

S

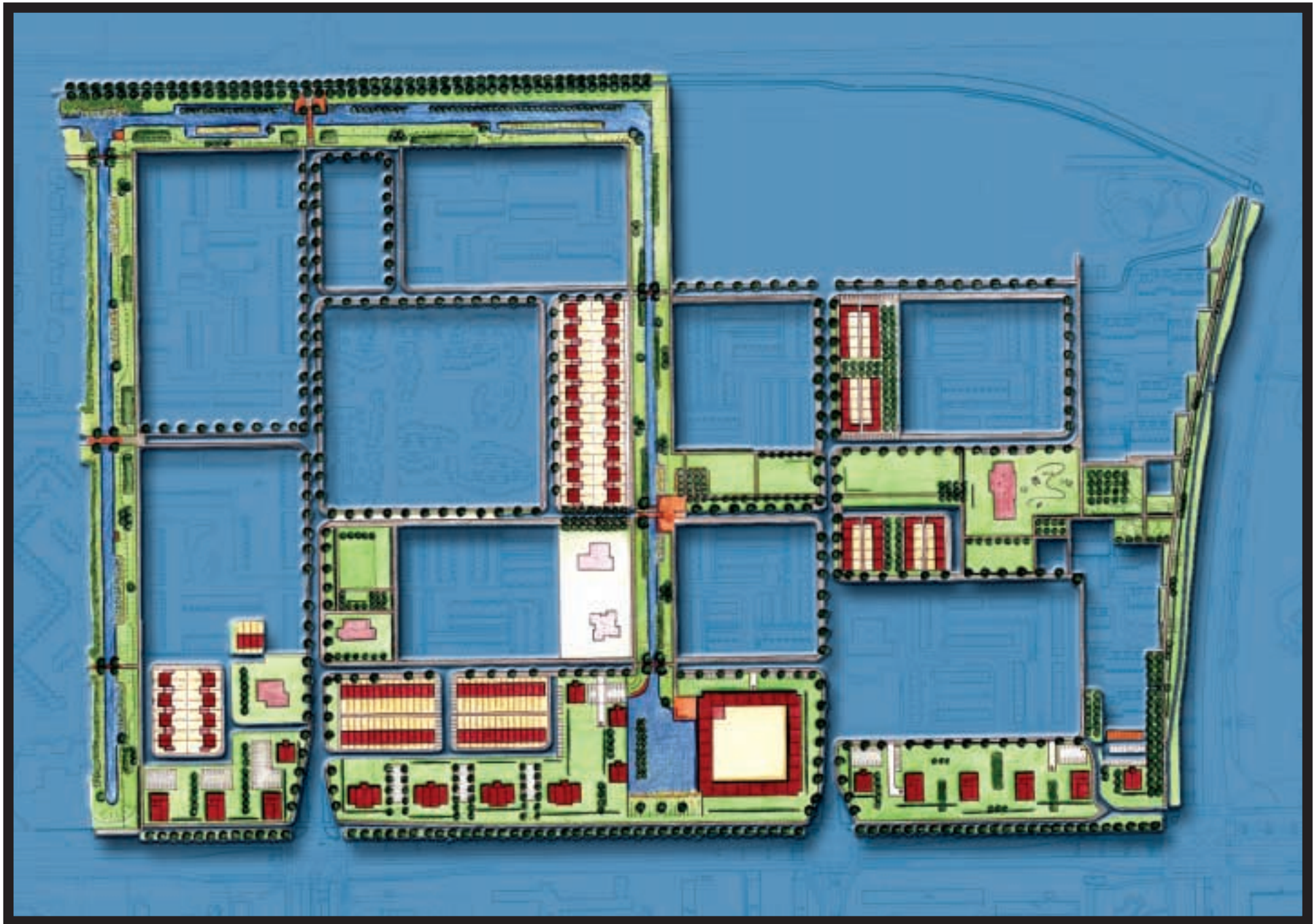
STEDENBOUWKUNDIG
PLAN



V

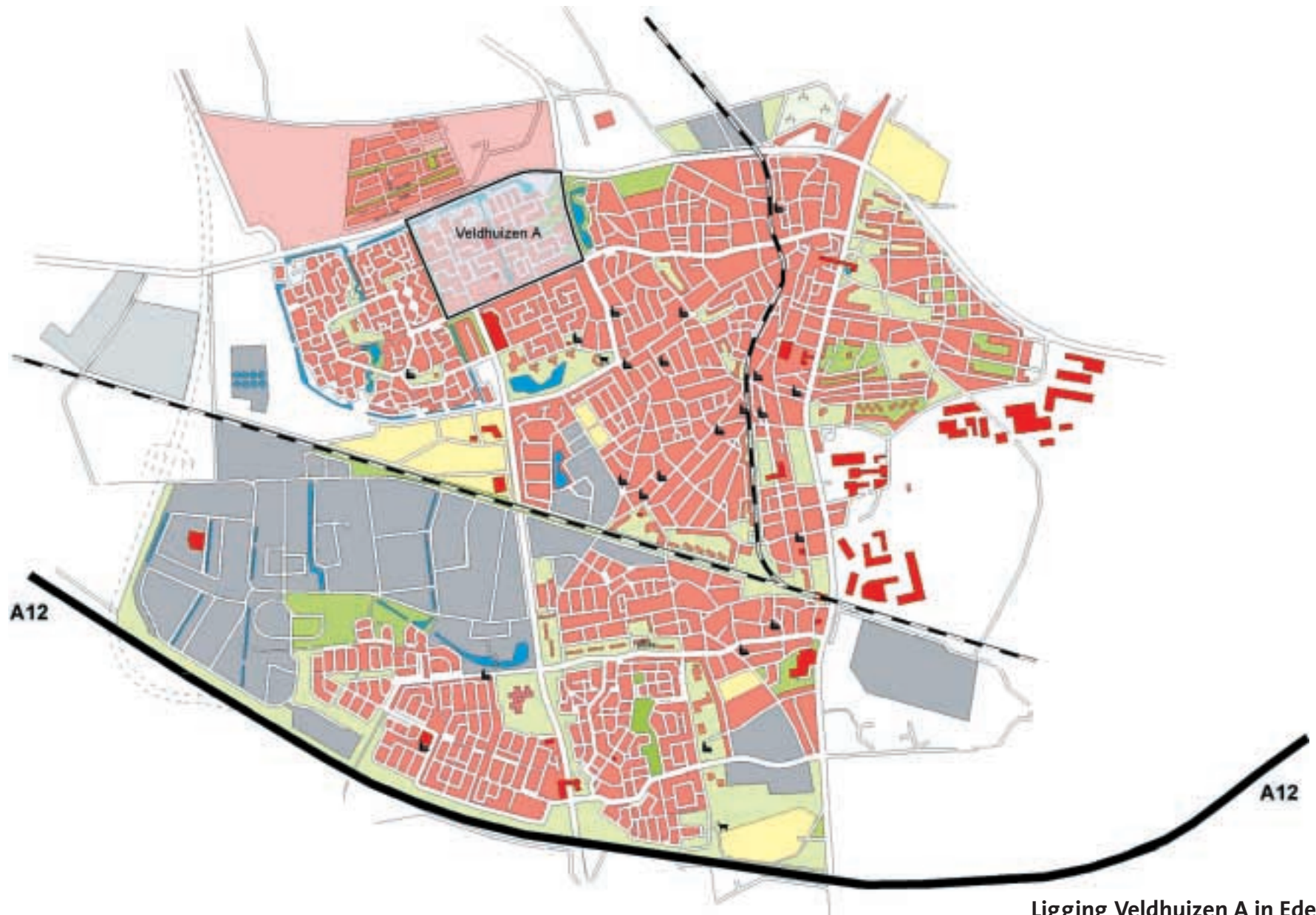
VISIE
OP DE OPENBARE RUIJTE





Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	4. Visie op de openbare ruimte	23
1.1 Achtergronden	5	4.1 Uitgangspunten	23
1.2 Herstructurering Veldhuizen A: de drie pijlers	5	4.2 Groen- en waterstructuur als ruimtelijke hoofddrager	23
1.3 Planvorming	7	4.3 Straatprofielen	25
1.4 De status van dit plan	7	4.4 Formele boomstructuur	27
2. Huidige situatie	9	4.5 Straatmeubilair	29
2.1 Begrenzing	9	4.6 Speelplaatsen	29
2.2 Stedenbouwkundige structuur	9	4.7 Bruggen	29
2.3 Wonen	11	4.8 Scheiding openbaar-privé	31
2.4 Voorzieningen	11	5. Fasering, tempo en planning	33
2.5 Verkeer	11		
2.6 Openbaar vervoer	11		
2.7 Parkeren	11		
3. Stedenbouwkundig plan	13		
3.1 Doelstellingen	13		
3.2 Uitgangspunten en masterkaart	13		
3.3 Woningbouwprogramma: doorbreken eenzijdigheid door meer variatie	17		
3.4 Voorzieningen	19		
3.5 Verkeer	21		
3.6 Openbaar vervoer	21		
3.7 Parkeren	21		



