



Sterke Arm

Analyse

Datum
17 januari 2024

13191
Veenendaal



INBO

Inhoud

1

Inleiding

3

2

Ruimtelijke analyse

4

3

Participatie

14

4

Conclusies en vervolg

25

Inleiding

Voor u ligt een document gebiedsanalyse met inventarisatie locatie, bestaande bebouwing, historie, infra en ontsluiting en openbare ruimte.

Veenvesters heeft de ambitie om met INBO op locatie de Sterke Arm in Veenendaal een prettig en duurzaam woonmilieu te creëren.

Omdat de van Stolbergschool overbodig is geworden kan de gemeente Veenendaal deze grond afstoten. Veenvesters koopt het over en samen met naastgelegen eigen grond ligt er een mooie kans voor een woonblok op deze locatie. een programma van sociale woningen en mogelijk middeldure woningen. Enkele woningen met een huurprijs tot de KKG, kunnen daar onderdeel van zijn. Het uitgangspunt is dat de woningen zorggeschikt worden gerealiseerd.

Veenvesters zoekt naar een planproduct dat:

- De ruimtelijke basis kan vormen voor de opstalontwikkeling van plangebied en daarnaast een visie geeft op de direct omringende openbare ruimte.
- Als onderlegger kan functioneren voor een bestemmingsplan(wijziging)
- Programmatisch optimaal past binnen de kaders van Veenvesters
- Zo mogelijk draagvlak heeft onder de belanghebbenden.
- Past binnen de relevante gemeentelijke beleidskaders voor deze locatie.



Ruimtelijke analyse

Locatie

Centrale ligging, onderdeel van de Ladder

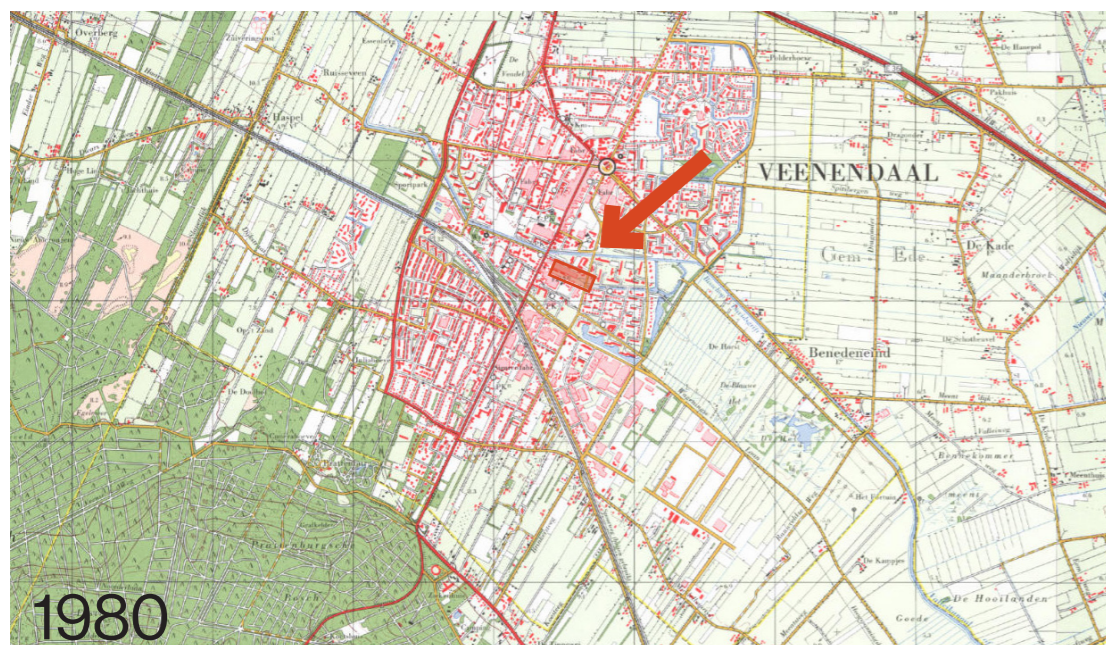
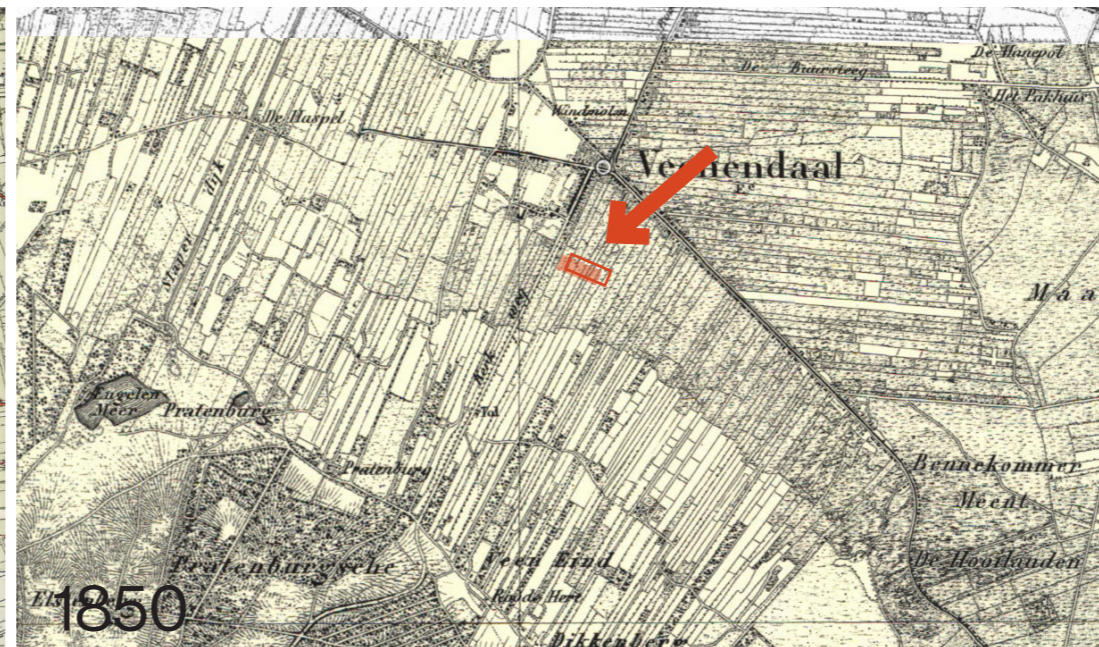
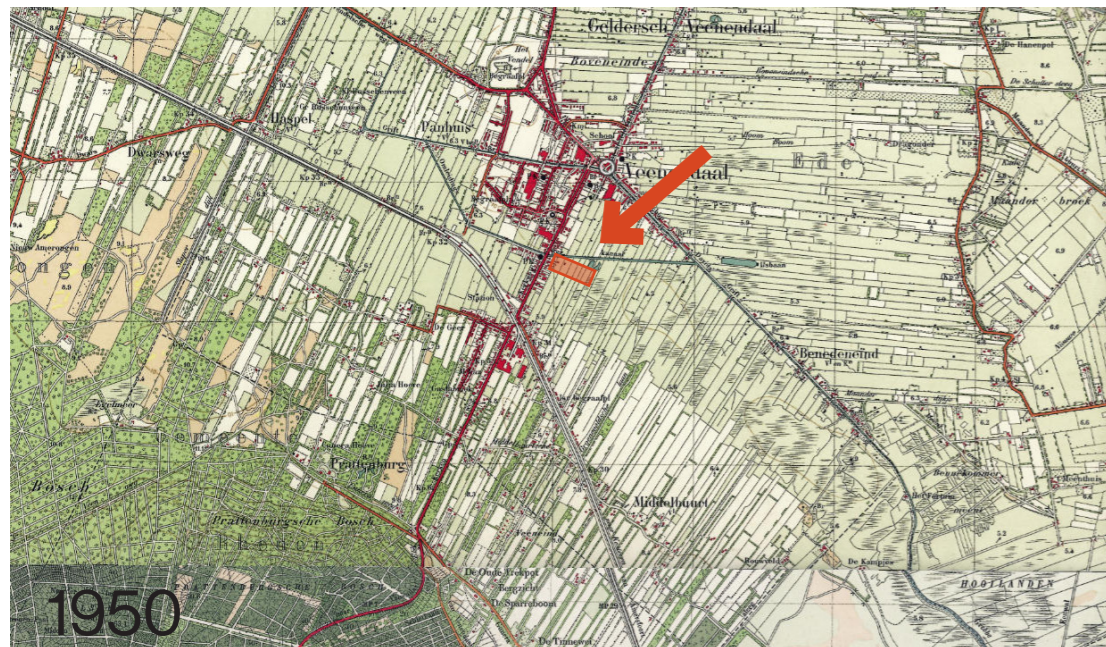


De Sterke Arm ligt tegen de Grift en grenst aan de zuidkant van het centrum van Veenendaal. De straat maakt onderdeel uit van een zeer divers en gefragmenteerd gebied, ook wel De Ladder genaamd. Dit gebied kent stedelijke voorzieningen, diverse kleinschalige woongebieden en in het centrum de oude Ritmeesterfabriek. Deze zal in de nabije toekomst herontwikkeld gaan worden. Het is opvallend dat de dichtheid in het gebied zo laagstedelijk is terwijl het wel op een binnenstedelijke locatie ligt.

Hiermee leent De Ladder zich erg goed voor ontwikkeling en verdichting. De ontwikkeling van de Sterke Arm maakt hier onderdeel van uit.

