



1



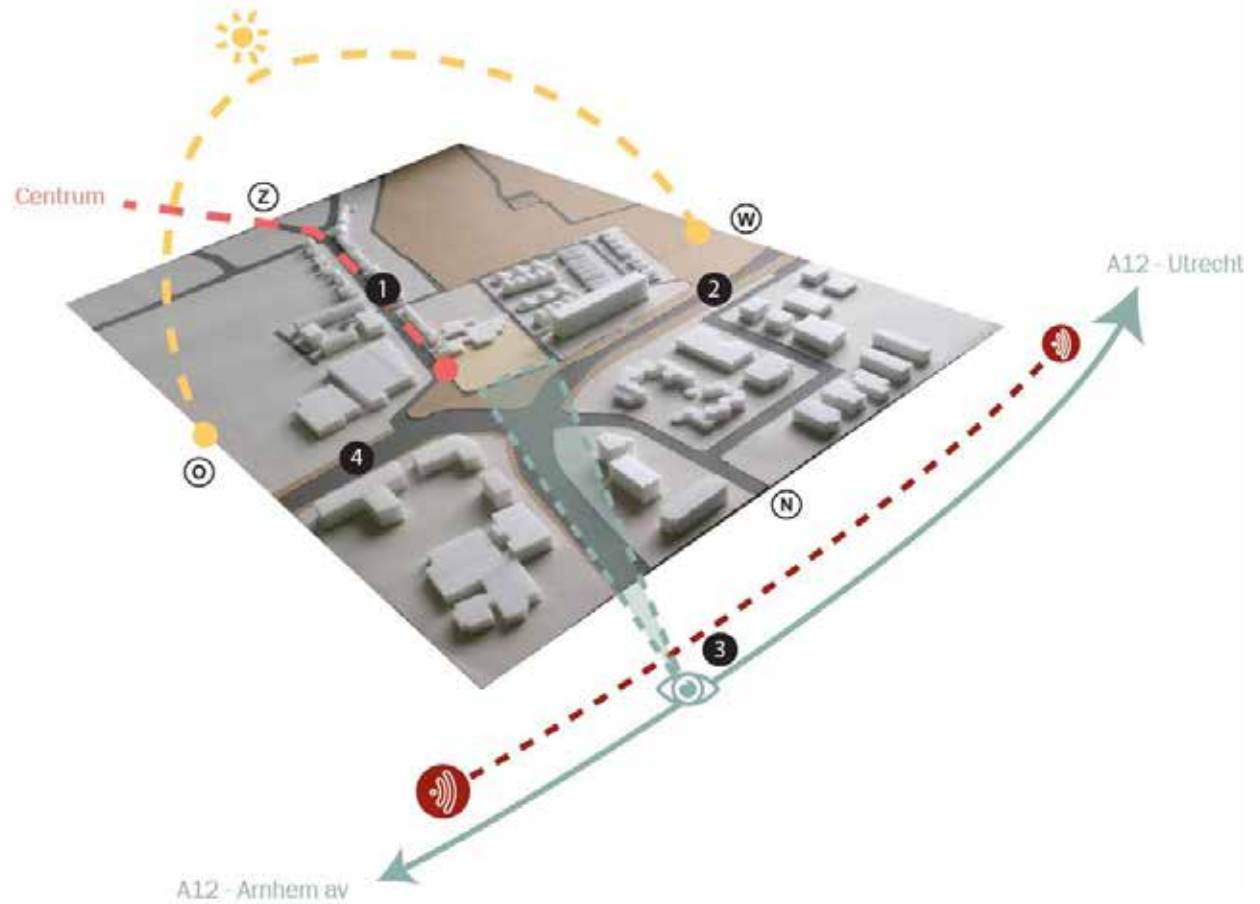
2



3



4

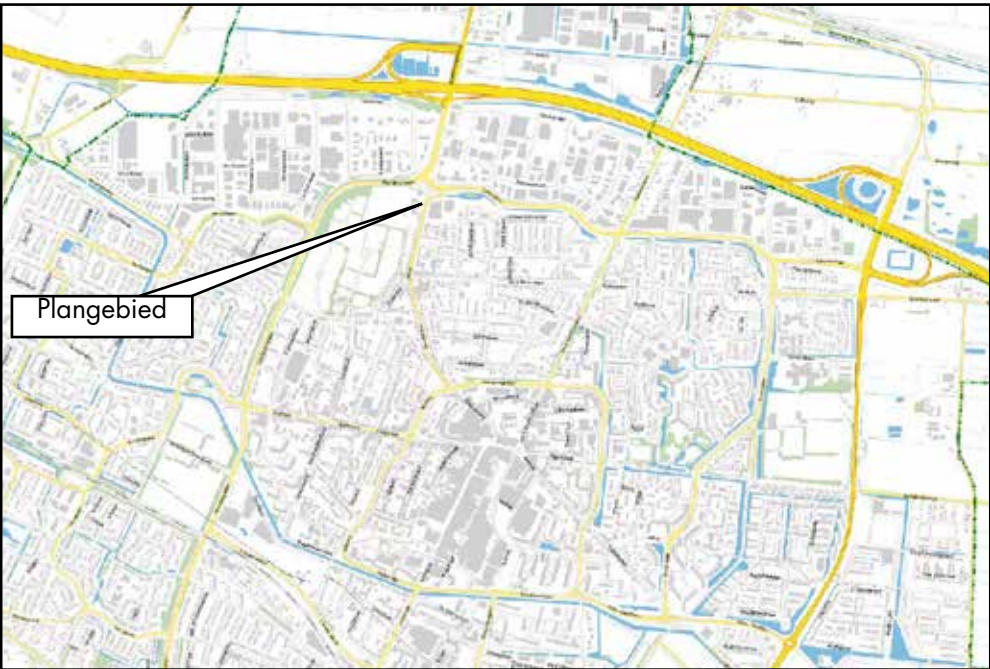


Ruimtelijk kader en regels voor beeldkwaliteit fase 3 Melmseweg

versie 5 november 2018

Inhoud

- 1. Inleiding4
- 2. Voorgeschiedenis 6
- 3. Verkeerskundige aspecten 7
- 4. Hoogbouw in Veenendaal 8
- 5. Ruimtelijk kader 12
- 6. Beeldkwaliteit 18
- 7. Overige aspecten 22
- Colofon 23

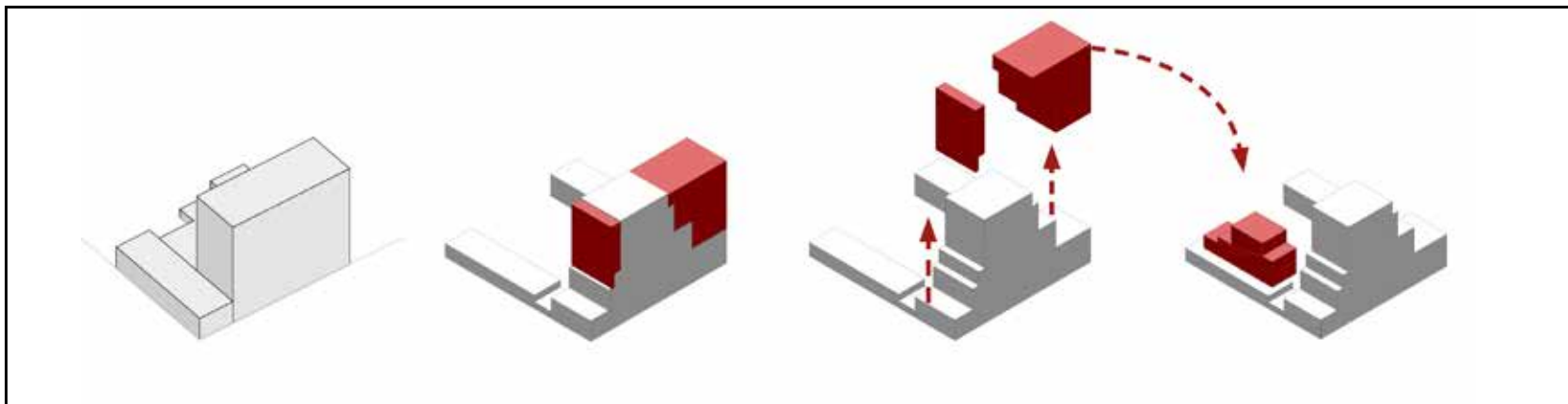




1. Inleiding

Dit boekwerk bevat het ruimtelijke toetsingskader en regels voor beeldkwaliteit voor de locatie Wakemanstraat - 1e Melmseweg - Nieuweweg. Deze locatie is onderdeel van het plan 1e Melmseweg. In het oorspronkelijke plan is op de locatie een hoogbouw accent van 45 meter met aansluitend lagere bebouwing voorzien. Het mogelijke accent is een vrijwel vierkant gebouw van 45 x 45 meter. De wens is om een ander model mogelijk te maken om het accent beter tot zijn recht te laten komen en een meer iconisch gebouw mogelijk te maken. Dat kan op twee manieren, die in dit kader beschreven staan, namelijk:

1. Het accent minder volumineus maken en het, aan de zijanten, verwijderde volume te plaatsen op de geplande laagbouw langs de Nieuweweg. Langs de Nieuweweg loopt de bebouwing vanaf de lintbebouwing op tot circa 25 meter.
2. Het accent minder volumineus maken door het verwijderde volume deels langs de Nieuweweg en deels bovenop het accent te plaatsen. Hierdoor wordt de maximale bouwhoogte hoger, bijvoorbeeld 55 meter. Langs de Nieuweweg wordt de maximale bouwhoogte 15 à 16 meter. Hiermee ontstaat een geleidelijke overgang tussen lintbebouwing en hoogbouw.