Ligging Veldhuizen A in Ede

1. Inleiding

1.1 Achtergronden

Veldhuizen A dateert uit de zestiger jaren van de twintigste eeuw en heeft alle kenmerken van een vroeg-naoorlogse woonwijk: een weinig gevarieerd woningaanbod, een eenzijdige samenstelling van de bevolking qua leeftijd en inkomen, een relatief lage opleidingsgraad en relatief hoge werkloosheid. In de afgelopen jaren zijn achterstanden ontstaan, die de leefbaarheid in de wijk onder druk hebben gezet. Ondanks de inzet van enkele projecten bleek de gemeente Ede er medio negentiger jaren niet in te slagen om de leefbaarheid in deze wijk te verbeteren. De gemeente heeft dan ook besloten tot een meer structurele aanpak van naoorlogse wijken en heeft dit onderwerp hoog op de politieke agenda gezet. In het raadsconvenant 1998-2001 is de verbetering van de leefbaarheid in naoorlogse wijken als één van de speerpunten van beleid vastgelegd. Veldhuizen A is één van de wijken die met voorrang worden aangepakt.

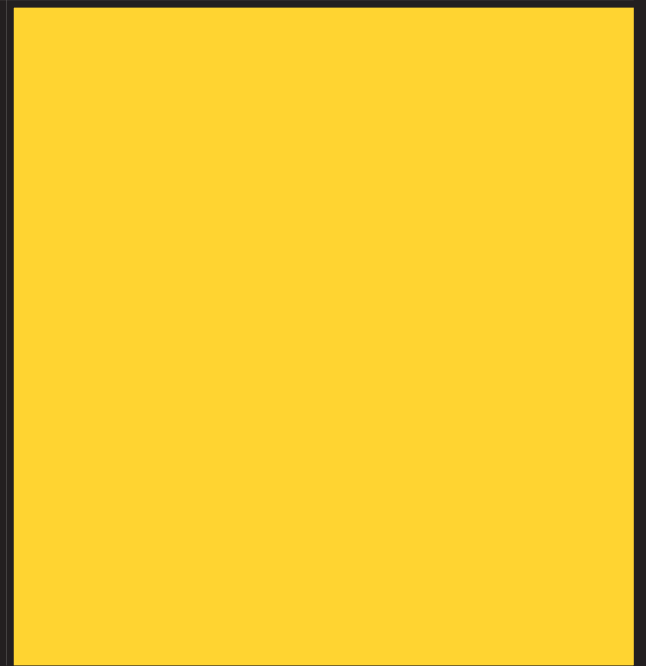
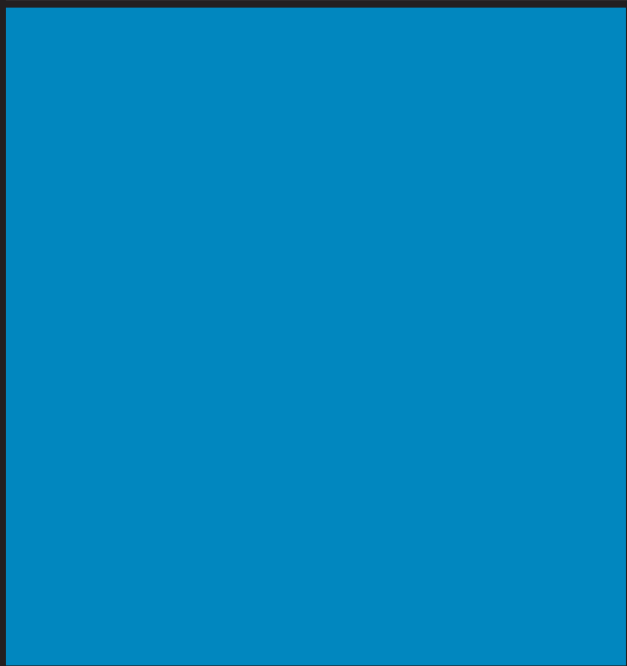
Veldhuizen A heeft niet alleen problemen, maar is ook kansrijk. De ruime en groene opzet zijn belangrijke kwaliteiten, waarin kansen liggen voor de vernieuwing van de wijk. Ook bieden twee aangrenzende ontwikkelingen (de nieuwe woonwijk Kernhem en het voorzieningencluster Het Nieuwe Landgoed) nieuwe perspectieven voor Veldhuizen A.