Historische context

Historische kaartopbouw benadrukt de van oudsher centrale ligging



Veenendaal is oorspronkelijk ontstaan door Veenwinning die via de huidige Grift afgevoerd werd naar de Rijn. De eerste bebouwing van de nieuwe veenkolonie ontstond langs de Grift en een aantal zijtakken. Medio 1500 werd de Oude Kerk op de stuwwal gebouwd. Tot de 19de eeuw was Veenendaal een brinkdorp met lintbebouwing.

Samen met de sigarenindustrie was de textielindustrie tot in de eerste helft van de 20e eeuw bepalend voor Veenendaal. Het dorp kreeg hierdoor meer en meer een regiofunctie en onderging stedelijke groei.

Momenteel bestaat Veenendaal uit circa 68.000 inwoners. De voorziene groei is een inwoneraantal van 70.000 in 2050

De Sterke Arm ligt centraal in Veenendaal, grenzend aan een omlegging van de Grift.

Topotijdreis - De centrale ligging van de Sterke Arm wordt extra uitgelicht in deze historische kaartopbouw

Brouwershof Veenendaal

Naastgelegen vernieuwde centrum



De Sterke arm ligt op enkele minuten loopafstand van het centrum van Veenendaal. Dit centrum is in de afgelopen 15 jaar bijna onherkenbaar veranderd. Het oude centrum was vooral gericht op het winkelen en er stonden vroeger vlaktes geparkeerde auto's in het straatbeeld. Met het huidige centrum zijn er ruim 600 woningen bijgekomen en is er een aantrekkelijk gemengd centrum ontstaan met oude en nieuwe winkels, kantoren, cultuur en ontspanning.



Bereikbaarheid

Goede bereikbaarheid voetgangers / OV

De Sterke Arm is erg goed bereikbaar voor OV reizigers. Op 10 minuten loopafstand is het station Veenendaal Centrum. Van hieruit vertrekken treinen richting Utrecht en Rheden en streekbusvervoer. Op 2,5km naar het noorden vanaf de Sterke Arm ligt Intercity station "Veenendaal de Klomp". Dit station heeft een regelrechte verbinding naar Schiphol/ Utrecht/Arnhem/Nijmegen en Den Helder/Amsterdam. Dit maakt Veenendaal tot een uitgelezen uitvalsbasis.

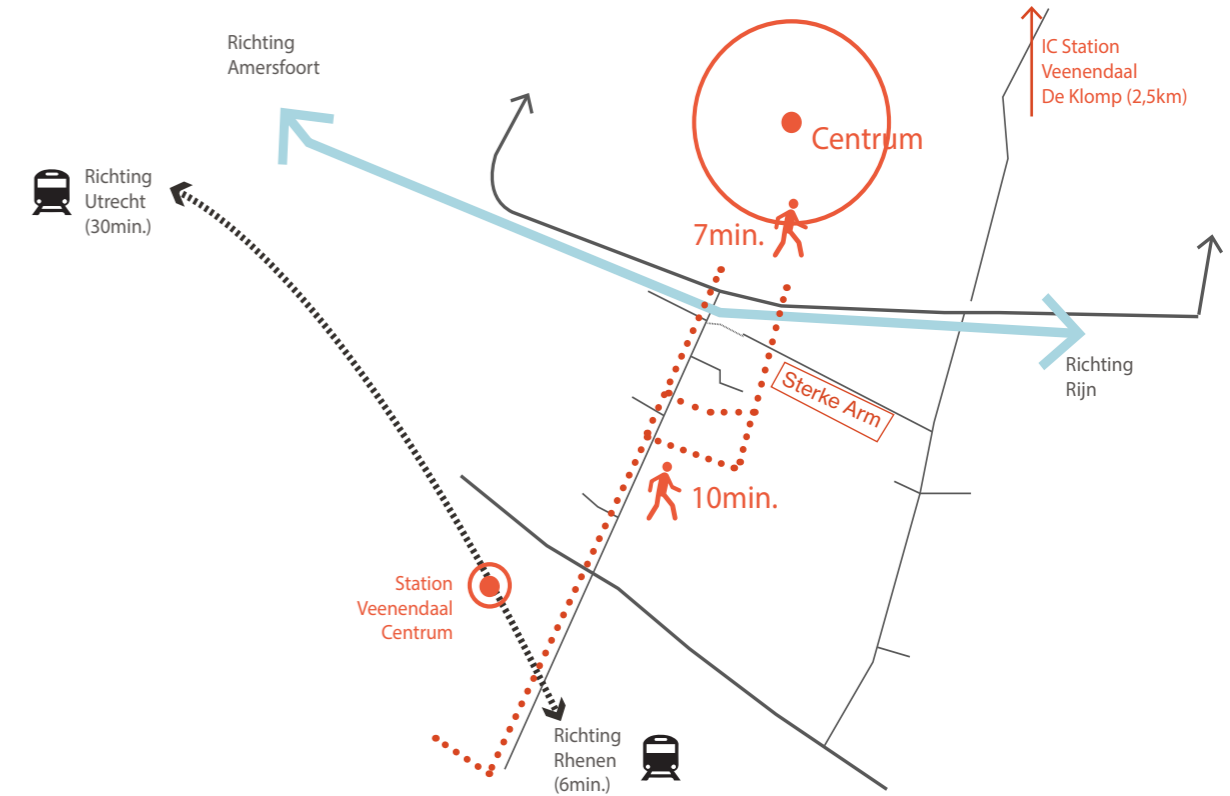
Het centrum is zoals eerder genoemd op enkele minuten loopafstand. Het bruggetje over de Grift kan deel uitmaken van de route van het station naar het centrum. De nieuwbouw op de Sterke Arm kan dit verder stimuleren middels een doorgang.

Aangetakt op onstluitingswegen

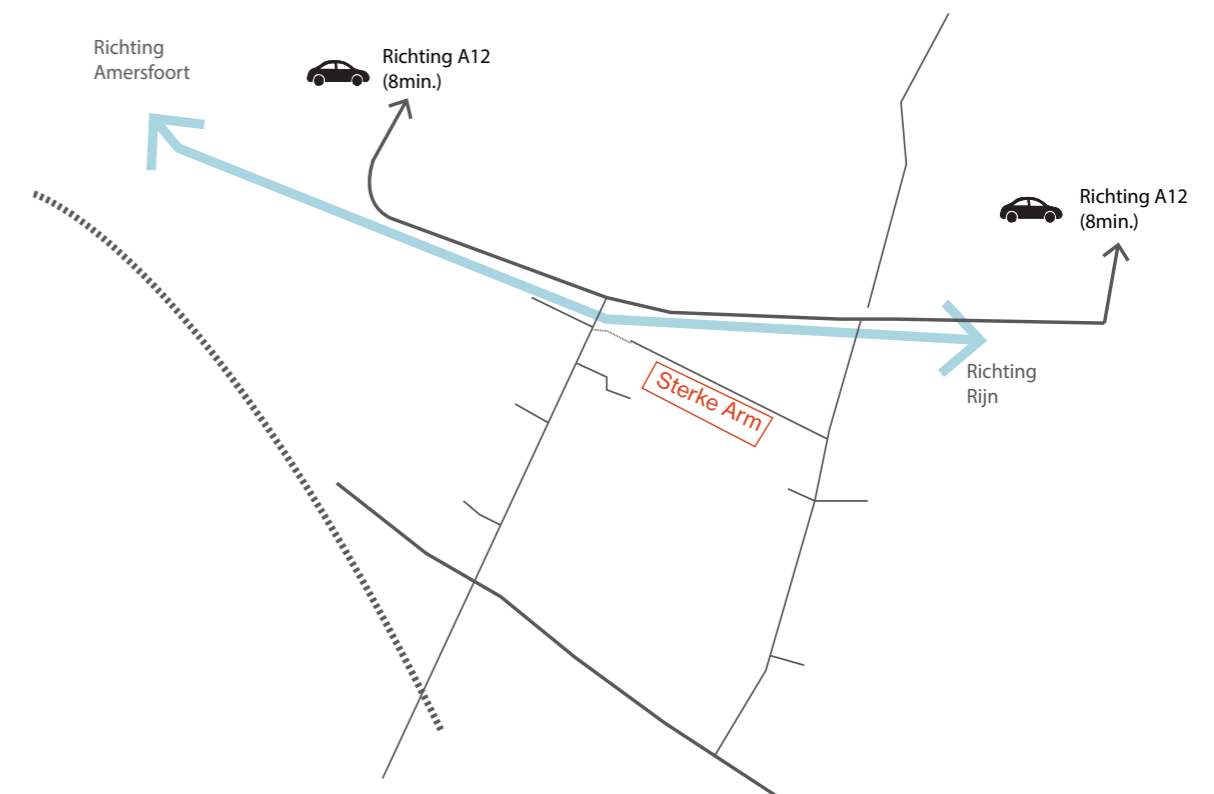
De Sterke Arm ligt ingeklemd tussen twee secundaire wegen, deze takken direct aan op uitvalswegen naar de rijksweg en de diverse N-wegen. Daarmee heeft de locatie het beste van beide werelden; centraal en tevens goed ontsloten voor autoverkeer.

Ingezoomd op de locatie, de Sterke Arm is een doodlopende straat voor auto's. Fietsers en voetgangers kunnen wel doorsteken. Groot voordeel is dat alleen bestemmingsverkeer gebruik maakt van deze weg en auto's langzaam rijden.

Mede hierdoor worden kansen geboden om de openbare ruimte te herzien waardoor er meer (hoogwaardige) verblijfsruimte kan ontstaan.



