelden als faalfactor; als hieraan niet wordt voldaan wordt het plan niet verder getoetst. Deze aspecten zijn in de lijst vet gedrukt.

Deel 2

Randvoorwaarden en ontwikkelprincipes



4. Ruimtelijk programma

4.1 Woonprogramma

Veenendaal heeft, zoals veel middelgrote steden, een forse groeiopgave op het gebied van wonen en werken. De vraag naar nieuwe woningen is groot. In de Omgevingsvisie Veenendaal 2030 en de Woonvisie is het woonbeleid voor de komende 10 jaar vastgelegd. In Veenendaal worden circa 6.000 nieuwe woningen gebouwd. Ruim 2.000 daarvan komen in Het Ambacht. Door zijn bijzondere karakter biedt Het Ambacht de kans voor het realiseren van woningen voor doelgroepen, waarvoor het woningaanbod achterblijft: jongeren, starters, oudere doorstromers en zorgafhankelijke inwoners. Voor hen biedt het relatief grote aanbod aan gestapelde woningen een goede mogelijkheid voor een nieuwe stap in de wooncarrière. Maar Het Ambacht biedt ook kansen voor gezinnen die op zoek zijn naar een stedelijke levensstijl.

WoningBouwImpuls (WBI)

Begin 2022 is voor een deel van Het Ambacht een rijkssubsidie toegekend in het kader van de WBI. Voor het verkrijgen van de WBI-subsidie zijn voorwaarden gesteld aan het woningbouwprogramma. De aanvraag betrof het gebied dat is aangegeven



Gebieden WoningBouwImpuls

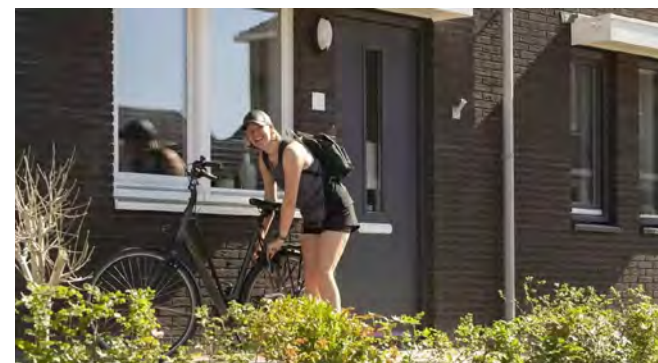
op de kaart. Het deelgebied De Sleutel (het AXA-terrein met naastliggende percelen) is niet meegenomen. Op dat moment was nog niet duidelijk of dit deelgebied binnen 10 jaar zou kunnen worden getransformeerd naar wonen.

Op basis van het in 2021 ingeschatte bouwvolume is voor het WBI-gebied een woningprogramma van 1.168 woningen berekend. Met de toekenning van de subsidie is dit aantal voor de gemeente een bindende opdracht geworden. Binnen 10 jaar na toekenning moeten minimaal 1.168 woningen zijn gebouwd, waarvan 30% (351) in het sociale segment en 30% in het betaalbare segment (zie tabel) 1.

Tabel 1 Woningbouwprogramma WBI

Sociale huur	20 %	234
Sociale koop	10 %	117
Betaalbaar huur	10 %	117
Betaalbare koop	20 %	234
Vrij programma	40 %	467
	100 %	1.168

Inmiddels is bij verdere uitwerking van het project duidelijk geworden, dat er 1.700 - 2.500 woningen in Het Ambacht kunnen worden gerealiseerd, onder meer omdat er nu wel van



wordt uitgegaan dat het AXA-terrein wordt getransformeerd. De WBI-cijfers worden verder als minimum gehanteerd.

Woonvisie Veenendaal

In 2022 is de Woonvisie vastgesteld. Ook hierin worden eisen gesteld aan het woningprogramma. De eisen komen grotendeels overeen met de WBI, met als belangrijke afwijking dat voor het sociale programma niet de verdeling van 20% sociale huur en 10% sociale koop is opgenomen. Aanvullend op de WBI is de eis dat in nieuwe woningprojecten 7% van het totale programma bestaat uit jongerenwoningen: woningen met een woonoppervlakte van meer dan 40 m², een koopprijs tot maximaal € 200.000 of een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Omdat Het Ambacht op het moment van het vaststellen van de Woonvisie al een bestaand project was, is de grondexploitatie niet ingericht op deze aanvulling. Daarom wordt de 7% jongerenwoningen in Het Ambacht opgenomen als onderdeel van het sociale programma.

Het Ambacht is in de Woonvisie aangewezen als gebied waar in nabijheid van zorgvoorzieningen zorggeschikte woningen worden aangeboden. Dat vertaalt zich in twee uitgangspunten:

- Met uitzondering van jongerenwoningen, voldoen alle woningen aan de eisen van levensloopgeschiktheid.
- In Het Ambacht wordt een flink aandeel van de vraag naar wonen met intramurale zorg in Veenendaal gerealiseerd. De intramurale zorgunits zijn aanvullend aan het reguliere woonprogramma

Een complementair woningaanbod

Door de stedelijkheid en met een relatief groot appartementen-programma onderscheidt het woningaanbod van Het Ambacht zich van andere wijken in Veenendaal. Dit biedt de kans voor een specifiek aanbod voor doelgroepen die elders minder aan bod komen. Bijvoorbeeld voor oudere doorstromers, die op zoek zijn naar een levensloopgeschikt appartement met een grote buitenruimte. Of voor jongeren en starters die een compacte en betaalbare woning zoeken. Of voor mensen die zijn aangewezen op zorg bij of in de woning. Het Ambacht biedt ook de voor ontwikkeling van hybride woningen, zoals gestapelde straatjes of gestapelde hofjes.

Grond- en dekgebonden woningen

Ondanks dat in Het Ambacht veel gestapelde woningen worden gebouwd, wordt gestreefd naar het realiseren van zoveel mogelijk grondgebonden woningen (met een tuin in de volle grond) en dekgebonden woningen (met een tuin of groot balkon op een onderliggend bouwdeel). Uitgangspunt is dat per bouwveld 15% van het totale woonoppervlak bestaat uit grondgebonden woningen

Woningverdeling Het Ambacht in percentages

Samenvattend is de verdeling in de tabel voor het woningprogramma voor Het Ambacht het uitgangspunt. Deze wordt gehanteerd bij beoordeling van plannen voor de bouwvelden. De prijsgrenzen voor sociale huur en sociale koop worden

jaarlijks vastgesteld in de grondprijzenbrief en voor betaalbare huur en koop in de Woonvisie Veenendaal.

Verevening sociale woningen

Aan ontwikkelaars wordt de mogelijkheid geboden om het sociale woningprogramma tussen deelprojecten “uit te ruilen”. Een ontwikkelaar kan ervoor kiezen om in een bouwveld meer dan het vereiste aantal sociale woningen te bouwen, bijvoorbeeld omdat een woningcorporatie meer sociale woningen wil afnemen. De ontwikkelaar kan dan dit surplus aan sociale woningen uitruilen met een ander bouwveld (verevening). Hetzelfde principe kan ook gelden voor het aantal grondgebonden woningen. Bij de uitruil zal de gemeente een regierol spelen.

Verwacht totaal woningprogramma

Het is niet uitgesloten, dat er meer woningen worden gebouwd dan is berekend op basis van het WBI-programma. Bijvoorbeeld als de locatie AXA wordt ontwikkeld. Ook blijkt uit stedenbouwkundige studies dat een grotere dichtheid wellicht haalbaar is. Het bouwen van meer woningen zal altijd worden getoetst aan de ambities en doelstellingen voor het gebied. Maatgevend zijn enerzijds de gewenste woon- en leefkwaliteit en anderzijds de economische haalbaarheid van de deelprojecten. Ook speelt een rol of er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.



Stadswoningen met een tuin



Woningen aan een dek waaronder geparkeerd wordt



Appartementen met een ruime buitenruimte

Tabel 2 Woningbouwprogramma Het Ambacht

Sociale programma huur en koop	30 %
• Waarvan minimaal 20% sociale huur	
• 7% jongerenwoningen is deel van het sociale programma	
Betaalbaar programma koop en huur	30 %
Vrij programma	40 %
Totaal	100 %
• Waarvan grondgebonden (% van GBO)	
• Intramurale zorg aanvullend	
	15%

4. Ruimtelijk programma

4.2 Voorzieningenprogramma

Voorzieningen in de nabijheid van woningen in Het Ambacht zijn van groot belang voor sociale cohesie in de nieuwe woonwijk. De voorzieningen worden grotendeels gerealiseerd in plinten van woongebouwen. Een belangrijk deel van het voorzieningenprogramma is commercieel (detailhandel, horeca, zakelijke dienstverlening en bedrijvigheid). Maar ook een belangrijk deel is maatschappelijk programma (ontmoetingsruimten, onderwijs, kinderopvang, zorg en welzijn). Centraal in de wijk wordt een sociaal maatschappelijk hart gerealiseerd. De aantrekkingskracht van Het Ambacht zit in de mix van wonen met kleinschalige winkels, vers, horeca en dienstverlening. Het is denkbaar dat nieuwe mengvormen ontstaan van retail, diensten, ambachten en horeca. Hiervoor wordt, ook juridisch-planologisch, ruimte geboden.

Detailhandel

- Een gemengd aanbod met kernwoorden: dagelijkse basis, gespecialiseerd, vintage, vers, gezond, authentiek, delicatessen en take-away:
- Buurtsuper; een onmisbare winkel, de motor van de dagelijkse voorzieningen. Deze is vanaf de start van de nieuwe wijk aanwezig, al of niet in een tijdelijke voorziening. De buurtsuper krijgt een buurt-/wijkverzorgende functie, met een breed, maar ondiep assortiment, bedoeld voor eigen inwoners. De winkel start met een omvang van 400 m2 en kan, naarmate de wijk groeit, op basis van een evaluatie na een aantal jaar, eventueel groeien naar maximaal 800m2.
 - Verswinkels; in de buurt van de buurtsuper en bij elkaar geclusterd (bijvoorbeeld in de vorm van een foodcourt). Zij spelen in op meer stedelijk georiënteerde bewoners met een onderscheidend aanbod van de buurtsuper. Bijvoorbeeld een biologische slager, bakkerij met bijzondere broodsoorten, groentezaak met verse salades. Mogelijk dat een verswinkel de combinatie maakt met horeca/lunchroom.
 - Persoonlijke verzorging; er is marktruimte voor circa 400 m² in deze branche. Een drogist kan een welkom onderdeel zijn van de basisbranchering;
 - Een beperkt overig dagelijks aanbod; bijvoorbeeld een bloemenwinkel,

- kadowinkel, een gemakswinkel en pakketafhaalcentrum, al of niet in combinatie met parkeerhubs.
- Horeca
- In een stedelijke wijk als Het Ambacht hoort natuurlijk een ruim aanbod aan horeca. Kernwoorden: huiskamerachtig, laagdrempelig, gericht op werken, ontmoeting, koffie, lunch, gemak en take-away. Gezien de omvang, inwoneraantal en de verschillende doelgroepen is er ruimte voor circa 3 horecagelegenheden: lunchroom, koffiebar, wijnbar, restaurant, afhaalmaaltijden, snackbar.
- Commerciële dienstverlening/health
- In Het Ambacht is ruimte voor een aanbod aan dienstverlening: kapper, nagelstudio, stomerij, kledingreparatie, sportschool. Kernwoorden: gezond leven, bewegen/ sporten, uiterlijke verzorging. In tabel 3 is het ruimtegebruik voor het commerciële voorzieningen programma voor Het Ambacht ingeschat.
- Sociaal maatschappelijke dienstverlening
- Kernwoorden: zorg, onderwijs, ontmoeting, gemeenschapsvorming
- Het Ambacht wordt een vitale en zorgzame wijk. De nabijheid van sociaal maatschappelijke voorzieningen zijn daarin van groot belang. In het hart van de wijk is een centrum voorzien met een ontmoetings- en onderwijs-

functie eventueel met een gezamenlijke stadstuin. Daarnaast is verspreid over de wijk behoefte aan zorgverleners (huisarts, fysiotherapeut, tandarts), eventueel gecombineerd met gemeenschappelijke voorzieningen van aanbieders van intramuraal wonen met zorg. In tabel 4 is het ruimtegebruik voor het sociaal maatschappelijke voorzieningen programma voor Het Ambacht ingeschat.

Ambacht/kleine bedrijven

In Het Ambacht is veel ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid als zichtbaar onderdeel van de wijk economie. Kernwoorden: wijk economie, lokaal, kleinschalig, bedrijvigheid.

Ruimte voor ambachtelijke bedrijvigheid en dienstverlening wordt geboden in de plinten van woon- en parkeergebouwen. De levendige plinten zijn een belangrijk element van de stadswijk. Voor kleinschalige bedrijven is vestiging interessant omdat zij:

- Vanuit huis of vanuit een suboptimale locatie werken;
- Een vorm van exposure richting consumenten wensen op een goedkope locatie;
- Een ambacht uitoefenen of een dienst verlenen.

Zonder volledig te kunnen zijn kan worden gedacht aan ambachten, diensten of specifieke retail, zoals een fotograaf, kookschool, edelsmid, atelier, kunstgalerie, onderdelenwinkel, repairshop, ontwerpstudio, kledingontwerper, stylist. Ook zijn allerlei vormen van blurring denkbaar. Door meerdere ambachten en diensten te bundelen en te koppelen met een ontmoetingsruimte en horeca kan een broedplaats voor jonge en nieuwe ondernemers uit de eigen buurt/wijk ontstaan.

3 Commerciële voorzieningen	Aantal	m² per stuk	Subtotaal in m²
Buurtsuper	1	400	400
Dagelijks vers	4	125	500
Persoonlijke verzorging	1	400	400
Dagelijks niet vers	4	125	500
Kleinschalige dienstverlening	6	125	750
Horeca	3	125	375
Gezondheid & bewegen	4	150	600
Sportschool	1	600	600
Totaal			4.125

4 Sociaal maatschappelijke voorzieningen	Aantal	m² per stuk	Subtotaal in m²
Buurthuis met ontmoetingsruimten			700
Ruimten voor culturele organisaties			300
Creativiteits- / cursusruimten	4	50	200
IKC met 8 klassen			1.400
Kinderdagopvang			600
Zorgverleners	4	150	600
Totaal			3.800



5. Duurzame mobiliteit en parkeren

5.1 Duurzame mobiliteit

De transformatie naar een dichtbebouwde stadswijk heeft enorme impact op het mobiliteitsconcept in het gebied: een verschuiving van het gebruik van de auto naar fiets en OV. De auto staat niet meer vanzelfsprekend voor de deur geparkeerd, maar in gebouwde parkeervoorzieningen. Alleen door een autoluw en groen binnengebied is het mogelijk om met de grote woningopgave een leefbare wijk te maken.

Fietsers en voetgangers

Binnen de wijk zijn er autoluwe ruimten waar het primaat bij de voetganger ligt. Er zijn goede verbindingen naar het NS-station Centrum en nabijgelegen bushaltes. In de wijk is een verbinding door het park van oost naar west. De exacte ligging wordt bepaald bij het ontwerp voor het park. Het pad kan verbonden worden met de Parallelweg via een verbinding in de (aangepaste) Laan der Techniek. Tussen station en Nijverheidslaan zijn diverse woonstraten die voetgangers en fietsers kunnen gebruiken van en naar het station, zoals de Recterstraat en Rozenbottelstraat. De Nijverheidslaan krijgt geen vrijliggende fietspaden, maar wordt wel ingericht voor maximaal 30 km/uur. De verbindingen van Het Ambacht met

het Stadspark en de sportvelden zijn niet optimaal. Bij het vormgeven van het nieuwe kruispunt Industrielaan - Groeneveldselaan kan dit verbeterd worden. Voor fietsers, waaronder scholieren en sportende kinderen, kan de bereikbaarheid van het sportpark verbeterd worden door de fietsverbindingen langs de Industrielaan uit te breiden. Voor de Groeneveldselaan is een tweerichtingen fietspad aan de westkant (aansluitend op de woonwijk) voorzien.

Auto en bus

Auto's blijven in principe aan de rand van de wijk. De buurterven zijn autovrij, maar wel toegankelijk voor nood- en hulpdiensten en verhuishagens. Voor parkeren maken auto's



Stimuleren bewegen



NS-station Veenendaal Centrum



Fietsen en wandelen in het nieuwe Ambacht. Voor fietsers zijn verbindingen naar de omgeving aangeven

gebruik van collectieve parkeervoorzieningen, die bereikbaar zijn vanaf de Groeneveldselaan, Nijverheidslaan en het noordelijke deel van de Laan der Techniek. Combineren van parkeervoorzieningen voor meerdere bouwvelden is mogelijk.

Er komt geen nieuwe ontsluiting vanaf de Industrielaan. Deze heeft als invalsweg een (te) hoge intensiteit, waarbij extra ontsluitingen de doorstroming van het autoverkeer zouden verminderen.

De Laan der Techniek wordt geknipt, zodat het park in oost-west richting doorloopt. Ten zuiden van het park wordt de Laan der Techniek gebruikt voor fietsverkeer van en naar het station.

Aan de Groeneveldselaan liggen in de toekomst 4 bushaltes. Twee dicht bij de aansluiting op de Industrielaan en twee dicht bij de aansluiting op de Nijverheidslaan.



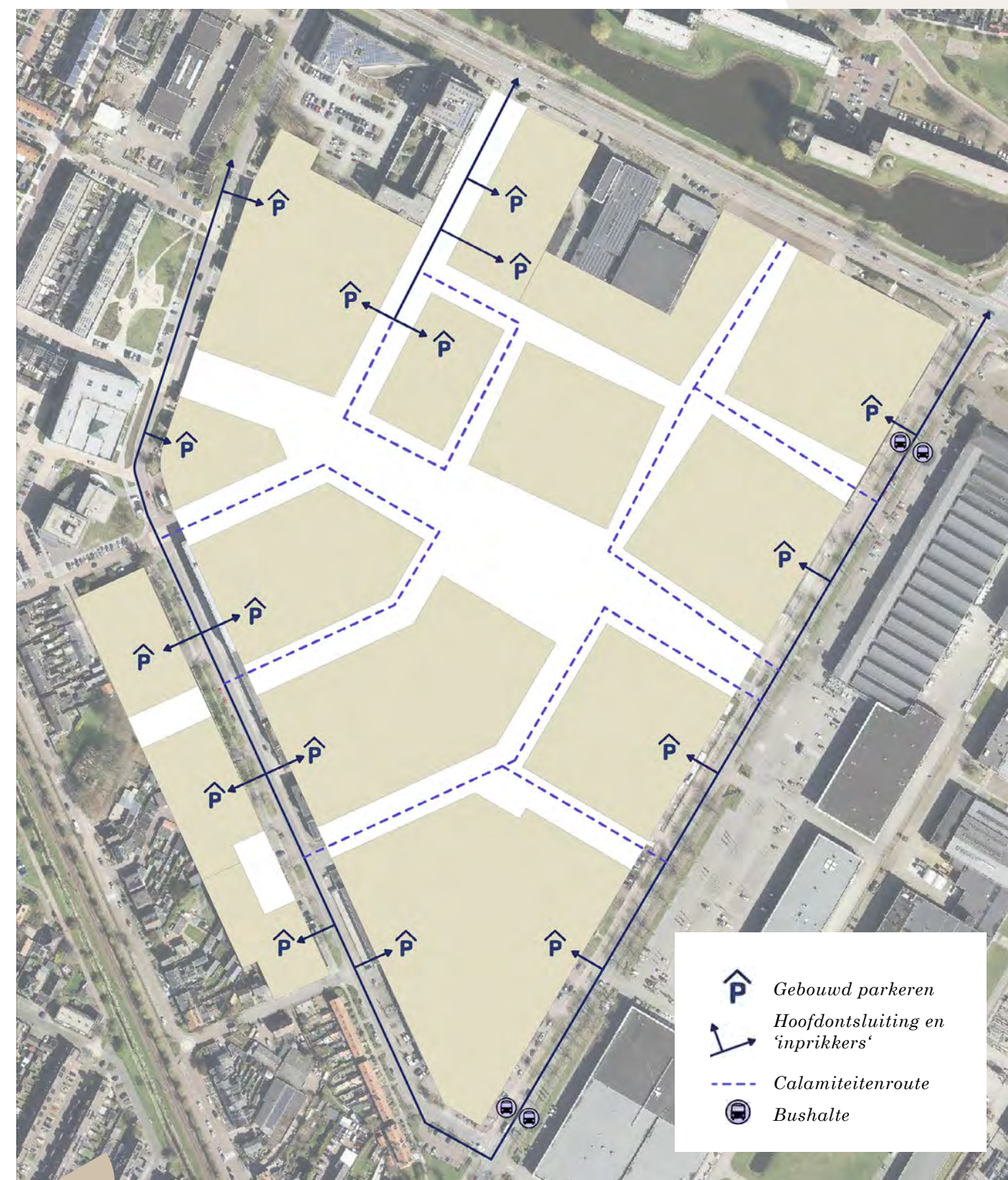
Gebouwde parkeervoorzienigen aan de randen van het Ambacht



Bushaltes aan de Groeneveldselaan



De autovrije ruimte is bruikbaar bij verhuizen, calamiteiten, etc



Hoofdontsluiting auto's en mogelijke verdeling collectieve gebouwde parkeervoorzieningen

5. Duurzame mobiliteit en parkeren

5.2 Parkeerprogramma

Auto

Op dit moment ligt het bedrijventerrein Ambacht in parkeerzone 4. Doordat het gebied wordt getransformeerd naar een woonwijk dicht bij het station en het centrum, ligt herijking van de parkeersonering voor de hand. De hoge woningdichtheid vraagt om een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte. Dat is alleen haalbaar als in belangrijke delen van het openbare gebied de rol van de auto wordt teruggedrongen: alleen rijdende en geparkeerde auto's in de woongebieden in hoogstnoodzakelijke gevallen. Auto's parkeren in collectieve parkeervoorzieningen; in de vorm van openbaar toegankelijk vrijstaande parkeergebouwen. Aanvullend kan in een bouwveld met een bijzondere maat, ligging of programma geparkeerd worden op het maaiveld onder een zogeheten woon- of leefdek. Voor Het Ambacht worden daarom de normen gehanteerd van parkeerzone 3.

Om deze uitgangspunten te kunnen waarmaken en om te voorkomen dat toekomstige bewoners van Het Ambacht voor parkeren uitwijken naar omliggende gebieden wordt voor Het Ambacht en de directe omgeving parkeerregulering ingevoerd.

Voor vaststelling van het aantal parkeerplaatsen worden, op basis van parkeerzone 3, parkeernormen voor woningen, werkfuncties en commerciële en maatschappelijke voorzieningen toegepast uit de vigerende Notitie Parkeernormen Veenendaal. Voor het woonprogramma betekent dat nu met volgende parkeernormen wordt gerekend:

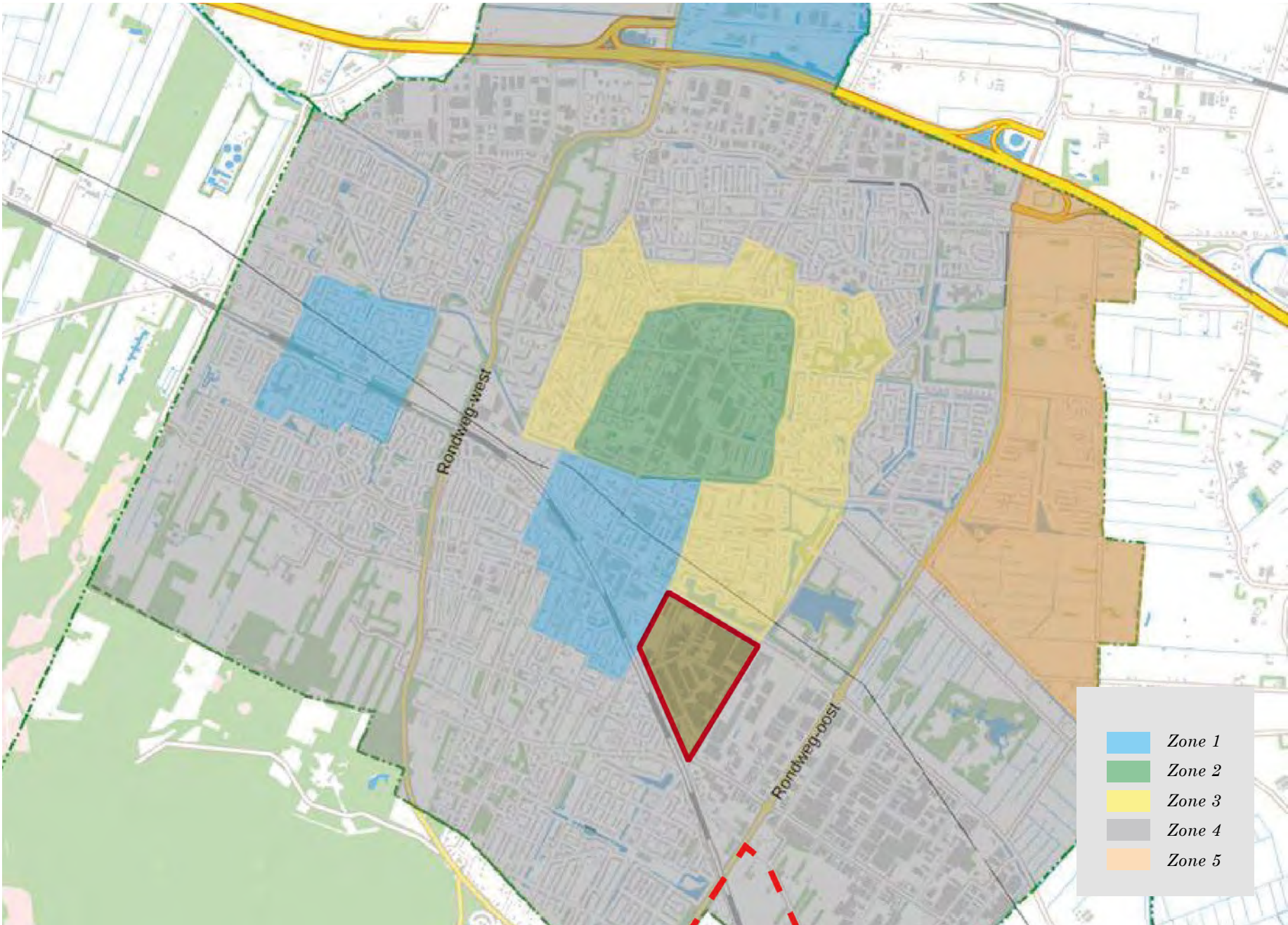
Zone 3 Parkeernormen zonder dubbelgebruik en exclusief eventuele reductiefactoren

1	Kleine appartementen < 60 m2 gvo	0,6
2	Appartement en rijwoning koop	1,1
3	Appartement vrije sector huur	0,9
4	Appartement sociale huur / koop	0,8
5	Zorgunit ZZP > 3	0,3
	Waarvan het aandeel bezoekers	0,3

Fiets

De fiets speelt een belangrijke rol in Het Ambacht. Om fietsparkeeroverlast te voorkomen moet daarom ook het fietsparkeren goed worden geregeld. Alle fietsparkeervoorzieningen worden op het maaiveld gerealiseerd; bij grondgebonden woningen in een berging, bij gestapelde woningbouw in een inpandige individuele of collectieve fietsenstalling.

Voor fietsparkeren worden ook de normen gehanteerd van parkeerzone 3 uit de Notitie Parkeernormen Veenendaal. Voor de woon-, horeca en zorgvoorzieningen betekent dit dat de parkeernormen voor auto's met een factor 1,5 en voor de winkelveorzieningen met een factor 1,75 worden vermenigvuldigd.



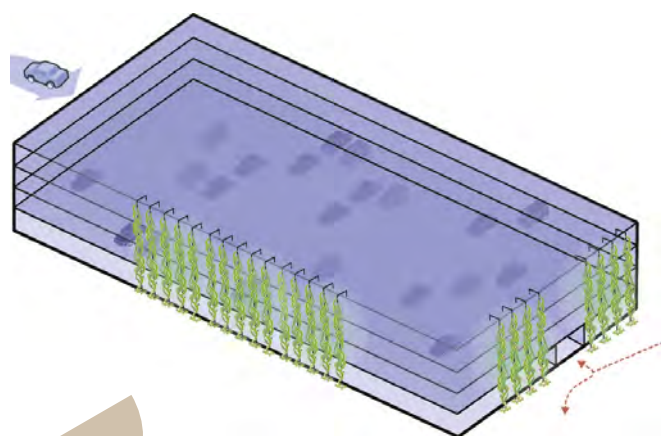
5. Duurzame mobiliteit en parkeren

5.3 Collectieve parkeervoorzieningen

Uitgangspunt voor de nieuwe wijk is collectief parkeren. In een dichtbebouwde stadswijk kan niet in straten en op opritte worden geparkeerd zoals in Veenendaal Oost. Door de grote woningdichtheid zou de volledige openbare ruimte door geparkeerde auto's in beslag worden genomen. De hoogwaardige leefkwaliteit van het openbare gebied is daarmee niet haalbaar. Om die reden is gekozen voor een oplossing met beperkt ruimtebeslag van geparkeerde auto's. De meest efficiënte manier is verzamelen en stapelen van auto's in een parkeergebouw.

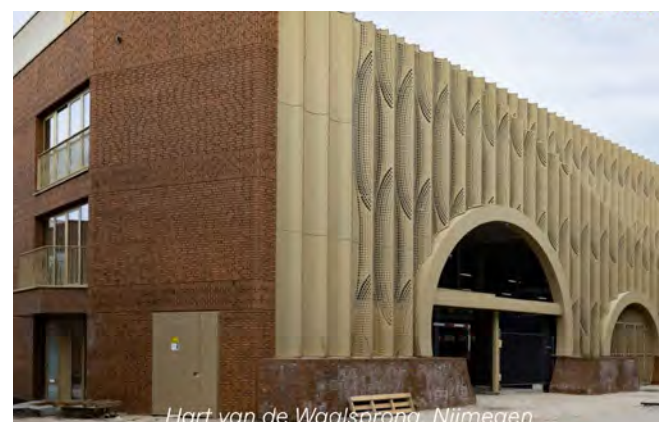
Collectief parkeren kan op diverse manieren worden vormgegeven:

1. Een vrijstaand parkeergebouw voor bewoners en bezoekers;
2. Verdiept parkeren onder woongebouwen, voorzien van een leefdek op maaiveldniveau;
3. Parkeren op maaiveld, met een leefdek boven het parkeren.