Om deze kansen zo goed mogelijk te benutten en te voorkomen dat de wijk verder afglijdt, besloot het college van B&W op 13 april 1999 tot een krachtige herstructurering van Veldhuizen A. In nauwe samenwerking met alle betrokken partijen in het plangebied wordt een samenhangend pakket van maatregelen ingezet om Veldhuizen A aantrekkelijker te maken om in te wonen. Alleen door deze aanpak kan de leefbaarheid structureel worden verbeterd en de vitaliteit van de wijk worden vergroot.

1.2 Herstructurering Veldhuizen A: de drie pijlers

De herstructurering van Veldhuizen A dient een 'brug' te slaan die op een drietal pijlers rust, namelijk versterking van de sociaal-maatschappelijke structuur, economische revitalisering en de verbetering van de fysieke infrastructuur.

- Sociaal-maatschappelijk: voor de korte termijn zijn er projecten in gang gezet en uitgevoerd met het accent op veiligheid, sociale activering, buurtopbouw, sport en spel, onderwijs en arbeid in de wijk. Deze projecten hebben tot doel het vertrouwen bij bewoners in het proces te vergroten en de sociale cohesie te verbeteren. De verschillende initiatieven worden ingebed in een lange termijn sociaal-economische visie voor Veldhuizen A.
- Economisch: de bouw van de nieuwe woonwijk Kernhem met 3500 woningen biedt nieuwe perspectieven voor Veldhuizen A door alle sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen voor beide wijken te combineren in een voorzieningencluster tussen deze wijken in. Dit voorzieningencluster (Het Nieuwe Landgoed) zal de twee wijken ruimtelijk, sociaal en functioneel met elkaar verbinden. De verwachte 'spin-off' effecten zullen de economische structuur in Veldhuizen A én Kernhem versterken.
- Fysiek: het bestaande woningaanbod in Veldhuizen A is weinig gevarieerd en voldoet op een aantal aspecten niet meer aan de eisen van deze tijd. Ook de aanwezige voorzieningen sluiten niet meer aan op de behoeften van de bewoners. Een daadkrachtige aanpak van de bestaande woningvoorraad (sloop en nieuwbouw) in samenhang met de verbetering van de woonomgeving moet van Veldhuizen A een gevarieerde, concurrerende wijk maken, waar mensen graag willen wonen. Hiertoe is er sprake van nauwe samenwerking tussen de gemeente en woningcorporatie Woonstede.



1.3 Planvorming van de fysieke pijler

Sinds 1999 is gewerkt aan de invulling van de fysieke pijler binnen de herstructurering, die zich richt op de aanpak van de woningvoorraad en de voorzieningen in samenhang met de verbetering van de leefomgeving.

Het plan van aanpak 'Kansen voor Veldhuizen' (1999) vormde de basis voor de planontwikkeling. Vervolgens kon in de loop van het jaar 2000 door middel van een wijkprofiel, een enquête over de leefbaarheid en breed overleg in de wijk een heldere analyse worden gemaakt van de kansen, bedreigingen en doelstellingen voor Veldhuizen A. De doelstellingen zijn uitgewerkt in een ruimtelijk kader, waarin een ruimtelijke analyse (februari 2001) en een ruimtelijke visie (november 2001) richting geven aan de vernieuwing van Veldhuizen A. Deze vernieuwingsrichting is eind 2001 tijdens inloopbijeenkomsten maatschappelijk getoetst, waarbij breed draagvlak is verkregen in de wijk.