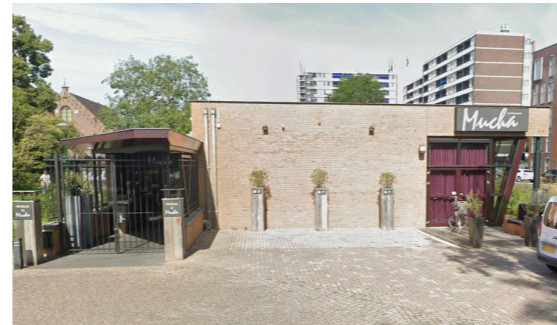
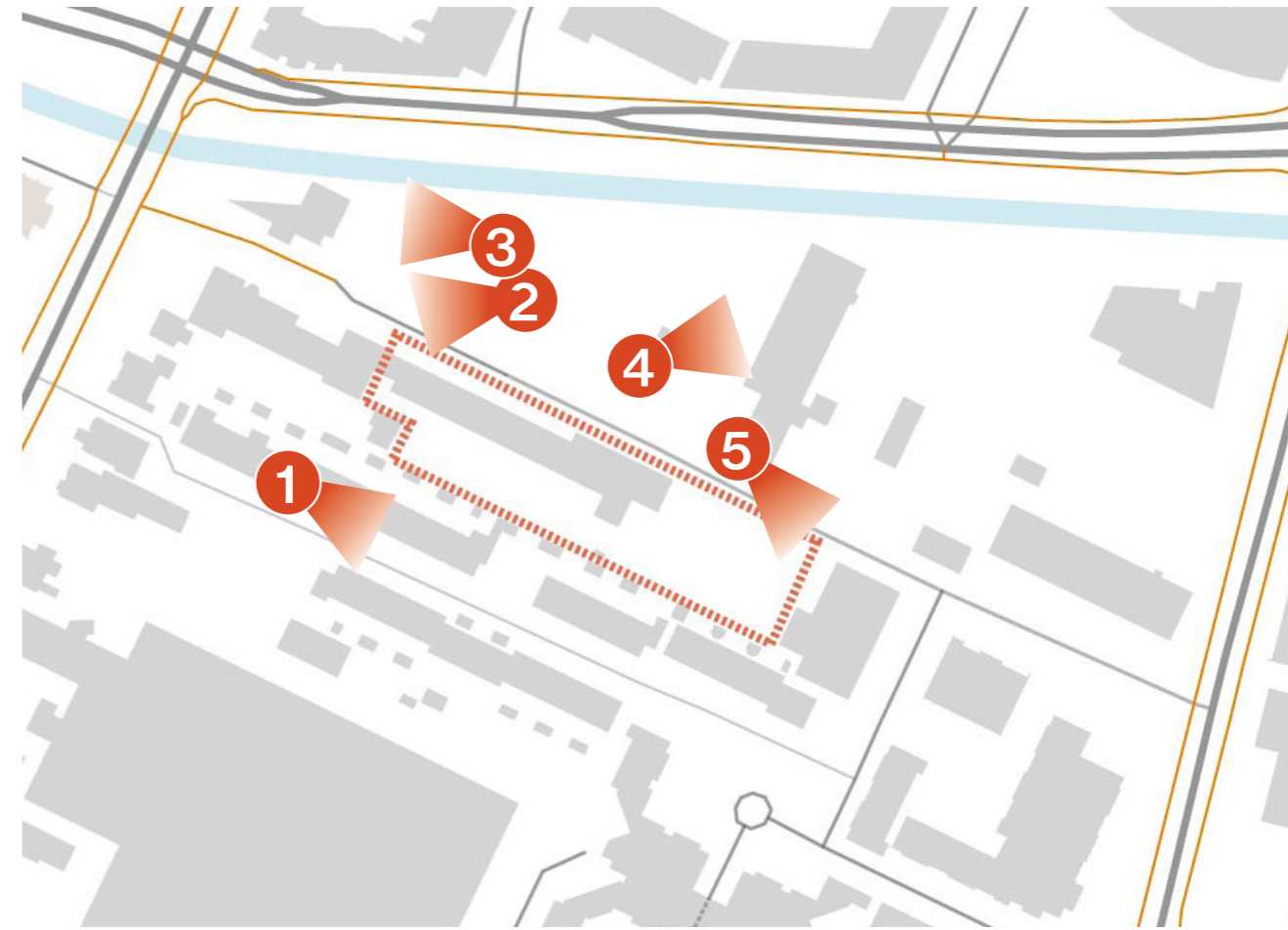
Bereikbaarheid voetgangers / OV



Bereikbaarheid auto

Omgeving - bebouwing

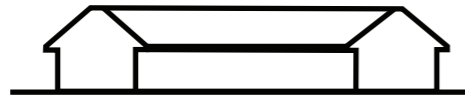
De omringende bebouwing is divers in stijl, schaal en tijdsgeest.



1.



2.



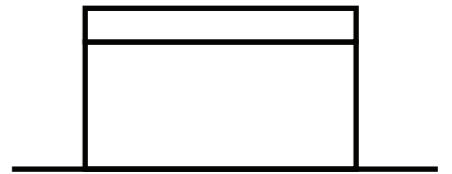
3.



4.



5.



Omgeving - groen en spelen

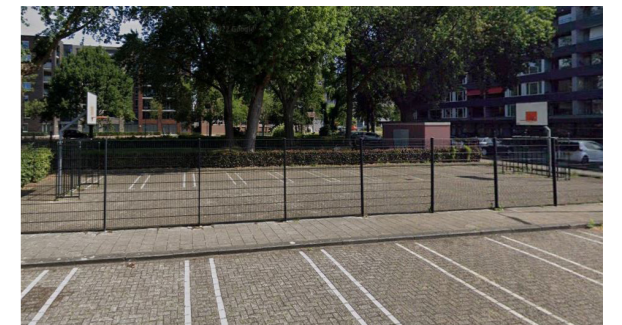
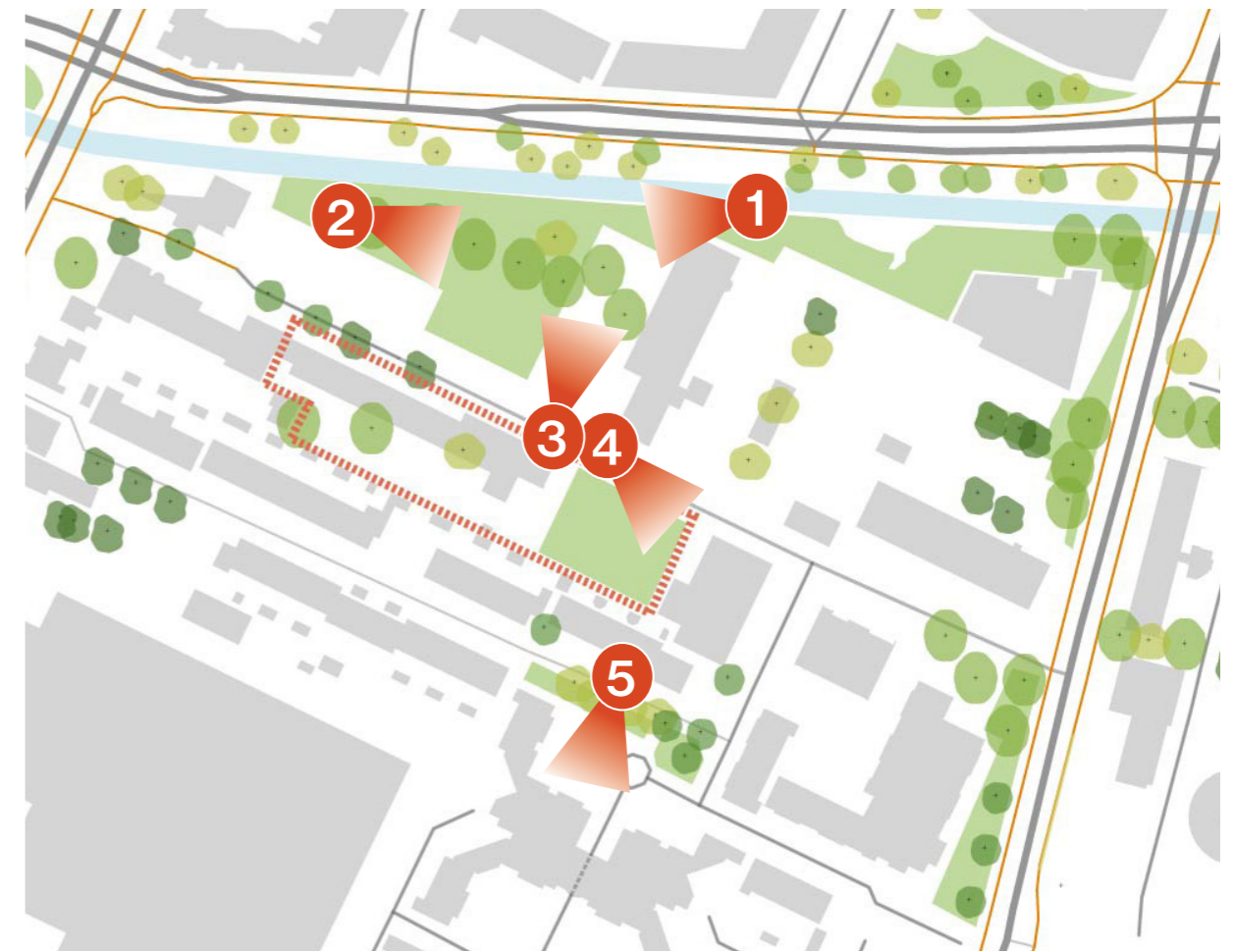
Groene omgeving, volwassen bomen, achterstallig onderhoud, waardevolle naturspeeltuin

De directe omgeving heeft een groene uitstraling. Mede dankzij de vele volwassen bomen en de Grift met aangelegene grasveldje. Bijzonder is de tuin van Mien Ruys: het pleintje wat afloopt naar het water, omringende beplanting en het bruggetje. Helaas is er van de beplanting niet veel over en is het onderhoud onverdienstelijk. Zie afbeelding 1. Mien Ruys was een bekende tuinarchitect uit de vorige eeuw. In de omgevingsvisie worden hoge

ambities benoemd omtrent bewegen, ontspannen en ontmoeten; aanwezig groen en water wordt aantrekkelijker en meer bruikbaar gemaakt. Zie kader. Het openbare gebied tussen de kavel en de Grift is uitermate geschikt voor deze ambitie.