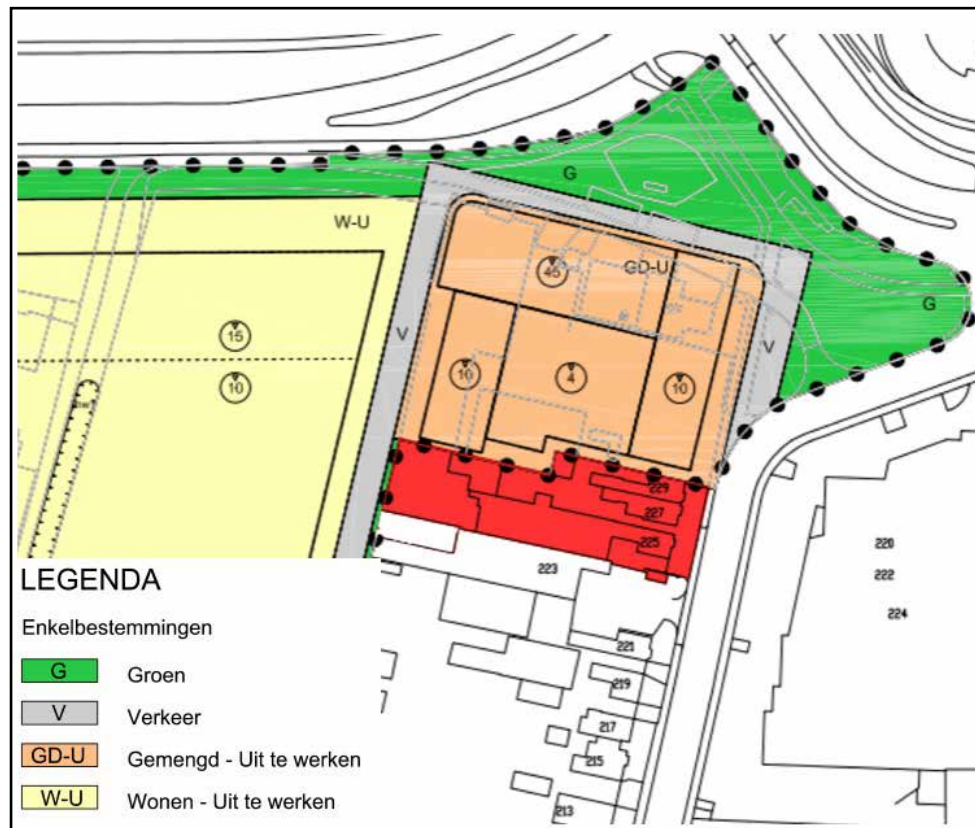


De reeks toont het modelleren van het accent. V.l.n.r.: het accent volgens bestemmingsplan een volume van circa 45 bij 45 meter. Slanker maken van het accent door verwijderen van volume. Het verwijderde volume verplaatsen boven op de laagbouw langs de Nieuweweg

Aanleiding: motie

De gemeenteraad heeft per motie verzocht om een onderzoek naar verruiming van de maximale bouwhoogten in relatie tot de huidige vigerende structuurvisie. Vrij vertaald: Bestaat er een ruimtelijk aanleiding om de in de structuurvisie opgenomen maximale bouwhoogten voor verschillen locaties aan te passen in aanloop naar de omgevingsvisie? Dit naar aanleiding van het project aan de Groeneveldselaan en de geplande woontoren in het plan 1e Melmseweg.

Hoofdstuk 4 gaat in op een studie naar hoogbouw in Veenendaal.



Hierboven de uitbreiding van het plangebied. Lichtroze het geldende plan. In rood de uitbreiding.

Aanleiding: grotere bouwkaavel

Het plangebied is gewijzigd c.q. vergroot. De ontwikkelaar heeft de percelen Nieuweweg 225, 227 en 229 aangekocht. Op deze percelen kan de overgang tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw worden vormgegeven met nieuwe woningen en parkeergelegenheid.

Voor beide mogelijkheden beschreven in hoofdstuk 1 is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Met dien verstande dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt aangetoond in een ruimtelijke onderbouwing, waarbij in ieder geval wordt aangetoond dat:

- Uit milieuoogpunt en andere omgevingsaspecten geen bezwaren bestaan voor realisering van de woning(en) en de bijbehorende inrichting van het gebiedsdeel:
- Er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de aanleg van parkeervoorzieningen.

Dit boekwerk geeft regels voor de bouwhoogten en de beeldkwaliteit. Er is ook aandacht voor de verkeerskundige situatie en ontsluiting. In hoofdstuk 7 staan diverse aspecten die van belang zijn bij de verdere ontwikkeling en toetsing van plannen door de gemeente.

2. Voorgeschiedenis

5 november 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie is de basis gelegd voor gewenste accenten in de vorm van hogere bebouwing bij de stadsentrees aan de A12 dan wel de entrees vanaf de rondwegen.

Na die tijd is gewerkt aan het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. Het plan wordt in fasen uitgevoerd. De westelijke delen (fase 1 en 2) met grondgebonden woningen en appartementen langs de Rondweg-West zijn nagenoeg voltooid.

Het is nu tijd om aan fase 3 te beginnen. Onderdeel van deze fase is een hoog gebouw: een stedenbouwkundig en architectonisch accent dat Veenendaal als woonstad zicht- en beleefbaar maakt aan de Rondweg-West.

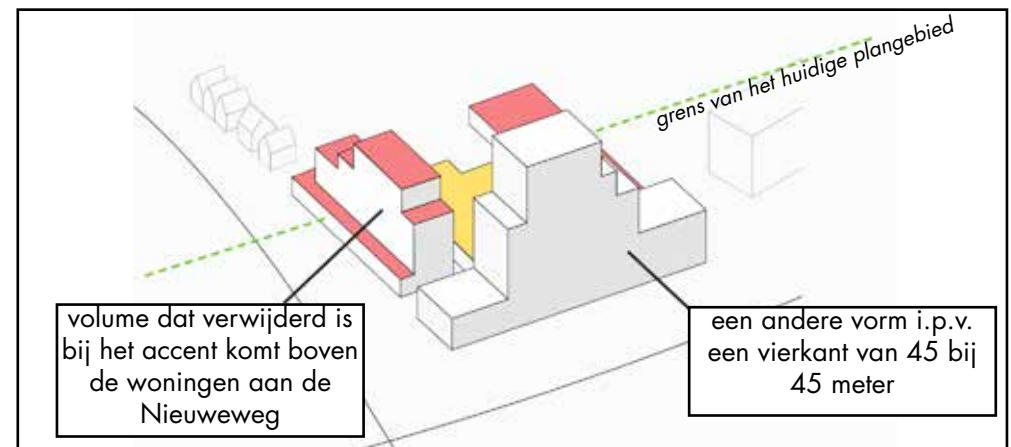
Op basis van nieuwe inzichten is het de wens om het accent minder volumineus te maken. Het accent bestond uit een vrijwel vierkant gebouw van 45 x 45 meter. In plaats daarvan is er de wens om het gebouw niet als een vierkant vorm te geven. Zoals in de inleiding reeds vermeld is het plangebied gewijzigd, namelijk uitgebreid met enkele percelen ten zuiden van het plangebied.

Om het accent meer tot zijn recht te laten komen wordt het minder massaal. Het idee is om het verwijderde volume op een andere manier in het vergrote plangebied te realiseren, namelijk op de geplande nieuwe woningen langs de Nieuweweg.

De uitbreiding van het plangebied en een andere opzet van bebouwing betekent dat een nieuw bestemmingsplan en nieuwe regels voor de beeldkwaliteit nodig zijn.



Structuurvisie 2025 met daarop het hoogteaccent aangegeven





Zicht op het Bloemenmonument, ten noorden van het plangebied

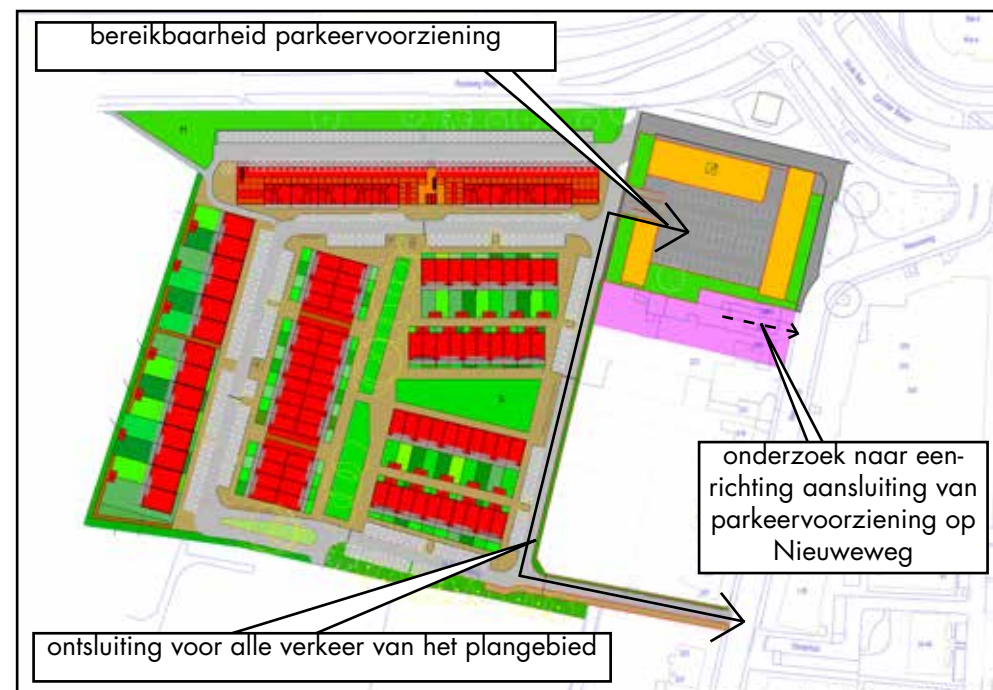


Fase 1 en 2 van het plan Melmsegweg. Boven aan de appartementen langs Rondweg-West

3. Verkeerskundige aspecten

De locatie is onderdeel van het gebied Melmsegweg. Dit gebied is bereikbaar vanaf de Nieuwegeweg via de 1e Melmsegweg. Er zijn geen aanleidingen om dit te wijzigen. Het plangebied is bereikbaar via de Wakemanstraat. Binnen het plangebied zal voldoende parkeergelegenheid moeten worden gerealiseerd conform het gemeentelijke beleid. De omvang c.q. bouwhoogte van de benodigde parkeervoorziening is nog niet bekend. Een zorgvuldige overgang naar de bestaande kavels aan de Nieuwegeweg, met name nummer 223, is noodzakelijk.