Het ruimtelijk kader is uitgewerkt in een ontwerp-stedenbouwkundig plan en een ontwerp-visie op de inrichting van de openbare ruimte (2002). In het najaar van 2002 zijn beide ontwerpen voorgelegd aan de bewoners van Veldhuizen A. Alle bewoners, gebruikers en eigenaars ontvingen een brochure die in woord en beeld een heldere toelichting gaf over de wijze waarop de gemeente Ede en woningcorporatie Woonstede van plan zijn de wijk te vernieuwen. Ook werden er inloopbijeenkomsten georganiseerd om bewoners en belanghebbenden te informeren over de plannen. Tot de sluitingsdatum van 18 december 2002 ontving de gemeente tientallen reacties op de plannen. Uit een woononderzoek, dat in het voorjaar van 2003 onder de bewoners van de 630 middelhoog- en hoogbouwflatwoningen in Veldhuizen A werd uitgevoerd, bleek dat 95% van de bewoners op de hoogte is van de vernieuwingsplannen. Een ruime meerderheid is het eens met de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan.

In het voorjaar van 2003 is gewerkt aan het definitief maken van het stedenbouwkundig plan en visie op de openbare ruimte. De uitkomsten van de schriftelijke reacties, de inloopbijeenkomsten en het woononderzoek hebben geen aanleiding gegeven om de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan te wijzigen. Wel is het plan op een drietal ondergeschikte onderdelen aangepast.

1.4 De status van dit plan

Met de vaststelling van dit stedenbouwkundig plan wordt een fase in het planvormingsproces van Veldhuizen A afgesloten. In het plan zijn heldere doelstellingen en uitgangspunten geformuleerd voor de toekomstige ruimtelijke inrichting van de wijk en van de leefomgeving. Het plan biedt de basis voor het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan en het uitwerken van de aangewezen ontwikkelingslocaties tot concrete bouwplannen.

Toch is het stedenbouwkundig plan geen blauwdruk voor de realisatie of eindsituatie. Het is vooral bedoeld om met alle partijen die deelnemen aan het ontwikkelingsproces te communiceren, om hen te inspireren en te stimuleren. Er wordt ruimte geboden om de creatieve potenties van de architecten en andere deelnemers in alle toekomstige fasen van ontwikkeling en uitvoering te benutten.



2. Huidige situatie

2.1 Begrenzing

Veldhuizen A bestaat uit twee buurten (de Horsten en de Burgen) en heeft een oppervlakte van circa 51 hectare. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke grenzen van het plangebied worden gevormd door de harten van de volgende wegen: N224, Proosdijerveldweg en Slotlaan. De westelijke begrenzing wordt gevormd door een watergang omgeven door groen. Deze zone is geheel meegenomen als grens om ook in eventuele aanpassingen mee te kunnen delen.

Het gebied rondom de bestaande middelhoogbouwflats aan de Lunenburg zal in de toekomst geen deel meer uitmaken van het plangebied Veldhuizen A, maar wordt bij het voorzieningencluster Het Nieuwe Landgoed betrokken. Deze ontwikkeling heeft een grote invloed op de revitalisering van Veldhuizen A. Ede wil een brug slaan tussen de 'oude' wijk Veldhuizen A en de 'nieuwe' wijk Kernhem, zodat de stad meer een eenheid vormt, wijken en functionele gebieden meer met elkaar verbonden worden en voorzieningen voor meer mensen bereikbaar worden. Het voorzieningencluster zal ruimte bieden aan een samenhangend aanbod van winkels, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijfsruimte voor beide wijken.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Het oorspronkelijke bestemmingsplan voor Veldhuizen A werd vastgesteld in 1966. Zoals veel naoorlogse wijken maakt ook Veldhuizen A deel uit van een bijzondere periode in de Nederlandse planningsgeschiedenis. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op een combinatie van de principes van CIAM (Congres International des Architectes Modernes) en de Wijkgedachte. De belangrijkste kenmerken in Veldhuizen A zijn de scheiding van functies (wonen, werken, recreatie en voorzieningen) en de hiërarchische infrastructuur van hoofdontsluitingswegen en woonstraten. Ook het centreren van de voorzieningen aan de hoofdassen en het vele openbare groen langs de wegen zijn kenmerkend. Ondanks een aantal veranderingen in de zeventiger, tachtiger en negentiger jaren is de oorspronkelijke heldere structuur altijd duidelijk zichtbaar en functioneel gebleven.