De speelvoorziening op afbeelding 4 ligt op eigen kavel en is erg geliefd. De speelattributen zijn destijds zelfs door de omwonenden georganiseerd en medegefinancierd. Er was een termijn gekoppeld aan hoe lang deze attributen zouden blijven staan. Hoewel dit termijn verstreken is zou het uiteraard een mooie geste zijn (een deel van) deze speelobjecten terug te laten komen in het nieuwe plan of op naastgelegen openbare ruimte.

Informatie over de beleving van omwonenden betreft groen en speelvoorzieningen wordt onder "participatie" behandeld.



3. Trapveldje in kooi



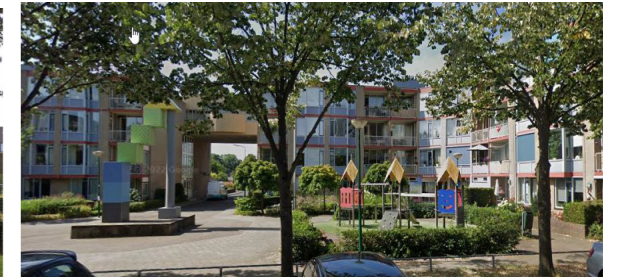
1. Tuin van Mien Ruys aan de Grift



4. Speeltuin aan de Sterke Arm



2. Groenzone aan Grift



5. Speeltuin Hollandia

Uit omgevingsvisie Veenendaal: 4.2 Gezondheid: bewegen, ontspannen en ontmoeten.

- We bieden in de leefomgeving mogelijkheden om meer en vaker te bewegen, ontspannen en ontmoeten.
- We maken groen en water in en om de stad (meer) zichtbaar, functioneel en beleefbaar, waarbij we het natuurlijk systeem volgen en water een ordenend principe is;
- We richten het aanwezige groen (parken, plantsoenen, taluds en dergelijke) in de stad meer in als gebruiksgroen, voor wandelen, fietsen, spelen en sporten. En we maken ook meer ruimte voor eetbaar groen;
- We creëren nieuw gebruiksgroen in de oudere wijken;
- We versterken de toegankelijkheid en zichtbaarheid van water door vlonders, steigers, bruggen;
- Waar mogelijk maken we de oevers toegankelijk voor wandelaars

Informatie kavel en opgave

Op de volgende pagina worden concreet de kavels aangeduid; Sterke Arm 2, 2.01, 2A en 4. Er is vooralsnog geen nieuwe bestemming voor Sterke Arm 2, dit deel is in bezit van Veenvesters met bijbehorend monumentaal pand. Er wordt vanuit INBO in de volgende fase een suggestie gedaan voor mogelijke bestemmingen voor dit pand.

De opstal op kavels 2,01 en 2A wordt gesloopt. Zie afbeeldingen 2 en 3. Hier komt de nieuw te realiseren woningbouw. Er wordt vanuit de opgave een indicatie gegeven van 50 woningen. Gedurende het ontwerpproces zal duidelijk worden welk aantal goed ingepast kan worden.

De woningen worden voornamelijk voor (door-)starters en ouderen gebouwd. Het betreft sociale huur- en mogelijk middenhuurwoningen. Het uitgangspunt is dat de woningen zorggeschikt worden gerealiseerd.

Overige kaders en randvoorwaarden

> Keramisch kunstwerk

Er hangt een keramisch kunstwerk aan de gevel – de historische vereniging heeft gevraagd dat te behouden en een nieuwe plek te geven op de nieuwe bebouwing.

> Bomen

Er zijn twee Chinese

Moerascypressen met een hoogte van meer dan 24m hoog. Onderzoek van Pius Floris Boomverzorging wijst uit dat de bomen in goede staat zijn met een levensverwachting van >15 jaar. Er staat ook een Kastanje en een Vederesdoorn op de kavel, indien mogelijk worden deze allebei behouden en opgenomen in het plan.

In de omgevingsvisie worden thema's gezond, duurzaam en veilig wonen, werken en leven herhaaldelijk als kernthema's aangehaald. De gemeente Veenendaal roept tevens meermalig op tot samenwerkingen bewoners en partijen bij ontwikkelingen in de stad. Tot slot, de gemeente stimuleert het integraal aanpakken van omringend gebied: *"Onder bouwen verstaan we niet alleen het neerzetten van gebouwen, maar ruimtelijke ontwikkelingen in de breedste zin van het woord. Denk bijvoorbeeld aan het (her)inrichten van de openbare ruimte, wegen, parken, percelen rondom gebouwen, etc. Het gaat over fysieke ingrepen."* (p. 36)



1.



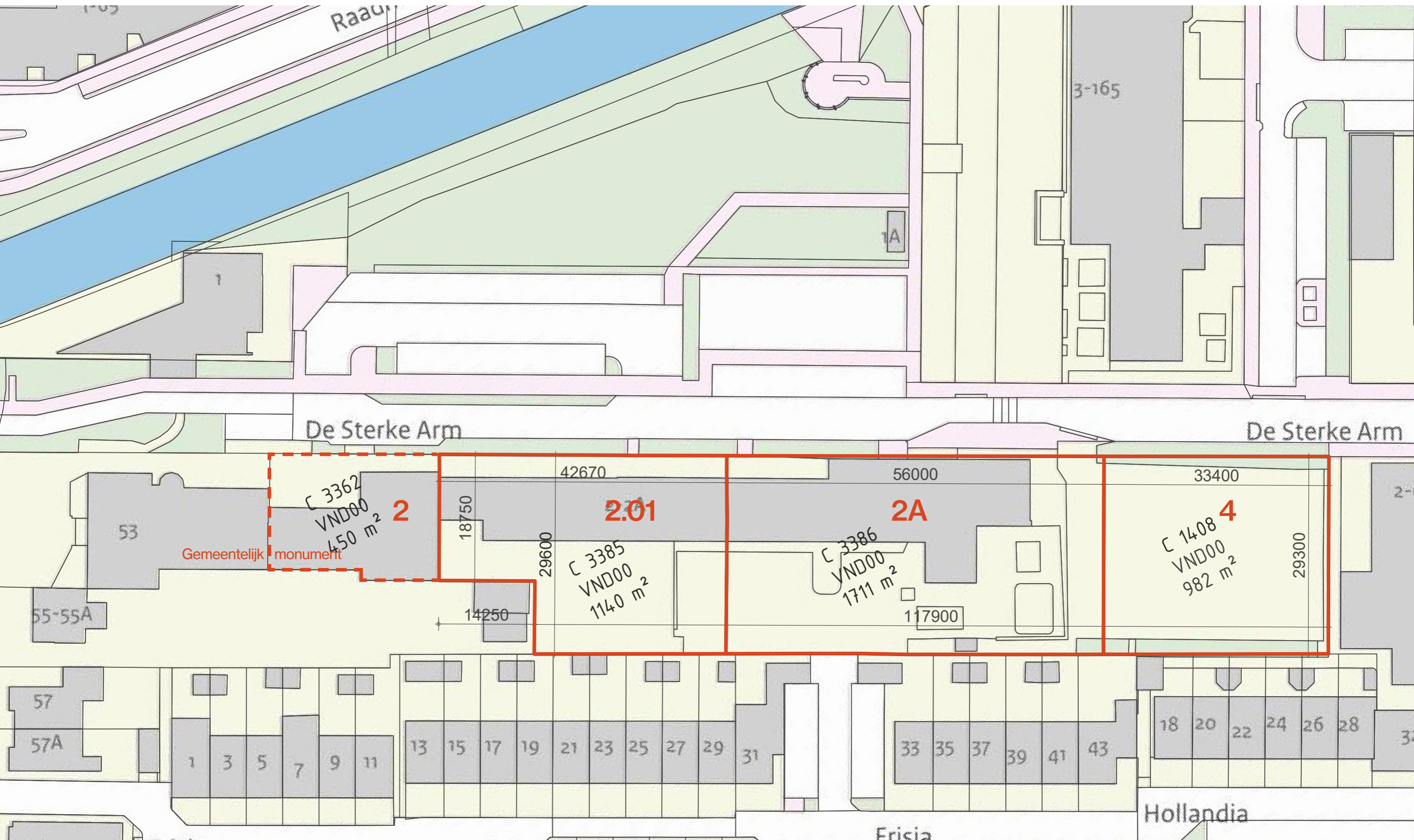
2.



3.