De gebouwde parkeervoorziening heeft, zoals hierboven geschreven, een in- en uitrit op de Wakemanstraat. Een aanvullende in- of uitrit op de Nieuwegeweg kan in het vervolg worden bekeken. Dit zal altijd eenrichtingsverkeer betreffen. Een randvoorwaarde is dat de aansluiting geen negatieve effecten heeft op de doorstroming op de Nieuwegeweg. Overeenstemming met de gemeentelijk verkeerskundige is eveneens een voorwaarde.



4. Hoogbouw in Veenendaal

In verschillende documenten is beleid voor hoog bouwen in Veenendaal opgenomen, zoals Structuurvisie 2025, Centrumvisie en Beeldkwaliteitplan Stationskwartier. Verder zijn bouwhoogten opgenomen in bestemmingsplannen. Van belang voor mogelijkheden voor hogere bebouwing zijn onder meer bestemmingsplan Melmseweg, bestemmingsplan Noorderwerk en bestemmingsplan De Batterijen.

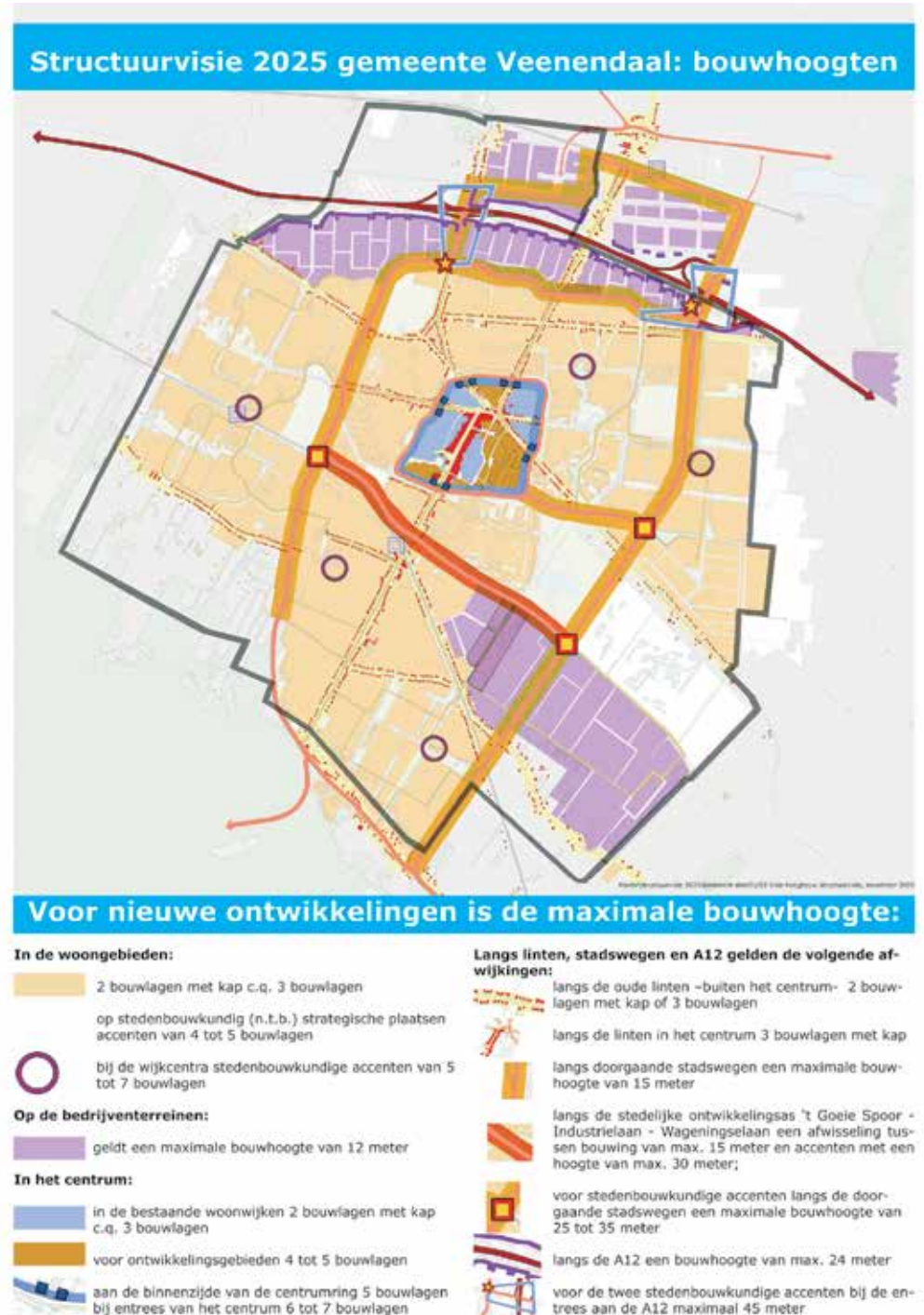
Momenteel komt hoogbouw sporadisch voor in Veenendaal. Woonwijken met laagbouw domineren. Uitzonderingen zijn wijken met flats gebouwd tussen 1965 en 1975. Deze liggen verspreid door de stad. De hoogte van de flats varieert: Engelenburg 9 bouwlagen, Zuiderkruis 12 en 6 bouwlagen, PWA-park 9 en 14 bouwlagen en bij de Morgenster 10 bouwlagen. Voor de flats wordt een gemiddelde van 27 meter gehanteerd.

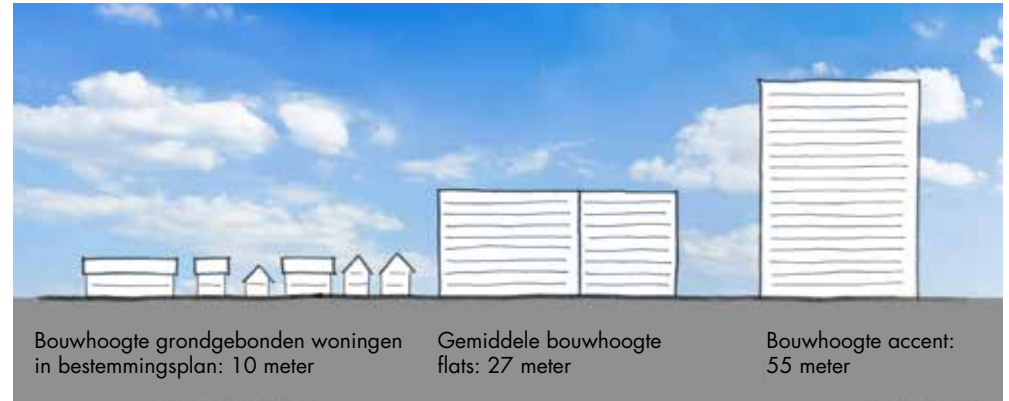
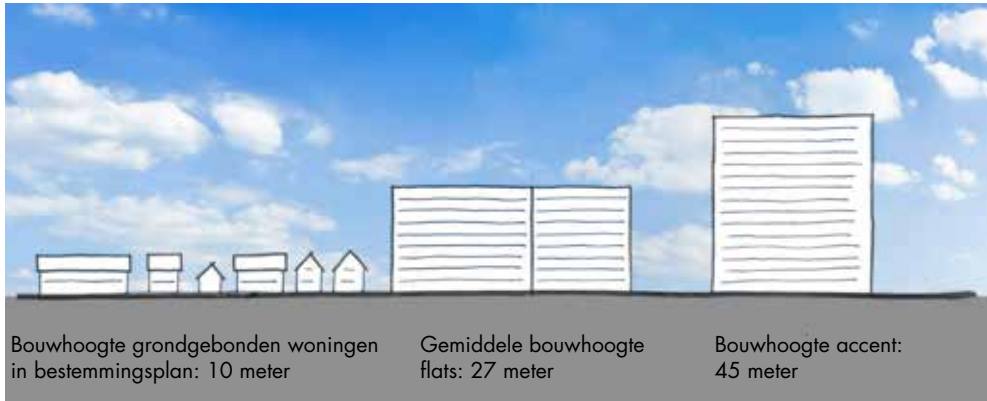
Opvallend is het ontbreken van een hoge kerktoeren in het centrum, zoals dat in veel Nederlandse steden gebruikelijk is. De toren van de Julianakerk is buiten Veenendaal zichtbaar, maar ligt enigszins bezijden het centrum en is binnen Veenendaal nauwelijks zichtbaar als oriëntatiepunt.

Vanaf 2000 zijn er enkele uitschieters in hoogte gerealiseerd: Entrada en Solido (40 meter) nabij de aansluiting van Prins Clauslaan op de Rondweg-Oost en nieuwbouw De Shelter (26 meter) en nieuwbouw naast CSV (18 meter) langs de Industrielaan. Deze hogere gebouwen sluiten aan op de Structuurvisie 2025. Daarin staan plekken voor hogere bebouwing:

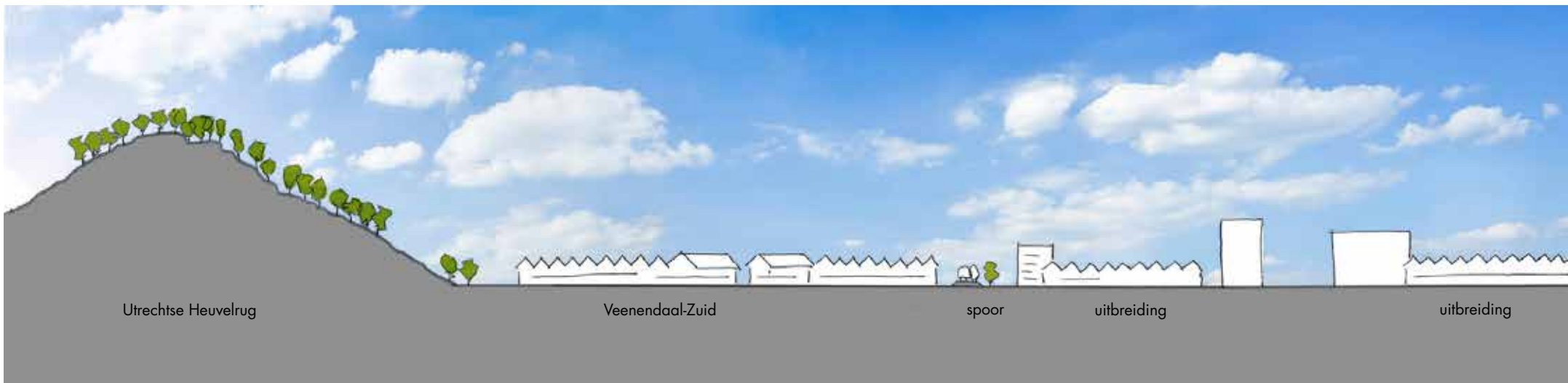
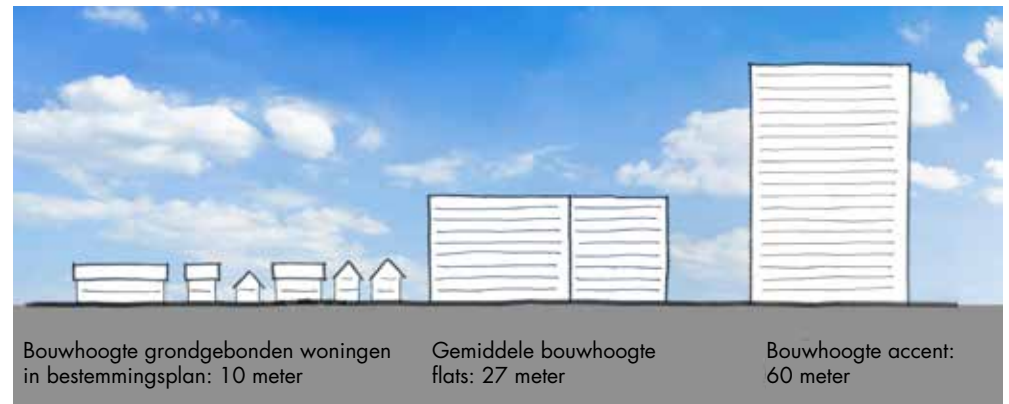
- 45 meter bij de stadsentrees langs A12
- 25 tot 35 meter bij de Rondweg-Oost en -West;
- langs de stedelijke ontwikkelingsas Industrielaan - 't Goeie Spoor bebouwing maximaal 15 meter met accenten tot maximaal 30 meter.

Voor het centrum van Veenendaal zijn plekken voor hogere bebouwing aangewezen, namelijk bij de entrees naar het centrum: 7 bouwlagen op een beperkt bouwoppervlak. Een uitzondering daarop is de nieuwbouw van het Stempel, waar een accent van 10 lagen (30 meter) wordt gerealiseerd langs de centrumring. Maar ook dit hoogteaccent draagt bij aan het verduidelijken van de structuur van het centrum.





De afbeeldingen op deze pagina tonen een reeks van grondgebonden woningen (10 meter), middelhoogbouw (flats, 27 meter) en een hoog accent (45, 55 en 60 meter). Bij deze reeks is te zien dat er een geleidelijk oplopende overgang is bij de hoogte van 45 en 55 meter. Het accent van 60 meter maakt zich los uit de reeks en sluit niet meer aan bij de lagere gebouwen.

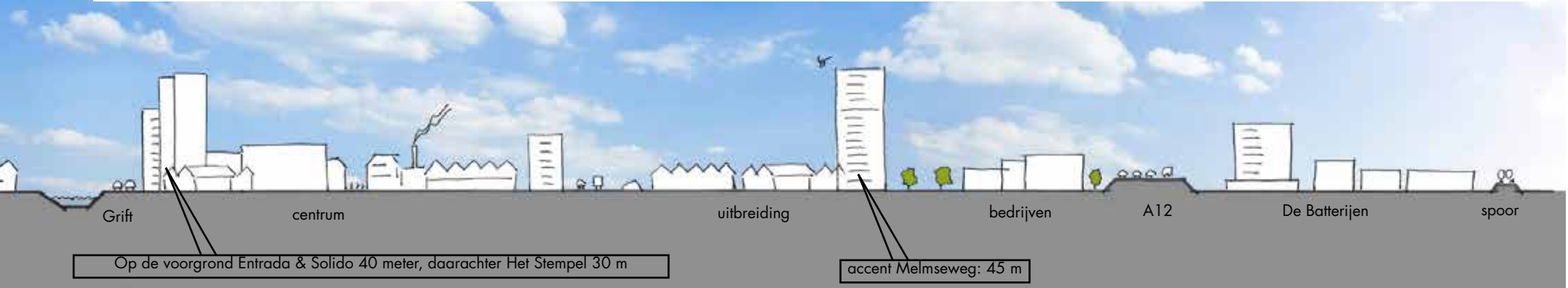


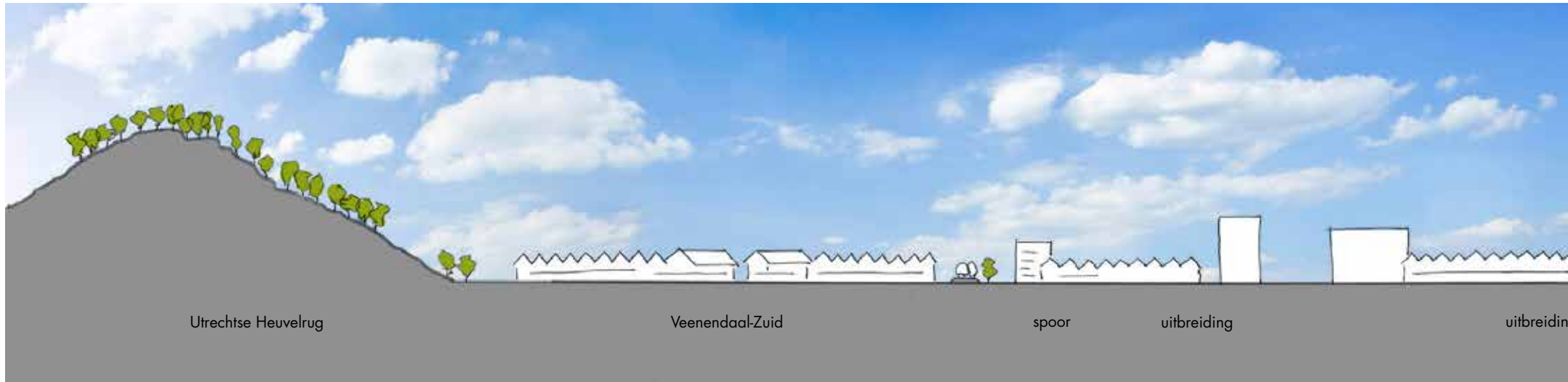
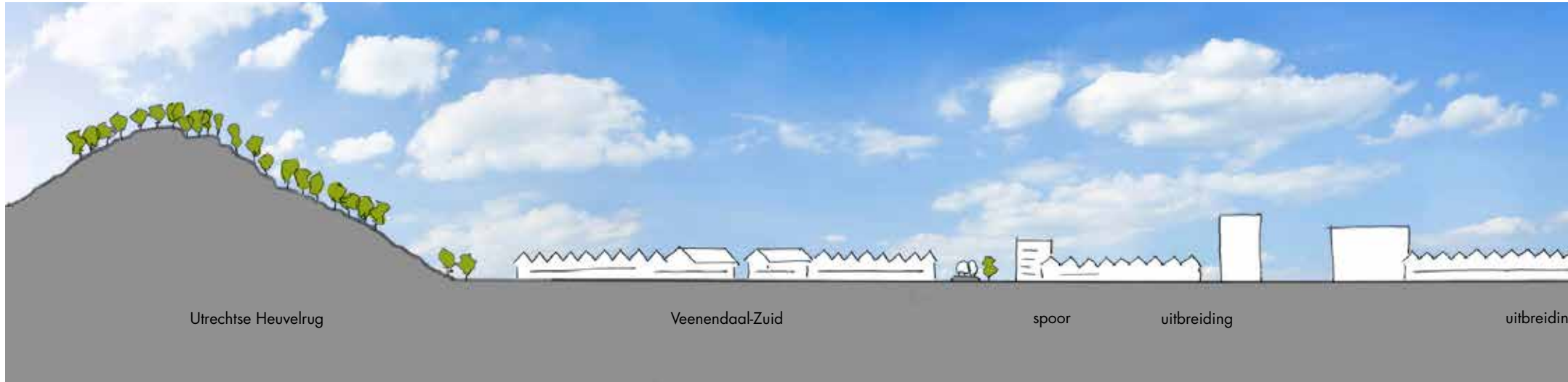
Bedrijfsomgeving

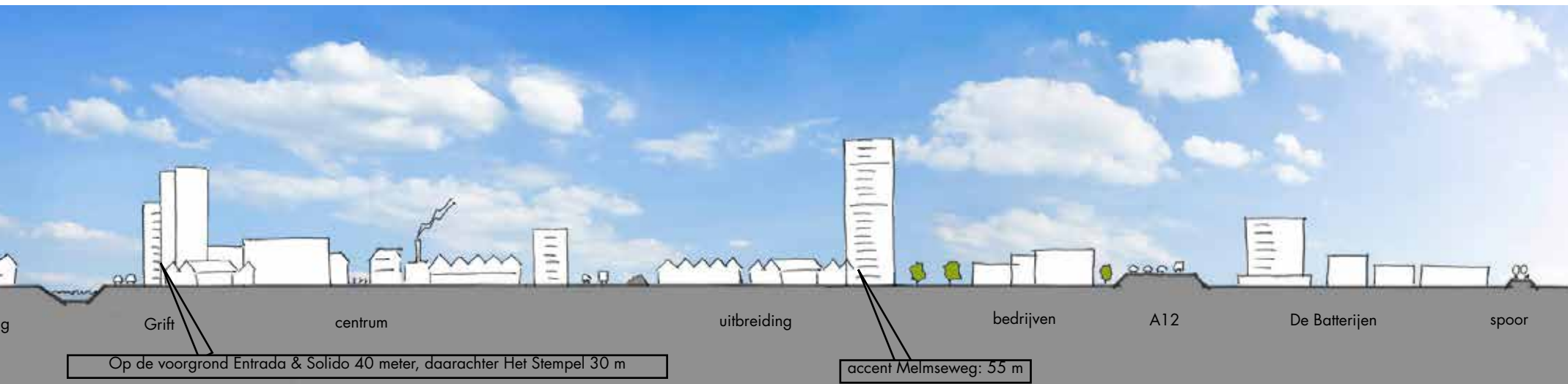
Het accent bij de Nieuweweg & Rondweg-West sluit aan de zuidzijde aan op woningbouw, aan de noordzijde liggen bedrijventerreinen. De bouwhoogtes van bedrijven is wisselend, van 8 tot 30 meter. Op de afbeeldingen is zichtbaar dat een accent van 45 meter zich (in hoogte) weinig onderscheid van de overige bebouwing. In werkelijkheid staat het hoogteaccent vrijer en minder tussen de bestaande bedrijfsgebouwen: het staat immers op de kop van de ontwikkellocatie, in de lijn van de Nieuweweg. De afbeeldingen tonen dat een hoger gebouw zich meer onderscheid van de aanwezige bedrijfsgebouwen. Een gebouw van 45 meter valt genoeg op. Het gewenste effect (accent) kan met aansprekende architectuur worden versterkt.