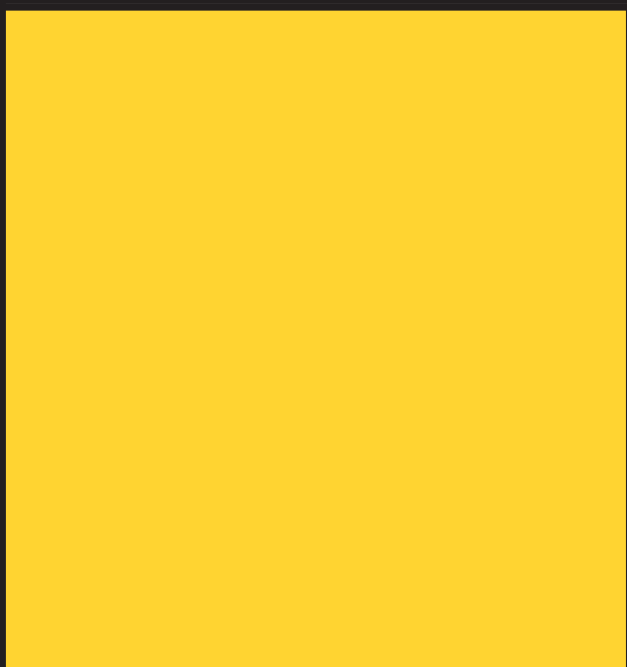
De bebouwing is die van een typische naoorlogse wijk. De architectuur in Veldhuizen A is sober. De wijk is opgebouwd uit een reeks 'stempels': duidelijk herkenbare clusters van woningen. Daarbij zijn de herhaling van rationele verkavelingsprincipes en de open bouwwijze (strokenverkaveling) typerend. De randen van de wijk worden gemarkeerd door hoogbouw, waardoor de achterliggende buurten nogal in zichzelf gekeerd lijken. De hoogbouwflats zijn duidelijk herkenbare 'landmarks', die bij de naoorlogse periode horen.

Uit het gemeentelijk groenstructuurplan (2003) blijkt dat Veldhuizen A met 17 hectare groen de groenste wijk van Ede is. Net als de wegenstructuur is ook de groen- en waterstructuur strak en helder, met een duidelijke hiërarchie. De hoog- en middelhoogbouwblokken worden afgewisseld met grote stukken openbaar groen. Aan de noordrand van het plangebied ligt een langgerekte openbare groenzone van ca. 5,5 hectare. Dit groen heeft voor een groot deel van de wijk echter weinig betekenis, mede omdat het beeld in negatieve zin wordt bepaald door het aanwezige hoogspanningstracé. De twee buurten van Veldhuizen A (de Burgen en de Horsten) worden gescheiden door een watergang met groenzone. Ook hier worden met de huidige inrichting en beheer van de openbare ruimte de aanwezige potenties onvoldoende benut.

Groenstructuur bestand



Parkeren bestand



Infrastructuur bestand



Voorzieningen bestand



2.3 Wonen

Veldhuizen A telt in totaal 1575 woningen (exclusief de 180 woningen aan de Lunenburg), waarvan 372 hoogbouw-flatwoningen, 258 middelhoogbouw-flatwoningen en 945 eengezinswoningen. Van alle woningen is 62% goedkoop (bereikbaar) en 38% middelduur. Een verschuiving van goedkoop (bereikbaar) naar middelduur is te verwachten, omdat woningcorporatie Woonstede een actief verkoopbeleid voert voor een aantal van haar laagbouw-éengezinswoningen in de Horsten en de Burgen. In dat geval wordt de verhouding 54% goedkoop en 46% middelduur. Het segment dure woningen ontbreekt in de wijk volledig.

Delen van het vastgoed in Veldhuizen A zijn aan het verouderen en voldoen op een aantal aspecten niet meer aan de eisen van deze tijd. Door het eenzijdige aanbod zijn er voor de zittende en nieuwe bewoners nauwelijks mogelijkheden tot het maken van een wooncarrière in de wijk. Aanpassing of sloop van delen van de bestaande bebouwing is onvermijdelijk.