Informatie kavel en opgave

Bouwwlak



Parkeerbehoefte vs. programma

Gemeentelijke normen* en proefberekening voor 50 woningen

*ref.: Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020, herziening 2023

Auto

De Sterke Arm - Zone 1



| Functie | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 | Zone 4 | Zone 5 | Per |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| Vrijstaande woning | 1,0 | 1,0 | 1,3 | 1,6 | 1,7 | Woning |
| Twee-onder-één-kap woning | 1,0 | 1,0 | 1,3 | 1,6 | 1,7 | Woning |
| Rijwoning | 0,8 | 0,8 | 1,1 | 1,4 | 1,5 | Woning |
| Appartement (koop) | 0,7 | 0,8 | 1,1 | 1,4 | 1,5 | Woning |
| Appartement (vrije sector huur) | 0,6 | 0,6 | 0,9 | 1,2 | 1,3 | Woning |
| Appartement (sociale huur) | 0,5 | 0,5 | 0,8 | 1,1 | 1,2 | Woning |
| Woning ≤ 60 m ² GO | 0,4 | 0,4 | 0,6 | 0,8 | 1,0 | Woning |
| Kamerbewoning | 0,3 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,5 | Kamer |
| Zorgunit (zware zorg => ZZP 4) | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | Zorgunit |
| Waarvan aandeel bezoekers in parkeernorm | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | Unit |

te onderzoeken door initiatiefnemer

| Functie | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 | Zone 4 | Zone 5 | Per |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| Kinderdagverblijf | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | n.v.t. |
| Basisschool | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | n.v.t. |
| Middelbare school | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | n.v.t. |
| Beroepsonderwijs | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | Maatwerk | n.v.t. |

Minimale eis t.b.v. 50 woningen: p.p.

50 sociale huur x 0,5 = 25

TOTAAL: 25
 waarvan bezoekers 50 x 0,1 = 3

optie: reductie tot 22 p.p. op eigen kavel door toepassing van de beter benutten regeling (4.11) voor bezoekersaandeel

Andere reducties mogelijk door dubbelgebruik (4.9) en/of met mobiliteitsplan (zie hoofdstuk 6)

Fiets

Varianten:

- berging van 5 m² per woning op de begane grond
 of
- een gezamenlijke fietsenstalling voor 50 app. x 2.5 = 125 fpp
 of
- of een mix van berging per woning en gezamenlijke fietsenstalling

Voor alle varianten geldt:
 50 app. x 0.1 = 5 fpp nabij de ingang voor bezoekers

Participatie

Informatieavond 12 december 2023

Tijdens de informatieavond presenteren Veevesters en INBO een eerste verkenning aan omwonenden. Doel van deze avond is informeren over de ontwikkeling, het geven van (stedenbouwkundige) aanleiding, het voorleggen van een grove planning, maar bovenal de wensen en zorgen van omwonenden naar boven halen.

De opkomst was relatief hoog. In totaal zijn 380 personen/huishoudens aangeschreven. Er zijn 33 personen/huishoudens ingegaan op de uitnodiging.

Na een plenaire presentatie wordt de input van de omwonenden uitgewisseld aan vijf gesprekstafels. Bij elk van de tafels is iemand van Veevesters/INBO of Gemeente Veenendaal vertegenwoordigd.

Concreet zijn de inspraakthema's:

1. Bouwvolumes
2. Aansluitingen en verbindingen
3. Groen en spelen
4. Wat deze nieuwe plek kan zijn voor de buurt en overige vragen / opmerkingen

Opvolgende pagina's geven de input van de bewoners weer met voor elk thema een korte conclusie. De wensen en zorgen zijn deze avond erg uiteenlopend en in veel gevallen ook tegenstrijdig.



1. Bouwvolumes

Gesprekstafel 1

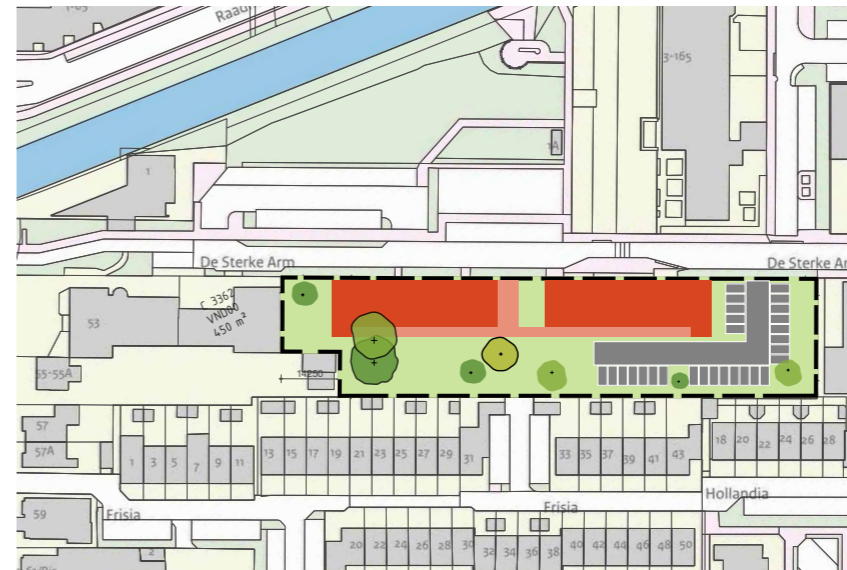
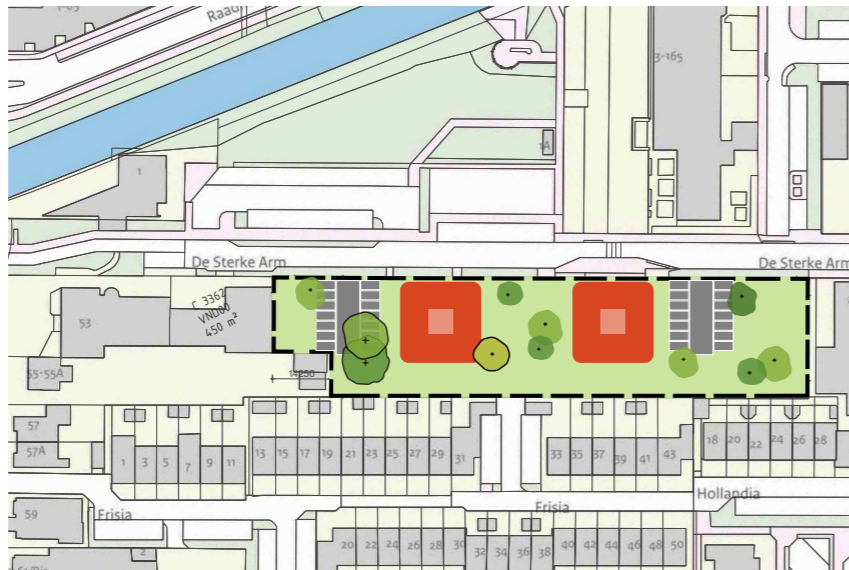
Twee uitersten, wat zijn de voor- en nadelen?



1 zo compact mogelijk met meer groen maar hoger



2 zo laag mogelijk en verspreid maar minder groen

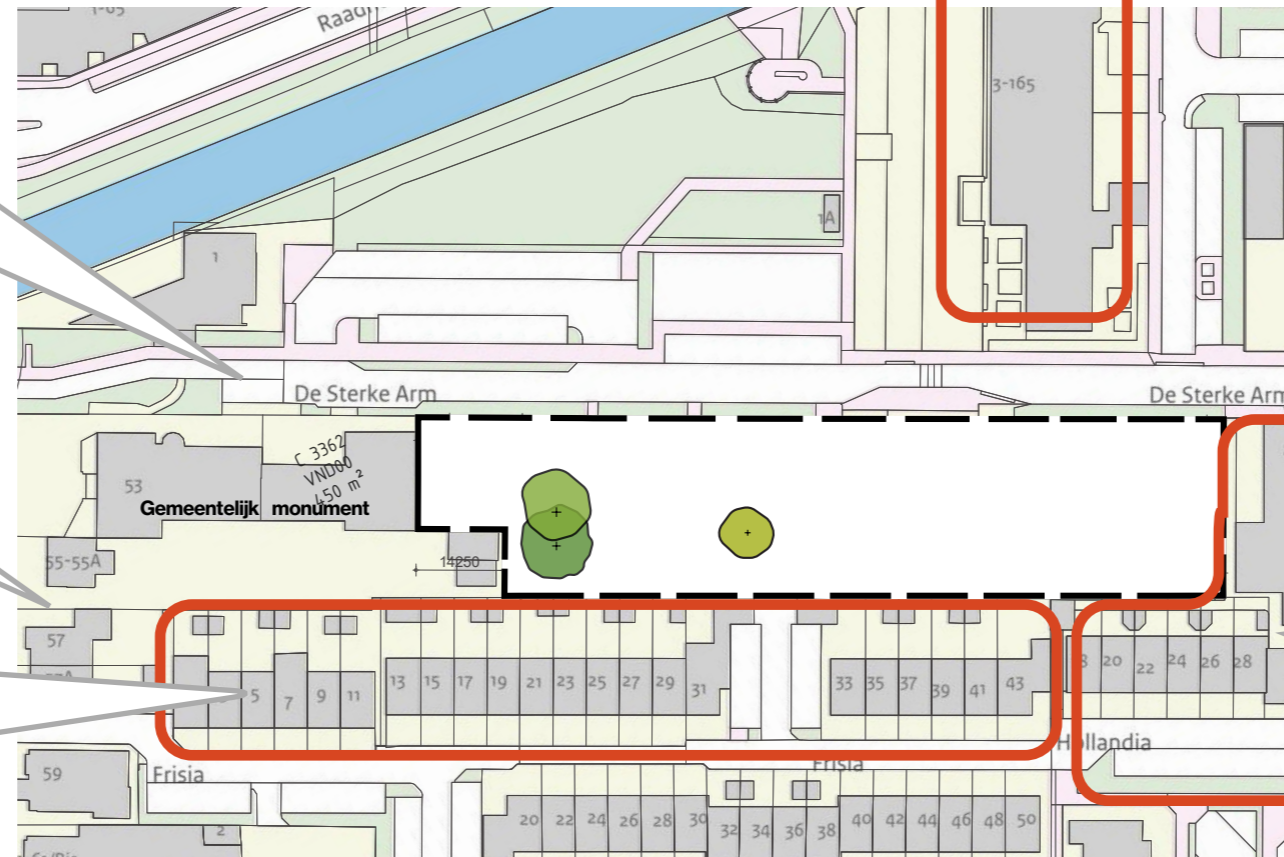


Disclaimer:

Geen ontwerp. Deze afbeeldingen dienen enkel als voorbeeld. Dit zijn uiterste varianten van de meest compacte en meest verspreide woonvormen. Tussenvormen, andere varianten en posities zijn denkbaar en zullen in de volgende fase worden onderzocht.