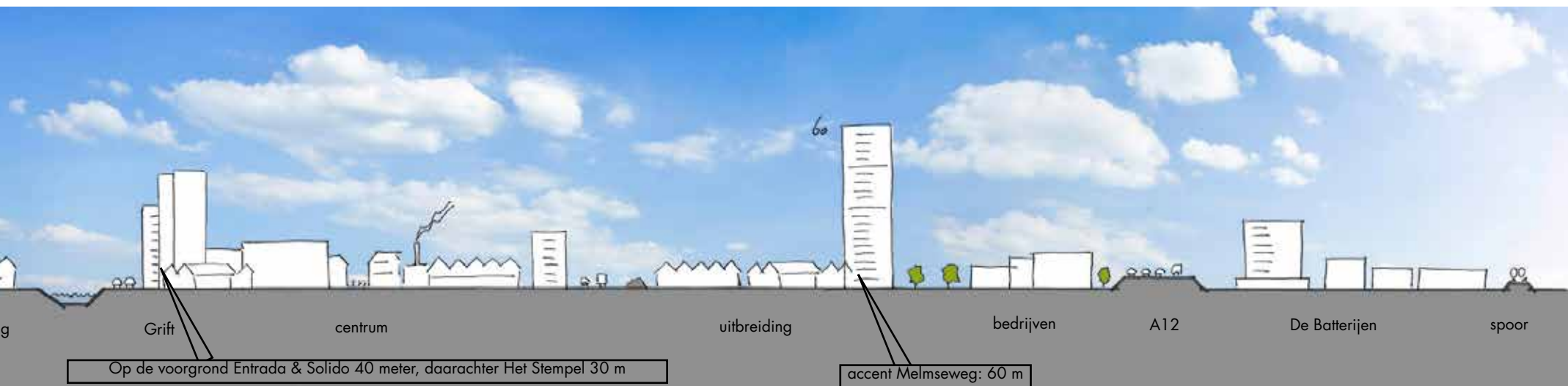
Hieronder een doorsnede in noord-zuid richting: links de Utrechtse Heuvelrug en rechts de spoorlijn Utrecht - Arnhem. Een accent van 45 meter onderscheidt zich van de gemiddelde bouwhoogte en is een 'uitschieter' in de skyline van Veenendaal, zonder los te 'breken': het is geen abrupte eruptie in hoogte.







De noord-zuid doorsnede toont een accent van 55 meter. Dit hoge accent onderscheidt zich in hoogte. Het onderscheidt zich in de skyline, maar hecht zich nog net aan die skyline.



Een accent van 60 meter hoog maakt zich los van de skyline. Het is een dissonant die enerzijds aandacht naar zich toe trekt en anderzijds de andere bebouwing wegdrukt. Het effect is een gebouw dat zich 'losweekt' uit de skyline.

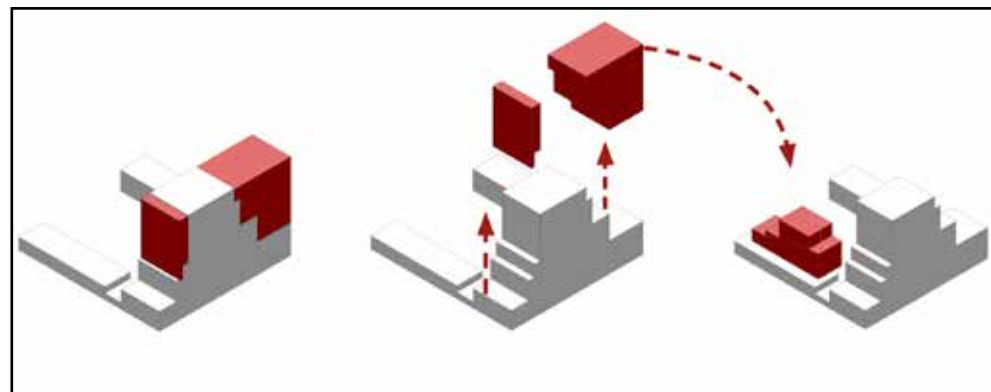
5. Ruimtelijk kader

De bebouwing in het plangebied bestaat uit het hoogbouw-accent, woningen aan de Wakemanstraat, woningen aan de Nieuweweg en een gebouwde parkeervoorziening.

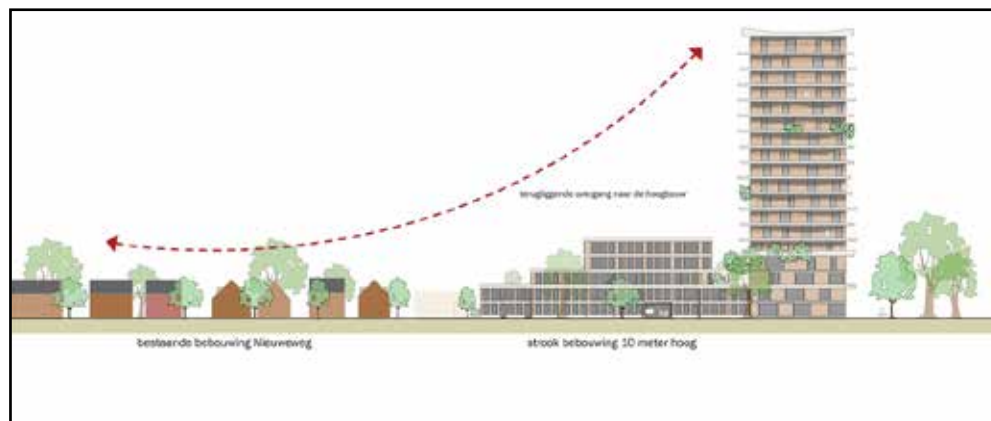
5.1 Optie minder volumineus accent en meer volume aan Nieuweweg

De bouwhoogten voor de bebouwing langs de Nieuweweg wijzigen ten opzichte van eerdere plannen. De bebouwing langs de Nieuweweg bestaat schematisch uit een onderbouw met daarboven een volume dat getrapt oploopt in hoogte en terug ligt ten opzichte van de voorgevel van de bebouwing aan de straat. De verspringing naar achteren is belangrijk voor het gewenste beeld vanaf de Nieuweweg: een continuïteit van de plint met een getrapt volume daar bovenop. De bebouwing die mogelijk wordt is een overgang van laag naar hoog c.q. loopt op van lintbebouwing naar hoogbouw: 6, 10, 15 á 16 meter en dan het accent. De hogere bebouwing langs de Nieuweweg is een opmaat naar de hoogbouw.

Het accent wordt geen vierkant van 45 bij 45 meter. De nieuwe opzet biedt betere kansen voor een iconisch gebouw. Het accent sluit aan de westzijde aan op de bouwhoogte van gerealiseerde appartementen langs de Rondweg-West. Aan de oostzijde ontstaat meer openheid door het anders vormgeven maken van de hoogbouw. Hierdoor komt de nieuwe bebouwing langs de Nieuweweg meer in beeld vanaf de noord(oostzijde). Deze bebouwing wordt in beeld onderdeel van het accent en geeft als het ware diepte aan het accent. Om licht en ruimte te hebben op het binnenterrein en op het openbaar gebied kan er ruimte komen tussen het volume en hoogbouw boven de 'plint'. De plint loopt wel door tot de hoek en gaat over in de onderste lagen van het accent.



V.l.n.r.: het accent volgens bestemmingsplan een volume van circa 45 bij 45 meter wordt slanker gemaakt. Het verwijdere volume verplaatsen boven op de laagbouw langs de Nieuweweg



Bovenstaande afbeelding toont rechts het accent en links een bestaand woonhuis langs de Nieuweweg. In het midden hogere bebouwing die de overgang tussen accent en lintbebouwing vormt. Dit volume en het accent staan op een soort 'plint' die beide hogere volumes verbindt.

5.2 Gebouwde parkeervoorziening en daklandschap

In het plangebied komt een gebouwde parkeervoorziening. De omvang en daarmee de definitieve bouwhoogte van de parkeervoorziening is nog niet bekend. De verwachting is dat 2 of maximaal 3 lagen met parkeerplaatsen nodig zijn. Bovenop de parkeervoorziening is een loopdek met verblijfskwaliteit gewenst: een groen dak dat zichtbaar is vanuit de nieuwe woningen. Het dak dient een parkachtige invulling te krijgen met groen en verblijfsplekken. Opgaand groen en andere elementen moeten voorkomen dat er een grote verharde vlakte ontstaat. Aan de randen is er ruimte om woningen een buitenruimte te geven. Woningen met een verblijfsruimte op het dek (tuin) dragen enerzijds bij aan verlevendiging van het dek, anderzijds draagt dit ook bij aan differentiatie van het woningaanbod. Zie ook pagina 21.

De maximale hoogte voor het parkeren wordt 6 meter. Binnen deze hoogte kunnen 1 of meerdere parkeerlagen komen.

Een zorgvuldige overgang naar de bestaande bebouwing en achtertuin is gewenst. Er zijn verschillende overgangen:

1. Aan de Nieuweweg de overgang van kavel (223) naar nieuwbouw. De afstand tot de erfgrens wordt minimaal 2 meter. De nieuwbouw mag maximaal 6 meter hoog zijn. Dit is voldoende ruimte voor een woning in 2 bouwlagen. Op 10 meter uit de erfgrens mag de nieuwbouw 10 meter zijn.
2. Ter plaatse van de (bedrijfs)loods mag de parkeervoorziening maximaal 6 meter hoog zijn en gebouwd worden tegen de bestaande bijgebouwen.
3. Aan de westzijde is de afstand van de nieuwbouw tot de erfgrens minimaal 2 meter. De bouwhoogte is maximaal 10 meter.

