

## Omgevingsprogramma Het Ambacht - Van bedrijventerrein naar gemengde woonwijk

### Inhoud

1. Inleiding: Omgevingsprogramma voor het Ambacht
  - De opdracht
  - Drie componenten
  - Wat doet het Omgevingsprogramma?
  - Leeswijzer
2. Kaders en uitgangspunten
  - Wat voorafging
  - Beleidskaders
  - Het project op hoofdlijnen
  - 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
4. Randvoorwaarden voor ontwikkeling
  - 4.1 Randvoorwaarden voor ontwikkeling
  - 4.2. Het ruimtelijk raamwerk
  - 4.3 Ontwikkelpincipes voor de bouwvelden
5. Duurzame mobiliteit en parkeren
  - 5.1 Duurzame mobiliteit Collectieve parkeeroplossingen
  - 5.2 Randvoorwaarden voor ontwikkeling
6. Kaart met ontwikkelprincipes bouwvelden
7. Maatregelen
  - 7.1 Maatregelen

### 1. Inleiding

#### Omgevingsprogramma 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.

## 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. Het ontwikkelperspectief is uitgewerkt in het Ontwikkelperspectief het Ambacht dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 21 maart 2024. Dit Omgevingsprogramma vloeit voort uit het ontwikkelkader.*

### 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 Omgevingsprogramma 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 Omgevingsprogramma 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 Omgevingsprogramma. 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 Omgevingsprogramma 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 Omgevingsprogramma.
- 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 vereveningsystematiek verrijnd 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.

## **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.

### 3.2 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:

- Stedelijk wonen;
- Een uitnodigende en klimaatbestendige openbare ruimte;
- Duurzame mobiliteit;
- Werken en voorzieningen ondersteunen het wonen;
- Eigentijdse, karaktervolle uitstraling van de gebouwen;
- Duurzaamheid: energie, circulariteit en biodiversiteit;
- 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.

### 3.3 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 grondgeboden 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, sport, 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.

### **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, verhuurwagens 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.

### **3.5 Duurzame mobiliteit**

*Het Ambacht heeft een autoluwe 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. Enerzijds 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 hulpmiddelen, 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 fietsstalling.

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.

### **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 bezoekmotieven 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.

### **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 bedrijventerrein. 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 gewenst. 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. Appartementengebouwen zijn 3 - 5 bouwlagen hoog, met accenten van 6, 7, 12 tot 15 bouwlagen hoog. 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.

### **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 maximalisering 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.

### **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, thuiszorg-organisatie dicht bij de woning organiseren. Ook bewegen in een sportschool is belangrijk. Fysieke 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.

### **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. 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.

#### **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.

#### **4. Randvoorwaarden voor ontwikkeling**

##### **4.1 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 klimaat adaptatie, 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.

##### **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 Nijverheidslaan, 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.

#### **4.2 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 voorbeeld uitwerkingen 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 bouw(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.

##### **4.2.1 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.

##### **4.2.2 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 tegenover liggende 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.

##### **4.2.3 Bouwhoogten**

De bouwhoogten voor de verschillende bouwtypen 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 6, 7, 12 en (éénmalig) 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 tussen hoge en lage bebouwing.

#### **4.2.4. 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.

### **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 verhuurwagens. Voor parkeren maken auto's gebruik van collectieve parkeervoorzieningen, die bereikbaar zijn vanaf de Groeneveldselaan, Nijverheidslaan en het noordelijke deel van de Laan der Techniek. Combineren van parkeer voorzieningen 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.

#### **5.2 Collectieve parkeervoorzieningen**

Uitgangspunt voor de nieuwe wijk is collectief parkeren. In een dichtbebouwde stadswijk kan niet in straten en op opritten 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.

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.

## 6. 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 zijn 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.



## 7. Maatregelen

### 7.1 Maatregelen

De herontwikkeling van het bedrijventerrein het Ambacht naar een stedelijke woon-werk omgeving vraagt om gerichte maatregelen. De gemeente verbindt zich daarom aan meerdere maatregelen om op termijn tot de gewenste ontwikkeling van het gebied te komen. Op deze pagina staat een overzicht met per maatregel een korte uitleg.

#### Wet voorkeursrecht gemeente

De gemeente verlengt het voorkeursrecht op de gronden binnen het gebied Het Ambacht. Met dit voorkeursrecht dienen grondeigenaren bij voorgenomen verkoop van hun grond deze in eerste instantie aan te bieden aan de gemeente. Daarmee kan de gemeente de regie op de grond inzetten ten behoeve van de herontwikkeling van Het Ambacht.

#### Omgevingsplan

De gemeente wijzigt het Omgevingsplan Veenendaal om te komen tot een planologisch juridisch kader waarbinnen de herontwikkeling van locaties mogelijk wordt gemaakt. De verwachting is dat deze om-

gevingsplanwijziging in 2026 wordt vastgesteld. Daarna zijn de randvoorwaarden voor locatieontwikkelingen planologisch vast gelegd en kan meegewerkt worden aan ontwikkelingen die binnen de randvoorwaarden vallen. Daarmee faciliteert de gemeente de herontwikkeling van het Ambacht.

#### **Kostenverhaal**

De gemeente maakt kostenverhaalregels als onderdeel van de omgevingsplanwijziging. Daarmee verduidelijkt en structureert de gemeente de verdeling van de kosten van de gemeente op basis van de opbrengsten in het plangebied.

#### **In gesprek met grondeigenaren**

De gemeente blijft in gesprek met grondeigenaren binnen het plangebied. Het is belangrijk om met elkaar in gesprek te zijn en te blijven. Vanuit dat gesprek onderzoeken we wat de ontwikkel mogelijkheden zijn in het gebied en op de betrokken gronden. Bovendien denken we, waar aan de orde, mee met de mogelijkheden van uitplaatsing van de bestaande bedrijvigheid.

#### **Wijzigingen infrastructuur**

De gemeente wijzigt de infrastructuur in het gebied. Om Het Ambacht klaar te maken voor ongeveer 2.500 woningen is het noodzakelijk dat de bestaande infrastructuur wordt aangepast. Een belangrijke ingreep is de aanpassing van de kruising Industrielaan-Groeneveldselaan-Wageningselaan, zodat deze de verwachte toename van het verkeer kan dragen. Naar verwachting vindt oplevering hiervan plaats in de komende jaren.

#### **Parkeerbesluit**

De gemeente bereidt een parkeerbesluit voor. Met het parkeerbesluit wordt verzekerd dat het Ambacht een autoluwe wijk wordt en een gebied waar leefbaarheid voorop staat en groen en water prioriteit heeft. Dit besluit wordt momenteel voorbereid en in het komende jaar ter besluitvorming voorgelegd.

#### **Betrekken inwoners en omgeving**

De gemeente betreft inwoners en de omgeving van het Ambacht bij de herontwikkeling van het gebied. Dit gebeurt bijvoorbeeld wanneer het gaat om het parkeerbeleid. Er wordt actief gesproken met inwoners en bedrijven in het plan gebied en in de directe omgeving. Ook worden inwoners en de omgeving betrokken bij de omgevingsplanwijziging, bijvoorbeeld door een participatiemoment te organiseren.

Vastgesteld in de vergadering van 9-6-2026

Sjoukje Deelstra  
Gemeentesecretaris

Gert Jan Kats  
burgemeester