1. Bouwvolumes / reacties

Reacties zijn zeer uiteenlopend. INBO zal toewerken naar een hybride variant waarin specifiek gekeken wordt naar de privacy en bezonning van de omringende bebouwing.



“Geen hoogbouw”

“Laagbouw, dan maar minder groen” (2x)

“Zo laag mogelijk vanwege privacy” (3x)

“Niet/weinig balkons richting tuinen, deze kunnen richting de weg/elkaar” (2x)

“Tuinen naar het zuiden waardoor bebouwing kan opschuiven”

“Smal en hoog bouwen vind ik een goed idee, vooral omdat er dan meer ruimte is voor groen”

“Geen hoogbouw (maximale hoogte huidige bebouwing)”

“Maak het de hoogte van het Hollandia complex”

“Middelhoogbouw inclusief groen en speelvoorziening”

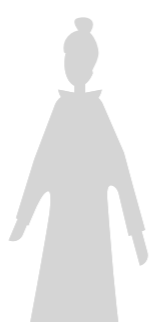
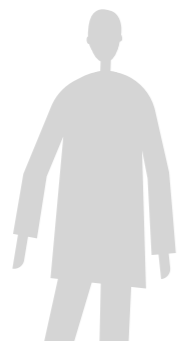
“Het wordt toch wel hoog, dan liever hoger en meer groen” (2x)

“Wij houden graag uitzicht en licht/zon”

“Bij de bouwhoogte zijn wij bang dat woningen in ons huis en balkon kijken en zijn bang dat we geen zon meer hebben” (2x)

“We hebben de zorg dat we dichtgebouwd worden”

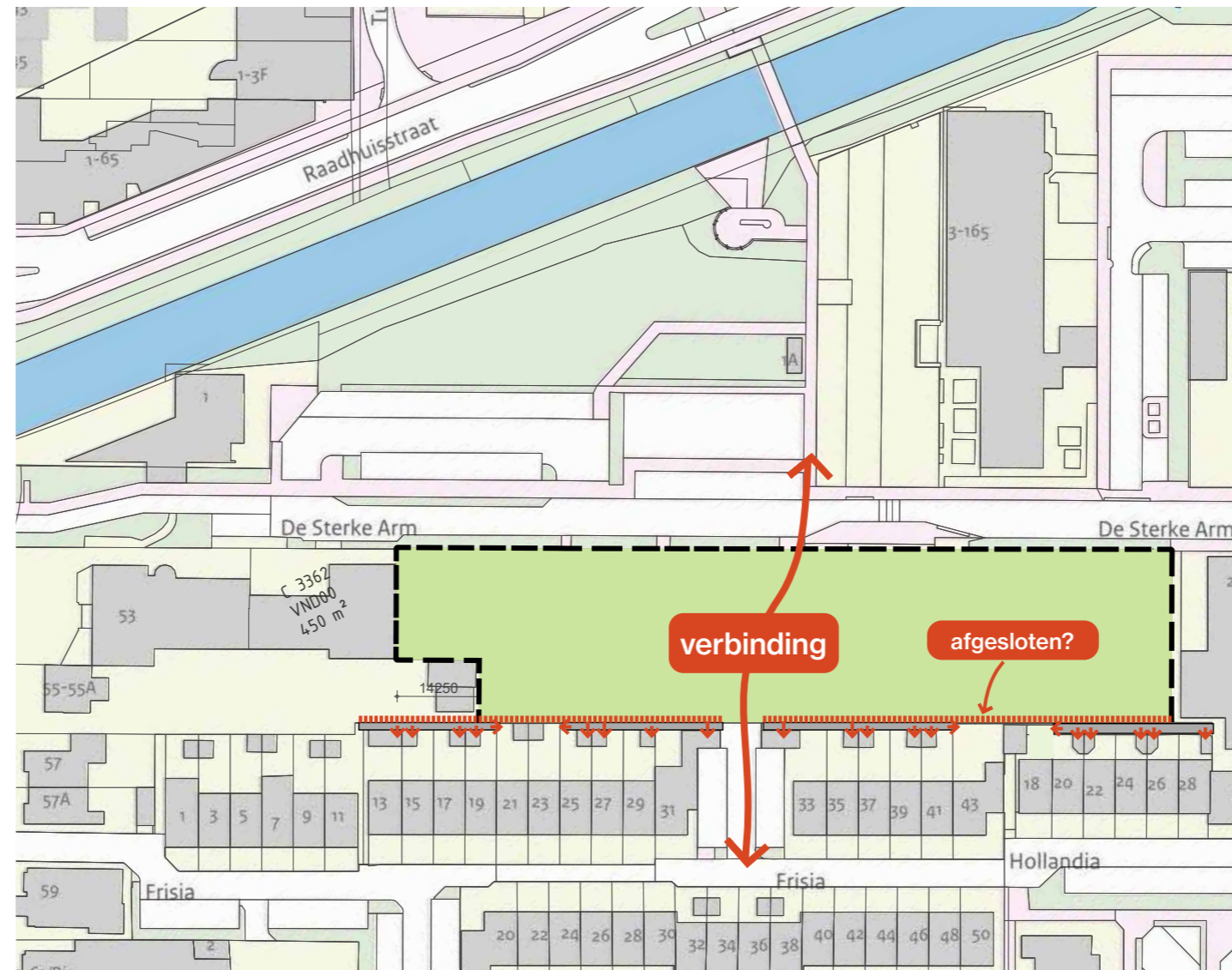
“Houd afstand tot nieuwbouw voor privacy en lucht”