Voor de maximale bouwhoogte is van belang dat ook een eventuele pergola op het bovenste dek als een 'bouwlaag' wordt gezien.



De foto boven toont een begroeide muur. Een groene overgang van de gebouwde parkeervoorziening naar de bestaande tuin is gewenst.

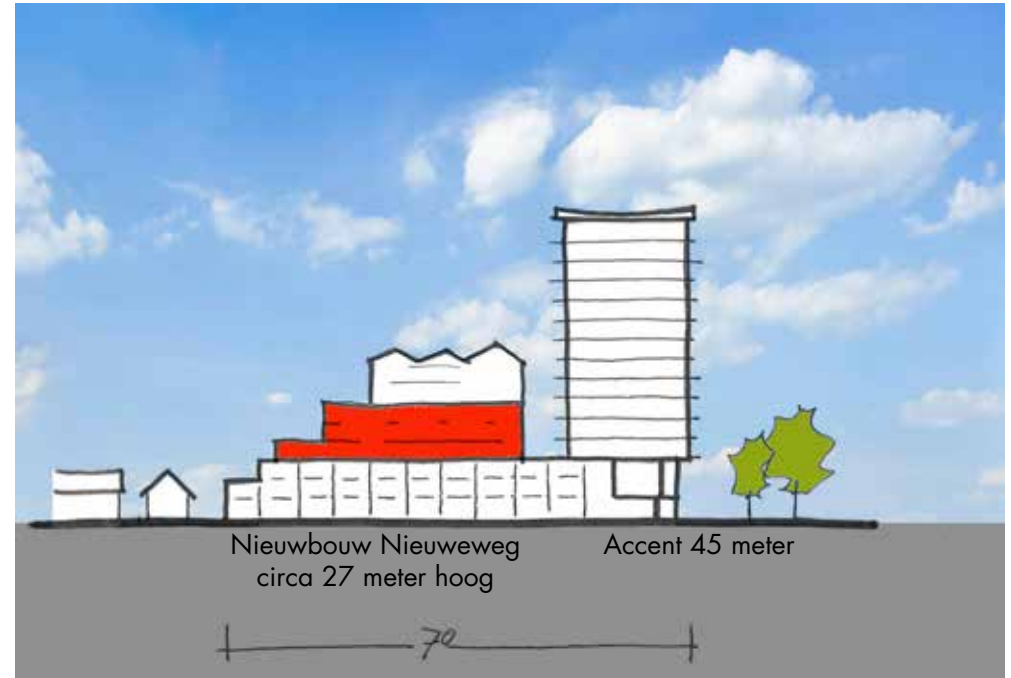


Op de foto een groen verblijfsdak van de gebouwde parkeervoorziening: uitzicht en verblijf voor omwonenden.

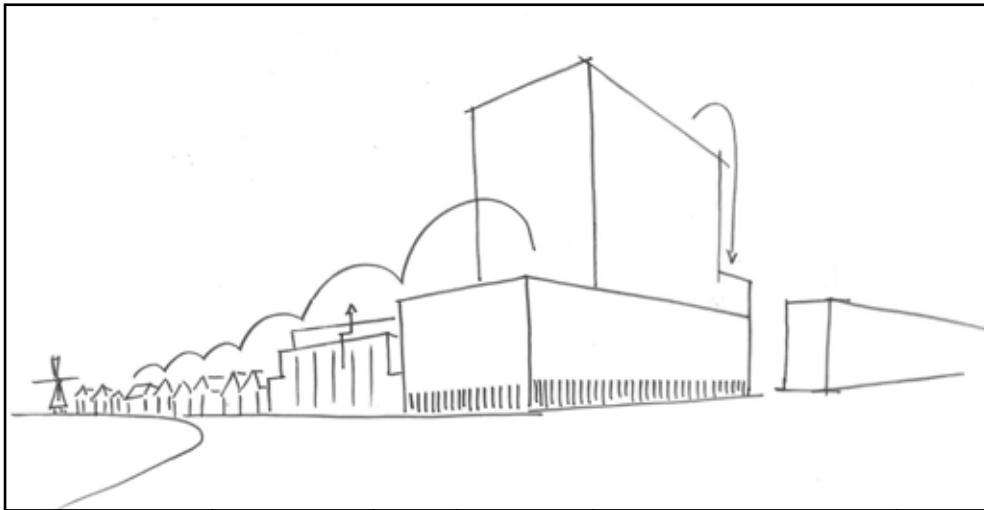
5.3 Optie hoger accent met nieuwbouw aan de Nieuweweg

Om het iconische gebouw te maken is het nodig om volume anders vorm te geven dan het bestemde vierkante bouwvolume van circa 45 x 45 meter. Als het accent naar 55 meter hoogte gebracht wordt kan het minder massaal ogen.

In de afbeelding hieronder is te zien dat een overgang gewent is tussen bestaande woningen langs de Nieuweweg en het accent. De afbeelding hiernaast laat een volume langs de Nieuweweg zien van circa 27 meter hoog. Hoewel dit de gewenste overgang is, oogt dit volume massaal ten opzichte van de bestaande grondgebonden woningen c.q. lintbebouwing. Het is mogelijk om een deel van dit volume te verwijderen, zodat de nieuwe bebouwing langs de Nieuweweg vanaf de bestaande lintbebouwing op loopt tot circa 15 á 16 meter: 5 bouwlagen en een kap.

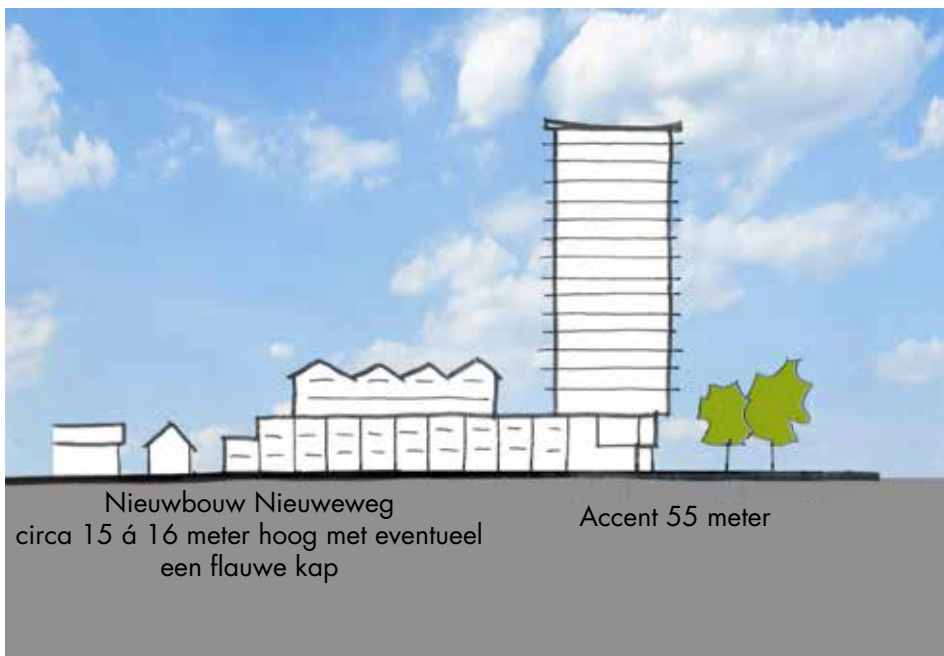
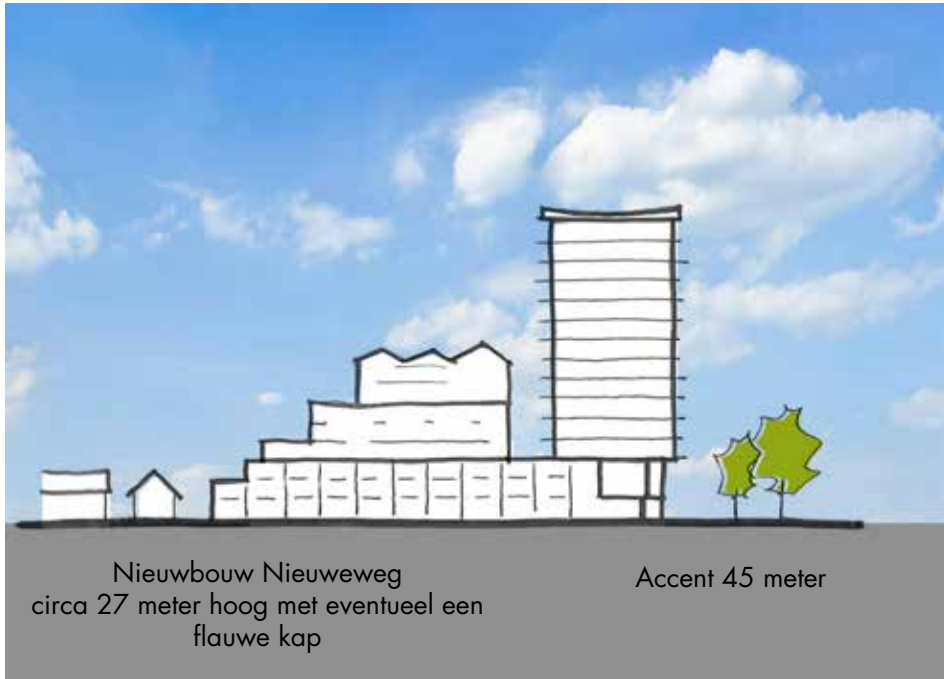


Hierboven is zichtbaar welk volume langs de Nieuweweg minder gebouwd zou kunnen worden, zodat bebouwing meer fungeert als overgang tussen bestaande bebouwing en het geplande accent. Door het verwijderen van dit volume oogt de nieuwbouw aan de Nieuweweg minder massaal. Door dit volume te verwijderen gaat de hoogte van de bebouwing terug van circa 27 naar circa 15 á 16 meter.