Hierboven een parkeergarage voor circa 300 parkeerplaatsen: 4 lagen hoog, 32 x 64 meter, voorzien van groene gevels

Door de parkeerbehoefte van bouwvelden te combineren wordt dubbelgebruik beter mogelijk. Met de inzet van deelmobiliteit wordt ingezet op de verlaging van het autobezit. Door dergelijke maatregelen kan uiteindelijk worden volstaan met minder parkeerplaatsen. Om grip te krijgen op de parkeersituatie in het Ambacht is het noodzakelijk dat bij aanvang van de ontwikkeling het parkeren van auto's in en om het Ambacht gereguleerd is. Zoals omschreven wordt in paragraaf 5.4, neemt de gemeente mede om die reden een actieve rol in de parkeerexploitatie van het gebied en de bouwvelden.



Hart van de Waalsprong, Nijmegen



Voorbeeld van parkeren onder een dek waaraan gewoond wordt



- Hoofdontsluiting en 'inprikkers' naar parkeren
- Collectieve parkeergarage
- Parkeren onder een dek

Een mogelijke combinatie van parkeergarages en parkeren onder een dek. Het merendeel van de bewoners parkeert in de garages.

5. Duurzame mobiliteit en parkeren

5.4 Parkeerstrategie

Parkeren in de straat komt niet of nauwelijks voor, dat betekent dat het volledige parkeerprogramma gebouwd zal worden, hetzij in vrijstaande parkeergebouwen of in parkeerdekken. Gebouwd parkeren is duur en trekt een wissel op de haalbaarheid van het ontwikkelingsprogramma. Daarbij moet worden verzekerd dat het benodigde parkeeraanbod voor een bouwveld beschikbaar is voordat bewoners naar hun nieuwe woning verhuizen. Het is hierin mogelijk om met een tijdelijke voorziening te werken. Het gaat dus om vooraf investeren in een onrendabel programma. Niet heel aantrekkelijk, maar wel noodzakelijk om de doelstellingen voor het gebied te halen. Hier ligt een cruciale rol voor de gemeente. Actieve deelname van de gemeente in de parkeerexploitatie zal een enorme stimulans zijn voor ontwikkelaars om te bouwen.

In de parkeerexploitatie zijn verschillende rollen: ontwikkelaar, financier, eigenaar, exploitant en/ of beheerder. De gemeente moet nog een besluit nemen over haar rol. Bij besluitvorming daarover speelt vooral de financiële exploitatie een rol.

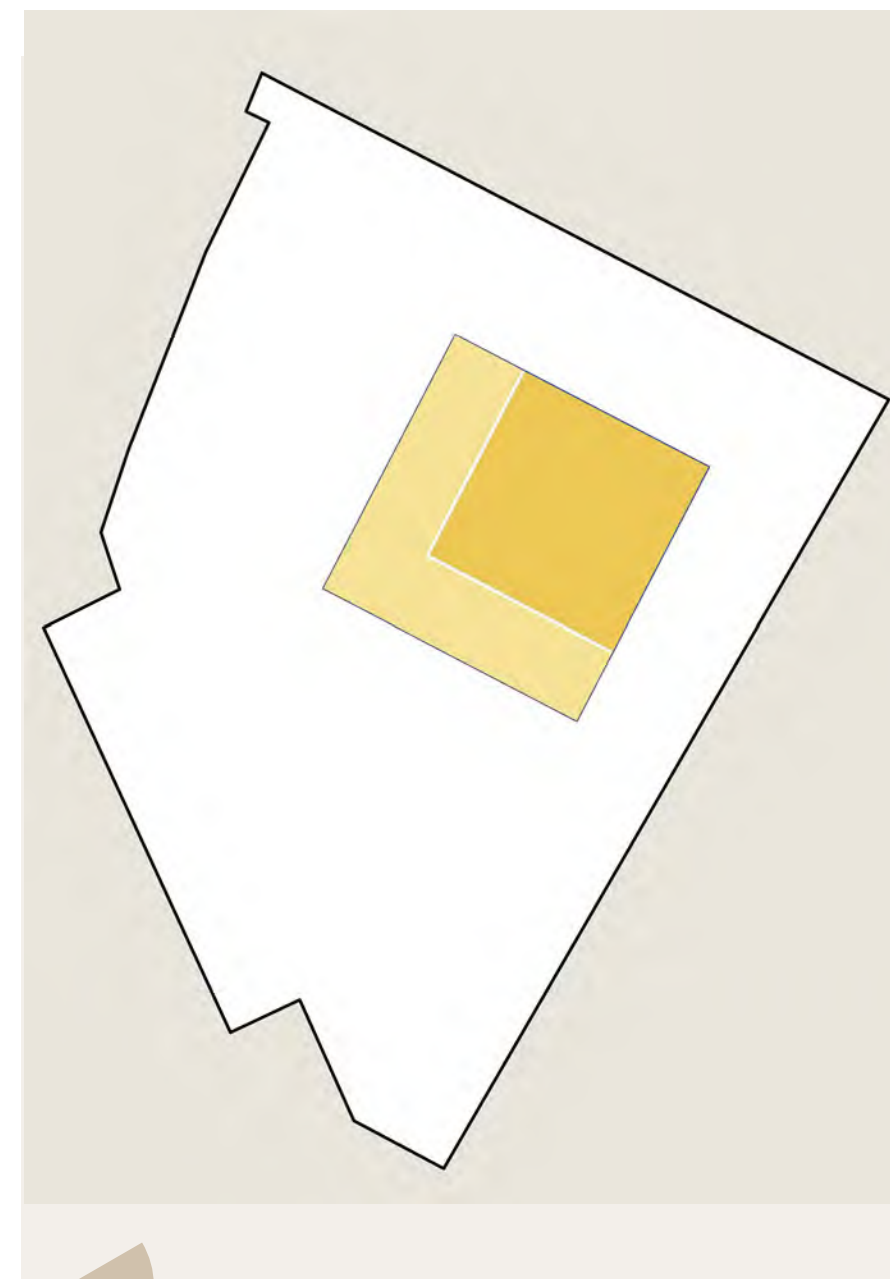
Om grip te krijgen op de parkeersituatie in en om het Ambacht is het noodzakelijk dat vanaf het begin het parkeerconcept bekend is en vanaf ingebruikname van de woningen het parkeren van auto's in het plangebied en de directe omgeving

gereguleerd is. Parkeerregulering is het instrument waarmee sturing gegeven wordt aan ruimtegebruik door parkeren op straat en waarmee een onaantrekkelijk straatbeeld door overlast van geparkeerde auto's en een waterbedeffect op de omgeving worden voorkomen.

Mogelijke instrumenten hiervoor zijn:

- Het tijdig zorgen voor voldoende parkeercapaciteit (essentieel);
- Parkeerregulering in de nieuwe woonwijk, bijvoorbeeld door invoering van parkeervergunningen, waarmee bewoners een parkeerrecht verwerven;
- Parkeerregulering in de omliggende gebieden, bijvoorbeeld door verstrekken parkeerontheffingen aan bestaande bewoners;
- Parkeerregulering op grote parkeerplaatsen, bijvoorbeeld door het plaatsen van slagbomen.

Het uitgangspunt van het parkeerregime is dat toekomstige bewoners en bedrijven in aanmerking komen voor een parkeervergunning in de collectieve parkeergebouwen, maar niet voor een parkeerplaats in de openbare ruimte. De gemeente houdt hierdoor de regie over de parkeervoorzieningen in de gebouwen, op straat en in de omgeving.



De openbare ruimte is veelal bestemd voor auto's: rijbanen en parkeren. Bij collectief parkeren op afstand kunnen de straat en parkeerplekken ingericht worden voor groen en voetgangers.



Stimuleren van deelmobiliteit is een belangrijk onderdeel van de parkeerstrategie



Voor een geschat parkeerprogramma van 1.885 plaatsen is op het maaiveld circa 37.700 m² nodig. Bij parkeren in collectieve parkeergarages is voor hetzelfde aantal 20.700 m² nodig. Een enorme ruimtewinst die beschikbaar komt voor groen en woningen.

6. Randvoorwaarden voor ontwikkeling

6.1 Het ruimtelijk raamwerk

De ruimtelijke ambities, uitgangspunten en opgaven voor het Ambacht zijn samengevat in het ruimtelijk raamwerk. Dit is geen eindbeeld of plan, maar een kader voor ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Binnen dit raamwerk kunnen plannen en initiatieven ontwikkeld worden.

Het nieuwe Ambacht wordt een centraal gelegen woonwijk in de buurt van het centrum en het treinstation. Het Ambacht ligt tussen woongebieden ten zuiden en ten noorden van het spoor en in de directe nabijheid van het sportpark en het Stadspark. De wijk is goed bereikbaar met de auto en heeft goede verbindingen voor fietsers en voetgangers.

De nieuwe wijk heeft een prettig leefklimaat met veel openbaar groen. Het Ambacht levert hiermee een belangrijke bijdrage aan het netwerk voor flora en fauna en klimaatadaptatie, het opvangen van hemelwater en tegengaan van hittestress. De waterpartij aan De Grote Pekken wordt betrokken bij de groenstructuur voor Het Ambacht.

Het ruimtelijk raamwerk is opgebouwd uit de volgende elementen, die zorgen voor samenhang en afwisseling:

- De bouwvelden met bebouwing en binnenhoven;
- De openbare ruimte met park, buurterven en ontsluitingswegen;



Vrijliggend fietspad langs Parallelweg



Veenendaal: fietsstad



Opvangen en vasthouden van hemelwater



Open water tussen Grote Pekken en Industrielaan



NS-station Veenendaal Centrum



Groen in het nieuwe Ambacht verbindt bestaande groene plekken en structuren

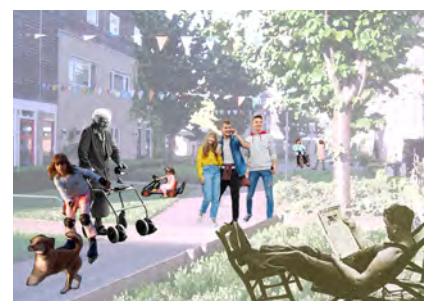
Bouwvelden

Bouwvelden bestaan uit bebouwing in de vorm van woningen, voorzieningen en parkeergebouwen en een autoluwe openbare ruimte. Samen vormen de bouwvelden de wijk Het Ambacht. Ieder bouwveld is een buurt.

De openbare ruimte

De openbare ruimte dient voor verblijf, verplaatsing en ontmoeting, groen en waterinfiltratie. Dit is het uitgangspunt voor het park, de buurterven en de binnenwereld. Het park, het hart van de wijk, biedt ruimte aan activiteiten: gepland en ongepland. Aan de randen van het park liggen voorzieningen. Vanaf de Nijverheidsla, Laan der Techniek en Groeneveldselaan wordt de wijk ontsloten. De parkeervoorzieningen liggen dichtbij deze ontsluitingswegen. De 'tussenruimten' tussen de bouwvelden zijn de autoluwe buurterven, die zijn ingericht met openbaar groen. Binnen de bouwvelden is er eveneens openbare ruimte gericht op verblijf en ontmoeten: de binnenwereld.

In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes voor de bouwvelden en de openbare ruimte beschreven.



Een bouwveld bestaat uit stadswoningen met een tuin, een (getrapt) hoogteaccent, appartementengebouwen met ruime buitenruimten, een collectieve gebouwde parkeervoorziening en ruimte voor groen en verblijven.



Opzet voor de verschillende onderdelen van het raamwerk

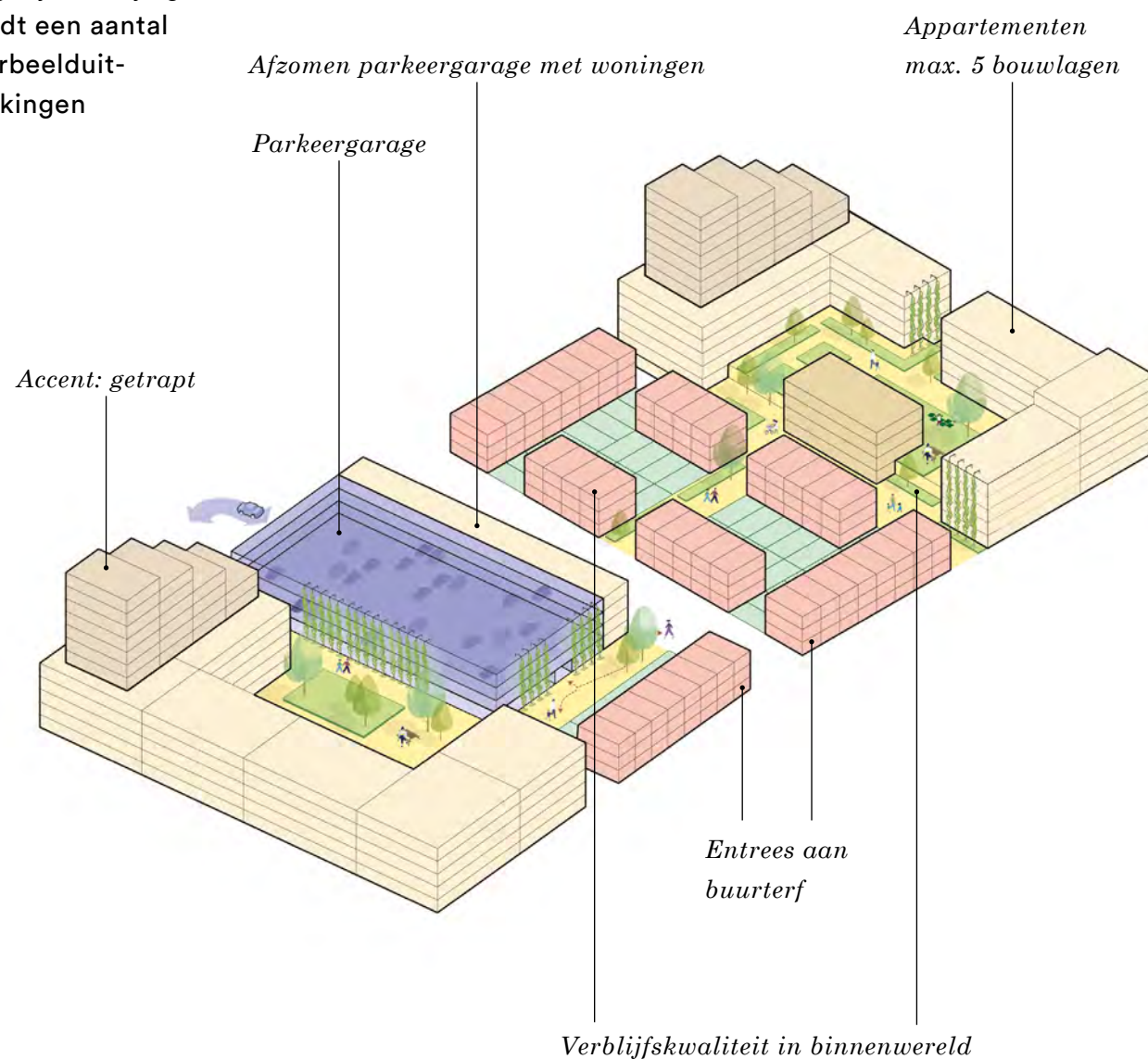
6. Randvoorwaarden voor ontwikkeling

6.2 Ontwikkelprincipes voor de bouwvelden

Het Ambacht bestaat uit bouwvelden, die samen de nieuwe wijk vormen. Onder het motto “de steden zullen buurtsgewijs bewoond worden” kan ieder bouwveld zelfstandig functioneren als een eigen gemeenschap. Hierdoor is er direct een prettig woonklimaat, ook als de rest van de wijk nog gebouwd moet worden. Een bouwveld is opgebouwd uit verschillende gebouwen met een diversiteit aan woningtypen, een collectieve parkeervoorziening en openbare ruimte: het gemengde stadsblok. In veel bouwvelden zijn in de (hoge) plint voorzieningen opgenomen.

In Het Ambacht zijn verschillende uitwerkingen per bouwveld mogelijk. In bijlage 2 wordt een aantal voorbeelduitwerkingen

gegeven. Hoewel de bouwvelden van elkaar verschillen zijn er ook overeenkomsten. Het verschil wordt bepaald door de ligging, de begrenzingen, de vorm en de parkeeroplossing. De overeenkomsten bestaan eruit dat alle bouwvelden een compositie zijn van verschillende gebouw(del)en en bestaan uit meerdere woningtypen. Er is een duidelijke binnen- en buitenkant. Hierdoor ontstaat er een openbare binnenwereld met een eigen informele sfeer. Voor elk individueel bouwveld worden, in nauw overleg met de projectontwikkelaar, afhankelijk van de ligging en vorm de ontwikkelprincipes uitgewerkt. Voorbeelduitwerkingen van de ontwikkelprincipes zijn opgenomen in bijlage 2.



- Bouwveld combinatie type A en B met collectieve parkeeroplossingen
- Bouwveld type A: autovrij, niet gelegen aan hoofdontsluiting
- Bouwveld type B met parkeren onder een dek
- Bouwveld type C nadere uitwerking bebouwing en parkeeroplossing

“De steden zullen buurtsgewijs bewoond worden”.

- Vrij naar architect Piet Blom -



Voorbeeldindeling bouwvelden

6.2.1 Bouwvelden en gebiedsdoelen

De bouwvelden beschikken over ruimtelijk relevante ingrediënten die bijdragen aan de doelstellingen van Het Ambacht.

Elk bouwveld draagt bij aan de gebiedsdoelen, zoals beschreven in paragraaf 3.10.



6.2.2 Rooilijnen en verbindingen

In de ontwikkelprincipes voor de bouwvelden is sprake van twee type rooilijnen: vastliggende rooilijnen en rooilijnen die nog bepaald kunnen worden bij verdere uitwerking. De vastliggende rooilijnen liggen langs ontsluitingswegen en het park. De maat van deze openbare ruimten ligt daarmee vast.

Belangrijk bij het later bepalen van de niet vastliggende rooilijnen is de afmeting van de openbare ruimte waar de rooilijn aan grenst. Bijvoorbeeld in het geval van de buurterven: de minimale afstand tussen twee tegenoverliggende rooilijnen leggen we vast. Op deze wijze staan gebouwen in Het Ambacht (overwegend) vast op de rooilijnen langs ontsluitingswegen en het park en is er bij de buurterven nog flexibiliteit. Binnen de bouwvelden worden rooilijnen bepaald bij het bouwplan en inrichtingsplan.

Door de rooilijnen in de binnengebieden niet vast te leggen is het mogelijk om in overleg met ontwikkelaars te bepalen of bouwvelden groter of kleiner zijn en of het aantal bouwvelden groter of kleiner is dan in de voorbeeldindeling.



Voorbeeldindeling bouwvelden met rooilijnen

6.2.3 Bouwhoogten

De bouwhoogten voor de verschillende gebouwtypen in de wijk zijn:

- Stadswoningen: 3-4 bouwlagen;
- Appartementengebouwen hebben een basis van 3-5 bouwlagen;
- Incidenteel en op aangewezen locaties opgetopt met hoogteaccenten van 7, 8, 12 en (incidenteel) 15 bouwlagen.

In Het Ambacht komen in principe geen losse torens te staan; zij zijn bij voorkeur altijd onderdeel van een bouwblok. Zodoende is er altijd een plint met een plintprogramma in aansluiting op het maaiveld. Hoogbouw staat op een basis van appartementengebouwen van minimaal 3 en maximaal 5 bouwlagen hoog. Om windhinder te voorkomen (valwinden) staan de accenten waar nodig enkele meters naar achteren ten opzichte van de basis; een zogeheten setback. De hoogteaccenten zijn 'familie' van elkaar. Zij zijn getrappt en hebben een footprint met nagenoeg dezelfde afmetingen. Deze accenten kunnen in architectuur verschillen, maar door de vorm is er samenhang. Hiermee worden zij een kenmerkend onderdeel van de nieuwe wijk en zijn herkenbaar in de stad. De getrapte

vorm draagt ook bij aan differentiatie van het woonprogramma, door het aanbod van appartementen met een (ruim) dakterras.

Bij stedenbouwkundige uitwerking moet aandacht zijn voor de situering van de bebouwing, ten opzichte van elkaar en van omliggende bestaande bebouwing: schaduw, privacy, windhinder, etc.

In de bouwvelden is een afwisseling aangegeven van grondgebonden stadswoningen en appartementengebouwen. Met de stadswoningen kunnen kleinschalige woonmilieus gemaakt worden. Terwijl met de appartementen de meer stedelijke ruimten begeleid worden, zoals ontsluitingswegen en het park. De stadswoningen kunnen door situering aan de buurterven (en de binnenvelden) zorgen voor licht en lucht en afwisseling hoge en lage bebouwing.



Voorkeurspositie stadswoningen



Voorbeeldindeling bouwvelden met hoofdropzet voor bouwhoogten

- 3-4 Aantal bouwlagen 'basis'
- 6 Aantal bouwlagen en zoekgebied 'accent'
- Vaste richting hoogteaccent

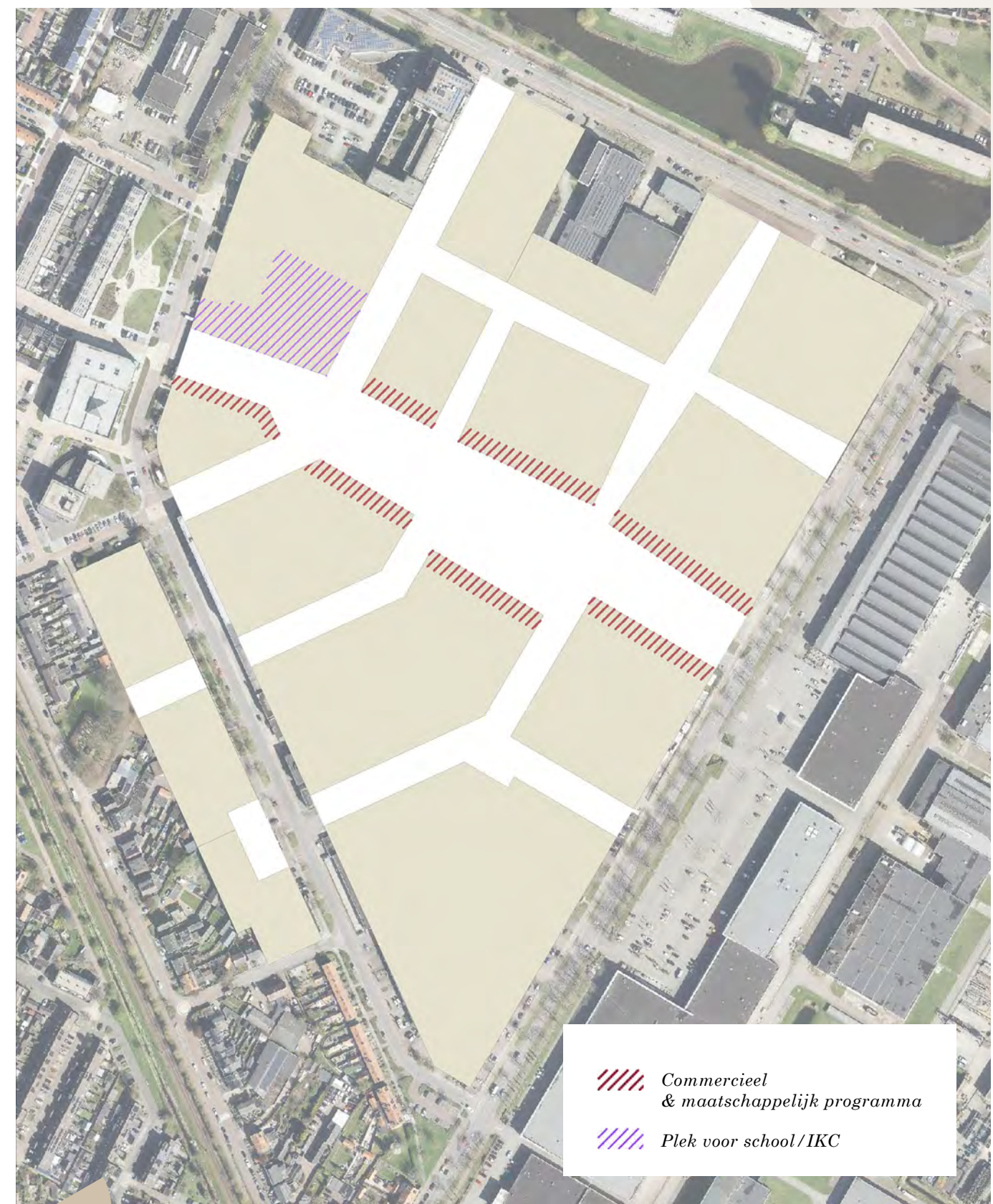
Getrapte
hoge
accenten
met ruime
daktuinen

6.2.4. Werken en voorzieningen

Het Ambacht krijgt zijn eigen cluster van dagelijkse voorzieningen, afgestemd op behoeften van de bewoners. Door bewinkeling vooral in de plinten te plaatsen en samenvoeging van de units niet toe te staan, kan worden gestuurd in de maximale omvang van de winkels. De buurtsuper komt op een plek die goed te bevoorraden is. Dagwinkels worden in de nabijheid van de buurtsuper gesitueerd, zodat ze elkaar kunnen versterken en profiteren van elkaars bezoekers. In het hart van de wijk krijgt het Integraal Kindcentrum een goed bereikbare en herkenbare locatie. Combinatie met woningen erboven is een mogelijkheid.

De overige voorzieningen passen goed in de plinten van de gebouwen aan weerszijden van het centrale park - woongebouwen en parkeer-gebouwen. Het voorzieningengebied wordt, zoveel mogelijk aaneengesloten, geconcentreerd rond het park. Het vormt zo samen met het park het 'hart van de wijk' de plek waar het te doen is en waar wijkbewoners elkaar ontmoeten.

In plinten van andere bouwvelden kan ruimte worden geboden aan kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van zakelijke dienstverlening en ambachtelijke bedrijfjes.



Ontwikkelpincipe voor voorzieningenstructuur langs het park

6. Randvoorwaarden voor ontwikkeling

6.3 Ontwikkelprincipes voor de openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het park;
- De buurterven;
- Binnenwereld van de bouwvelden;
- Ontsluitingswegen.

Deze openbare ruimten zijn onderling middels een groennetwerk verbonden.

6.3.1 Groennetwerk: biodiversiteit en klimaatadaptatie

Het groennetwerk in Het Ambacht bestaat uit:

- Het park met ruimtes bedoeld voor Bewegen, Ontmoeten, Sporten en Spelen (BOSS) en opgaand groen, zoals struiken en bomen;
- De buurterven bedoeld voor voetgangers, fietsers en verblijven, spelen en bewegen;
- De inrichting van de binnengebieden met paden, verblijfsplekken en groen;
- Strategisch in het zicht geplaatste bomen van eerste orde met een zitplek;
- Plekken met zitelementen langs looproutes;
- Een doorgaand netwerk van gevarieerde beplanting met bloem- en kruidenrijke plantvakken en struiken;
 - Bermen langs ontsluitingswegen met

bestaande en nieuwe bomen.

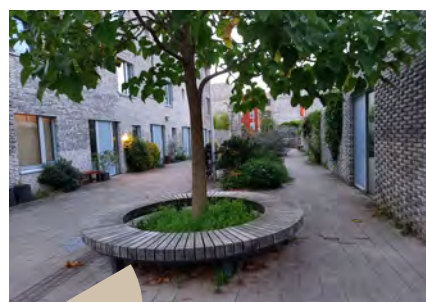
Deze elementen staan voornamelijk in de volle grond, maar in bouwvelden met opgetild maaiveld ook op dekken. Dit raamwerk wordt aangevuld met verticaal groen, zoals beplanting tegen en op gebouwen en groen op daken en balkons. In de afbeelding zijn alleen de strategisch geplaatste bomen van de eerste orde aangegeven, waarmee de hoofdstructuur aangegeven is. Aanvullend:

- Worden in de buurterven bomen ingepast op afstand van de gevels, onder andere smal groeiende bomen en 3e orde bomen;
- Worden in het park, als verbinding tussen de 1e orde bomen, korte bomenrijen, clusters van opgaand groen en solitaire bomen geplant;
- Is er in de bermen langs de ontsluitingswegen ruimte voor bestaande en nieuwe bomen, struiken en plantvakken.

De private ruimten voor de woningen vormen een aanvulling op het groennetwerk: de Delftse Stoepen en geveltuinten in de buurterven en binnenwereld én de voortuinen langs het park. Deze zorgen samen met het vele groen voor verblijfskwaliteit en ontmoeting langs de openbare ruimte.



Bomen van 1e orde als oriëntatiepunten



Zitplekken rond een boom verspreid door de wijk



Inpassen bestaande bomen

Hoofdpopzet voor openbare ruimte met ruimte voor groen, bewegen en ontmoeten met op de overgang naar de woning de Delftse Stoep

Waterberging en afvoer

Het belangrijkste doel van waterberging en afvoer is een goede werk- en leefomgeving. Schade door wateroverlast moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Om dit doel te behalen in Het Ambacht hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Alle bebouwing wordt volledig afgekoppeld. Dat betekent dat regenwater verwerkt wordt op eigen terrein of tijdelijk wordt opgeslagen op eigen terrein en langzaam wordt afgevoerd naar het regenwaterriool;
- Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid voor hemelwateropvang- en afvoer;
- Plantvakken, gazons en bermen dragen bij aan de opgave van waterberging. Daarnaast dragen infiltratiedaken op de gebouwen bij aan het waterbergend vermogen.