2. Aansluitingen en verbindingen

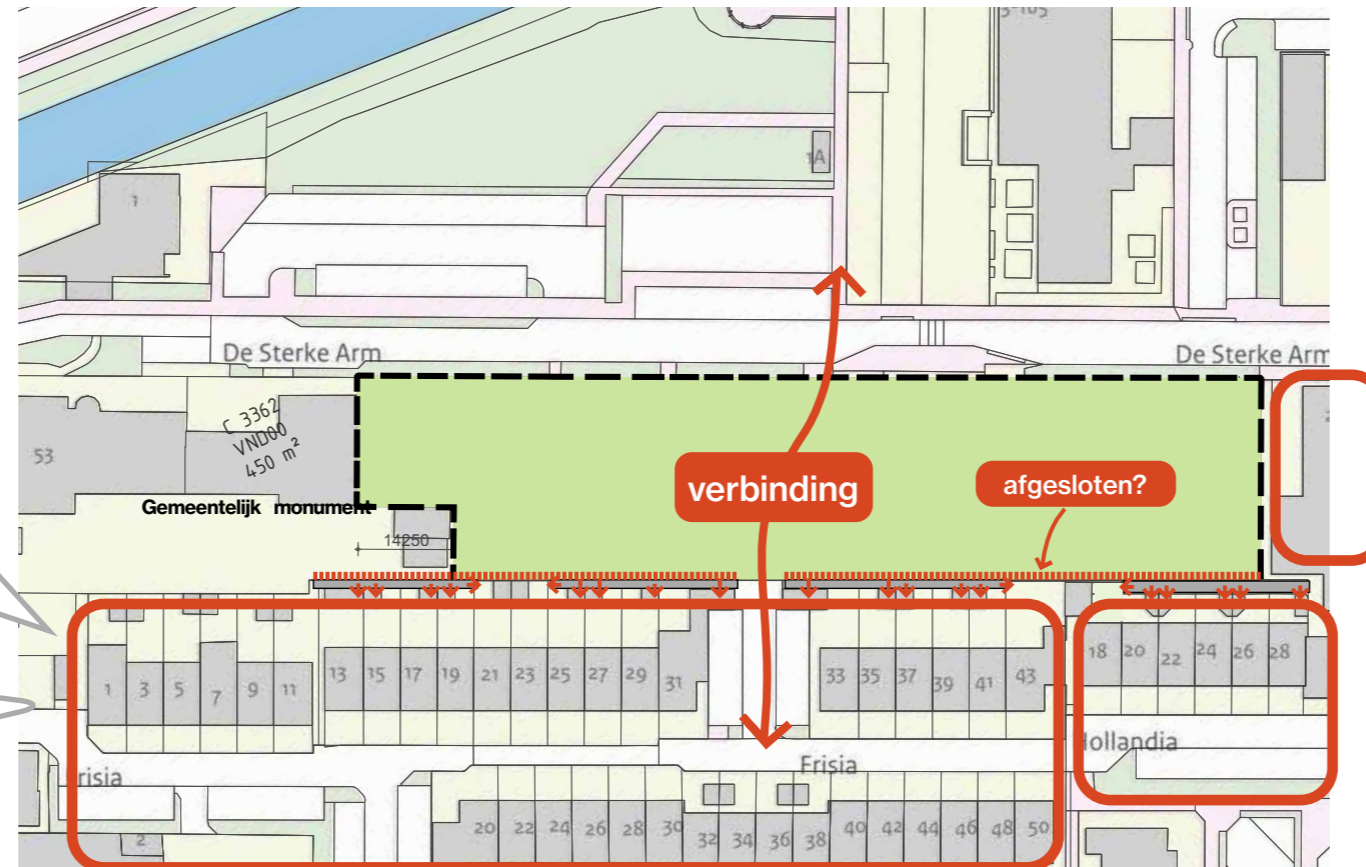
Gesprekstafel 2

Aansluitingen en verbindingen



2. Aansluitingen en verbindingen / reacties

Het idee van een doorgang wordt in gelijke mate zowel positief als negatief bevonden. Onder alle voorstanders is het unaniem dat de doorgang enkel voor fietsers en voetgangers zal moeten zijn. Of wellicht zelfs alleen voetgangers. Over de scheiding tussen de nieuwbouwkavel en de steeg geeft men nog nauwelijks antwoord, varianten hierop worden verder uitgewerkt.



“Geen verkeersdoorgang. Voor bewoners is de doorgang niet belangrijk. Deze trekt alleen voetgangers, fietsers en brommers aan van buiten de straat.”

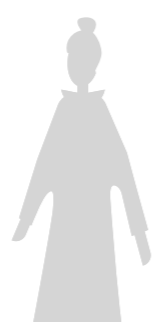
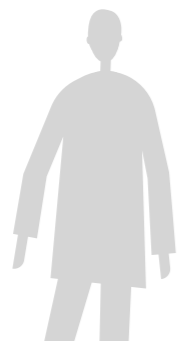
“Geen doorgang, het trekt mensen van buiten de straat”(8x)

“Houdt het toegankelijk voor fietsers” (5x)

“Doorsteek voor voetgangers/fietsers maakt het één geheel”

“Laag hekje/lage heg goed idee voor afscheiding”

“Afscheiding tuinen is afweging zichtlijnen vs open karakter, allebei wat voor te zeggen”



3. Groen en spelen

Gesprekstafel 3

Hoe worden de verschillende groene plekken en speelvoorzieningen nu gebruikt?



3. Groen en spelen / reacties



Pleintje en vlonder aan de Grift - "verpauperd en weinig gebruikt, wel een kans om iets moois van te maken"



Groenzone aan Grift- "Eigenlijk is het gewoon een uitlaatveldje"



Trapveldje - "veel gebruikt door de school"

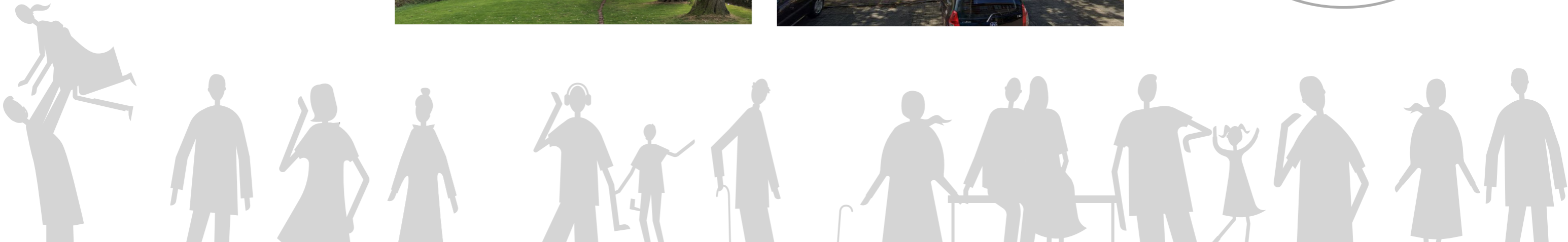


"Sociale controle is groot"

Speeltuin Sterke Arm - "is erg geliefd, wordt goed gebruikt en speelt een belangrijke sociale rol"

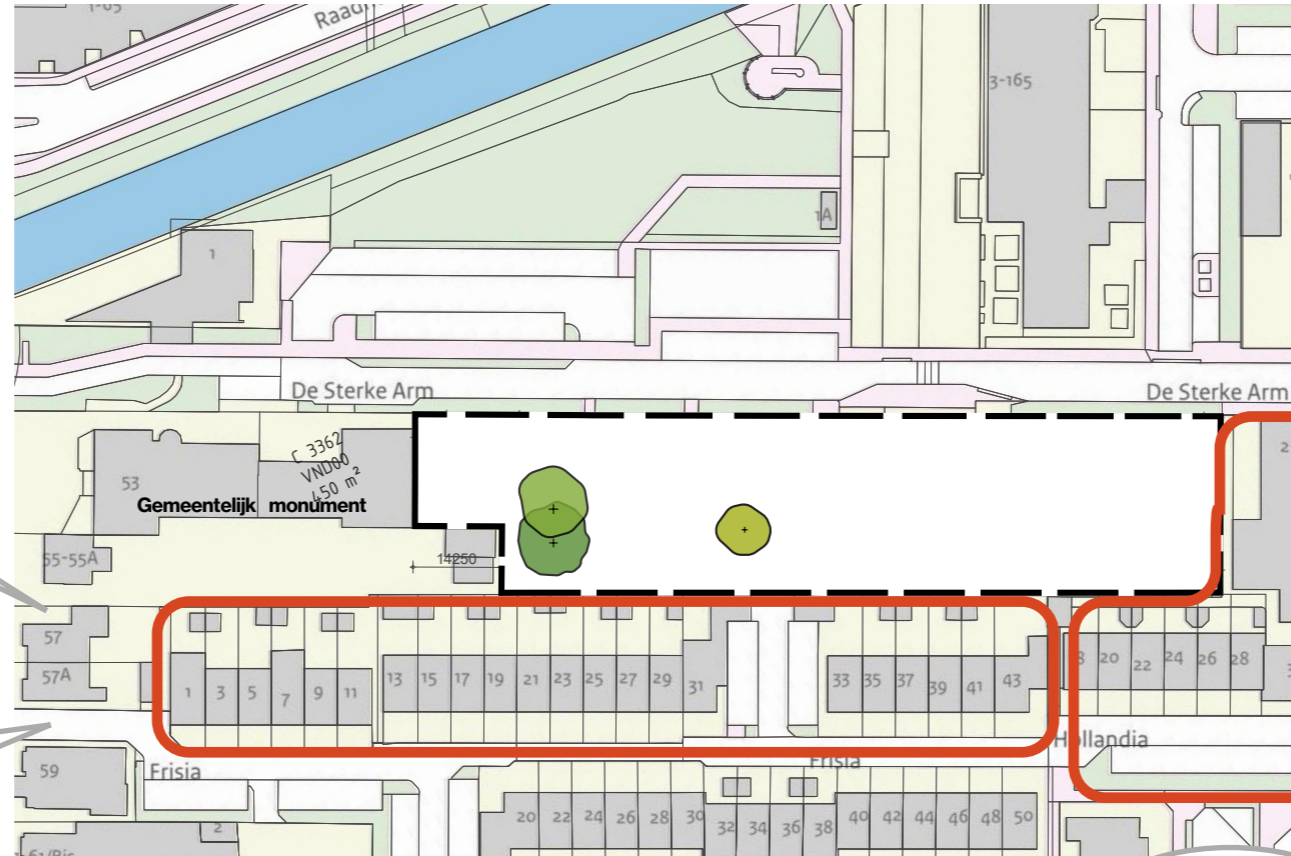


Speeltuin Hollandia - "is erg verouderd, wordt weinig gebruikt door kinderen"



3. Groen en spelen / reacties

De bestaande speelvoorzieningen zijn goed in kwantiteit maar ontbreken aan kwaliteit en onderhoud. De natuurspeeltuin wordt wel alom gewaardeerd. Het trapveldje is vooral in gebruik door de school, hoewel er ook recent veel kinderen zijn komen wonen in de flat die er gebruik van lijken te maken. Men ziet kansen voor allerlei verbeteringen aan de Grift en op het (parkeer-) terrein.



Speeltuin Sterke Arm - "is erg geliefd, wordt goed gebruikt en speelt een belangrijke sociale rol"

"Natuurspeeltuin behouden anders kleiner of andere plek rondom. Toestellen hergebruiken" (4x)

"Gebruik water met steigertje"

"In de flat zijn veel kinderen komen wonen"

"In het nieuwe plan willen we voldoende groen + speelruimte"

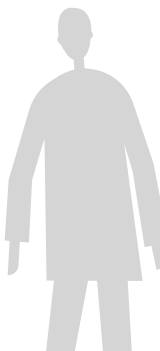
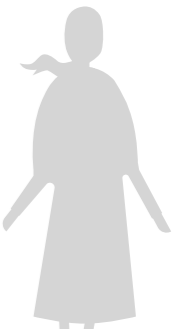
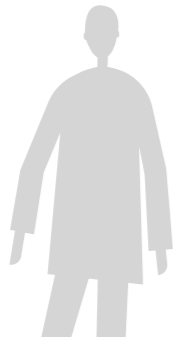
"Groen en spelen is belangrijk" (3x)

"Is een stadsstrand een idee voor deze plek?"