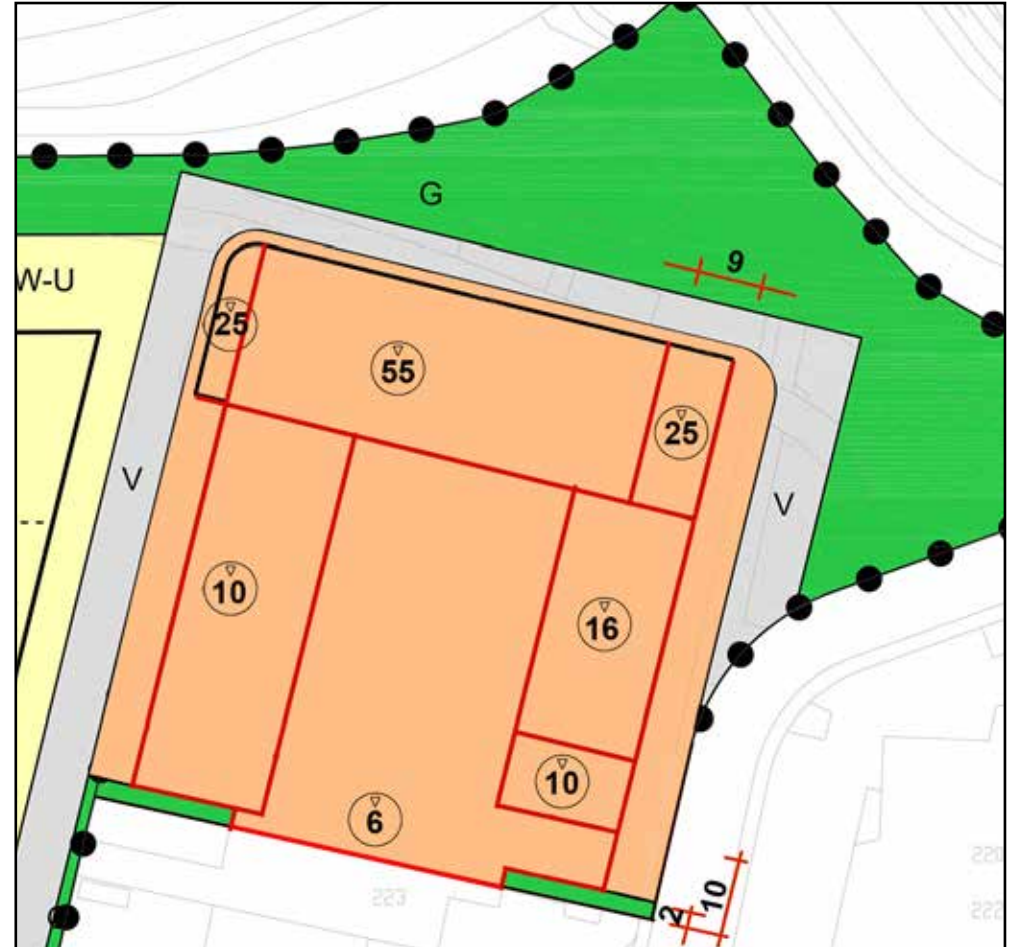
Hierboven een schets waarop de aansluiting met de omgeving staat. Langs de Nieuweweg door bebouwing van circa 15 á 16 meter. Rechts de aansluiting naar de nieuwe appartementen met een bouwhoogte van circa 25 meter.

In de afbeeldingen hiernaast zijn de verschillende hoogtes van het accent en van de nieuwe bebouwing aan de Nieuweweg te zien. De afbeelding linksboven is het accent met maximale bouwhoogte langs de Nieuweweg. Minder hoge bebouwing langs de Nieuweweg kan gecombineerd worden met een hoger accent van 55 meter (rechtsboven). De afbeelding rechtsonder laat zien dat bebouwing langs de Nieuweweg nodig is om een schoksgewijze overgang te voorkomen van lintbebouwing naar accent van 55 en 60 meter.





Hierboven het huidige bestemmingsplan met een accent van 45 meter en een parkeergarage van maximaal 4 meter hoog.



Hierboven de mogelijke wijzigingen voor het bestemmingsplan om een accent van 55 meter mogelijk te maken. Bebouwing aan de Nieuweweg maximaal 16 meter en naast het accent 25 meter. De parkeerlaag maximaal 6 meter hoog. Langs Nieuweweg op afstand van de kavelsgrens 6 meter bouwhoogte oplopend van 10 naar 16 en 25 meter. Aan de west- en oostzijde een groenstrook tussen bestaande perceel en de nieuwbouw van 2 meter.

Maatvoeringen

10 maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

-  plangrens
-  bestemmingsgrens
-  bouwvlak
-  maatvoeringsgrens
-  GBKN

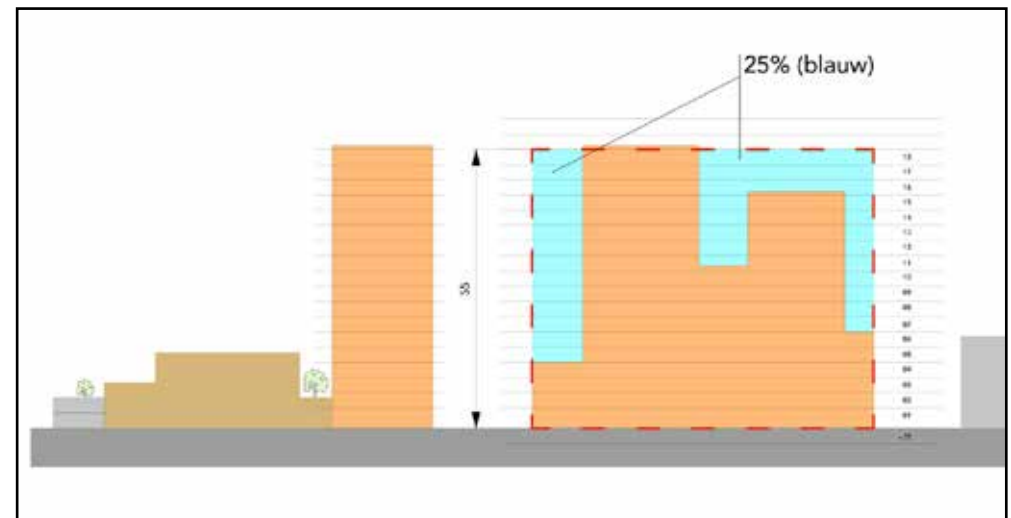
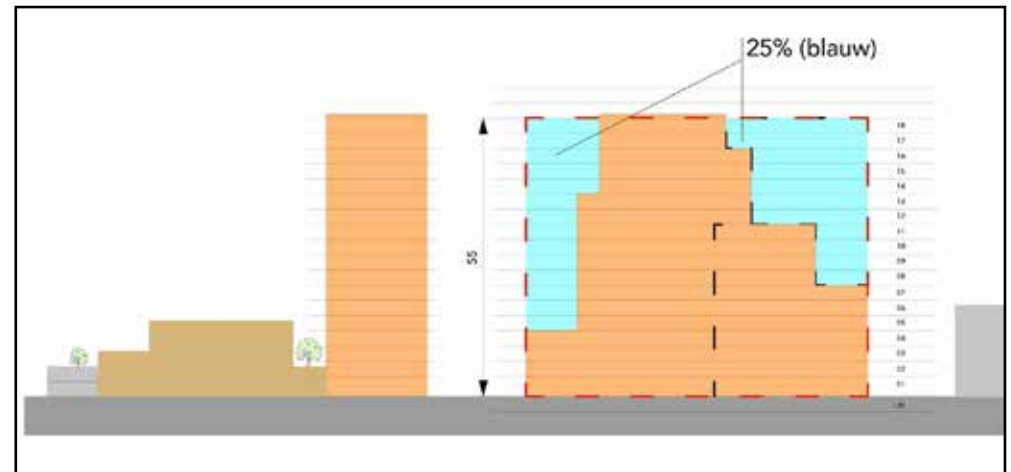
5.4 Voorstel wijzigingen bestemmingsplan

Voor beide hoogten van het accent (45 en 55 meter) en aanvullende bebouwing is het nodig het bestemmingsplan te wijzigen. Op pagina 16 staat een afbeelding van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast staat het voorstel voor het bestemmingsplan met een maximale hoogte van het accent van 55 meter.

De aansluiting naar de omgeving is vastgelegd in lagere bouwhoogten: 10, 16 en 25. De maximale bouwhoogte voor de gebouwde parkeervoorziening is 6 meter. De afstand tot de erfgrans is aan de oost- en westzijde 2 meter. Midden op het plangebied kan de parkeervoorziening tegen de bestaande loods worden gebouwd.

De bedoeling is een iconisch gebouw. Om die reden is het niet de bedoeling om voor het accent de volledige breedte en hoogte van het bestemmingsvlak en -hoogte te benutten. Dat betekent dat circa 20 - 25 % van het mogelijke volume in aanzicht niet volgebouwd hoeft te worden. In de schematische studies hiernaast is circa 25% van het aanzicht niet gebouwd. Omdat de uitwerking nog niet bekend is, is het verstandig om enige ruimte te laten en een niet te bebouwen percentage van het aanzicht op te nemen van 20 %.



Hierboven twee tekeningen die schematisch laten zien dat niet het hele bouwvolume gebruikt hoeft te worden voor het accent. Er is binnen het bestemmingsplan (hoogte en breedte) voldoende ruimte voor een gebouwd accent en 'lucht'.

De afbeeldingen zijn studies. De vorm van het accent staat nog niet vast. Er kunnen geen rechten aan deze afbeeldingen worden ontleend.

6. Beeldkwaliteit

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de Welstandsnota. Het stedenbouwkundig plan "1e Melmseweg" met beeldkwaliteitseisen is vastgesteld en onderdeel van het welstandsbeleid. De hogere bebouwing langs de Nieuweweg wijkt af van het stedenbouwkundig plan. Door de gewijzigde vorm van de hoogbouw is het zinvol ook de beeldkwaliteitseisen voor het accent te vernieuwen.