Hittestress en klimaatadaptatie

In Het Ambacht worden veel woningen gebouwd op een klein gebied. Hierdoor is de kans op hittestress groot. Een groot areaal aan groen draagt bij aan het verlagen van de temperatuur van bodem en omgeving. In Het

Ambacht streven we naar zoveel mogelijk aanplant in volle grond. Behoud van bestaande bomen is essentieel om schaduw te creëren in de eerste jaren van de nieuwbouw. Momenteel staan er niet veel bomen in de wijk. Daarom is het des te meer van belang om daar zuinig op te zijn. De grootste kans op hittestress is aanwezig in de buurterven daarom is het van belang om daar zo min mogelijk verharding toe te passen. Om hittestress te voorkomen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Op ten minste 30% van de openbare ruimte kan men in de schaduw verblijven (uitgaande van de hoogste zonnestand 21 juni);
- Ten minste 40% van Het Ambacht (inclusief gebouwen) wordt warmtewerend of verkoelend. Dit kan, naast het openbare groennetwerk, gerealiseerd worden door aanleg van zowel verticaal als horizontaal groen op of aan gebouwen.
- Koeling van de bebouwing wordt zodanig aangelegd, dat deze niet leidt tot hittestress in verblijfszones.

In Het Ambacht komt een gescheiden rioleringssysteem (hemelwater gescheiden

inzamelen en verwerken van de droogweer-afvoer). De riolering wordt ontworpen op basis van Bui 09. In het gebied wordt zoveel mogelijk de infiltratie van hemelwater in de bodem bevorderd. Per grondgebonden woning en per 100 m2 dakoppervlak van de appartementengebouwen dient 2m3 waterberging te worden gecreëerd. De benodigde waterbergingscapaciteit kan op verschillende manieren worden gerealiseerd: in wadi's, in oppervlaktewater en in gebouwde bergingsvoorzieningen. Ook groene daken tellen mee in de totale benodigde waterbergingscapaciteit. Gebouwde waterbergingen moeten een overstortmogelijkheid hebben (naar riolering, oppervlaktewater of lagergelegen maaiveld). Uitgangspunten voor voorkeursvolgorden zijn: van vasthouden en hergebruiken naar afvoeren en van schoon houden naar mengen.

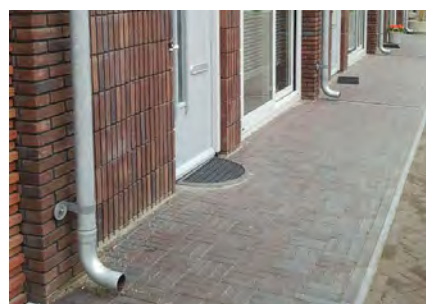
Natuurinclusieve maatregelen en biodiversiteit
In Het Ambacht gaan wonen in de stad en wonen in het groen samen. Dat is zichtbaar in de inrichting van de openbare ruimte. Het groen is natuurlijk en gevarieerd ingericht. Hiermee worden flora en fauna gestimuleerd. Om dit te bereiken hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Met het oog op veiligheid, zoveel mogelijk behoud van donkerte als uitgangspunt voor het verlichtingsplan;
- Toepassen van verlichtingstypes die minste overlast geven voor aanwezig fauna;
- Toepassen van bomen en planten met een hoge biodiversiteitswaarde;
- Verplichting bij de bebouwing van toepassen van nestkasten (maatwerk per locatie).

Biodiversiteit is een belangrijk onderdeel voor het evenwicht van de variatie van planten, dieren en micro-organismen in de (woon) omgeving. Het bevorderen van biodiversiteit heeft een positief effect op de natuur, inclusiviteit van het gebouw en de beleving van de mens. De gemeente zal in de eerste helft van 2024 een gebiedsgerichte ontheffing ontvangen van de Wet natuurbescherming. De ontheffing geldt voor diverse vleermuissoorten, de huismus en de gierzwaluw. Ruimtelijke ingrepen in Het Ambacht vinden plaats onder deze ontheffing. Een voorwaarde hiervoor is dat de ingrepen worden uitgevoerd zoals beschreven staat in het Veense Soortenmanagementplan.



Opvangen en vasthouden van hemelwater



Netwerk van gevarieerde beplanting door de wijk



Groene gevel



Nestkast in een gevel



Impressie van het park

6.3.2 Het park

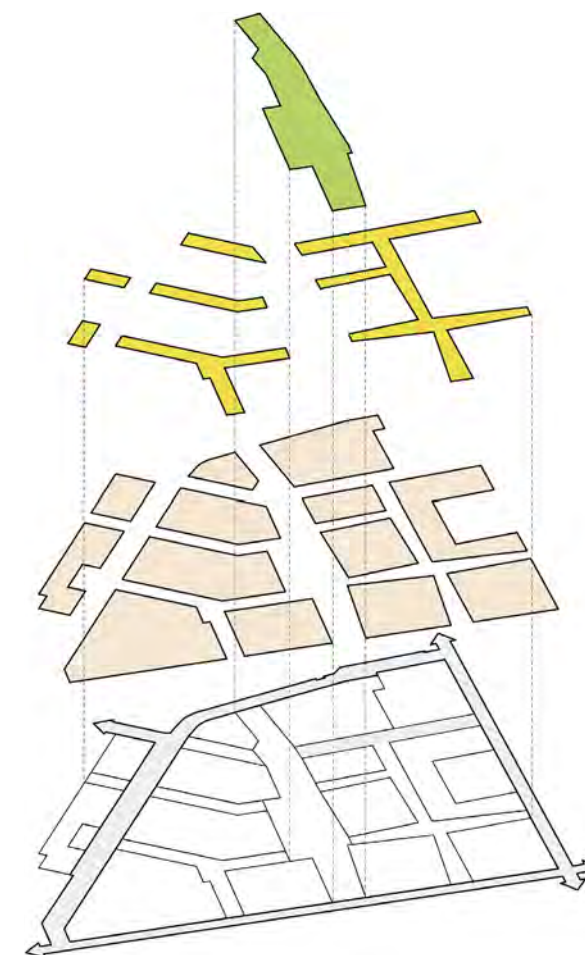
Het park ligt centraal en is de huiskamer van de wijk. Qua lengte is het vergelijkbaar met het park in wijk Dragonder. In Het Ambacht wonen straks echter meer mensen dan in Dragonder. Dat betekent dat het park intensiever gebruikt zal worden. Het park begint en eindigt bij de ontsluitingswegen. Vanuit de woongebieden is het park te bereiken via de buurterven en direct vanuit de aan het park gelegen gebouwen. Park en buurterven zijn met elkaar verbonden door zichtlijnen en diverse inrichtingselementen, zoals het doorgaand netwerk van gevarieerde beplanting met bloem- en kruidenrijke plantvakken en struiken.

Aan de randen van het park wordt gewoond en liggen maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zoals de school, buurthuis, horeca met terrassen en winkels. De woningen aan het park hebben veelal een voortuin. Er komt geen scherm van aaneengesloten bomen parallel aan de bebouwing. Hierdoor hebben de bewoners zicht op het park. Langs de voortuinen liggen doorlopende beplantingsstroken die het park, buurterven en bouwvelden met elkaar verbinden en tevens zorgen voor privacy van de woningen. De plantstroken zijn voorzien van een plantenmix, zodat er in ieder jaargetijde

groen en kleur aanwezig. Bij voorzieningen, gemeenschappelijke entrees van appartementen en doorgangen naar de bouwvelden worden de plantstroken versmald en/of onderbroken om ruimte te maken voor bijvoorbeeld een horecaterras of een fietsenstalling.

Het park is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De uiteindelijke ligging voor paden zal bepaald worden bij het parkontwerp. Voor fietsers is er een vrijliggend pad dat door het park slingert.

Belangrijk voor de structuur van het park is de plaats van 1e orde bomen, die op kruispunten met de buurterven worden geplaatst. Zo zorgen zij voor een relatie met het groen in de buurterven en voor compartimentering van het park. Ieder compartiment biedt plaats aan een plek voor bewegen, ontmoeten, sporten en spelen (BOSS). Er is ook ruimte voor een hondenuitlaatplek. Tweede en derde orde bomen en struiken staan verspreid in het park. Dit patroon loopt door in de buurterven.



Park

Buurterven

Bouwvelden: bebouwing en binnenwereld

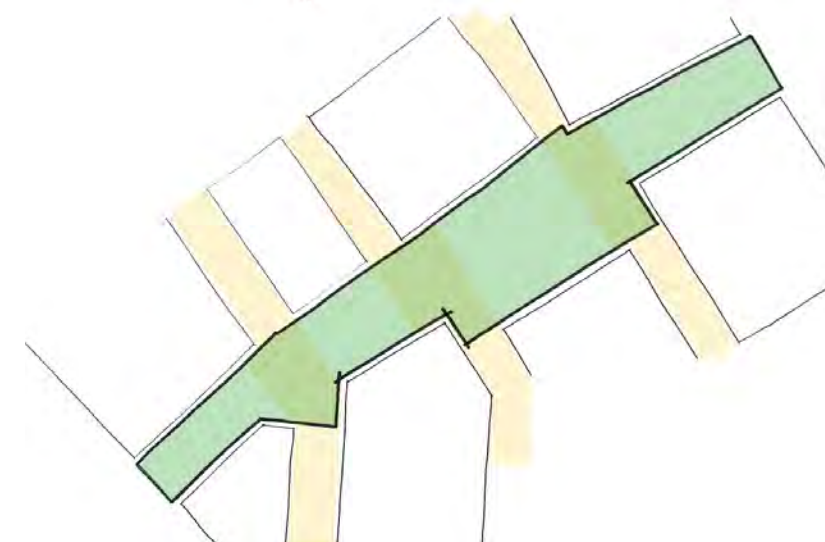
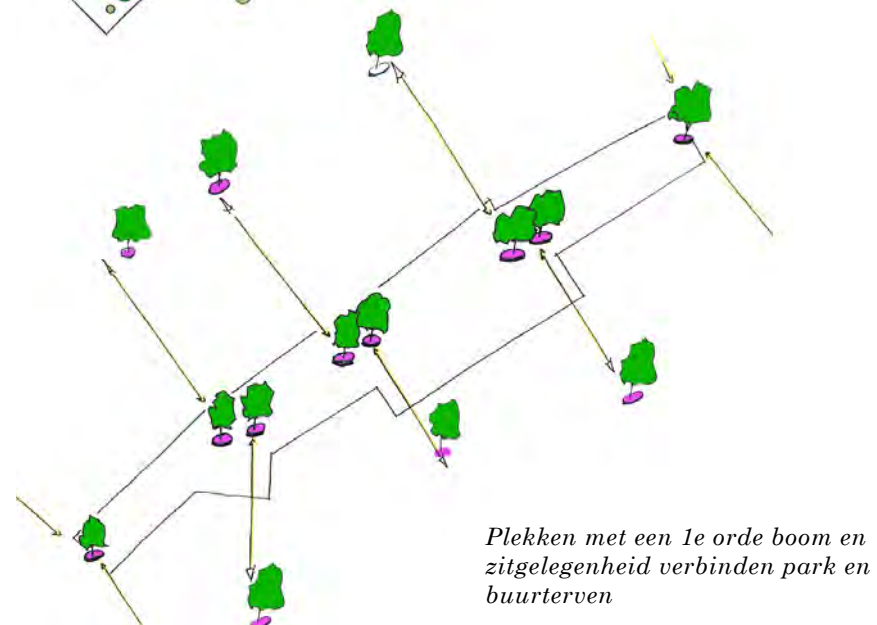
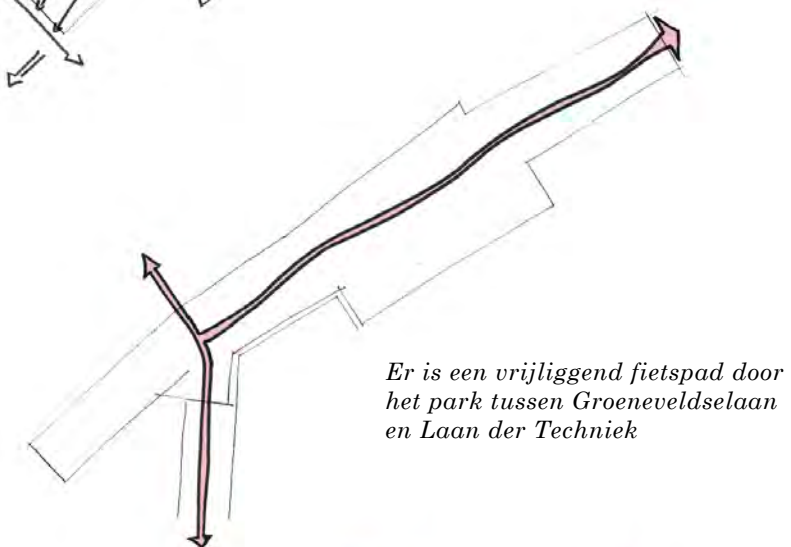
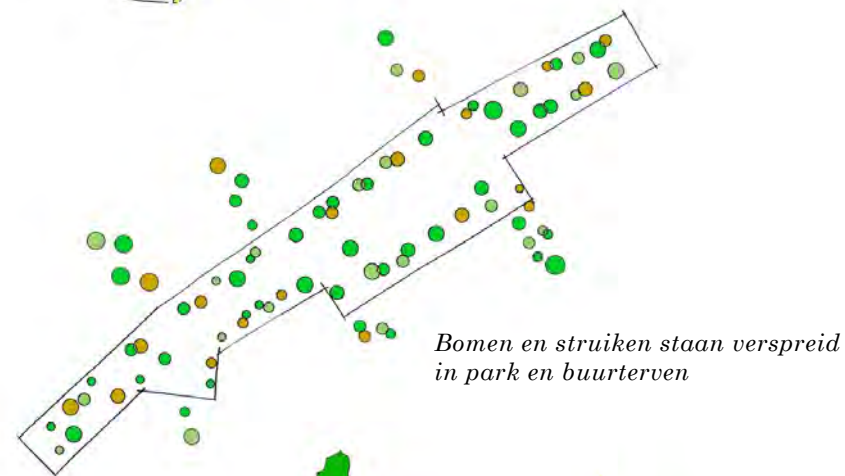
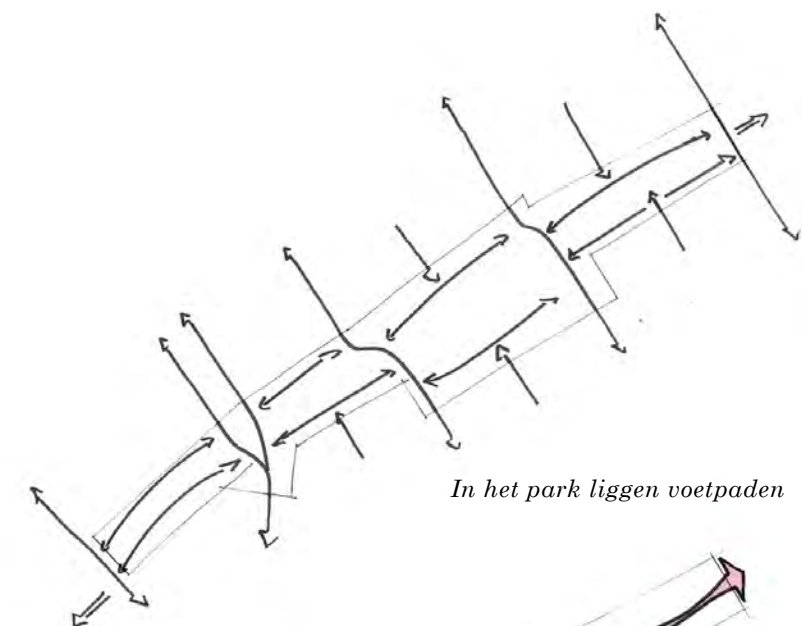
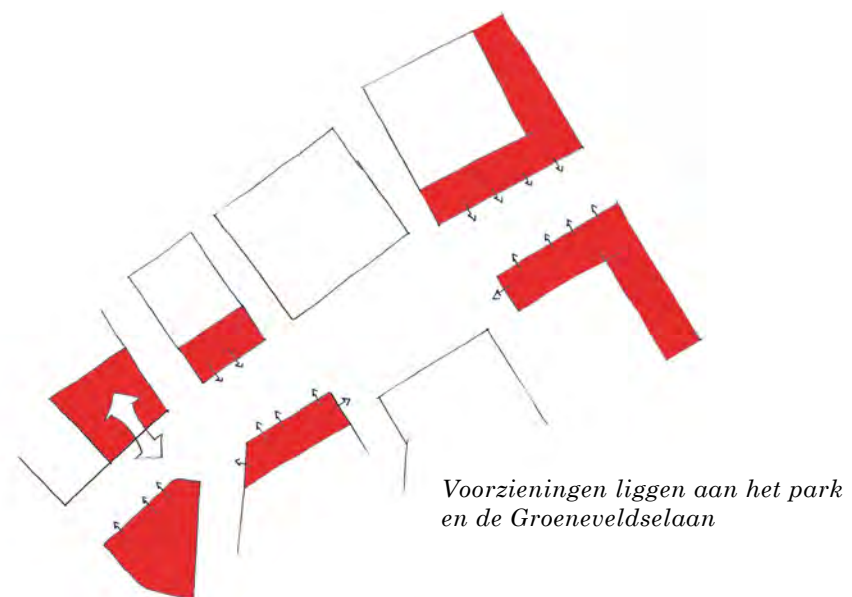
Ontsluitingswegen



Park en buurterven in het plangebied



Ontmoetingsruimte Dragonder gemonteerd in het plangebied

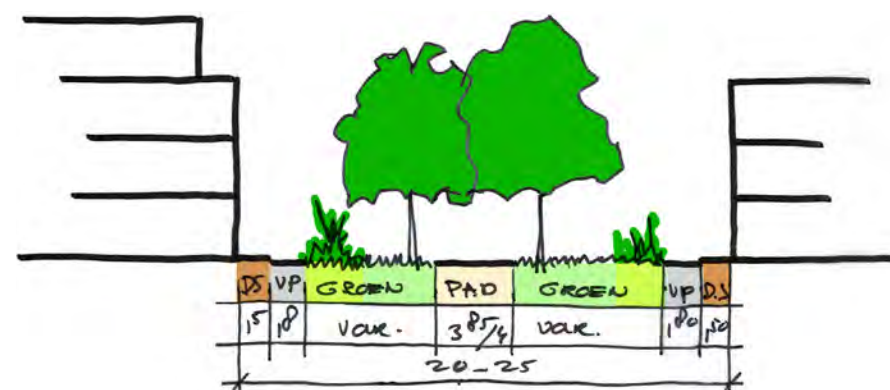




6.3.3 Buurterven

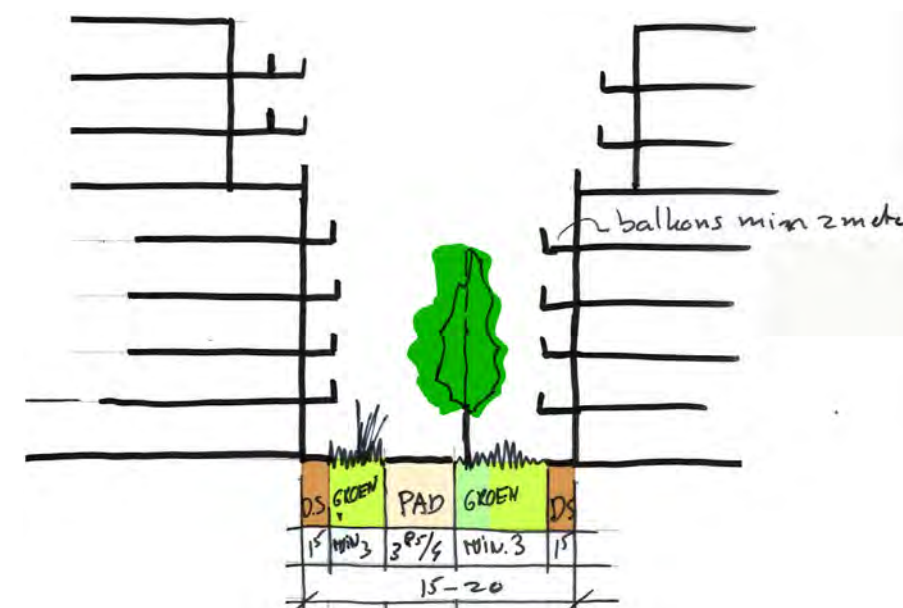
De inrichting van de buurterven wordt vooral bepaald door voetpaden en ruimte voor infiltreren van hemelwater. Ze zijn groen en daardoor een aangename plek om te verblijven. Toegang voor auto's is alleen bij calamiteiten en met een ontheffing toegestaan, bijvoorbeeld voor verhuizen. Het is van belang de breedte van het buurterf af te stemmen op de mogelijke fasering. In iedere fase moet er genoeg ruimte zijn voor groen en paden.

Het profiel van de buurterven bestaat uit een vrijliggend pad dat tussen de bebouwing 'slingert'. Aan weerszijden van dit pad is er groen. Hierdoor ligt het pad op afstand van de bebouwing. Dichtbij de woningen ligt het doorgaande plantvak voor gevarieerde beplanting met bloem- en kruidenrijke planten en struiken. De beplanting kan tevens een privacy functie hebben tussen (woon)functies. Tussen deze plantvakken en het vrijliggende pad is er ruimte voor gazon met bomen, struiken, etc.



De ingangen van de stadswoningen liggen aan de buurterven. De stadswoningen hebben een Delftse Stoep of geveltuin aan het buurterf, gericht op ontmoeting. Bij appartementen is de ontsluiting tweeledig. De gemeenschappelijke entree ligt bij voorkeur aan het park of aan het buurterf. De appartementen op de begane grond hebben een eigen entree aan de binnenwereld. Deze appartementen hebben een private

ruimte aan het park of aan het buurterf. De eerder genoemde doorgaande plantvakken schermen de Delftse Stoepen en private buitenruimten af. Bij grondgebonden stadswoningen is een voetpad - dat vooral gebruikt wordt door bewoners zelf - nodig om de woningen te bereiken.



Bij appartementengebouwen die grenzen aan de buurterven is ruimte nodig voor het bereiken van gemeenschappelijke entrees, bergingen en voor het stallen van fietsen. Afhankelijk van de situatie kan dat plaatsvinden binnen de grenzen van het bouwveld: aan de binnenwereld of aan de zijde van park en buurterf. De situering van de stallingen moet zodanig zijn dat dit bijdraagt aan het fietsgebruik ten gunste van het autogebruik.

In de buurterven zijn bomen een vereiste onder meer om hittestress tegen te gaan. Met name bomen van 1e en 2e orde dragen daaraan bij. Bij het plaatsen van bomen geldt een afstand van 3 meter van de (uiteindelijke) kroon tot aan de bebouwingsgrens.





Impressie van een buurterf

6.3.4. De binnenwereld: verblijfsruimten in het bouwveld

Kenmerkend voor het samengestelde bouwveld is het samenspel tussen bebouwing, openbare ruimte en groen. Het streven is dat tenminste 50% van elk bouwveld onbebouwd is: openbare ruimte en buitenruimte van woningen. In bouwvelden waar dat mogelijk is bij voorkeur in de volle grond, in andere bouwvelden ook op opgetilde woondekken. In de binnenwereld is ruimte voor aantrekkelijke verblijfs- en speelruimtes. Veel gebouwen worden ontsloten vanuit de binnenwereld, bijvoorbeeld de appartementen op de begane grond.

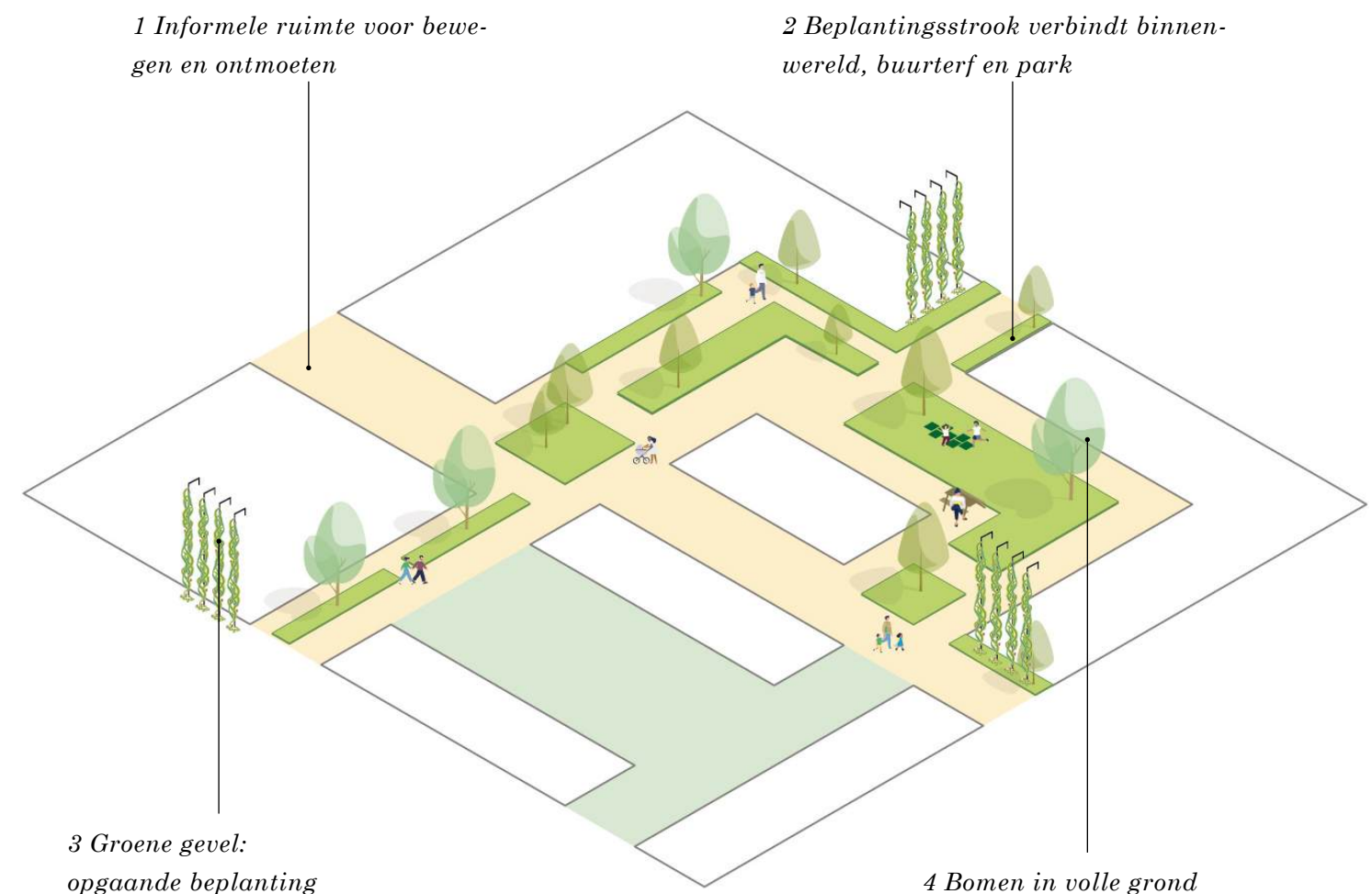
De binnenwereld is autovrij, openbaar toegankelijk en primair gericht op voetgangers. Door de afwisselende korrelgrootte van bebouwing in het bouwveld ontstaat een sfeervol gebied

met een mix aan grote en kleine tussenruimtes, smalle en bredere straatjes en hoven met groen aan de gevels en in de openbare ruimte. Informele routes zorgen voor verbinding tussen collectieve ruimte en de openbare ruimte buiten het bouwveld. De routes zijn geknikt; er is geen rechte doorgaande lijn dwars door het bouwveld. Dat kan door opknippen en/of bajonetten van routes. Dat mag niet ten koste gaan van toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten en mensen die slecht ter been zijn.

De openbare ruimte bestaat uit verharding en groen. Het groen draagt bij aan lokale biodiversiteit en opvang van hemelwater. Het groen in de binnenwereld is verbonden met het groen buiten het bouwveld via de doorgaande beplantingsstroken, de groene gevels, bomen en struiken.

De overgangen publiek-privé zijn verschillend en zorgvuldig opgelost: van groen aan erfafscheidingen en gevels, werkruimtes in de achtertuinen, Delftse stoepen en geveltuintjes tot plinten direct aan de openbare ruimte. Hier komen collectief en privé bij elkaar: dit nodigt uit tot ontmoeten.

In de binnenwereld is, vooral bij de grondgebonden woningen, sprake van erfafscheidingen met het openbare gebied zijn. Deze erfafscheidingen hebben een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en bestaan bij voorkeur uit een combinatie van metselwerk en groen.





Impressie van een binnenwereld

*Parkeershuis met representatieve (groene)
gevels, groen dak en zonnepanelen*

Woningen tegen het parkeergebouw

*Trapsgewijs accent met ruime
daktuinen zorgt voor variatie in
aanbod van appartementen*

*Autovrij buurterf met pad,
groen en aansluitend Delftse
Stoepen*

*Bijzonder
woongebouw in
de binnenwereld*

Groene kopgevels

*Stadswoningen met een
tuin in volle grond*

*Park met speelplekken,
bomen en opgaand groen*

*Appartementen met setback en
(ruime) balkons aan de openbare
ruimte*

*Boom 1e orde met zitplek als
oriëntatiepunten*

*PvS
2023*

6.3.5 Ontsluitingswegen

De ontsluitingswegen hebben een functie voor auto- en fietsverkeer. In bijlage 1 zijn profielen opgenomen voor deze wegen. De profielen geven inzicht in de breedtes van rijbanen (met bijbehorende bermen en bomen). In de profielen worden tevens de plaats van bebouwing ten opzichte van die rijbanen vastgelegd (rooilijnen).

De exacte profilering van de ontsluitingswegen zal bij verdere planvorming bepaald worden. Bij het maken van het schetsontwerp openbare ruimte worden de principeprofielen vertaald naar een maatvastе tekening, waarin verkeerskundige oplossingen, ondergrondse infrastructuur, erven bij gebouwen, de ligging van het trottoir en openbaar groen verder worden uitgewerkt.