2.4 Voorzieningen

Op het gebied van onderwijs en welzijn bestaan de voorzieningen in Veldhuizen A uit een drietal basisscholen, twee peuterspeelzalen, twee sportzalen en een verenigingsgebouw. Het verenigingsgebouw 'De Essenburg' en de aangrenzende sportzaal zijn onlangs in het kader van de herstructurering opgeknapt - zij vervullen nu een spilfunctie als service- en informatiepunt voor de wijk. Ook de basisscholen 'De Dillenburg' en 'De Triangel' zijn onlangs opgeknapt en uitgebreid. Het gebouw van de islamitische basisschool 'El Inkade' is verouderd en behoeft groot onderhoud. Voor zorgvoorzieningen zijn de bewoners van Veldhuizen A aangewezen op het gezondheidscentrum in het nabijgelegen winkelcentrum Bellestein.

Centraal in de wijk liggen het buurtwinkelcentrum 'De Lindenhorst' (2200 m² b.v.o.) en het buurtcentrum Veldhuizen (950 m² b.v.o.). In het buurtcentrum is tevens een peuterspeelzaal gehuisvest. Beide complexen zijn verouderd. Het buurtwinkelcentrum De Lindenhorst kent een groot verloop en structurele leegstand. Ook hier geldt dat aanpassing of sloop van bepaalde voorzieningen noodzakelijk is.

2.5 Verkeer

De stempelstructuur laat zich duidelijk vertalen in de strakke en duidelijk hiërarchische structuur van de wegen. Deze typische naoorlogse structuur met brede en groene ontsluitingswegen en rustige woonstraten maakt dat de wijk herkenbaar is. De wegen zijn ingedeeld naar de ontsluitingswegen (de Hogerhorst en de Kranenburg), die ruim en breed opgezet zijn en de buurt- en woonstraten, die een smal wegprofiel hebben. In de hele wijk mag nu maximaal 50 km/uur worden gereden.

2.6 Openbaar vervoer

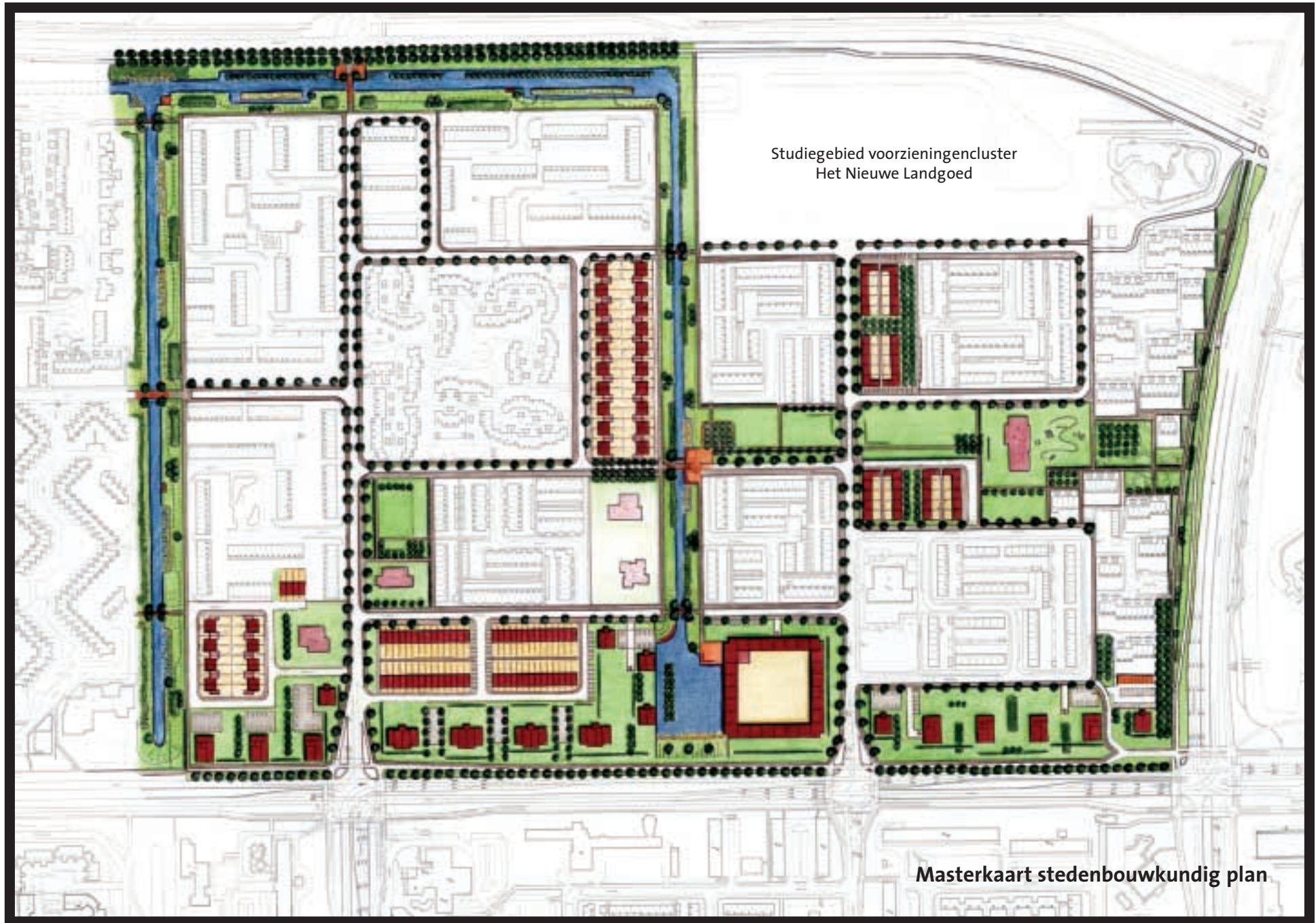
Veldhuizen A wordt ontsloten per bus. Deze kiest een route vanaf de Slotlaan richting de Kranenburg en rijdt daarna via de Hoekenburg/Lindenhorst richting Veldhuizen B.