"Plek aan de vaart; kan dit ook mee voor een betere inrichting? De ruimte wordt gewaardeerd"

"Graag speeltuin met voetbalveld van gras"

"Groen is belangrijk, daar moet ruimte voor blijven"



4. Ideëen en overige onderwerpen

Gesprekstafel 4

Wat deze nieuwe plek kan zijn voor de buurt
Overige vragen / opmerkingen

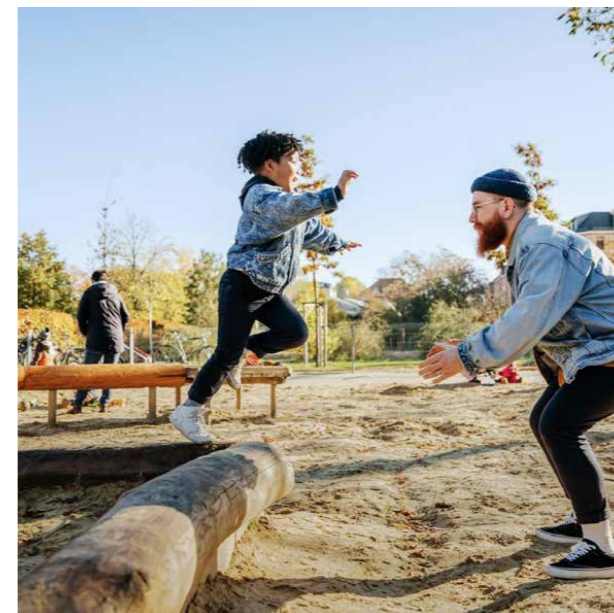
ruimte voor groen



menselijke maat

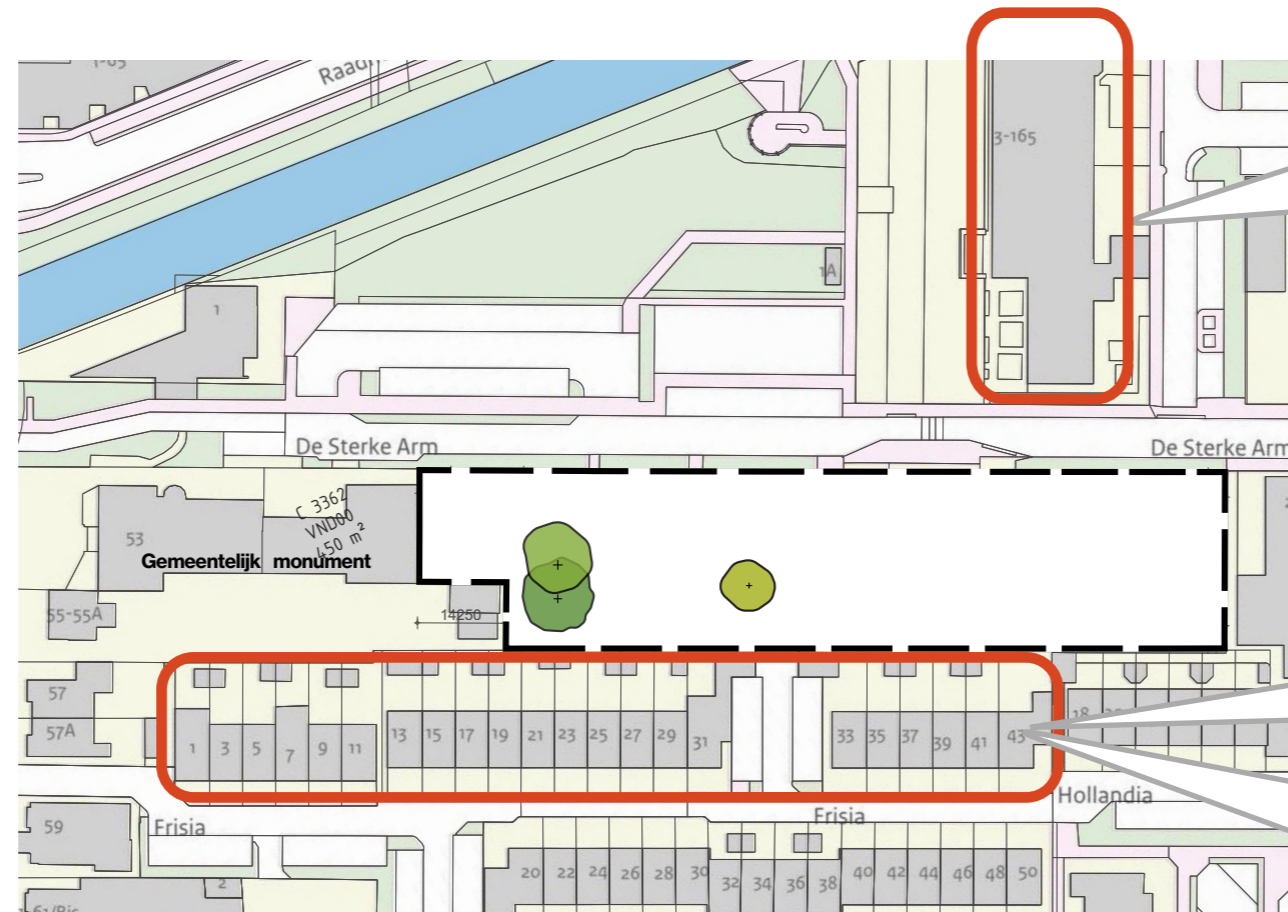


spelen en ontmoeting



4. Ideëen en overige onderwerpen/ reacties

Aan deze gesprekstafel gaat het met name over de zorgen rondom parkeren. Omwonenden bevragen of parkeerdruk nog verder toeneemt in hun eigen straat. Verder wordt meermaals gevraagd of deze ontwikkeling zal leiden tot waardevermindering van de woningen en zijn er wat losse relevante zorgen/suggesties.



“Parkeernorm van 0,7 is te laag, druk komt op andere plekken te liggen”

“Ondergronds parkeren? Geen groen opofferen”

“Nieuwe bewoners geen parkeervergunning voor Frisia”

“Hou voldoende rekening met parkeerruimte”

“Parkeerdruk is groot bij ons in de straat”

“Er zijn genoeg parkeerplaatsen aan de Sterke Arm maar die zijn betaald parkeren”

“Zorg voor een donker geheel, een donkere steen”

“Wat gebeurt er met het monumentale pand?” (2x)

“Weg wordt veel gebruikt door fietsers”

“Er zijn parkeerplekken voor de flat vergeven aan centrumbewoners met kentekens op de varkensruggen”

“Waardevermindering van huis?” (4x)



Conclusies en vervolg

Conclusies en vervolg

Integraliteit

De Sterke Arm 2, 2.01, 2A en 4 moet een prettig en duurzaam woonmilieu worden voor de nieuwe bewoners en omwonenden. De vormgeving, orientatie, afwerking van het gebouw en vormgeving inrichting openbare ruimte zullen hier gezamenlijk aan bijdragen. Een nieuwe inrichting openbare ruimte wordt idealiter integraal meegenomen in het kansrijke gebied tot en met de Grift.

Doorgang

Het feit dat de Sterke Arm op één van de wandelroutes ligt van het station naar de binnenstad geeft nog meer aanleiding om extra aandacht te besteden aan dit openbare gebied aan het water. Als een stepping stone, zoals beschreven in het document van KCAP - Visie de Ladder uit 2010. Dit wordt met name interessant als er een doorgang komt op de Sterke Arm en het terrein van de Ritmeester wordt ontwikkeld en doorwaadbaar wordt. Uit stedenbouwkundig perspectief is een doorgang dus wenselijk.

Bouwmassa

Op de inspraakavond was er commotie rondom de vraag over bouwhoogtes versus openbare ruimte. De meningen waren sterk verdeeld. INBO zal in haar varianten zoeken naar een hybride vorm waarin scherp gekeken wordt naar genoemde elementen als bezonning/licht/lucht, privacy en veiligheid.

De diversiteit in schaal, leeftijd en architectuur van de omringende bouw geeft in dat opzicht geen beperking voor de architectuur/bouwvolumes op deze plek.

Bestaande speelplaats

De natuurspeelplaats wordt indien mogelijk opgenomen in het plan en anders wordt er met de gemeente gezocht naar een nabije locatie voor een nieuwe plek voor de attributen.

Parkeren

De zorg rondom parkeren was erg groot onder de bewoners. Wellicht is het goed om in voorbereiding op de volgende inspraakavond enig inzicht en uitsluitel te geven vanuit de gemeente over enkele concrete zorgen. Idealiter wordt er ook gerekend aan de benodigde parkeerplaatsen aan de overzijde van de Sterke Arm. Een aantal punten had uitsluitend verband met het parkeerbeleid en de verdeling tussen betaalde en bewonersparkeerplaatsen. Hier wordt nauwe betrokkenheid van de gemeente gezocht.

Vervolg

Overige bevindingen uit deze analyse en zorgen en suggesties uit de inspraakavond worden in de volgende fase meegenomen of bewust afgeworpen. INBO streeft naar een aantrekkelijk ontwerp dat zowel Veenvesters, de gemeente, de huidige alsmede toekomstige bewoners zo veel mogelijk in hun wensen en belangen voorziet.

Contact

Igor Sokolov
igor.sokolov@inbo.com

Roos Limburg
roos.limburg@inbo.com

INBO

**VEEN
VESTERS**