6.3.6 Ondergrondse infrastructuur

Binnen Het Ambacht bevinden zich momenteel verschillende kabels en leidingen waar rekening mee gehouden moet worden bij de verdere uitwerking. Daarnaast zal naar verwachting de ondergrondse infrastructuur flink worden uitgebreid. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- In de buurterven kabels en leidingen standaard detail 30km straten toepassen (zie afbeeldingen).
- Kabels en leidingen aanleggen in openbaar terrein.
- Kabel- en leidingstroken, behoudens noodzakelijke oversteken, niet in de rijwegen situeren
- De kabel- en leidingstrook ligt aan één zijde van de weg. In geval van intensieve bebouwing of een zeer brede ontsluitingsweg (bijvoorbeeld als een middenberm aanwezig is) ligt er een strook aan beide zijden van de weg.
- Een strook van tenminste 0,50 meter breed aan weerskanten van het riool en de strook boven het riool vrijhouden van kabels en leidingen.
- Kabels en leiding stroken zijn vrij van obstakels (geen bomen, hoge beplanting, straatmeubilair, speeltoestellen, ondergrondse containers, val ondergronden, gebonden funderingen, palen, betongranulaat etc.).

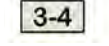


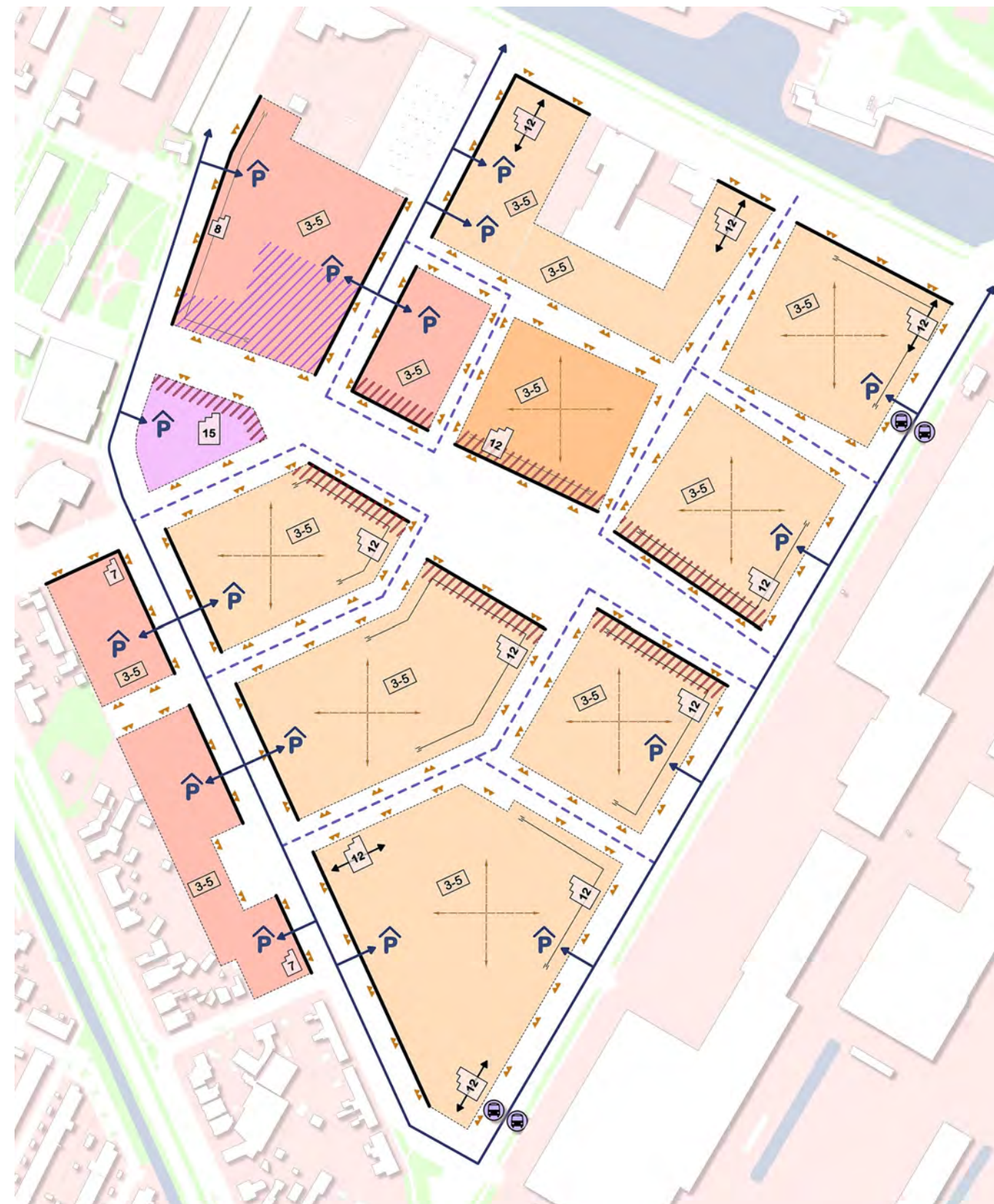
6. Randvoorwaarden voor ontwikkeling

6.4 Kaart met ontwikkelprincipes bouwvelden

In deze kaart komen de ontwikkelprincipes voor bouwvelden en openbare ruimte samen. De kaart biedt kaders en laat ruimte voor het realiseren van de gebiedsdoelen uit hoofdstuk 3 in samenhang met het programma uit hoofdstukken 4 en 5. De ontwikkelprincipes worden in bijlage 2 uitgewerkt voor verschillende bouwvelden. In bijlage 3 is een op basis van de ontwikkelprincipes uitgewerkte isometrische voorbeelduitwerking voor het geheel Ambacht weergegeven.

Legenda

	Bouwveld combinatie type A en B met collectieve parkeeroplossingen		Commercieel & maatschappelijk programma
	Bouwveld type A: autovrij, niet gelegen aan hoofdontsluiting		Plek voor school/IKC
	Bouwveld type B met parkeren onder een dek		Gebouwd/Verdiept parkeren
	Bouwveld type C nadere uitwerking bebouwing en parkeeroplossing onder een dek		Hoofdontsluiting en 'inprikkers'
	Representatieve gevel		Calamiteitenroute
	Rooilijn vast		Aantal bouwlagen 'basis'
	Maximale rooilijn		Aantal bouwlagen en zoekgebied 'accent'
	Verbindingen in bouwveld		Vaste richting hoogteaccent
			Bushalte



6. Randvoorwaarden voor ontwikkeling

6.5 Energie

Energie - warmte

De transformatie van bedrijventerrein naar een hoogwaardig woongebied zal geleidelijk en over een lange periode plaatsvinden. Daarom is het belangrijk dat de warmte en koude voorziening in fasen opgebouwd kan worden en modulair van opzet is. Om de flexibiliteit die hoort bij een organische transformatie te behouden, kiezen we voor een decentraal systeem.

Het warmteconcept in Het Ambacht bestaat uit bodemenergie in combinatie met warmtepompen. De basis hierbij is een collectief bronnet per cluster van ongeveer 200 woningen op basis van WKO. De ontwikkeling van de warmtevoorziening kan hierdoor grotendeels de ontwikkeling van de deelgebieden volgen. Vervolgens is er per deelgebied de flexibiliteit en keuzevrijheid om voor individuele of collectieve warmtepompsystemen te kiezen.

Om onderlinge beïnvloeding van de WKO-systemen per deelgebied tegen te gaan, worden regels uitgewerkt over de ordening van de bodem. Uit de analyse van de bodem blijkt dat in de ondergrond voldoende capaciteit en energie beschikbaar is om de beoogde woningen en gebouwen te kunnen voorzien van duurzame warmte en koude uit de ondergrond. Maar de capaciteit is niet evenwichtig verdeeld over de bouwvelden. Daarom is een bodemenergieplan opgesteld met regels en oplossingsrichtingen voor iedere kavel afzonderlijk, iedere ontwikkelaar afzonderlijk en voor het collectief gebruik van bodemenergiesystemen.

Daarnaast is regeneratie een belangrijk punt. Over het algemeen is de warmtevraag van woningen groter dan de warmte die zomers uit de woningen kan worden onttrokken. Hierdoor ontstaat een warmtetekort in de bodem. Om de juiste bodembalans te houden, moet er warmte geladen worden in de WKO-bronnen. Hier zijn verschillende manieren voor. Elk deelgebied wordt in eerste instantie standalone en draagt daarbij zelf zorg voor het borgen van de warmte/koude balans in de bodem.

Een belangrijk uitgangspunt in het warmteconcept is het gegeven dat de WKO-systemen van de bouwvelden op den duur aan elkaar gekoppeld kunnen worden tot een collectieve WKO-installatie. Bronsystemen en de bijbehorende regeneratie zullen dus qua capaciteit en inpassing zodanig geoptimaliseerd moeten worden dat ze op termijn collectief ingezet kunnen worden.

Energie - stroom

Het Ambacht functioneert nu nog grotendeels als bedrijventerrein. Sommige bedrijven hebben zware stroomaansluitingen. In het kader van de problematische overbelasting van het stroomnet (netcongestie), is het de vraag of het mogelijk is om deze stroomaansluitingen te behouden en te kunnen inzetten voor stroomvoorziening van woningen en woongebouwen (liften) en voorzieningen. De verwachting is dat ook een grote stroomvraag zal ontstaan door de toenemende behoefte aan laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen en de voeding van de WKO-installaties.

Het streven is dat Het Ambacht een energie neutrale wijk wordt. Dat betekent dat enerzijds moet worden ingezet op beperking van energieverbruik en anderzijds op opwekking van elektriciteit in de wijk. Uitgangspunt is dat alle daken worden gebruikt voor het plaatsen van PV-panelen, al of niet in combinatie met infiltratievoorzieningen. De opgewekte elektriciteit van deze PV-panelen wordt in eerste instantie ingezet voor de stroomvoorzieningen in de eigen wijk, bijvoorbeeld voor voeding van WKO's.

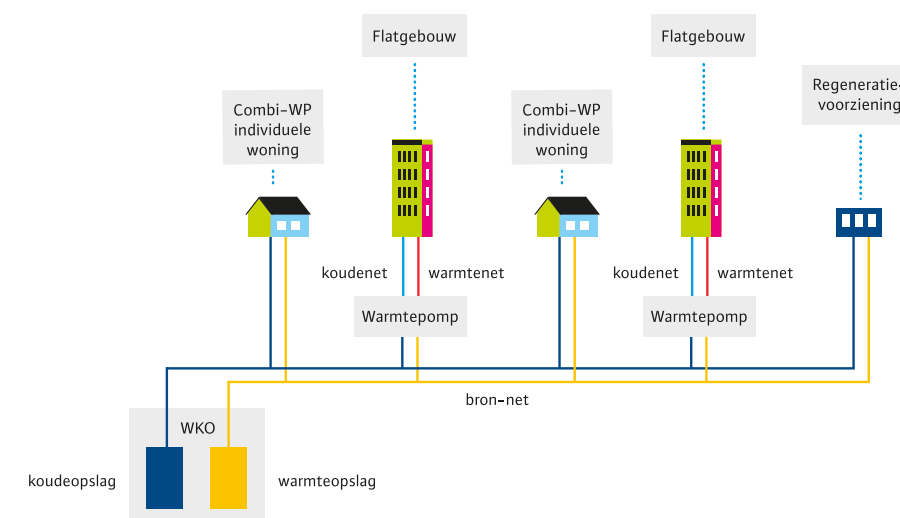
Woningen in Het Ambacht worden optimaal benut voor het opwekken van duurzame energie. Als grondgebonden woningen zelfvoorzienend zijn, wil dit zeggen dat het elektriciteitsgebruik volledig binnen het eigen bouwvlak wordt opgewekt (de BENG-3 eis opgehoogd naar 100%). Dit is dan ook inclusief de gebruiksgebonden energie en wordt een forfaitaire waarde van 3.150 kWh per woning aangehouden.

Voor de gestapelde bouw gelden minimaal de wettelijke eisen op het moment dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning



Warmtenet zichtbaar in openbaar gebied

Voorbeeld opzet collectief WKO-net in het gebied



Concept opzet warmtesysteem Het Ambacht

wordt ingediend. Op dit moment is dat een BENG-3 eis van minimaal 40%. Uit een energieprestatieberekening volgens NTA 8800 (BENG) moet duidelijk worden hoe aan de energie-eisen wordt voldaan.

6. Randvoorwaarden voor ontwikkeling

6.6 Circulair bouwen

Veenendaal streeft naar een circulaire economie. Voor de transformatie van Het Ambacht houdt dat in dat alle materialen die worden toegepast in de nieuwe gebouwen en in de openbare ruimte goed worden gedocumenteerd. Nieuwe materialen zijn energiezuinig, milieuvriendelijk en waar mogelijk bio-based. In het kader van terugbrengen van stikstofemissie is het uitgangspunt dat zoveel mogelijk energiezuinig, minder vervuilend of zero emissie bouwmaterieel wordt ingezet tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Verder worden, voor zover technisch mogelijk, alle materialen die vrijkomen door sloop van gebouwen en bestaande infrastructuur hergebruikt, bij voorkeur in Het Ambacht zelf, maar in elk geval in de regio Foodvalley. Daarbij kijken we vooral naar hergebruik c.q. recycling van beton, grond en asfalt. Hergebruikte materialen mogen geen gezondheidsrisico's opleveren (verontreinigde grond, asbest etc).



Inzetten op circulaire verwerking van sloopafval



7. Beeldkwaliteit: eigentijds, karaktervolle uitstraling van gebouwen

7.1 Identiteit en beeldkwaliteit

De inspiratie voor de architectuur van het nieuwe Ambacht komt voort uit de combinatie van het huidige gebruik en de naam. De architectuur combineert ambacht met wonen: een stoere vormtaal die verwijst naar de verdwijnende bedrijvigheid. Het huidige Ambacht is over een lange periode gebouwd met een diversiteit aan bedrijfsgebouwen. De gebouwen zijn utilitair en basic. De huidige architectuur kenmerkt zich als “dozen met het hoogstnoodzakelijke”: een entree, enkele ramen, docks voor vrachtverkeer, etc. Helaas zijn er weinig gebouwen die vanuit architectonisch oogpunt het behouden waard zijn. Voor de nieuwe beeldkwaliteit grijpen we terug naar een architectuurstijl met een rijkere industriële beeldtaal: herkenbare entrees, beëindiging van gevels met dakranden, luifels, metselverbanden, geleiding tussen verschillende gebouwen, sheddaken, etc. De samenhangende stijl is Ambachtelijk met een verwijzing naar het industriële verleden: “modern industrieel wonen”.

Het nieuwe Ambacht bestaat uit verschillende bouwvelden. De bouwvelden verschillen qua ligging, afmeting en oriëntatie. De

architectuur zal daarom ook verschillen, maar wel binnen de overkoepelende beeldkwaliteit. Er is samenhang in de wijk door een gemeenschappelijke stijl met elementen die terugkomen bij gebouwen en in de openbare ruimte. In het ontwerp voor een bouwveld worden kleur- en materiaalgebruik van gebouwen op elkaar afgestemd en zijn de gebouwen ‘familie’ van elkaar. De bebouwing en openbare ruimte worden per bouwveld verder uitgewerkt in bouwplannen met een beeldkwaliteitsplan, architectonisch uitwerking en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Motto: industrieel en robuust

In de volgende paragrafen wordt de beeldkwaliteit voor de wijk uitgewerkt in:

- Massa, geleiding en hoogte van gebouwen;
- Variatie;
- Plinten en bergingen;
- Overgang openbaar – privé;
- Duurzaamheid en klimaatadaptatie.





7. Beeldkwaliteit: eigentijds, karaktervolle uitstraling van gebouwen

7.2 Massa, geleding en hoogte

De nieuwe bebouwing in Het Ambacht is stedelijk en gevarieerd. Er is eenheid in verscheidenheid door de gemeenschappelijke beeldkwaliteit. Binnen de bouwvelden zijn er verschillende gebouwtypen, die afwisselend zijn van maat: stadswoningen naast appartementengebouwen. Door de herkenbare pandsgewijze indeling van appartementengebouwen en hoogteaccenten ontstaat een divers straatbeeld met een variatie aan bouwhoogten en gevels. Door variatie van schaal en gevelindeling ontstaan er geen lange monotone wanden. Het uitgangspunt is niet “pandje-pandje”, waarbij iedere woning een andere gevel heeft, maar gebouwdelen die een pandsgewijze uitstraling hebben.

Panden

Appartementengebouwen bestaan uit meerdere aaneengesloten complexen – ieder met een eigen uitstraling. Ieder complex heeft zijn eigen entree en ruimte voor brievenbussen, bergingen en/of stallingsruimte voor fietsen, scootmobielen, etc. Variatie in appartementengebouwen ontstaat door goed afleesbare verschillen in hoogte, gevelindeling, materiaal en kleur. De appartementengebouwen worden alzijdig vormgegeven.

De stadswoningen zijn binnen een bouwveld een eenheid, waarbij er verschillen kunnen zijn in dakvorm en bouwhoogte. De woningen staan in aaneengesloten rijen waarbij de individuele woningen zichtbaar zijn door (subtiel) verticale geleding, bijvoorbeeld met een zichtbare regenpijp. Door variatie in kapvorm en hoogte worden lange aaneengesloten rijen voorkomen.

Bouwhoogte en setback

In Het Ambacht wordt een mix van bouwhoogten ingezet om stedelijke dichtheid te bereiken. De bouwhoogte is gevarieerd. De basisbouwhoogte voor appartementen is 5 bouwlagen. Dit is de hoogte die vanaf de straat het meest zal worden ervaren. Bij deze hoogte is interactie tussen mensen op de verdieping en de straat nog mogelijk. Soms, bijvoorbeeld waar gebouwen grenzen aan bestaande woningen, is de basisbouwhoogte 3 bouwlagen. De basisbouwhoogte wordt op meerdere plekken opgetopt met hogere bebouwing van 7, 8, 12 en (incidenteel) 15 bouwlagen. Vanaf de 5 bouwlagen ligt de bebouwing middels een set-back terug van de rooilijn. Dit zorgt voor lucht en licht op lagergelegen verdiepingen en in de openbare ruimte. Setbacks van verschillende afmetingen leiden tot betere toetreding van daglicht en bieden ruimte voor grote terrassen. Een setback voor de 5e bouwlaag kan toegepast worden, zodat op die verdieping een breed

terras mogelijk wordt en er licht en lucht is voor de ondergelegen bouwlagen. Een setback draagt ook bij aan variatie binnen de appartementen. Andere kwalitatieve oplossingen zijn mogelijk als deze een vergelijkbare bijdrage leveren aan een aangenaam verblijfsklimaat, een gevarieerd straatbeeld met menselijke maat en goede buitenruimten.

De hoogteaccenten van 7, 8, 12 en 15 bouwlagen hebben een betekenis voor de stad, wijk en binnen het bouwveld. Zij vormen een belangrijk element voor de uitstraling, levendigheid en herkenbaarheid van de wijk. Deze hogere bebouwing heeft altijd setbacks om windhinder door valwinden te reduceren. De bovenste lagen kunnen een architectonische verbijzondering zijn. Dakterrassen en ruime balkons zijn kenmerkend voor de hoogteaccenten. De effecten van schaduw worden bij verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerkingen meegenomen.

Aandachtspunten vormen voorgevels en buitenruimten boven een maatschappelijke of commerciële plint. Daar kan gekozen worden om de setback eerder te laten beginnen, zodat er afstand is tussen de buitenruimte van de woning en de aanwezige voorziening (met komen en gaan van mensen).

Vrijstaande gebouwen in het hart van een bouwveld hebben maximaal 4 bouwlagen. Dit zorgt ervoor dat in de binnenwereld voldoende licht en lucht aanwezig is. De stadswoningen zijn minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen hoog. De bovenste laag mag een plat dak hebben, geheel of gedeeltelijk met een setback of een bijzonder kapvorm, zoals een sheddak, tonrond, o.i.d. Kappen staan haaks op de voorgevel.

De collectieve parkeergebouwen zijn maximaal 5 bouwlagen hoog. De voorkeur is een parkeergebouw van 4 bouwlagen.



Appartementen: aaneengesloten gebouwen met een setback



Diverse stadswoningen vormen een eenheid



Trapsgewijze hogere accenten zorgen voor dakterrassen en herkenbaarheid

7. Beeldkwaliteit: eigentijds, karaktervolle uitstraling van gebouwen

7.3 Variatie

Een belangrijk thema in Het Ambacht is het evenwicht tussen eenheid en variatie. In Het Ambacht is een mix van woningtypen gewenst. Dit wordt bereikt door het bouwen van stadswoningen, appartementen, accenten en de mogelijkheid van bijzonder gebouw in het bouwveld. Voor ieder type geldt een eigen bouwhoogte en geldt het gemeenschappelijke architectuurthema: robuust, industrieel.

Bij ieder woningtype is variatie gewenst: in uiterlijk, plattegrond en buitenruimte:

- Bij de stadswoningen is er verschil in hoogte en kapvorm mogelijk, waardoor een lange wand opgedeeld kan worden

in segmenten. De appartementen aan de buitenzijde van een bouwveld vormen een aaneengesloten wand opgebouwd uit verschillende panden met een samenhang in uitstraling en een gelijkmatige bouwhoogte. Door de bovenste laag terug te leggen ontstaat er een andere buitenruimte dan in de ondergelegen appartementen.

- Bij de accenten tot 12 en 15 bouwlagen is een variatie in woningplattegrond en buitenruimte nodig, om een eenzijdige uiterlijke vorm en eenzijdig woningaanbod te voorkomen. De vorm van de accenten is een middel om de gewenste variatie van

plattegronden en buitenruimte te bereiken. Immers er zijn woningen met een balkon en woningen met een dakterras.

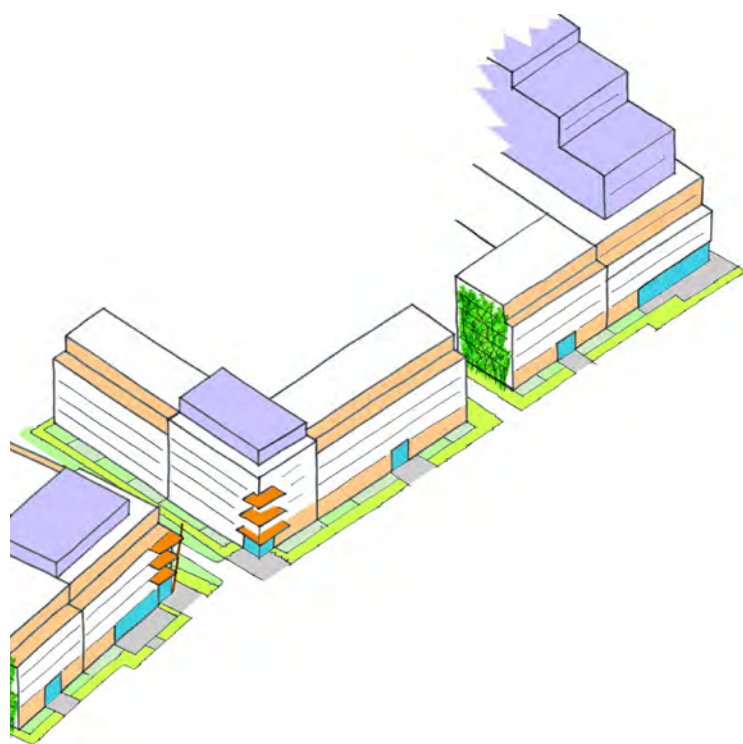
Bonbon

In de bouwvelden kunnen een of meerdere vrijstaande gebouwen staan. Het motto hiervoor is: een bijzonder woongebouw anders dan de omgeving. Vrije keuze in kleur en materiaal: metselwerk, hout, staal, volledig blauw of groen etc. Deze afwijkende gebouwen zijn als een 'bonbon' in het bouwveld.

Daarnaast komen ook andere bouwtypen in de bouwvelden verspreid over de wijk terug, bijvoorbeeld de hoogteaccenten en de collectieve vrijstaande parkeergebouwen.

Hoogteaccenten

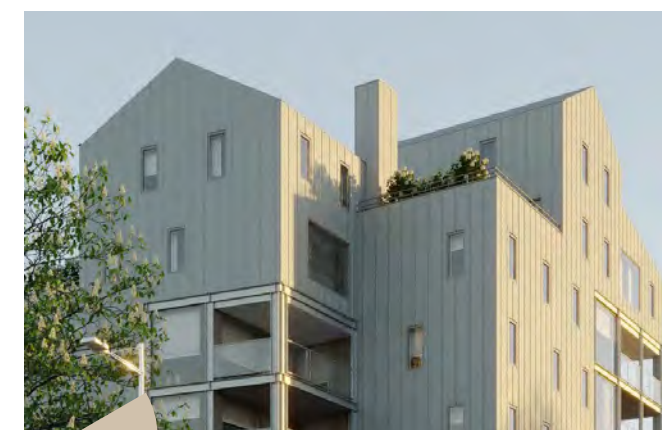
De hoogteaccenten, gebouwd op appartementengebouwen, onderscheiden zich van de onderbouw, bijvoorbeeld door een andere stijl, materiaalgebruik en/of kleur. De gebouwen dragen door hun verschijningsvorm bij aan de herkenbaarheid van de wijk en door de verschillen in architectuur aan variatie in de wijk.



Afwisseling in stadswoningen, door variatie in kap, dakrand, breedte etc



Afwijkende gebouwen in de bouwvelden



Accenten 7 en 8 bouwlagen



Ruime balkons en dakterrassen



Bonbon wijkt af in het bouwveld



Trapsgewijze accenten

Op de hoeken van appartementengebouwen van 5 bouwlagen mag, afhankelijk van de ligging in het plan, worden opgetopt tot 7 of 8 bouwlagen. Deze accenten kunnen in dezelfde architectuur opgetrokken worden als de ondergelegen bouwlagen. Het belangrijkste is dat bij deze accenten setbacks en ruime dakterrassen worden toegepast.

Parkeergebouwen

De collectieve parkeergebouwen hebben gevels met beplanting. Deze gebouwen zullen van elkaar verschillen in architectuur, uitstraling en detaillering. Andere manieren om de parkeergebouwen aan te laten sluiten op hun omgeving is het plaatsen van woningen tegen de gevel of trappen aan de buitenzijde.



Voorbeeld van een parkeergarage voor bewoners, afgezoomd met trappen en woningen



Gebouwde parkeervoorziening



- trapsgewijze accenten
- accenten 7 en 8 bouwlagen
- afwijkende gebouwen in de bouwvelden: bonbon
- parkeergarage

Mogelijke voorbeelduitwerking van variatie van diverse bouwtypen

7. Beeldkwaliteit: eigentijds, karaktervolle uitstraling van gebouwen

7.4 Plinten en bergingen

Plinten bij voorzieningen

Voorzieningen liggen in plinten langs de ontsluitingswegen en het park. Zij versterken de levendigheid van de openbare ruimte en zijn mede-identiteitsdragers van Het Ambacht. Door het creëren van extra hoogte op de begane grond is flexibele invulling van plinten mogelijk. Naast wonen kan zo in de plint ruimte zijn voor creatieve bedrijvigheid, winkels, horeca, commercieel- en maatschappelijk vastgoed. De plinten (voor voorzieningen) zijn minimaal 4 meter hoog en flexibel in te delen.



Plint bij stadswoningen

De voorgevels van stadswoningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Door de autovrije openbare ruimten ontstaat de mogelijkheid van een creatieve indeling, waarbij verblijfsruimtes op de begane grond aan de gevel gecreëerd kunnen worden. Door het opnemen van een verblijfsruimte direct achter de voorgevel kunnen grotere gevelopeningen toegepast worden, die aansluiten op de Delftse stoep. De entree van een stadswoning kan geaccentueerd worden, bijvoorbeeld door het toevoegen van bijzonder metselwerk of een luifel.



Plint bij gebouwde parkeervoorziening

Parkeergebouwen in de bouwvelden A zijn goed zichtbare en herkenbare gebouwen met begroeide gevels. De entrees voor auto's, maar zeker ook voor voetgangers moeten goed zichtbaar, verlicht en sociaal veilig zijn. Voorzieningen in de plint van het parkeergebouw, zoals een pakjesafhaalpunt of bedrijvigheid dragen bij aan levendigheid bij het gebouw.

Door de schaal van de parkeergebouwen (circa 32 x 64 meter) is het wenselijk minimaal één of zo mogelijk meerdere zijden af te zomen met een bijzonder woningtype. Hiermee worden blinde gevels in de woonomgeving (ten dele) voorkomen. Bijvoorbeeld een ondiepe stadswoning met een ruim dakterras. De

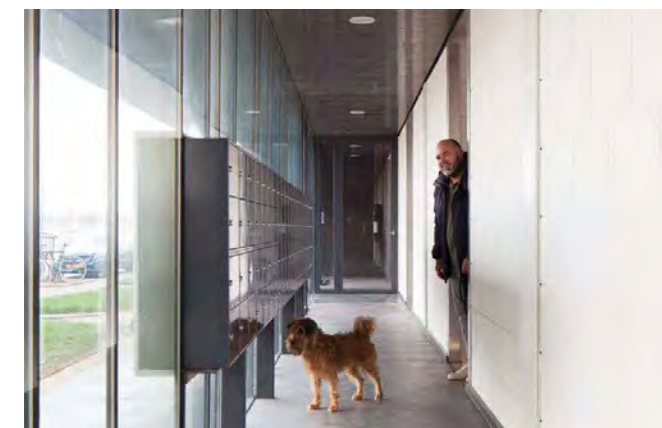
woning is gericht op de zonzijde en ondiep omdat er aan de zijde van het parkeergebouw geen daglicht binnen zal komen.

De parkeervoorzieningen in de bouwvelden B zijn niet volledig zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Het parkeerdek is ingepakt met (woon)functies in de plint en is daardoor kwalitatief hoogwaardig ingepast. De entrees zijn goed zichtbaar en herkenbaar. Belangrijk is een overzichtelijke aansluiting van entree naar de openbare ruimte – voetgangers en fietsers moeten auto's aan zien komen en vice versa. Met trappen en hellingen zijn de semi-openbare hoven boven het parkeerdek toegankelijk.