Bebouwing langs de Nieuweweg

Beeldkwaliteitseisen voor bebouwing langs de Nieuweweg:

- De plint en opbouw langs de Nieuweweg vormen samen een geheel. Het zijn geen aparte volumes, ze gaan als het ware in elkaar over. De opbouw loopt getrapt op in hoogte en ligt getrapt naar achteren ten opzichte van de voorgevel van de plint.
- Plint en opbouw zijn in gevelbeeld een overgang van de individuele, verticale pandsgewijze lintbebouwing naar de horizontaal gelaagde hoogbouw.
- De gevel van de bebouwing langs de Nieuweweg is een combinatie van horizontale en verticale elementen. Het toepassen van gesloten gevelelementen sluit aan op de pandsgewijze opbouw van het lint. Een lastig aandachtspunt is de afstemming van de nieuwe bebouwing op de schaal en korrel van de lintbebouwing. De plint lijkt hier het meest geschikt voor.
- Het gevelbeeld van het accent en de bebouwing langs de Nieuweweg zijn verschillend. De twee gebouwen vullen elkaar aan, ze zijn familie, met andere woorden er is sprake van een harmonieus verschil, het zijn geen (uitgesproken) tegenpolen.
- De bebouwing langs de Nieuweweg is verwant aan het accent, maar geen kopie. Elementen uit de architectuur van het accent komen terug in de bebouwing langs de Nieuweweg, zoals kleur- en materiaalgebruik.
- Omwille van de verwantschap tussen het accent en de bebouwing langs de Nieuweweg is een terughoudend gebruik van (in hoeveelheid) kleur en materiaal gewenst.



Een buitenruimte van formaat en uitzicht geven de hogere bebouwing kwaliteit



Het hoogbouw accent en hogere bebouwing langs de Nieuweweg vormen een eenheid, maar zijn ook verschillend. De onderste bouwlagen verbinden de hogere volumes en zorgt tevens voor een overgang naar lage bebouwing aan de Nieuweweg.

Hoogbouw c.q. accent

Voor de hoogbouw is het nodig de regels op onderdelen aan te passen, met name door minder volumineus worden van het volume en een meer alzijdige uitstraling.

Deze markante locatie vraagt om een markante bouwmassa, een gebouw met karakter: een gebouw dat van veraf zicht- en herkenbaar is en een kwalitatief hoge afwerking van dichtbij heeft. Zowel van veraf als van dichtbij moet er wat te beleven zijn. Dit vraagt om een gelaagde opbouw. Het gaat daarbij om bouwmassa en de compositie van de gevel waarbij de verhoudingen van de bouwmassa en het gebruik van contrasten een alzijdig ontwerp moeten opleveren dat in samenhang verrassingen creëert. Uiteindelijk gaat het om het totaalbeeld waarbij het ontwerp de skyline van Veenendaal met een, letterlijk en figuurlijk, accent gaat aanvullen.

De plasticiteit/sculpturaliteit van de bouwmassa speelt in op;

- Grote schaal in alle richtingen, maar met name richting het noorden, de grootschalige infrastructuur en het landschap;
- De (kleinere) schaal van de bebouwing aan de west- en zuidoostzijde. Met name verder in het zuiden de kleinschalige woonomgeving en het lint. Aan de westzijde sluit het accent in hoogte aan op de appartementen langs de Rondweg-West.

De hoogbouw is alzijdig. Door verschil in gebruik en door eisen in verband geluid en licht kunnen zijden van elkaar verschillen. Alle zijden zijn familie zijn van elkaar (alzijdigheid). Aan de noordzijde telt het grote gebaar en spelen geluidseisen. Aan de zuidzijde zijn ligging op de zon van belang en zorgen buitenruimtes voor een overgang in schaal naar de omgeving. Door het kleur- en materiaalgebruik is er samenhang in de afwisseling tussen noord- en zuidzijde. De kopse kanten zijn onderdeel van de alzijdigheid.

Rechts een beeld van twee gebouwen die een eenheid vormen en verschillen in uitstraling. De onderste lagen ('plint') verbinden de twee hogere volumes.



Het iconische hoogbouw accent moet een alzijdig gebouw zijn

De verhoudingen van de bouwmassa zijn belangrijk. Zij bepalen het totaalbeeld en hoe dit aansluit op zijn omgeving. De opbouw van de bouwmassa is de klassieke driedeling:

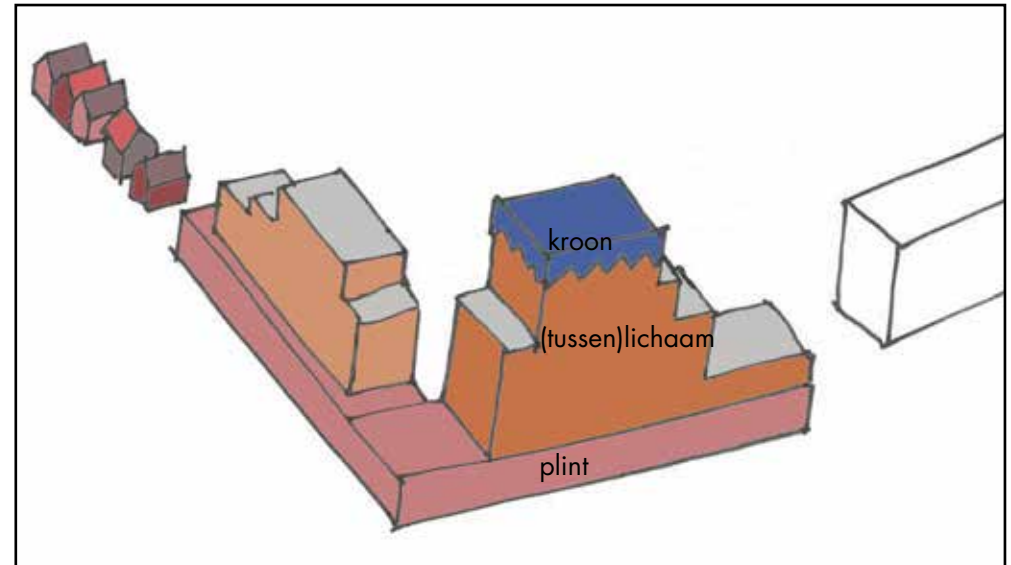
- Een plint zorgt voor verbinding met de aarde, als onderdeel van de bouwmassa, dit is ook de verbinding met de bebouwing langs de Nieuweweg (met name de plint hiervan)
- Een (tussen)lichaam opgebouwd uit meerdere repeterende delen. Dit deel loopt getrapt omhoog
- Een top c.q. dakrand of kroon dat het gebouw beëindigt.

De plint van de hoogbouw wordt voor een deel onttrokken aan het zicht vanaf de Rondweg-west door opgaand groen (bomen) en het Bloemenmonument (een veld met bloemen op een talud). De plint dient in uitstraling en programma grotendeels open te zijn. Een deel van de plint zal gebruikt worden voor bergingen en wellicht parkeren. Grote gesloten gevelvlakken dienen te worden voorkomen. De plinten dienen aantrekkelijk te zijn voor passanten. Op een stijlvolle manier dient de architectuur verbijzonderd te worden, bijvoorbeeld met entrees, overstekten, ramen, etc.

Compositie van de gevel wordt bepaald door combinatie van:

- Verhouding open gesloten;
- Horizontaal en/of verticaal geleding of combinaties
- Plasticiteit
- Materiaal en kleur
- Textuur en contrast

De compositie moet een sterk geheel zijn op de grote schaal en een aantrekkelijk beeld van nabij bieden. De keuze voor één beeldplan- de materiaal of een beperkte hoeveelheid materiaal zorgt voor samenhang. Andere materialen en kleuren kunnen gebruikt worden om diepte te geven, accenten te leggen, een onderscheid te maken in plint en bovenbouw, etc.



Het accent heeft een klassieke opbouw: plint, (tussen)lichaam en top of kroon



Een eenheid in materiaal en kleur zorgt voor verwantschap tussen de twee hogere gebouwen

Parkeervoorziening

Een vriendelijke inrichting van de bovenste parkeerlaag of het dak is noodzakelijk. Deze laag is het uitzicht van omwonenden. Een vriendelijke inrichting wordt bereikt door beplanting en andere elementen. Het beeld van een grote, stenige vlakke moet worden voorkomen. Deze elementen zijn ook bedoeld om de verharding en auto's aan het zicht onttrekken voor bewoners van de omliggende bebouwing.

De toegang tot een parkeergarage wordt geïntegreerd in de onderbouw, niet in de buitenruimte. Vanuit de openbare ruimte mag de parkeertree enkel zichtbaar zijn over een minimale geveloppervlakte. Zicht op de parkeergarage of gevelroosters mag geen afbreuk doen aan de beleving vanaf de openbare ruimte en aan de ervaring en continuïteit van actieve plinten.

Ook de overgang naar de bestaande woningen en achtertuinen heeft aandacht nodig, zodat hier geen harde, hoge wand ontstaat. Een mogelijkheid is een groene gevel in combinatie met opgaand groen in het gebied tussen perceelsgrens en bouwgrens cq de parkeergarage.



Hierboven het dak van een parkeergarage als verblijfplek



V.l.n.r.: parkeerplaats ingericht als speelplek, groen onderbreekt de hoeveelheid verharding, zicht in een parkeergarage met boom, groene wand van een parkeergarage, woningen aan de rand een prive-plek geven aan het parkeerdek kan gebruik stimuleren



7. Overige aspecten

Overige aspecten die aan de orde komen bij verdere planvorming en toetsing door gemeente zijn, onder meer:

- Geluid
- Milieuzonering
- Bodem
- Lucht kwaliteit
- Externe veiligheid
- Archeologie
- Flora en Fauna
- Duurzaamheid
- Energie
- Water (hemelwater, riolering, grondwater)
- Politiekeurmerk
- Civieltechnische uitgangspunten
- Inrichting openbare ruimte
- Woningtypen c.q. doelgroepen en prijsklassen

Een gedeeltelijke overkapping van parkeren kan bijdragen aan verblijfskwaliteit, stimuleren van gebruik door omwonenden en het zicht vanuit de nieuwe woningen op geparkeerde auto's onderbreken.

Colofon

Ruimtelijk kader en regels voor beeldkwaliteit fase 3 Melmseweg

Tekst: Paul van Sorge, gemeente Veenendaal, afdeling Wonen & Leven

Afbeeldingen:

Paul van Sorge m.u.v.

Buro Oost: stedenbouwkundig plan pagina 3

Vera Yanovshtchinsky architecten: afbeeldingen voorkant, pagina 3, 5, 12, 17, 18 en de foto's op pagina 18, 19 en 20