Bergingen

Bij appartementen zijn in pandige bergingen en/of stallingsruimtes aanwezig voor fietsen, scootmobiel etc. Daar waar bergingen aan de openbare ruimte liggen moeten deze zorgvuldig worden ingepast. Er moet voorkomen worden dat er lange blinde gevels ontstaan die sociaal onveilig voelen. Bergingsblokken kunnen ook aantrekkelijke gevels hebben door de ingang aan de gevel te leggen waarbij deze 's avonds kan functioneren als lichtelement die tevens de openbare ruimte subtiel verlicht.

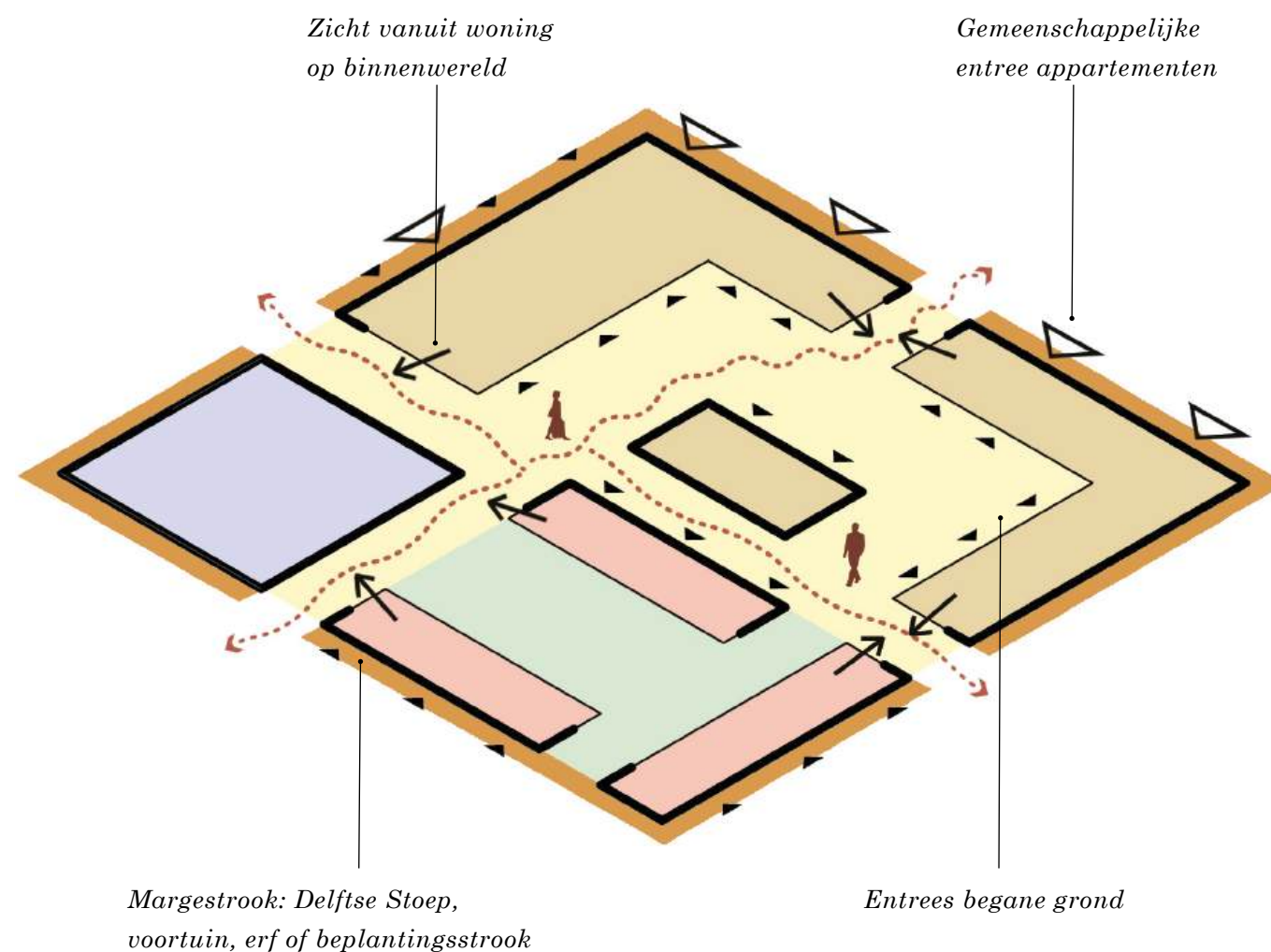


7. Beeldkwaliteit: eigentijds, karaktervolle uitstraling van gebouwen

7.5 Overgang openbaar - privé

De overgangen tussen publieke en private ruimten worden zorgvuldig vormgegeven. Bij woningen en appartementen op de begane grond vinden we Delftse stoepen, geveltuinen of voortuinen. Bij appartementencomplexen en gebouwen met voorzieningen in de plint is ruimte nodig voor bereikbaarheid van entrees, fietsopstelplekken, uitstallingen en terrassen. Deze plinten krijgen extra aandacht. Zij hebben extra hoogte, zijn open, toegankelijk, pandsgewijs en flexibel in te delen.

Buitenruimten en erfafscheidingen worden zorgvuldig mee ontworpen met de gebouwen en de openbare ruimte. De buitenruimte op het kavel en indeling van zijgevels bieden gebruikers en passanten een sociaal veilige en aantrekkelijke omgeving. Voorzieningen zoals fietsenstallingen, bergingen, afvalverzamelruimtes en nutsvoorzieningen zijn in principe opgenomen in de hoofdbouwmassa's. Ze kunnen alleen in de buitenruimte worden geplaatst als hoogwaardig vormgegeven voorzieningen, die bijdragen aan kwaliteit en levendigheid van de buitenruimte.



Entrees

Er is een onderscheid tussen de entrees van stadswoningen en appartementen. De stadswoningen hebben een voordeur aan de openbare ruimte, veelal aan de buurterven en in de binnenwereld.

In appartementengebouwen hebben sommige woningen op de begane grond individuele

voordeuren en zijn er gemeenschappelijke entrees en bergingen. De gemeenschappelijke entrees liggen aan een ontsluitingsweg, het park of het buurterf. Zo dragen zij bij aan leefbaarheid in die openbare ruimtes. De plaats van individuele voordeuren van appartementen op de begane grond is afgestemd op de gewenste ligging van de buitenruimte.



Voordeuren met Delftse Stoep aan een buurtstraat



Entree van een appartementengebouw



Voorbeeld van een Delftse Stoep



Appartementen op begane grond met een eigen voordeur

Erfafscheidingen

Achtereindtuinen die grenzen aan het openbaar gebied hebben een gemetselde erfafscheiding. Tegen de erfafscheiding is opgaand groen aanwezig. De erfafscheiding bestaat uit hetzelfde materiaal als de zijgevel c.q. eindgevel van de bijbehorende woningen. Schuurtjes of werkruimtes kunnen onderdeel zijn van de erfafscheiding zijn. Werkruimtes kunnen de leefbaarheid versterken in de binnenwereld als ze aan openbare ruimte grenzen.



Eindgevels

Eindgevels zijn waar mogelijk 'groene' gevels met gevelbeplanting. Deze wortelt in de 'volle' grond. Bij de eindwoningen is het toevoegen van (hoek)ramen op de kopgevels

essentieel, om sociale veiligheid van de openbare ruimten te waarborgen. Dit geldt met name bij de entrees naar de bouwvelden. Hier zijn aan één of twee zijdes van de openbare ruimte in de kopgevel openingen nodig voor sociale veiligheid. Bij kopgevels bij een kruising van twee buurterven is dit minder van belang.

Bij appartementen op een hoek is er een verbijzondering die een dubbele oriëntatie mogelijk maakt door raampartijen, balkons en dakterrassen.



Buitenruimte (balkons en dakterrassen)

Iedere woning heeft een buitenruimte. Dit kan een balkon of dakterras zijn. Door balkons buiten de gevel te maken is contact met de openbare ruimte mogelijk. De uitwendige balkons zorgen voor levendigheid en afwisseling. Door setbacks kunnen ruime buitenruimten worden gemaakt en is voldoende licht op lagere verdiepingen mogelijk.

In het stedelijke Ambacht volstaan de minimale maten uit het bouwbesluit voor buitenruimten niet. Een grote buitenruimte bij een appartement is een belangrijke randvoorwaarde voor doorstroming op de woningmarkt, bijvoorbeeld van ouderen die een grondgebonden woning met tuin achterlaten. De wens is om een minimale maat aan te houden voor een balkon van 10 m², groot genoeg voor een tafel en 4 stoelen. Uitzondering zijn buitenruimten bij appartementen kleiner dan 50 m² en collectieve woonvormen. Daar kunnen kleine balkons of een gemeenschappelijk terras worden toegepast.

Bij appartementengebouwen met een galerij grenzen galerijen veelal aan de binnenwereld of aan een ontsluitingsweg. Hier mogen geen



eentonige gevels van hoek naar hoek worden vormgegeven.

Bevoorrading

Bij de verdere uitwerking van bebouwing en openbare ruimte zal rekening moeten worden gehouden met bevoorrading en toegankelijkheid van de nieuwe bebouwing en voorzieningen. Er wordt een bevoorradersplan opgesteld om de bevoorrading vooral vanaf de hoofdwegen te organiseren. Overlast moet minimaal zijn. Een optie hierbij zijn venstertijden. In het plan zal ook rekening moeten worden gehouden met vrije routes voor hulpdiensten



7. Beeldkwaliteit: eigentijds, karaktervolle uitstraling van gebouwen

7.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaam bouwen

De gebouwen zijn energieneutraal. Duurzame energieoplossingen worden mee-ontworpen en geïntegreerd in het gebouw, zodat individuele oplossingen in latere fasen voorkomen worden. De daken bieden ruimte voor zonnepanelen. Een aandachtspunt hierbij is overlast door spiegeling voor hoger gelegen woningen.

Klimaatadaptatie en vergroening.

De transformatie van Het Ambacht is gericht op een klimaat-robuste wijk met kwantitatief en kwalitatief groen. Groen op en aan bebouwing draagt bij aan een groene uitstraling en biodiversiteit van het gebied. Dit wordt bereikt door gevels, balkons en daken te voorzien van verschillende typen groen, zoals sedum of dikke grondpakketen op daken en dekken of andere beplanting, klimplanten, groen aan en tegen gevels, plantenbakken met bomen etc. Aandachtspunten hierbij zijn onderhoud en opvang van hemelwater. Het pakket en de beplanting moeten zodanig zijn opgebouwd dat het groen onder alle weersomstandigheden onderhoudsarm is. Voor voldoende robuust groen op een dak of dek is een redelijk dik grondpakket nodig. Groene gevels en groene of bruine daken zijn een integraal onderdeel van groenstructuur in het plangebied.



Bijlagen



Voorbeelduitwerking profielen ontsluitingswegen

B1.1 Voorbeelduitwerking profiel Industrielaan

De Industrielaan is en blijft een belangrijke verbindingsweg. Omdat doorstroming belangrijk is komen er geen nieuwe aansluitingen voor straten en/of parkeergarages op de Industrielaan. De weg zal een stadstraat worden met aan de zuidzijde een duidelijke gevelrand van het nieuwe Ambacht. Er is een profiel mogelijk met twee gescheiden rijbanen en een middenberm. Deze berm kan ingericht worden voor opvang van hemelwater en als oversteekplek voor voetgangers en fietsers. Deze inrichting is deels al aanwezig op wegvak tussen Boompjesgoed en Zuivelstraat. In het vervolgonderzoek zal aangegeven worden hoe dit gewenste profiel met de vereiste maten gerealiseerd kan worden. De waterpartij aan de noordzijde krijgt meer aandacht als wandelgebied. In plaats van het huidige trottoir kan een half verhard pad worden aangelegd in samenhang met een natuurvriendelijke oever.

Omdat de Industrielaan een belangrijke oost-west verbinding is voor fietsers, wordt overwogen om aan weerszijden een tweerichtingen fietspad aan te leggen. In het profiel is aan de zijde van Ambacht een tweerichtingen fietspad toegevoegd.

De nieuwe bebouwing staat op circa 15 meter afstand van de huidige rijbaan. De ruimte voor de bebouwing bestaat uit een openbaar erf waar ruimte is voor voetgangers en fietsers. De ruimte tussen erf en fietspad krijgt een groene inrichting. Erf en voetpad kunnen gecombineerd worden.

De woningen op de begane grond worden iets teruggelegd zodat de woningen niet direct aan de openbare ruimte grenzen. Een afscherming tussen wonen en openbaar gebied is gewenst in verband met privacy.



Voorbeelduitwerking profielen ontsluitingswegen

B1.2 Voorbeelduitwerking profiel Groeneveldselaan

De Groeneveldselaan is een historische lijn in Veenendaal. De weg verbindt de wijk Petenbos met centrum en noord. De Groeneveldselaan ligt langs Het Ambacht. Vanaf deze straat zijn de parkeervoorzieningen te bereiken in de nieuwe wijk. Het is belangrijk dat de weg makkelijk en veilig te gebruiken is voor fietsers, omdat dit een van de belangrijkste noord-zuid verbindingen is. Om die reden wordt een nieuw profiel voorgesteld met aan de westzijde een tweerichtingen fietspad, langs de nieuwe woonwijk. Deze nieuwe opzet sluit goed aan op de herinrichtings-plannen voor de kruising Groeneveldselaan

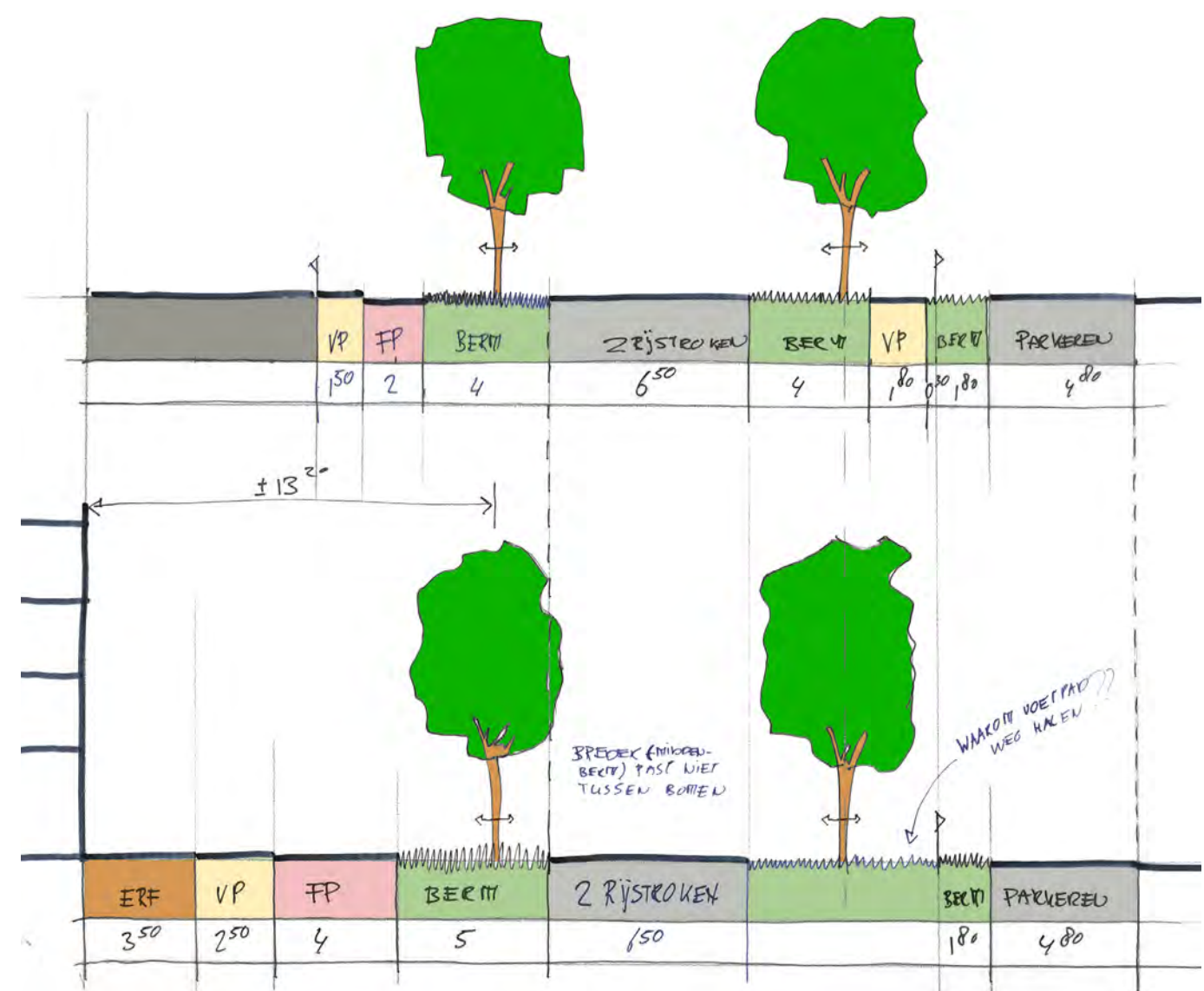
- Industrielaan en de herinrichting ter hoogte van de Smalle Zijde.

Maatgevend voor de herinrichting van de Groeneveldselaan zijn de bestaande bomen aan weerszijden van de rijbanen. De Groeneveldselaan wordt een aantrekkelijke weg door een laanstructuur met nieuwe en

bestaande bomen. Ook de woonboulevard kan profiteren van de ontwikkelingen van het nieuwe Ambacht. De parkeerplaats kan onder andere worden voorzien van meer bomen en ander kwalitatief groen.

De nieuwe bebouwing staat op circa 15 meter ten westen van de huidige rijbaan. De ruimte voor de bebouwing bestaat uit een openbaar erf waar ruimte is voor voetgangers, fietsers en groen. Deze strook is circa 3.50 meter breed. Langs dit erf loopt het voetpad en het nieuwe tweerichtingen fietspad.

Bij verdere uitwerking is het van belang om te zorgen voor een prettig woonklimaat op de begane grond met voldoende privacy aan deze hoofdweg, bijvoorbeeld door het toevoegen van meer groen.



Uitgangspunt is behouden van bomen aan weerszijden van de weg. Er zijn in hoofdlijnen twee profielen. Een smal profiel met twee rijbanen. Een breder profiel bij een afslag met een extra rijbaan. Ook die passen in de huidige situatie tussen bestaande bomen.

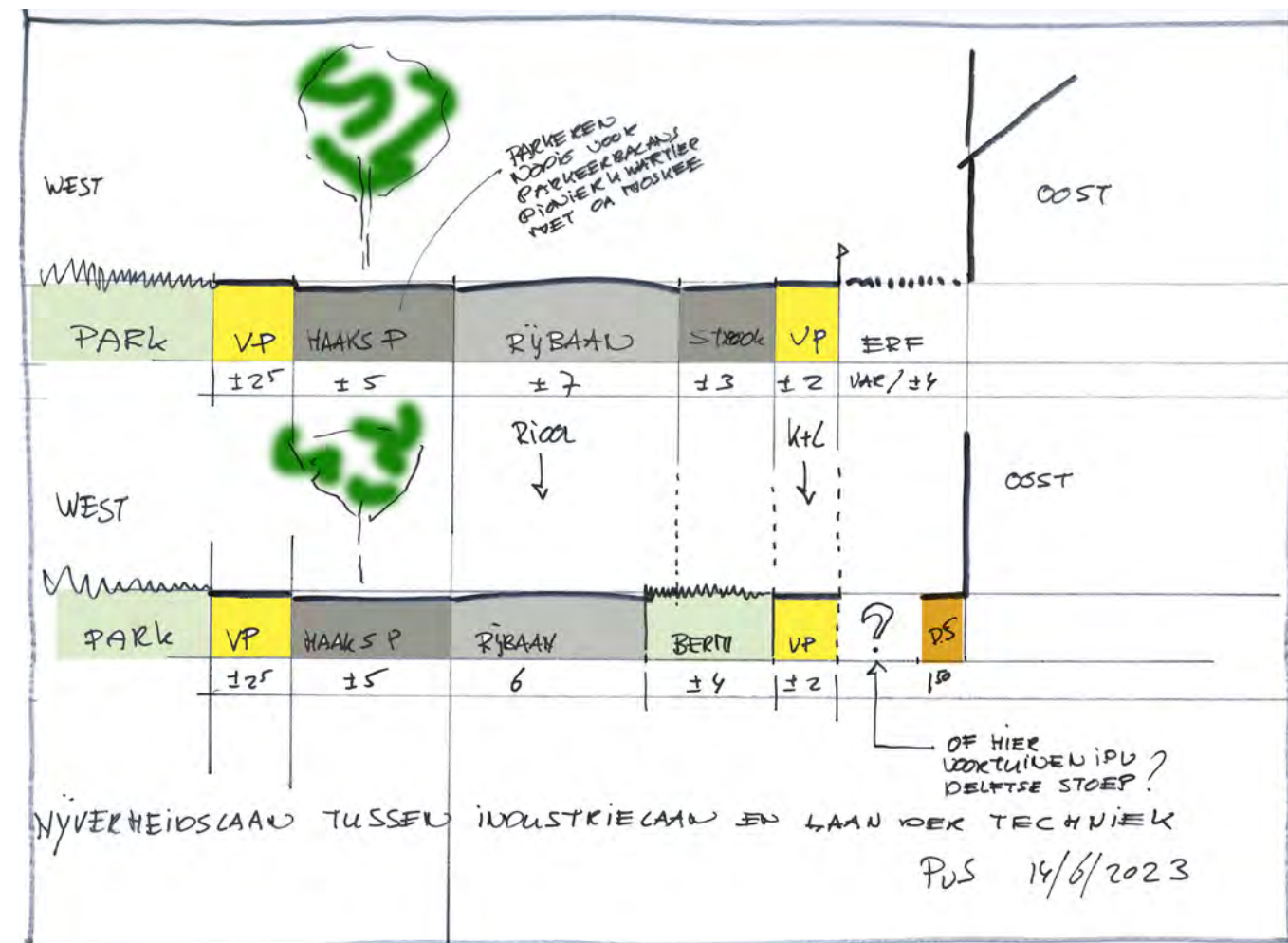


Voorbeelduitwerking profielen ontsluitingswegen

B1.3 Voorbeelduitwerking profiel Nijverheidslaan (noord)

De Nijverheidslaan is en blijft een belangrijke ontsluitingsweg in Het Ambacht. De vraag is hoe de huidige ontsluiting van bedrijven kan transformeren naar een straat waaraan het prettig wonen is. Die transformatie is lastig. Zo lang er gewerkt wordt in de bedrijven, zullen deze bereikbaar moeten zijn voor vrachtwagens. De huidige rijbaan is om die reden 7 meter breed, geschikt voor vrachtwagens, geasfalteerd en er geldt 50 km/uur.

- In het vervolg zal onderzocht worden hoe met tijdelijke en op termijn definitieve maatregelen;
- De veiligheid van voetgangers en fietsers gecombineerd kan worden met de bereikbaarheid van bedrijven;
- De Nijverheidslaan een erftoegangsweg kan worden in een zone met 30 km per uur;
- Het asfalt kan worden vervangen door klinkers;
- Lange rechtstanden kunnen worden omgezet door te meanderen langs groene bermen;
- Of parkeerplaatsen moeten blijven. Zo ja, hoe haaksparkeren omgezet kan worden in langsparkeren, waardoor een smallere rijbaan mogelijk is.



Voorbeelduitwerking profielen ontsluitingswegen

B1.4 Voorbeelduitwerking profiel Nijverheidslaan (zuid)

De Nijverheidslaan is en blijft een belangrijke ontsluitingsweg in Het Ambacht. De vraag is hoe de huidige ontsluiting van bedrijven kan transformeren naar een straat waaraan het prettig wonen is. Die transformatie is lastig. Zo lang er gewerkt wordt in de bedrijven, zullen deze bereikbaar moeten zijn voor vrachtwagens. De huidige rijbaan is om die reden 7 meter breed, geschikt voor vrachtwagens, geasfalteerd en er geldt 50 km/uur.

In het vervolg zal onderzocht worden hoe met tijdelijke en op termijn definitieve maatregelen:

- De veiligheid van voetgangers en fietsers gecombineerd kan worden met de bereikbaarheid van bedrijven;
- De Nijverheidslaan een erftoegangsweg kan worden in een zone met 30 km per uur;
- Het asfalt kan worden vervangen door klinkers;
- Lange rechtstanden kunnen worden omgezet door te meanderen langs groene bermen;
- Of parkeerplaatsen moeten blijven. Zo ja, hoe haaksparkeren omgezet kan worden in langsparkeren, waardoor een smallere rijbaan mogelijk is.



Voorbeelduitwerking profielen ontsluitingswegen

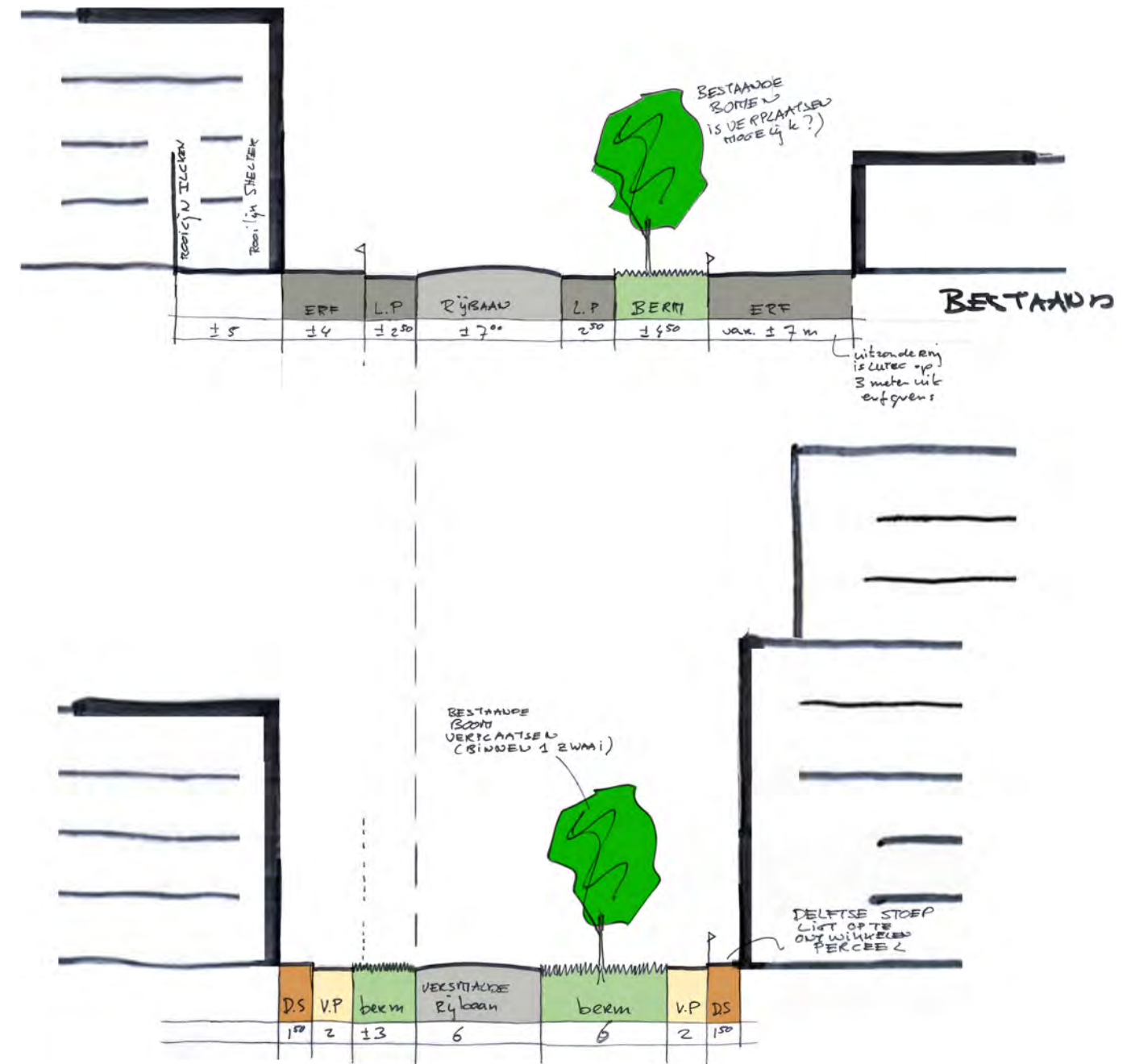
B1.5 Voorbeelduitwerking profiel Laan der Techniek (noord)

De huidige Laan der Techniek verbindt de Industrielaan met de Parallelweg en kruist de Nijverheidslaand. Langs de straat staan diverse bedrijven. De vraag is hoe de huidige ontsluiting van bedrijven kan transformeren naar een straat waaraan het prettig wonen is. Die transformatie is lastig. Zo lang er gewerkt wordt in de bedrijven, zullen deze bereikbaar moeten zijn voor vrachtwagens. De huidige rijbaan is om die reden 7 meter breed, geschikt voor vrachtwagens, geasfalteerd en er geldt 50 km/uur.

In de toekomst bestaat de Laan der Techniek uit drie delen. Het meest noordelijke deel blijft een rol spelen in de ontsluiting van Het Ambacht, maar loopt dood tegen het nieuwe park. Ten zuiden van het park tot de kruising met de Nijverheid-slaand wordt de verkeersfunctie opgeheven. Dit deel wordt een zogeheten buurterf met ruimte voor een fietspad, groen en voetpaden. Ten zuiden van de kruising blijft de straat intact tot aan de Parallelweg.

In het vervolg zal onderzocht worden hoe met tijdelijke en op termijn definitieve maatregelen:

- De veiligheid van voetgangers en fietsers gecombineerd kan worden met de bereikbaarheid van bedrijven;
- De delen met een functie voor autoverkeer een erftoegangsweg kunnen worden in een zone met 30 km per uur;
- Het asfalt kan worden vervangen door klinkers;
- De ruim aanwezige hoeveelheid verharding omgezet kan worden in groen met bomen;
- Of parkeerplaatsen moeten blijven.



Voorbeelduitwerking Bouwveld type A

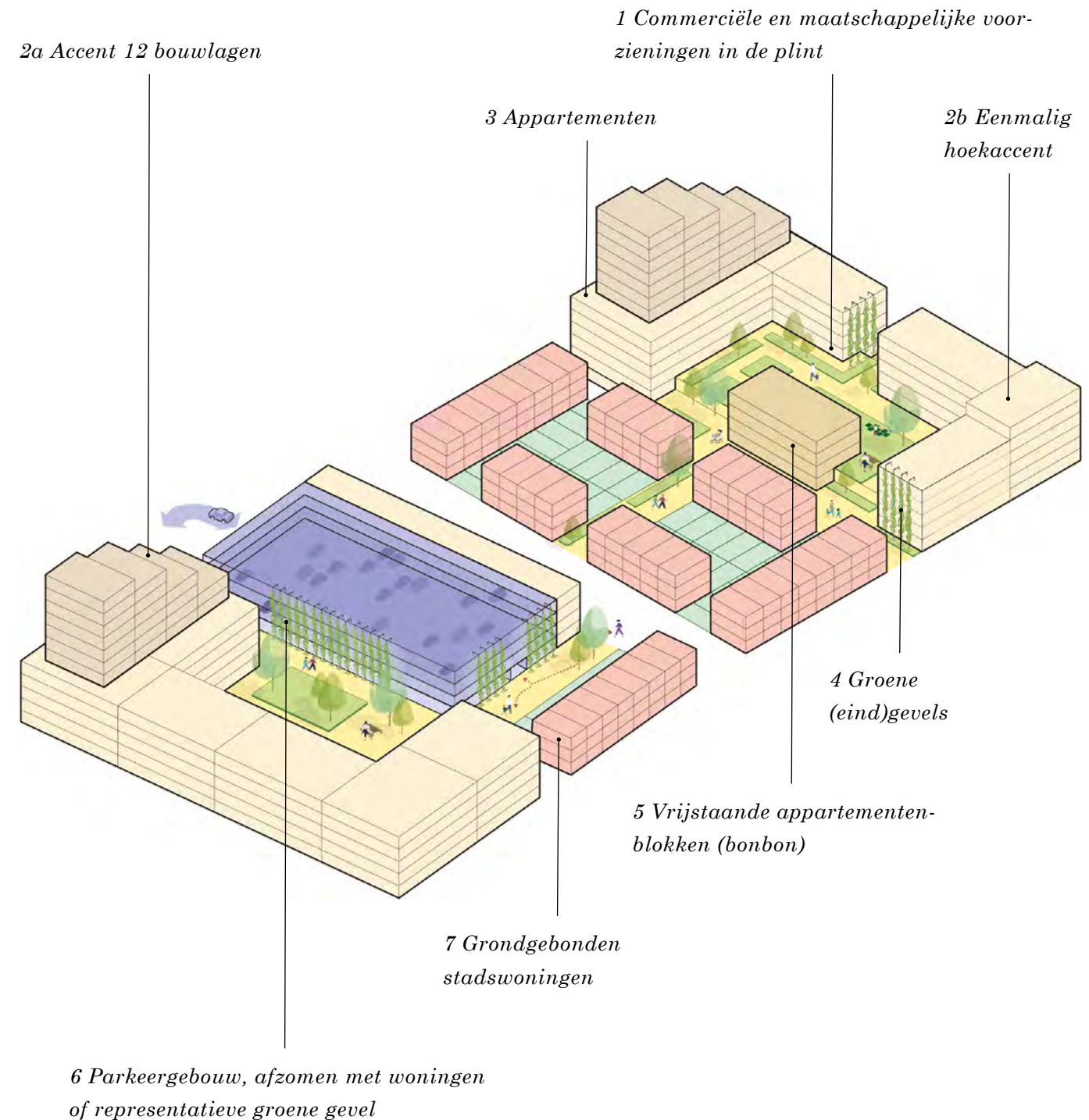
B2.1 Ontwikkelprincipes bouwveld type A

Ontwikkelprincipes verschijningsvorm

- Het gemengde stadsblok heeft aan de buitenzijde heldere wanden naar de openbare ruimte, terwijl aan de binnenzijde een meer beschutte en intiemere verblijfskwaliteit aanwezig is;
- Het bouwveld is opgebouwd uit verschillende grotere en kleinere gebouwen. Er is een verscheidenheid aan functies en typologieën terug te vinden in het samengestelde blok. Door grondgebonden woningen met groene tuinen, appartementen in alle soorten en maten, hoogte accenten met penthouses met elkaar af te wisselen ontstaat een gemengd milieu voor iedereen.
- Het bouwveld is aan de buitenzijde zo veel mogelijk gesloten. Op de begane grond zijn in een multifunctionele plint naast wonen ook voorzieningen mogelijk, zoals dienstverlening, een winkel of horeca;
- Gebouwen staan in de buitenste rooilijn van het bouwveld. Gebouwen zijn op de openbare ruimte georiënteerd door gebruikruimtes te richten op die openbare ruimte: ontsluitingsstraat, buurterf, park en binnenwereld;
- Voor de menselijke maat en sociale cohesie is een 'hoogfrequente plint' op ooghoogte

nodig: een plint met veel voordeuren met een eigen adres, afgewisseld met gemeenschappelijke entrees van appartementengebouwen. Langs het park en ontsluitingswegen hebben gebouwen hoge plinten waar commerciële en maatschappelijke functies een plek kunnen krijgen;

- De Delftse Stoep is een terugkerend element dat de plinten (begane grond) verbindt met de openbare ruimte: park, buurterf en de binnenwereld
- Ongeveer de helft van het bouwveld is onbebouwd bestaande uit openbaar toegankelijke ruimte of achtertuinen. Hierdoor ontstaat een balans tussen bebouwd en onbebouwd en is er ruimte voor kwalitatief groen, dat bijdraagt aan wateropvang, verkoeling en een sterke biodiversiteit.
- Collectieve parkeervoorzieningen zijn voor auto's alleen bereikbaar vanaf de hoofdinfrastructuur.
- De daken van gebouwen worden benut voor opvang van hemelwater (sedumdaken of vergelijkbaar) en voor energie (zonnepanelen).

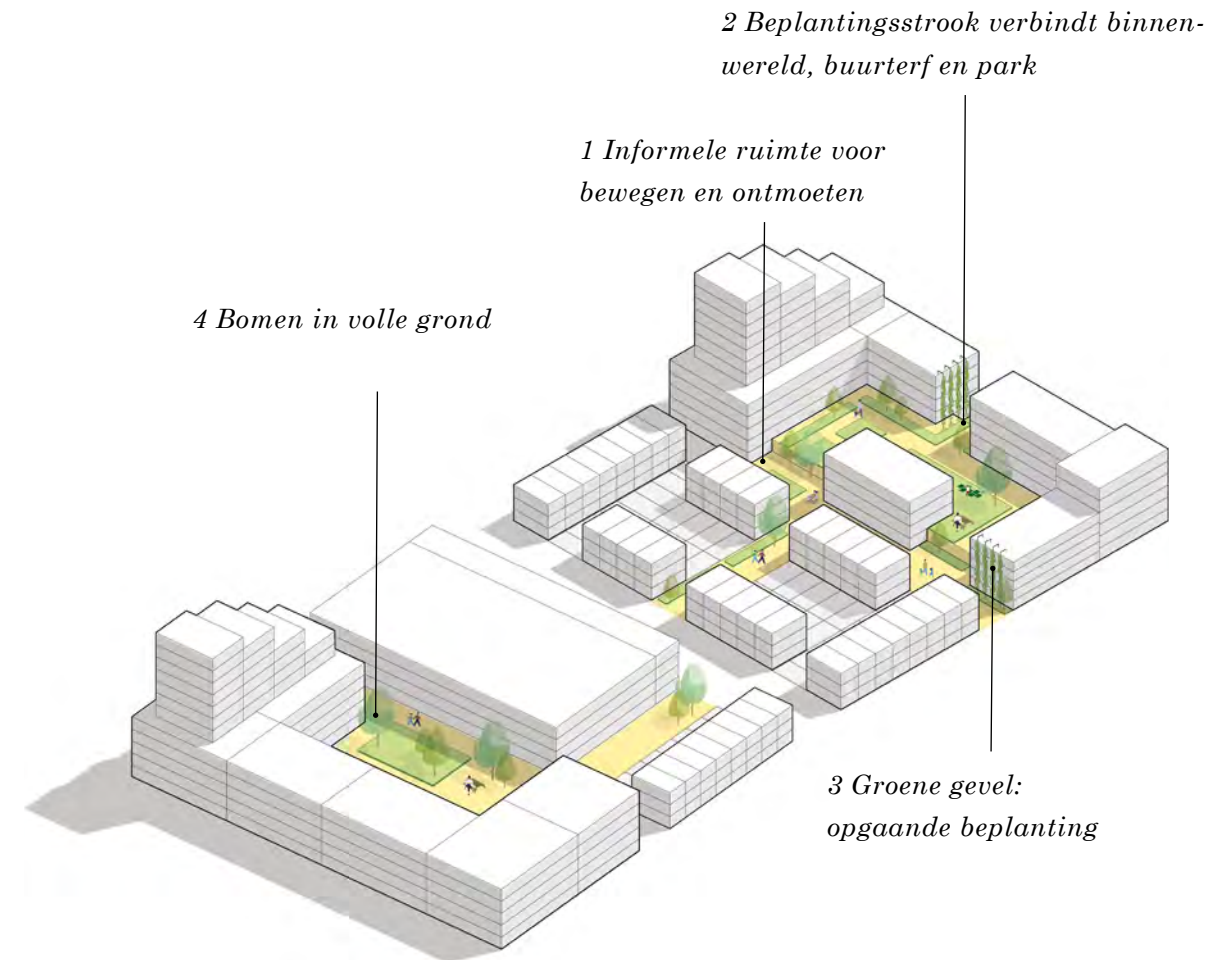


Voorbeelduitwerking

Voorbeelduitwerking Bouwveld type A

B2.2 Aanvullende ontwikkelprincipes bouwveld type A

- Er zijn minimaal 3 toegangen die de binnenwereld verbinden met zijn directe omgeving. De toegangen zijn minimaal 5 meter breed voor toegankelijkheid van hulpdiensten en andere grotere voertuigen.
- In de binnenwereld is er minimaal een plek die breder is dan de vereiste doorgangsruijnte, waar ruimte is voor een speel- of zitplek en een boom in de volle grond.
- Groene plantenstroken begeleiden routes en schermen kopgevels af. De planten in deze stroken zijn verwant aan de planten langs het park en in de buurterven.
- In de ondergrond is onder andere ruimte nodig voor riolering, kabels en leidingen etc.
- Voorkanten altijd tegenover een ontworpen gevel met entrees:
 - bij grondgebonden woningen tegenover appartementen voordeur tegenover voordeur op begane grond;
 - bij grondgebonden woningen die grenzen aan achtertuinen worden erfafscheidingen en bergingen met de woningen mee ontworpen;
 - bij appartementen tegenover elkaar geen specifieke regels.

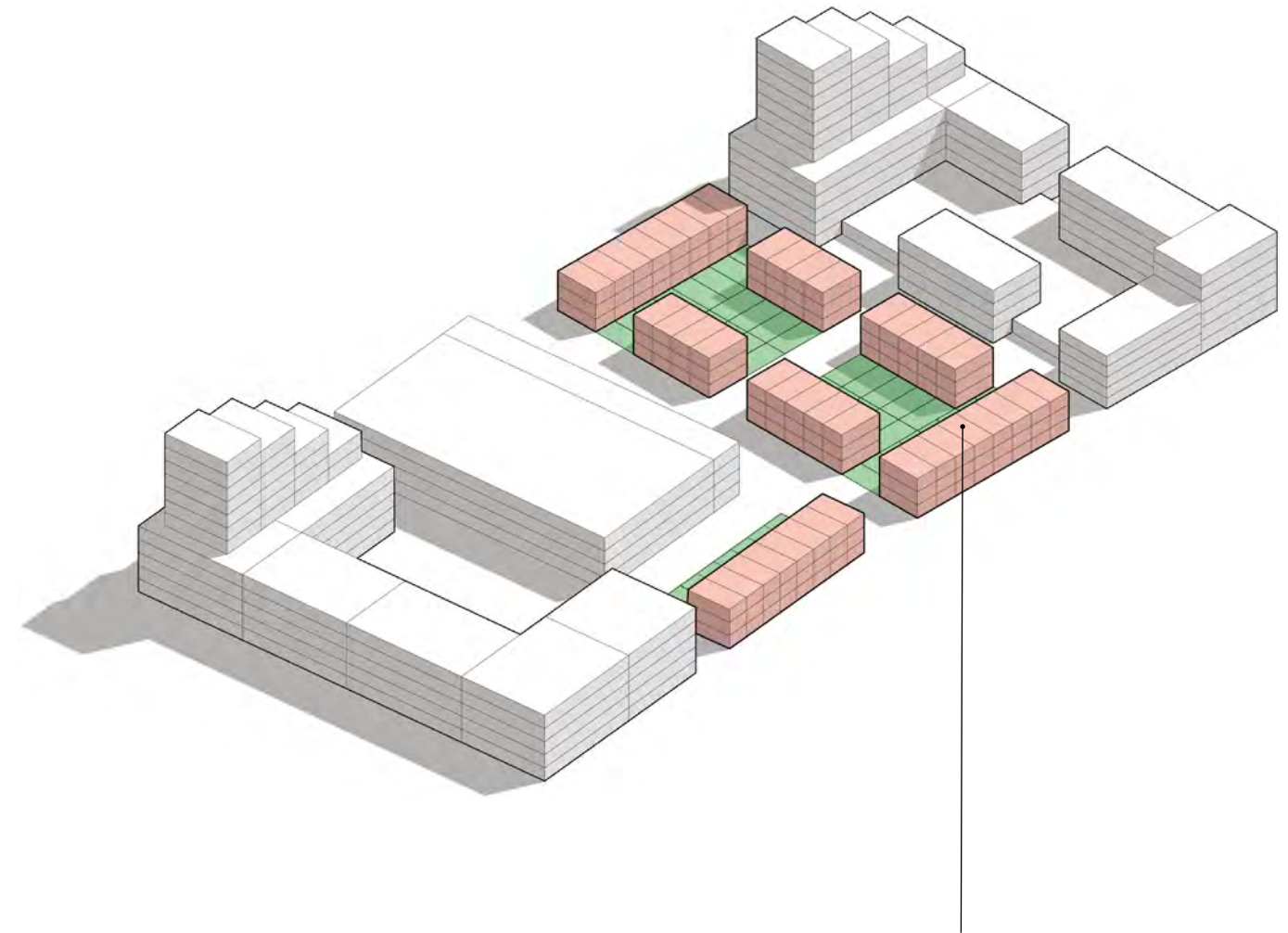


Voorbeelduitwerking Bouwveld type A

B2.3 De grondgebonden stadswoning in bouwveld type A

Ontwikkelprincipes:

- De stadswoningen beslaan minimaal 15% van het totale BVO (per ontwikkelveld);
- Er zijn stadswoningen voor verschillende doelgroepen, de woningen variëren in oppervlakte tussen 100 en 200 m² BVO per woning;
- Een achtertuin met volle grond van circa 10 meter diep;
- De stadswoning is maximaal 4 bouwlagen hoog en minimaal 3 bouwlagen. De derde laag mag een plat dak hebben met of zonder setback of een bijzondere kapvorm, zoals sheddak, etc;
- Stadswoningen zijn mogelijk met verschillende beukmaten, mits de woning nog levensloopbestendig is;
- De stadswoningen zijn niet gelegen aan de hoofdinfrastructuur, zoals Groeneveld-selaan en Industrielaan;
- De stadswoningen hebben een eigen voordeur aan het Buurterf of aan de Binnenwereld;
- Voordeuren liggen bij voorkeur tegenover de voorkant van een ander gebouw;
- De stadswoningen hebben aan de voorzijde een Delftse Stoep;
- De zijtuinen die grenzen aan openbaar toegankelijke ruimten (of een gemeenschappelijk gebied) hebben een gemetselde erfafscheiding;
- In achtertuinen is de berging onderdeel van de erfafscheiding;
- Bij eindwoningen zijn bergingen aan de openbare zijde opgemetseld.
- De eindgevel is een 'groene' gevel, dat wil zeggen dat er gevelbeplanting is. Deze staat in de groenstrook langs de eindgevel en wortelt in de 'volle' grond.
- Bij de eindwoningen is het toevoegen van (hoek)ramen op de kopgevels essentieel, om sociale veiligheid van de openbare ruimten te waarborgen. Dit geldt met name bij de entrees naar de bouwvelden. Hier zijn aan één of twee zijdes van de openbare ruimte in de kopgevel openingen nodig in verband met de sociale veiligheid. Hier volstaat een (hoek)raam.



Stadswoningen 3 - 4 bouwlagen

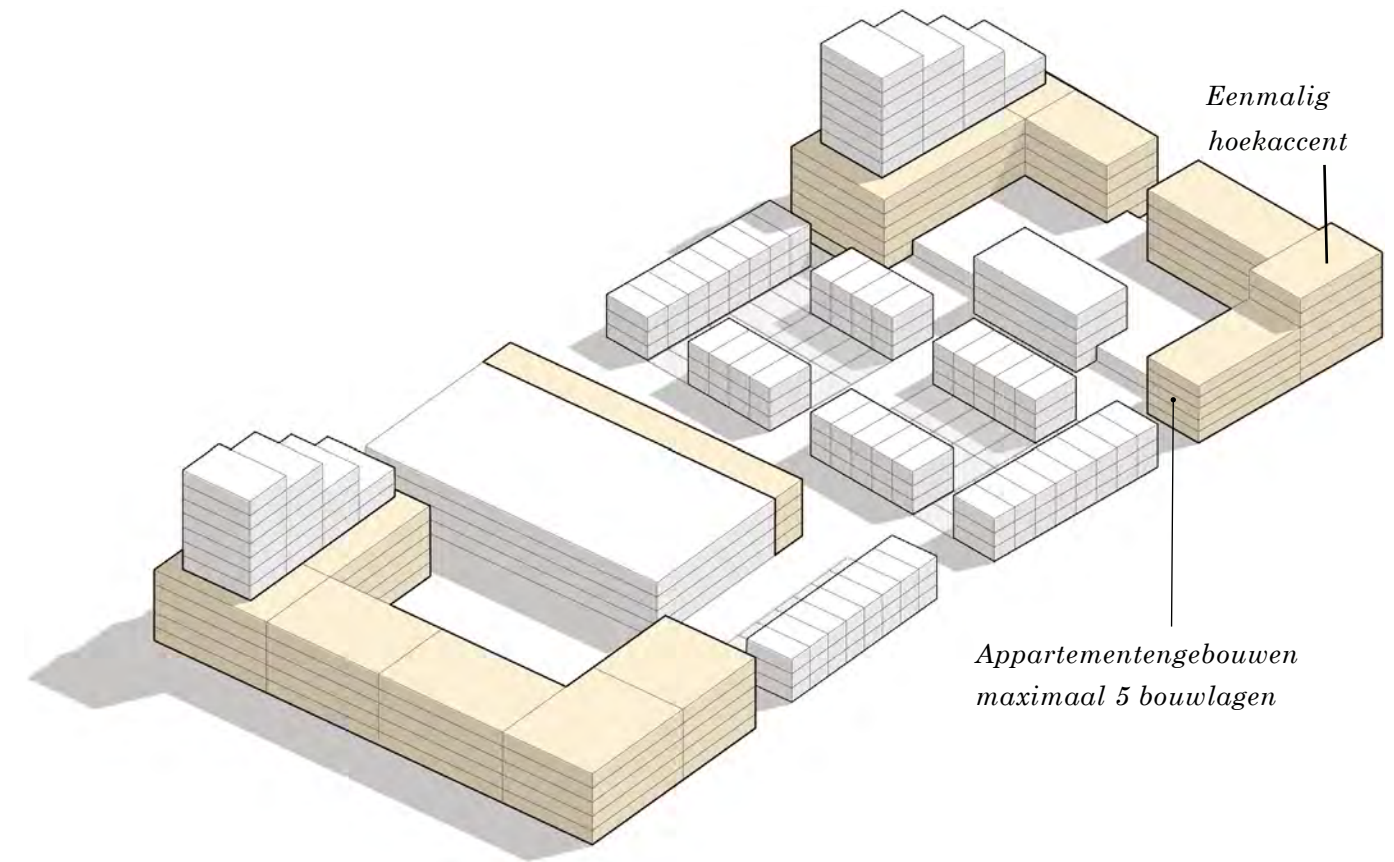


Voorbeelduitwerking Bouwveld type A

B2.4 Appartementen in bouwveld type A

Ontwikkelprincipes:

- Ieder appartement heeft een royale buitenruimte: balkon of daktuin. De appartementen op de begane grond hebben een Delftse Stoep als buitenruimte of aan het park een voortuin;
- Balkons zijn uitpandig en in aflopende prioriteit gericht op: park, buurterf, binnenwereld;
- Voor de appartementen geldt een algemene basishoogte van 5 bouwlagen. Per bouwveld is op een hoek één incidentele verhoging tot 6 bouwlagen mogelijk, waardoor een lange doorlopende dakrand wordt onderbroken en/of een hoek kan worden gemarkeerd;
- In verband met licht en lucht voor de woningen op lagere verdiepingen is een set back van de hoogste bouwlaag gewenst. Dit is tevens de mogelijkheid voor een ruim terras.
- Appartementen op de begane grond krijgen waar mogelijk voordeuren naar de openbare ruimte in plaats van een gemeenschappelijke inpandige ontsluiting;
- De begane grond (plint) is minimaal 4 meter hoog zodat verschillende functies en multifunctioneel gebruik mogelijk zijn;
- Bergingen en nutsvoorzieningen vragen om creatieve, inpandige, oplossingen om de kwaliteit van het openbaar gebied maximaal te garanderen;
- Bij de entree is ruimte aanwezig voor het stallen van fietsen e.d.;
- Levendige plint maken, geen blinde gevels en bergingen aan park en buurterven. Zo veel mogelijk de entrees van de woningen aan de openbare ruimte;
- De hoeken krijgen een alzijdige architectonische uitstraling. Een hoek kan verbijzonderd worden door sculpturale vormgeving en/of detaillering. Een hoek gelegen aan een groot openbaar element, zoals een park, dient bij voorkeur een sculpturale uitstraling te hebben.

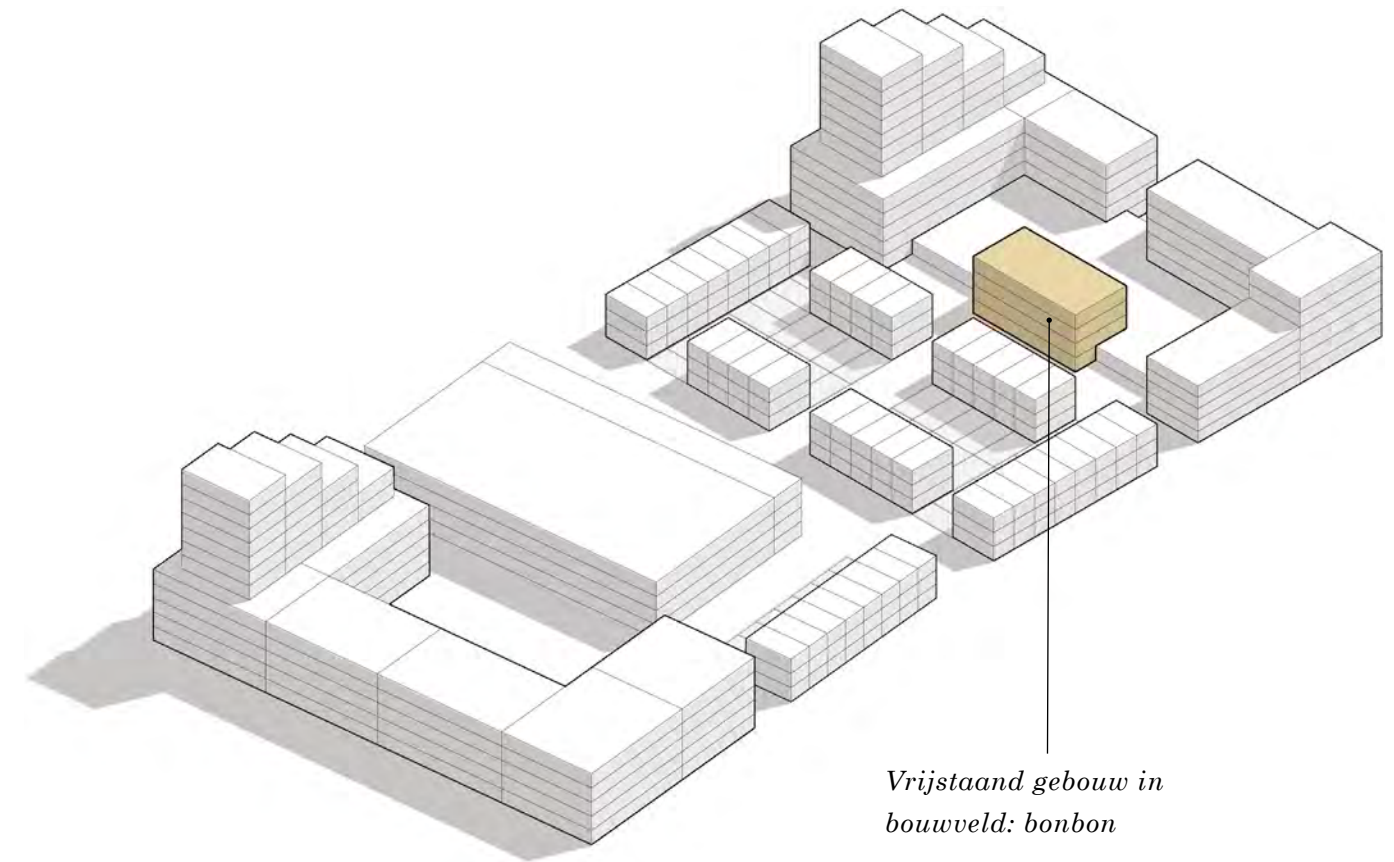


Voorbeelduitwerking Bouwveld type A

B2.5 Vrijstaande kleine blokken in bouwveld type A

Ontwikkelprincipes:

- Dit type is incidenteel mogelijk in te passen in de binnenwereld.
 - Er zijn diverse speciale typologieën mogelijk; stadsvilla, rug-aan-rug woning, patio-woningen, etc.
 - Ieder appartement heeft een royale buitenruimte: balkon of daktuin. De appartementen op de begane grond hebben een Delfste Stoep of voortuin afhankelijk van de positie en oriëntatie op hun omgeving en zon. Afhankelijk van deze positie kunnen er tuinen of een gemeenschappelijke buitenruimte zijn;
 - Balkons zijn uitpandig en in aflopende prioriteit gericht op: park, buurterf, binnenwereld;
 - Voor deze vrijstaande appartementen geldt een algemene basishoogte van 4
- bouwlagen, waardoor zij aansluiten bij de maat, schaal en sfeer van de binnenwereld.
 - Appartementen op de begane grond krijgen waar mogelijk voordeuren naar de openbare ruimte in plaats van een gemeenschappelijke inpandige ontsluiting
 - Bergingen en nutsvoorzieningen vragen om creatieve, bij voorkeur inpandige, oplossingen om de kwaliteit van het openbaar gebied maximaal te garanderen.
 - De hoeken krijgen een alzijdige architectonische uitstraling. Een hoek kan verbijzonderd worden door sculpturale vormgeving en/of detaillering. Een hoek gelegen aan een groter openbaar element, zoals een park, dient bij voorkeur een sculpturale uitstraling te hebben.

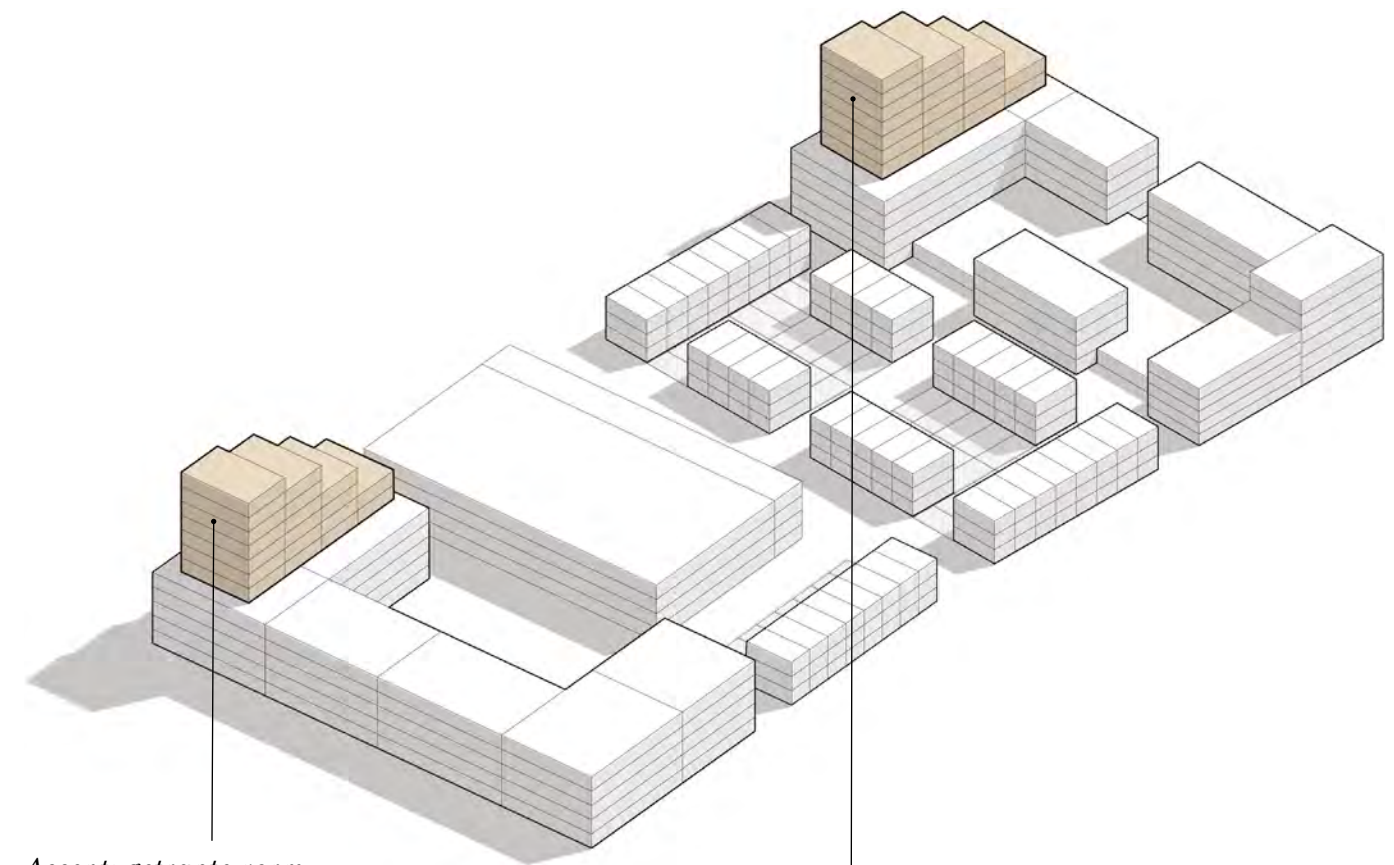


Voorbeelduitwerking Bouwveld type A

B2.6 Accenten in bouwveld type A

Ontwikkelprincipes:

- Deze gebouwen zijn een accent in hoogte en vormgeving;
- Het accent is een relatief smal gebouw en heeft een footprint van circa 15 × 40 meter;
- De accenten verspreid over de wijk zijn 'familie' van elkaar, zodat zij een herkenbaar element van de wijk zijn;
- Het accent is een element boven op de basis van 5 bouwlagen hoog;
- Het accent is maximaal 7 bouwlagen hoog, bovenop de basis van 5 bouwlagen (dus de bebouwing is maximaal 12 bouwlagen, dit is circa 36 meter voor het aantal bouwlagen. Daar komt nog 1 tot 2 meter bij in verband met dakrand, hogere plint, etc.);
- Het accent heeft een setback van minimaal 2 meter ten op zichte van de basis om windhinder tegen te gaan;
- Het accent is trapsgewijs opgebouwd, zodat er daktuinen aanwezig zijn. De appartementen in het accent hebben een daktuin boven de ondergelegen verdieping. De appartementen waar geen daktuin mogelijk is hebben een ruim balkon;
- De positie van het accent heeft impact op de bredere en directe omgeving. De positie kan bepaald worden op basis van algemene regel bij de themakaarten. Tevens zullen de effecten op de directe omgeving moeten worden betrokken bij het bepalen van de exacte locatie en vormgeving.



Accent: getrapte vorm, tot 12 bouwlagen hoog

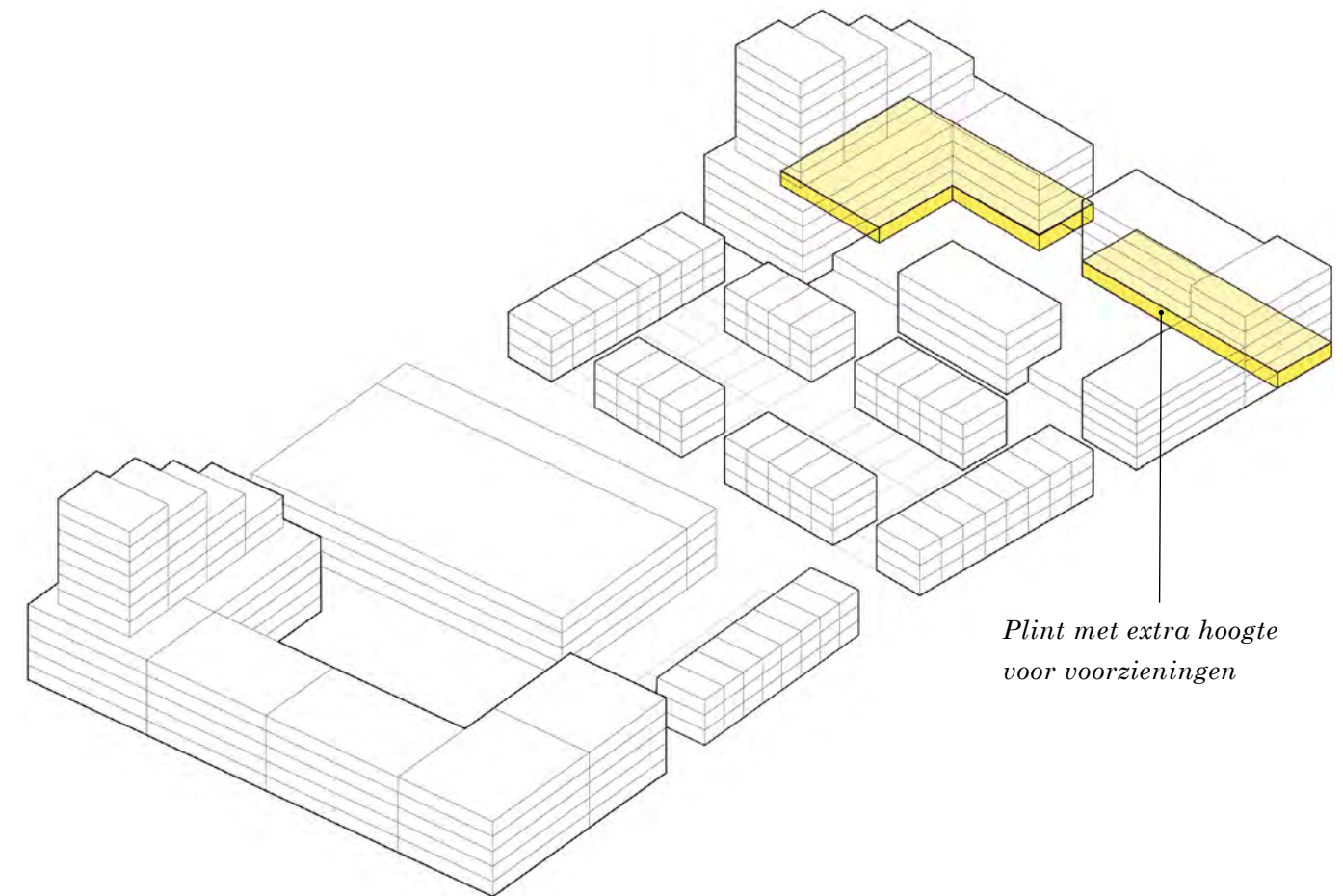
Accent: getrapte vorm, tot 12 bouwlagen hoog

Voorbeelduitwerking Bouwveld type A

B2.7 Commerciële functies/voorzieningen in bouwveld type A

Ontwikkelprincipes:

- Deze functies bevinden zich in de plint.
- De plinten zijn 4 meter hoog en geschikt voor multifuncti-oneel gebruik;
- De voorzieningen liggen aan levendige pekken c.q. zorgen voor levendigheid. In afnemende prioriteit liggen de functies aan het park, de hoofdinfrastructuur en een buurterf;
- De voorruimte bij een voorziening zal ingericht moeten worden ten behoeve van deze functie, bijvoorbeeld om fietsen te stallen, een terras, uitstalling, etc. Hiervoor kan de Delftse Stoep gebruikt worden. Deze is over het algemeen 1.50 meter diep, maar kan afhankelijk van de ligging aan park of hoofdinfrastructuur dieper worden gemaakt. Bijvoorbeeld langs het park 2.50 of 4 meter diep;
- Expeditietoegangen en bergingen vragen om creatieve, bij voorkeur inpandige, oplossingen om de kwaliteit van het openbaar gebied maximaal te garanderen. Een mogelijkheid is om bevoorrading plaats te laten vinden over de routes gemaakt voor calamiteitenverkeer, verhuizen etc.

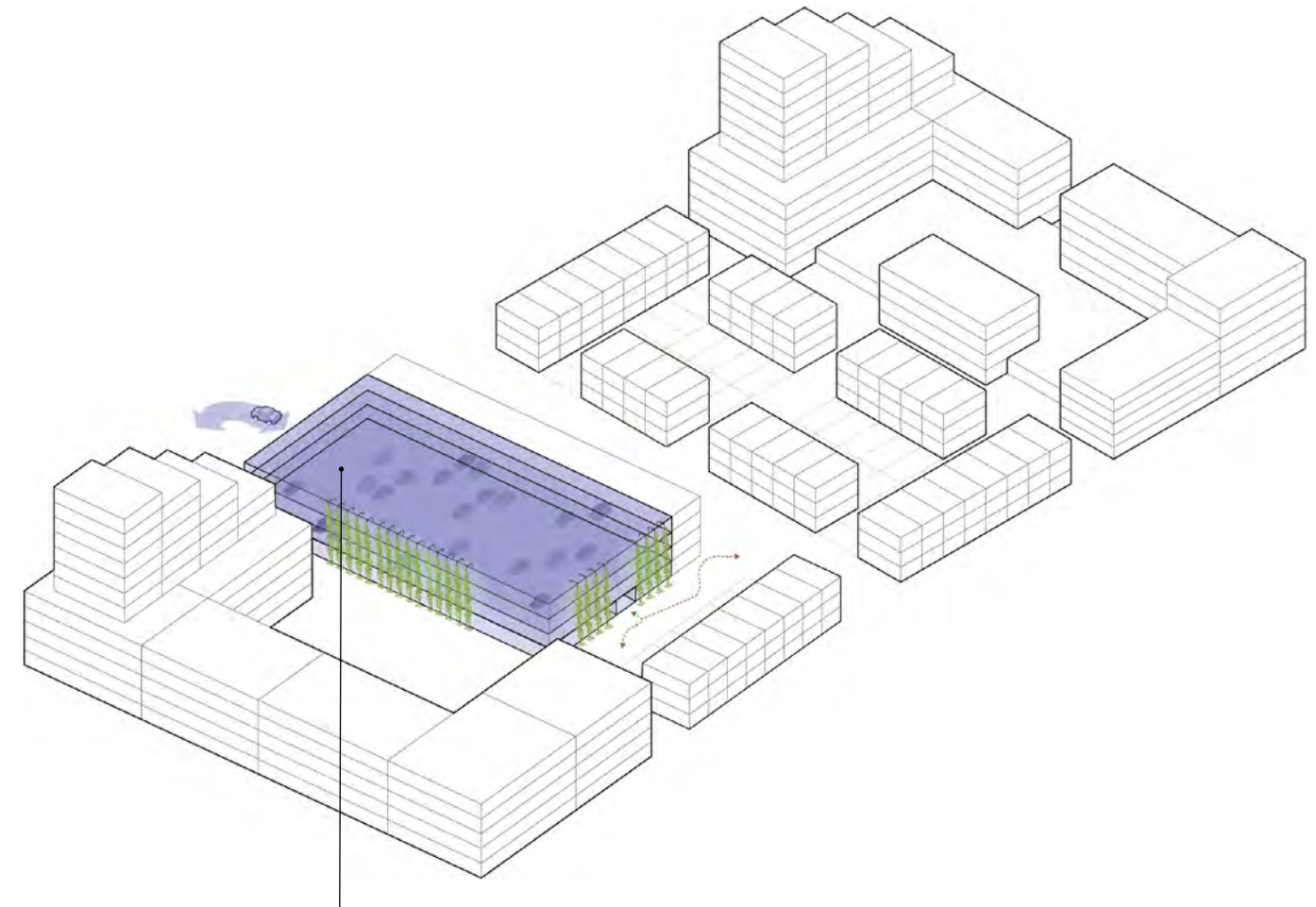


Voorbeelduitwerking Bouwveld type A

B2.8 Parkeergebouw in bouwveld type A

Ontwikkelprincipes

- De collectieve gebouwde parkeervoorziening wordt direct ontsloten vanaf de hoofdinfrastructuur. De parkeervoorzieningen bij bouwveld type A zijn goed zichtbare en herkenbare gebouwen;
- Het parkeergebouw is een efficiënt gebouw dat kan transformeren op termijn;
- Er zijn extra voorzieningen in plint aanwezig (zoals bedrijvigheid, pakjesafhaalpunt, deelmobiliteit, pick-up-points etc.). Voorzieningen in de plint van het parkeergebouw, en dergelijke dragen bij aan levendigheid bij het gebouw;
- De collectieve parkeervoorziening is bestemd voor bewoners, werknemers en bezoekers;
- De entrees voor voetgangers zijn herkenbaar, goed zichtbaar zijn en sociaal veilig. De vormgeving van deze entrees is gericht op de menselijke schaal en er zijn sprekende details aanwezig;
- De hoofdingang voor auto's is duidelijk herkenbaar, dit kan bijvoorbeeld door extra hoogte en/of vormgeving of materiaalgebruik. De entrees zijn beperkt in breedte;
- Een solitaire vrijstaande parkeervoorziening is een robuust gebouw met individuele expressie. De architectuur is stedelijk met aandacht voor kwalitatief hoogwaardige materialen en details. Het gebouw heeft groene gevels;
- Bebouwing op het parkeergebouw is mogelijk, maar mag niet meer dan 20 % van het dakoppervlak beslaan. Deze incidentele bebouwing is bedoeld als mogelijkheid om het dak te benutten voor bewoners en het benutten van daken voor dubbel ruimtegebruik;
- De daken van de parkeergarage benutten voor opvang van hemelwateropvang en zonnepanelen.



Gebouwde parkeervoorziening



Voorbeelduitwerking Bouwveld type B

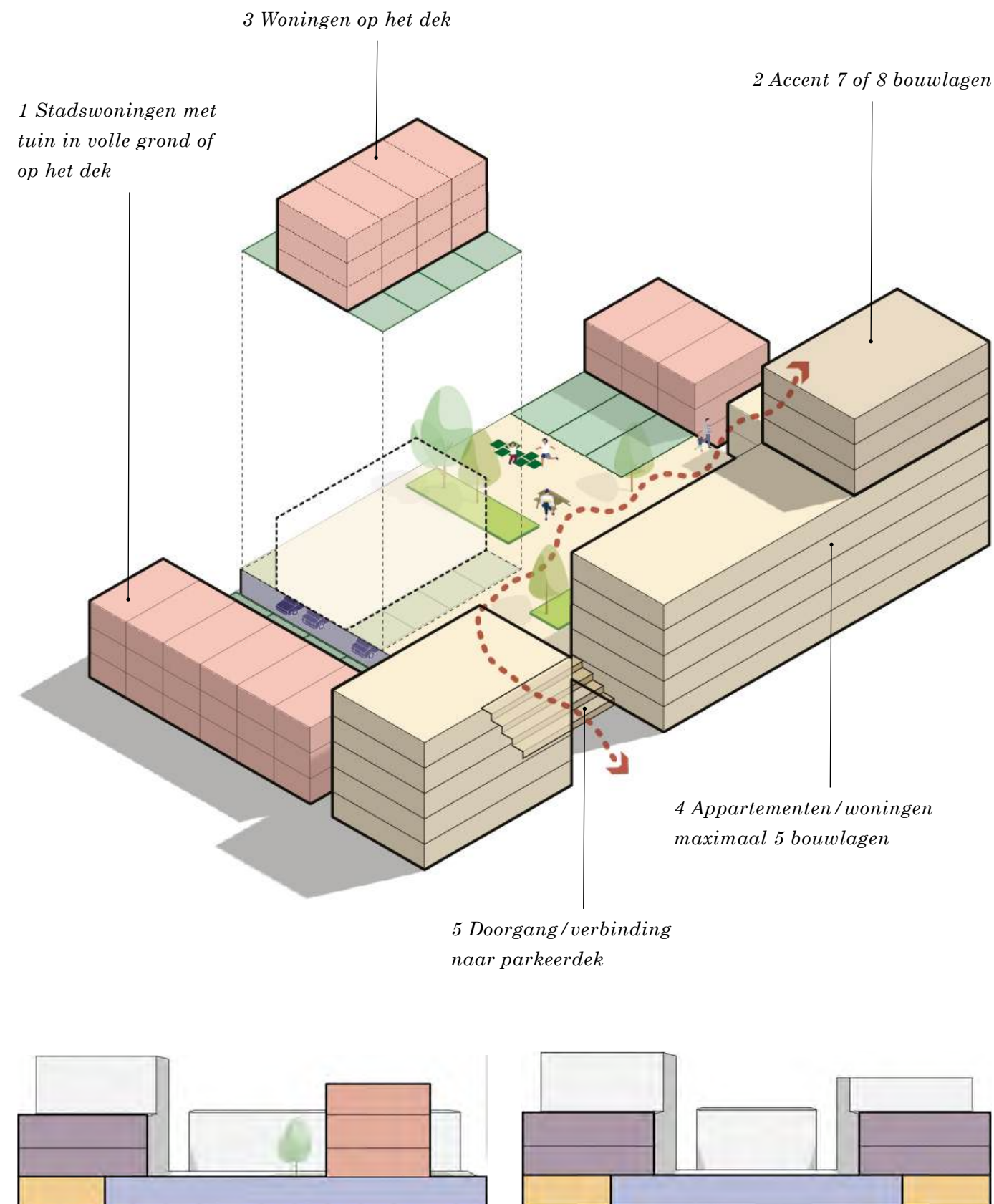
B3.1 Ontwikkelprincipes bouwveld type B

Ontwikkelprincipes verschijningsvorm

- Het gemengde stadsblok heeft aan de buitenzijde heldere wanden naar de openbare ruimte, terwijl aan de binnenzijde een meer beschutte en intiemere verblijfs-kwaliteit aanwezig is;
- Het bouwveld type B reageert op de directe omgeving. Afhankelijk van de ligging in het Ambacht heeft het bouwveld aan drie of vier zijden bebouwing. Daar waar een bouwveld grenst aan niet te ontwikkelen percelen, zoals achtertuinen of een bedrijfsperceel, zal een overgang moeten worden gemaakt die reageert op die specifieke situatie;
- Er is een duidelijk onderscheid tussen buiten- en binnenkant. De bebouwing aan de buitenkant grenst aan de openbare ruimte. Hier zijn voordeuren en gemeenschappelijke entrees. De binnenzijde is een collectieve ruimte, die openbaar toegankelijk is en waar ook private buitenruimten aanwezig zijn. De binnenkant is een informele wereld die geborgenheid heeft en goed verbonden is met de rest van Het Ambacht;
- Er is een verscheidenheid aan functies en woningtypen terug te vinden in het samengestelde bouwveld. Door grondgebonden woningen met groene tuinen of een dektuin, appartementen in alle soorten en maten en een hoogte accenten ontstaat een gemengd milieu. Daarnaast zorgen hoge plinten ervoor dat maatschappelijke functies een plek kunnen krijgen;
- Het bouwveld is aan de buitenzijde zo veel mogelijk gesloten. Op de begane grond zijn naast wonen ook voorzieningen mogelijk die het wonen ondersteunen. Op de

daarvoor bestemde plekken zijn voorzieningen mogelijk zoals dienstverlening, een winkel of horeca

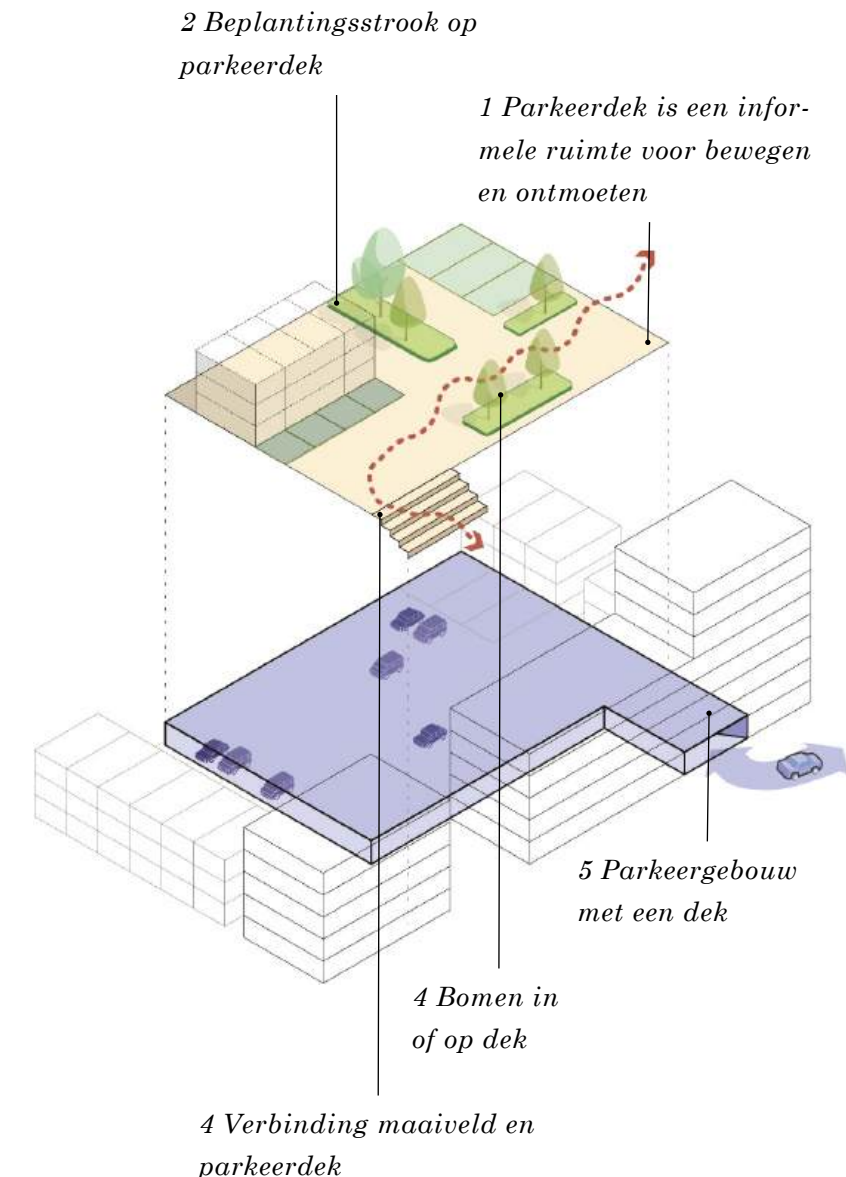
- Gebouwen staan in de buitenste rooilijn van het bouwveld. Gebouwen zijn op de openbare ruimte georiënteerd door gebruikruimtes te richten op de openbare ruimte;
- Voor de menselijke maat en sociale cohesie is een 'hoogfrequente plint' op ooghoogte nodig: veel voordeuren met een eigen adres aan de openbare ruimte, afgewisseld met gemeenschappelijke entrees. Alle woningen zijn vanaf het openbaar gebied bereikbaar;
- Ongeveer de helft van het bouwveld is onbebouwd: dit is de openbaar toegankelijke ruimte, private buitenruimte, achtertuinen en dektuinen. Hierdoor is er een balans tussen bebouwd en onbebouwd. Tevens is er ruimte voor kwalitatief groen, dat bijdraagt aan wateropvang, verkoeling en een sterke biodiversiteit.
- De Delftse Stoep is een terugkerend element bij de gebouwen die grenzen aan de openbare ruimte. Zij verbindt de plinten (begane grond) met de openbare ruimte: park, buurterf, ontsluitingsweg en het opgetilde dek.
- De collectieve parkeervoorziening is voor auto's bereikbaar vanaf de hoofdinfrastructuur. Door de kleinere oppervlakte ligt een compacte, meerlaagse parkeergarage niet voor de hand;
- De daken van gebouwen worden benut voor opvang van hemelwater (sedumdaken of vergelijkbaar) en voor energie (zonnepanelen).



Voorbeelduitwerking Bouwveld type B

B3.2 Aanvullende ontwikkelprincipes bouwveld type B

- De binnenruimte kan verhoogd liggen ten opzichte van het maaiveld c.q. de openbare ruimte buiten het bouwveld. Het hoogteverschil dat ontstaat kan zichtbaar zijn op diverse plekken. Een zorgvuldige vormgeving met aandacht voor menselijke maat is een vereiste. Denk bijvoorbeeld aan trappen en hellingbanen om hoogteverschillen te overbruggen, aansluiting van gevels op maaiveld en omgeving etc.
- Er zijn minimaal 2 routes die de binnenwereld verbinden met zijn directe omgeving;
- De binnenruimte wordt omzoomd door bebouwing. De overgang tussen collectieve binnenruimte en bebouwing bestaat uit gemeenschappelijke entrees en buitenruimten en uit private buitenruimten, zoals tuinen/terrassen en balkons;
- Groene beplantingsstroken begeleiden routes en schermen private buitenruimtes af;
- Er is minimaal één plek ingericht voor ontmoeting en/of spel.
- Er zijn extra voorzieningen in plint aanwezig (zoals bedrijvigheid, pakjesafhaalpunt, deelmobiliteit, pick-up-points etc.). Voorzieningen in de plint van het parkeergebouw, en dergelijke dragen bij aan levendigheid bij het gebouw;
- De collectieve parkeervoorziening is bestemd voor bewoners, werknemers en bezoekers;
- De entrees voor voetgangers zijn herkenbaar, goed zichtbaar zijn en sociaal veilig. De vormgeving van deze entrees is gericht op de menselijke schaal en er zijn sprekende details aanwezig;
- De hoofdingang voor auto's is duidelijk herkenbaar, dit kan bijvoorbeeld door extra hoogte en/of vormgeving of materiaalgebruik. De entrees zijn beperkt in breedte. Belangrijk is een overzichtelijke aansluiting van entree naar de openbare ruimte. Voetgangers en fietsers moeten auto's aan zien komen en vice versa;
- Het dak van de parkeergarage benutten voor opvang van hemelwateropvang.



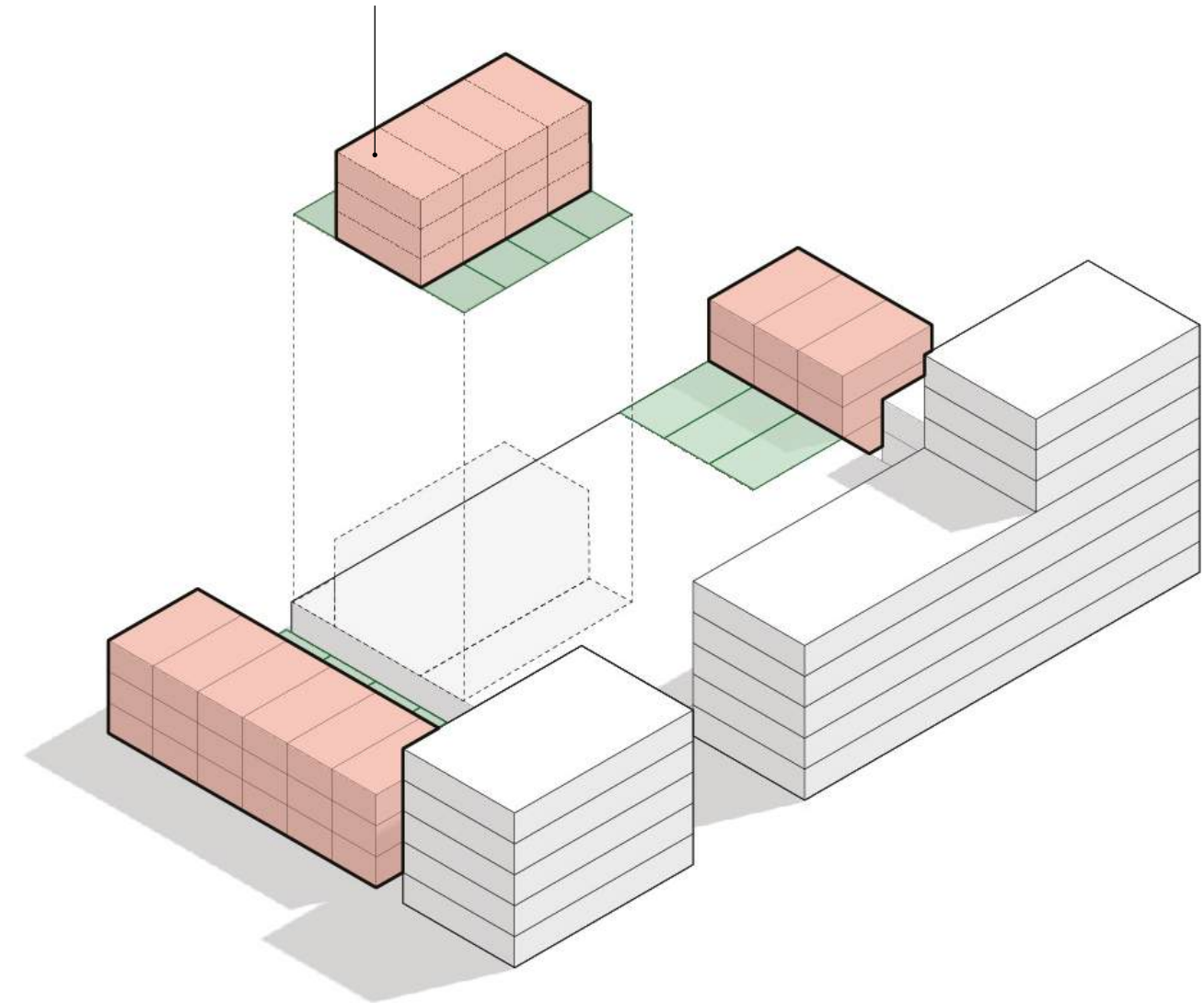
Voorbeelduitwerking Bouwveld type B

B3.3 De stadswoning in bouwveld type B

Ontwikkelprincipes:

- De stadswoningen beslaan minimaal 10% van het totale BVO (per ontwikkelveld);
- Er zijn stadswoningen voor verschillende doelgroepen, de woningen variëren in oppervlakte tussen 100 en 200 m² BVO per woning;
- Er zijn diverse typen stadswoning mogelijk: grondgebonden met een tuin, grondgebonden met een buitenruimte op een dek, stadswoningen bovenop een dek met buitenruimte in volle grond of op een dek;
- De woning heeft een private buitenruimte aan de achterzijde van 6 - 10 meter diep;
- De stadswoning is maximaal 4 bouwlagen hoog en minimaal 3 bouwlagen. De derde laag mag een plat dak hebben met of zonder setback of een bijzondere kapvorm, zoals sheddak, etc;
- Stadswoningen zijn mogelijk met verschillende beukmaten, mits de woning nog levensloopbestendig is;
- Voordeuren zijn gelegen aan de openbare ruimte (ontsluitingsstraat, buurterf of park). In uitzonderlijke gevallen zijn de voordeuren gelegen aan de collectieve binnenruimte;
- De zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied (of een gemeenschappelijk gebied) hebben een gemetselde erfafscheiding;
- Tuinen van stadswoningen die grenzen aan bestaande tuinen worden voorzien van een groenscherm. Hiermee wordt direct zicht vanuit de tuin op de naastgelegen tuinen beperkt.
- Bij eindwoningen is het opmeten van de bergingen aan de openbaar toegankelijke zijde wenselijk.

Stadswoningen 3 - 4 bouwlagen

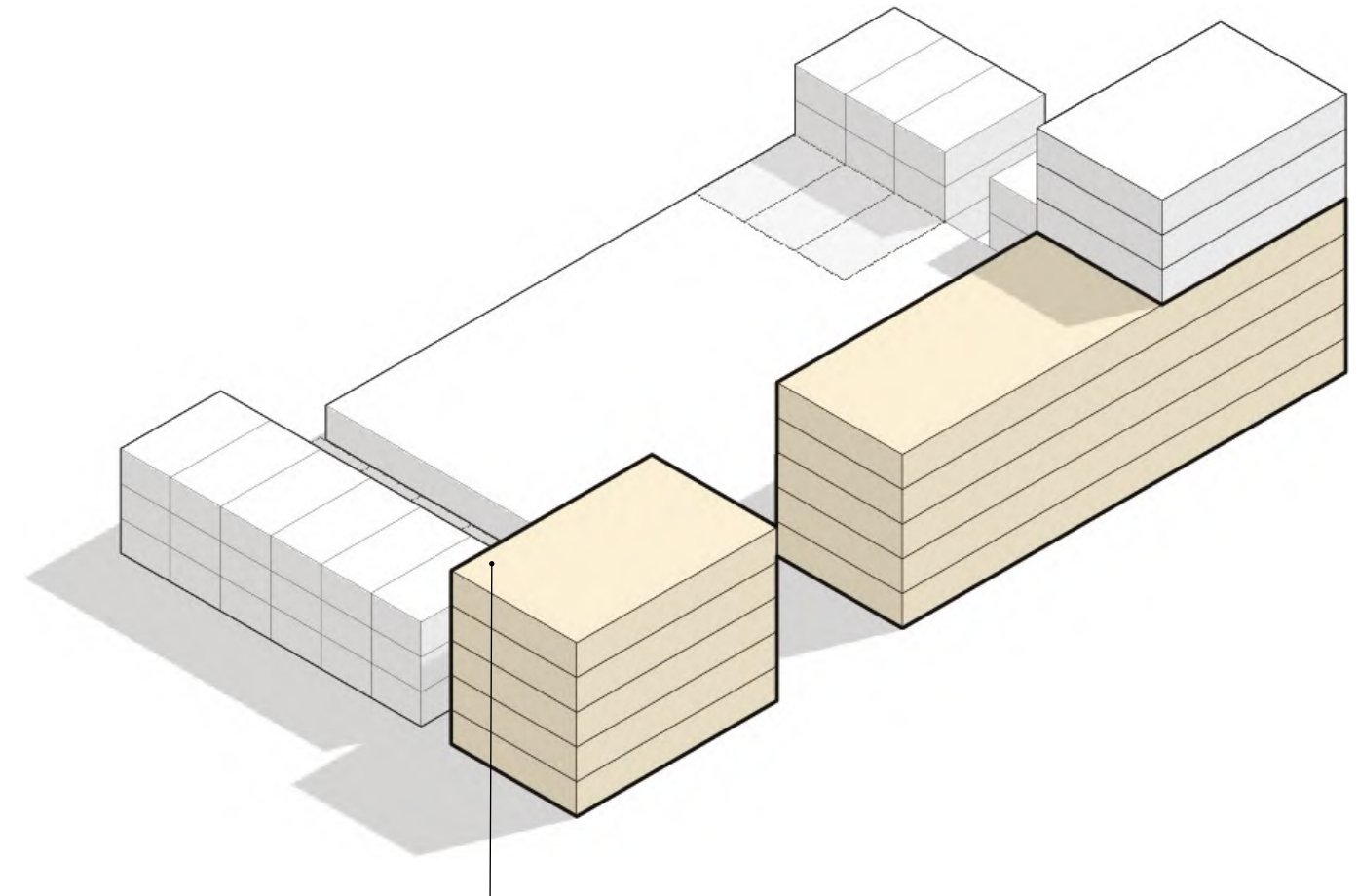


Voorbeelduitwerking Bouwveld type B

B3.4 Appartementen in bouwveld type B

Ontwikkelprincipes:

- Alle appartementen hebben een buitenruimte, ongeacht hun grootte. Bij kleine appartementen kan dit een gemeenschappelijke buitenruimte zijn;
- De buitenruimte van appartementen op de begane grond of bij een dek gaat over in de openbaar toegankelijke ruimte. Deze buitenruimte kan voorzien zijn van een lage afscheiding;
- De balkons van appartementen zijn uitpandig om contact met de omgeving mogelijk te maken;
- De situering van balkons is afhankelijk van de ligging. Bij voorkeur zijn balkons aanwezig aan de zijde van het binnenterrein. Een tweede optie is balkons aan een buurterf, als laatste optie zijn balkons aan een ontsluitingsweg mogelijk.
- Balkons van appartementen in hoogteaccenten zijn, als zij direct uitkijken op naastgelegen tuinen van bestaande woningen, geheel of gedeeltelijk voorzien van privacyschermen, zodat direct zicht op de bestaande tuinen beperkt wordt.
- In verband met licht en lucht voor de woningen op lagere verdiepingen is een set back van de hoogste bouwlaag gewenst. Dit is tevens de mogelijkheid voor een ruim terras.



*Appartementengebouwen
maximaal 5 bouwlagen*

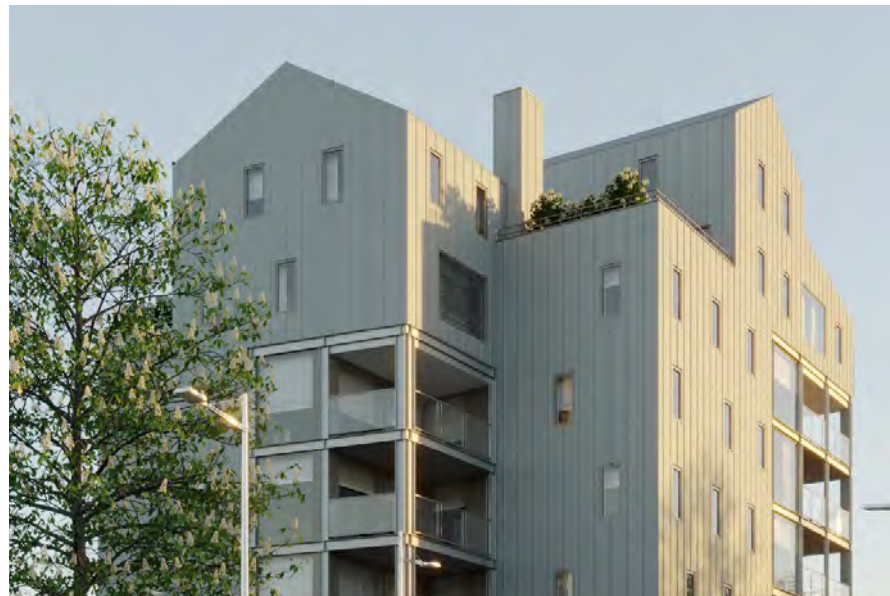
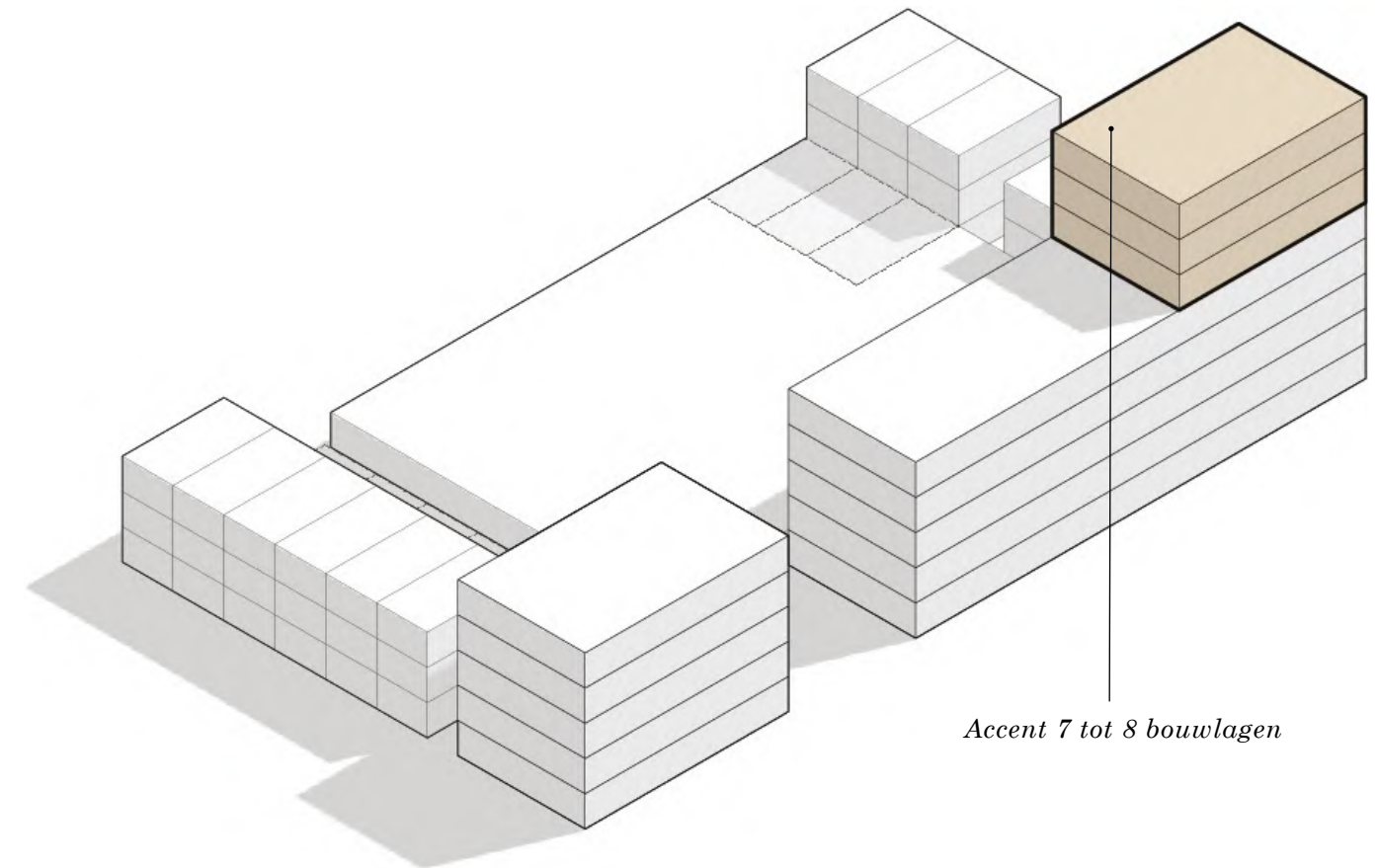


Voorbeelduitwerking Bouwveld type B

B3.5 Accenten in bouwveld type B

Ontwikkelprincipes

- Accenten bij bouwveld type B zijn afhankelijk van de positie in het plangebied. Afhankelijk van de ligging is er een accent mogelijk van 12 of 7 - 8 bouwlagen. Een accent is een optie. Er is ook de mogelijkheid om geen accent te plaatsen;
- Deze accenten dragen enerzijds door hun vorm bij aan de herkenbaarheid van de wijk binnen de stad, anderzijds dragen zij door de verschillende vormgeving bij aan variatie in de wijk en herkenbaarheid in de wijk;
- De hoogteaccenten zijn gebouwd op appartementengebouwen van 5 bouwlagen hoog;
- De hogere accenten (12 bouwlagen) zijn trapsgewijs oplopende gebouwen. De hoogteaccenten tot 7 of 8 bouwlagen kunnen in dezelfde architectuur opgetrokken worden als de ondergelegen bouwlagen;
- Deze hogere bebouwing heeft altijd setbacks om windhinder door valwinden te reduceren. De bovenste laag is een architectonische verbijzondering door dakterrassen, ruime balkons, kap of bijzonder volume.

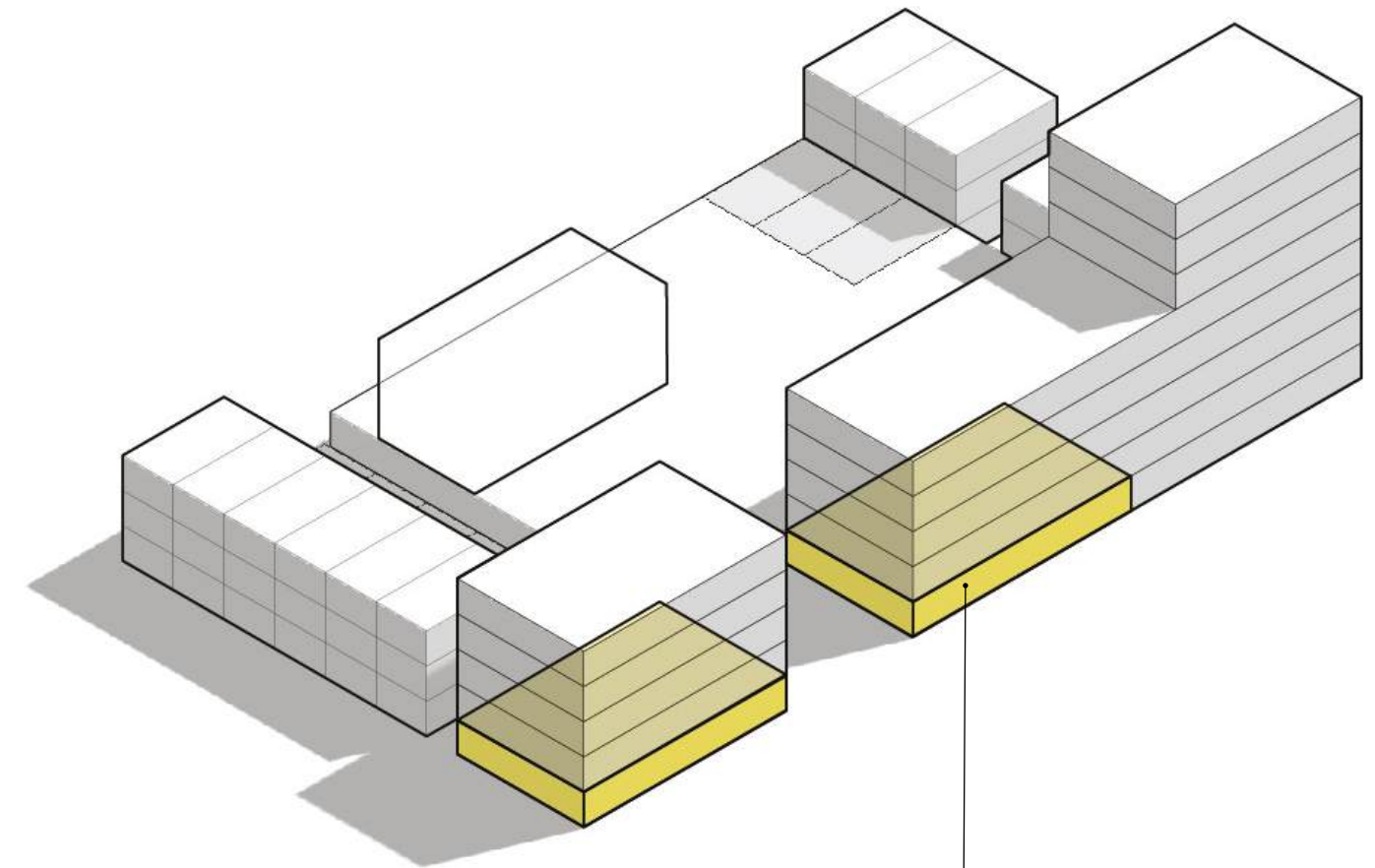


Voorbeelduitwerking Bouwveld type B

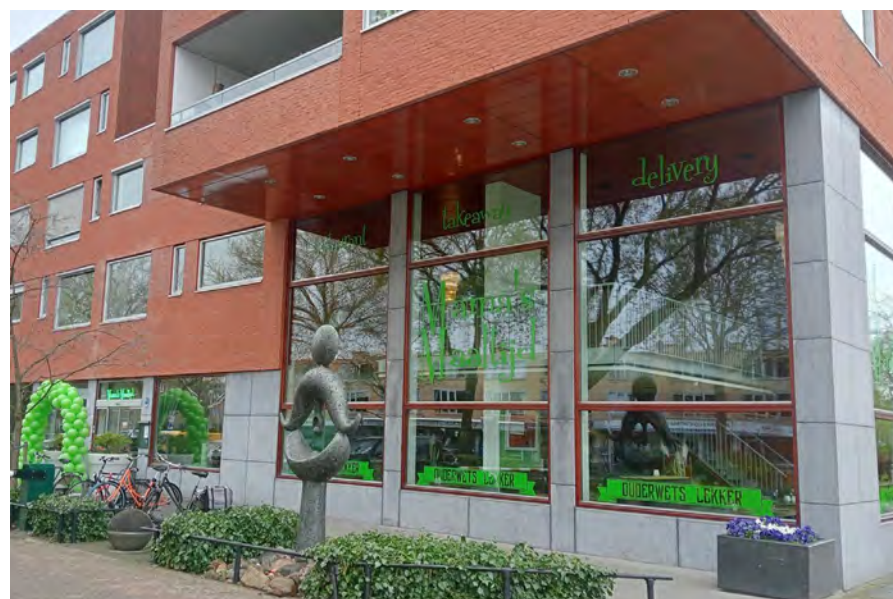
B3.6 Commerciële functies/voorzieningen in bouwveld type B

Ontwikkelprincipes:

- Deze functies bevinden zich in de plint.
- De plinten zijn 4 meter hoog en geschikt voor multifunctioneel gebruik;
- De voorzieningen liggen aan levendige pekken c.q. zorgen voor levendigheid. In afnemende prioriteit liggen de functies aan het park, de hoofdinfrastructuur en een buurterf;
- De voorruimte bij een voorziening zal ingericht moeten worden ten behoeve van deze functie, bijvoorbeeld om fietsen te stallen, een terras, uitstalling, etc. Hiervoor kan de Delftse Stoep gebruikt worden. Deze is over het algemeen 1.50 meter diep, maar kan afhankelijk van de ligging aan park of hoofdinfrastructuur dieper worden gemaakt. Bijvoorbeeld langs het park 2.50 of 4 meter diep;
- Expeditietoegangen en bergingen vragen om creatieve, bij voorkeur in pandige, oplossingen om de kwaliteit van het openbaar gebied maximaal te garanderen. Een mogelijkheid is om bevoorrading plaats te laten vinden over de routes gemaakt voor calamiteitenverkeer, verhuizen etc.



Plint met extra hoogte voor voorzieningen



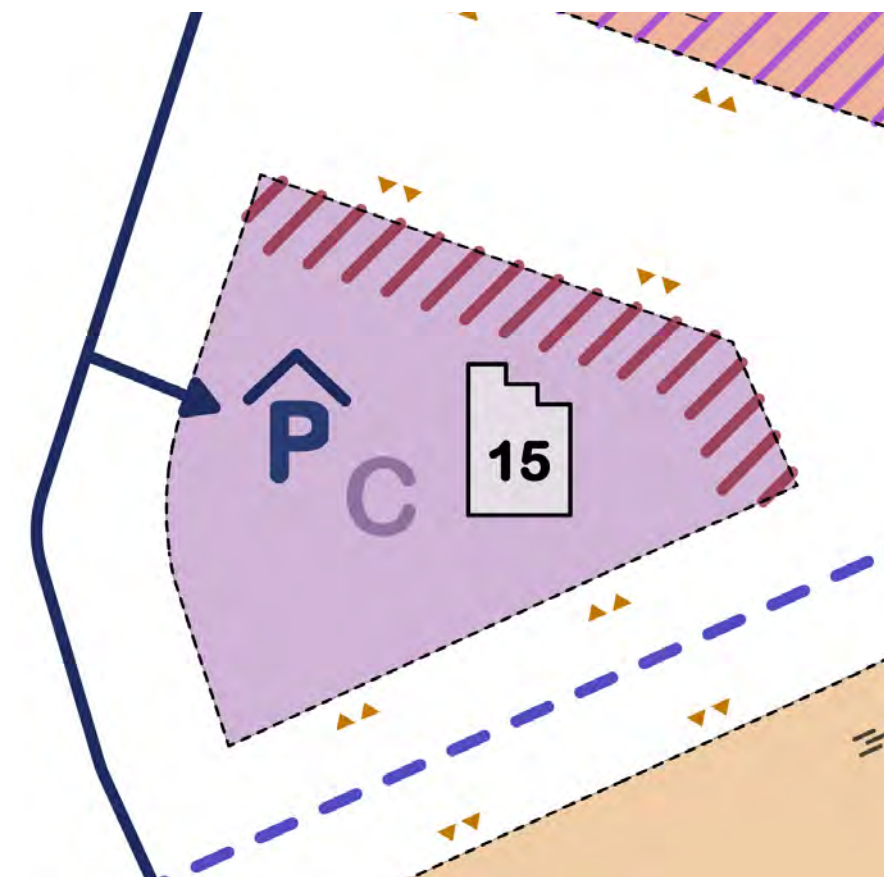
Voorbeelduitwerking Bouwveld type C

B4 Ambachtelijke 'Special'

Ontwikkelprincipes

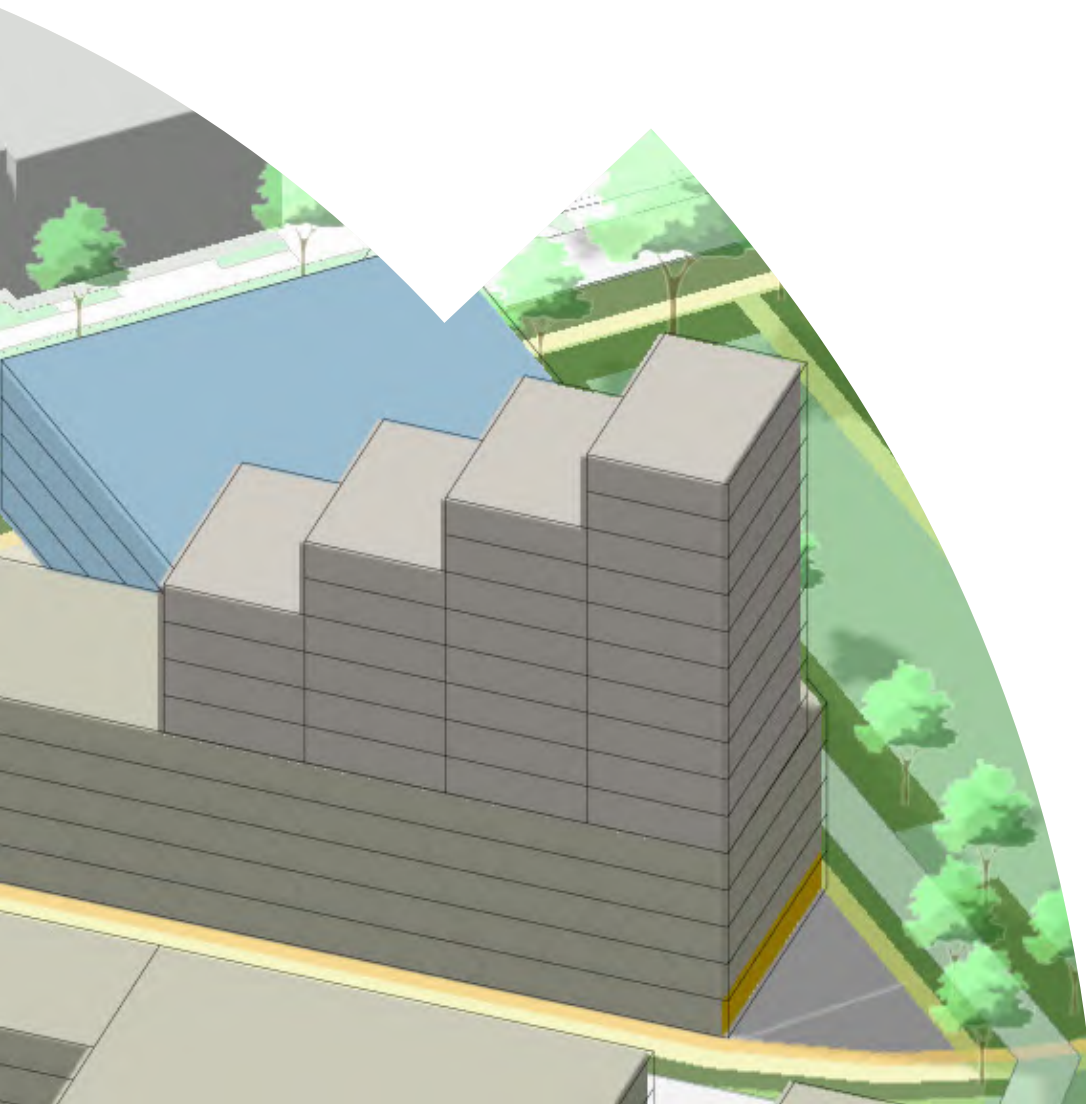
- Dit bouwveld is speciaal door zijn ligging (alzijdig omgeven door hoofdinfrastructuur), positie (min of meer vrij in de wijk) en min of meer driehoekige vorm
- Het bouwveld reageert op de directe omgeving. Door zijn bijzondere vorm en ligging is het vormgeven een uitdagende opgave. Dat vraagt vrijheid en durf. Immers het is geen standaardvorm met rechte hoeken. De opgave vraagt om een architectonisch ontwerp dat kan afwijken van de andere bouwvelden - waarbij de afwijkende vorm kan leiden tot een afwijkend, iconisch gebouw. Om die reden zijn geen specifieke beeldkwaliteitseisen opgenomen;
- De situering van programma, entrees en buitenruimten spelen in op de bijzonder ligging, en zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Die openbare ruimte is divers: het park, het buurterf en de ontsluitingsweg Nijverheidslaan;
- Het heeft aan de buitenzijde heldere wanden naar de openbare ruimte. Hier zijn voordeuren en gemeenschappelijke entrees.

- De binnenzijde is een collectieve ruimte, die openbaar toegankelijk is en waar ook private buitenruimten aanwezig zijn;
- Er is een verscheidenheid aan functies en woningtypen - veelal appartementen. Door de diversiteit van appartementen met verschillende soorten buitenruimten en een hoogte accent ontstaat een gemengd woonprogramma. Daarnaast zorgen hoge plinten ervoor dat voorzieningen een plek kunnen krijgen;
 - Het bouwveld is aan de buitenzijde zo veel mogelijk gesloten. Op de begane grond zijn naast wonen ook voorzieningen mogelijk die het wonen ondersteunen. Op de daarvoor bestemde plekken (zie figuur) zijn voorzieningen mogelijk zoals dienstverlening, een winkel of horeca;
 - Gebouwen staan in de buitenste rooilijn van het bouwveld. Gebouwen zijn op de openbare ruimte georiënteerd door gebruiksruidtes te richten op de openbare ruimte;
 - Voor de menselijke maat en sociale cohesie is een 'hoogfrequente plint' op ooghoogte nodig, in dit geval veel voordeuren met een eigen adres aan de openbare ruimte, afgewisseld met gemeenschappelijke entrees. Alle woningen zijn vanaf het openbaar gebied bereikbaar;
 - De Delftse Stoep is een terugkerend element bij de gebouwen die grenzen aan de openbare ruimte. Zij verbindt de plinten (begane grond) met de openbare ruimte: park, buurterf en ontsluitingsweg.
 - De collectieve parkeervoorziening is voor auto's alleen bereikbaar vanaf de hoofdinfrastructuur;
 - De daken van gebouwen worden benut voor opvang van hemelwater (sedumdaken) en voor energie (zonnepanelen).



Legenda

A	Bouwveld type A	P	Gebouwd/Verdiept parkeren
B	Bouwveld type B		Hoofdontsluiting en 'inprikkers'
C	Bouwveld type C		Calamiteitenroute
	Representatieve gevel		Aantal bouwlagen 'basis'
	Rooilijn vast		Aantal bouwlagen en zoekgebied 'accent'
	Maximale rooilijn		Vaste richting hoogteaccent
	Verbindingen in bouwveld		Bushalte
	Commercieel & maatschappelijk programma		
	Plek voor school/IKC		





**B5 Isometrische voorbeelduitwerking
Het Ambacht**

Colofon

Projectmanager

Lout van der Hoeven

Stedenbouwkundige gemeente Veenendaal

Paul van Sorge

M.m.v.

Sjoerd Feenstra: Feenstra for the future

Rick Groeneveld: Groeneveld Ontwerp

Kernteam gemeente

Marjolijn Agterberg (Sociaal Domein)

Hans van den Berg (Omgevingsmanagement)

Vincent Bessems (Planologie)

Joost den Biggelaar (Wonen)

Jetteke Boekschoten (Energie)

Scott de Boer (Wonen en zorg)

Sander Boot (Water en groen)

Guido van Hattem (Verkeer)

Mark Hazeleger (Infrastructuur)

Lisa Link (Juridica)

Kirsten Meij (Communicatie)

Klaas Meijer (Planeconomie)

Herman van Rijnbach (Economie)

Maarten Smaling (Planologie)

Hans van Walsem (Wonen)

Jorinde de Wit (Planning)

M.m.v.

Jorien Ceelen, David Kraan en

Chantal Robbe (Stadkwadraat)

Vormgeving

De Indruk, Ede

Veenendaal 14 maart 2024