2.7 Parkeren

Het parkeren in de openbare ruimte van Veldhuizen A concentreert zich door middel van parkeerstroken langs de hoofdbuurtwegen, in de omgeving van het winkelcentrum de Lindenhorst en langs de wegen in de Burgen. Daarnaast is er sprake van diverse parkeerterreinen en clusters van garageboxen bij de hoogbouwflats en in de harten van de woonbuurten.

Om inzicht te krijgen in de huidige parkeerdruk is in het najaar van 2002 een parkeeronderzoek uitgevoerd in de Horsten en de Burgen. Tijdens de metingen is in 32 aangewezen deelgebieden ('secties') de aanwezige capaciteit geïnventariseerd en is het aantal geparkeerde auto's geteld. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen openbare, particuliere en gereserveerde parkeerplaatsen. Uit het onderzoek blijkt dat de gemiddelde parkeernorm in Veldhuizen A ruim 1,5 bedraagt. Op géén van de onderzoeksmomenten is in de wijk een parkeerprobleem geconstateerd. Ofschoon de parkeerdruk in twee secties boven de 85% komt, is er in de directe omgeving van deze secties voldoende openbare parkeerruimte aanwezig. Wanneer ook de particuliere parkeerplaatsen meegerekend worden bij het bepalen van de parkeerdruk, blijkt in geen enkele sectie en op geen enkel meetmoment de parkeerdruk hoger te zijn dan 85%¹.

¹ Een parkeerprobleem ontstaat bij een parkeerdruk die structureel hoger is dan 85%. Dit ligt niet zozeer aan het tekort aan parkeerplaatsen, maar aan verkeersonveilige situaties die worden veroorzaakt door het 'zoekgedrag' van automobilisten. Bij een parkeerdruk die hoger is dan 100% ontstaan er problemen door fout-parkeren, omdat het aantal geparkeerde auto's groter is dan het aantal beschikbare parkeerplaatsen.



Studiegebied voorzieningencluster
Het Nieuwe Landgoed

Masterkaart stedenbouwkundig plan

3. Stedenbouwkundig plan

3.1 Doelstellingen

De cultuurhistorische waarden van naoorlogse wijken worden vaak vertegenwoordigd door de stedenbouwkundige structuur in samenhang met de architectuur. Dit is ook in Veldhuizen A het geval. In de ontwerpogave is aansluiting gezocht bij de kenmerken die het beeld van die tijd bewaren en toch van Veldhuizen A een concurrerende wijk maken. Dit streven heeft geresulteerd in de volgende doelstellingen:

- De huidige stedenbouwkundige structuur en de stempels handhaven en versterken, om de herkenbaarheid van de CIAM-gedachte te benadrukken;
- De bestaande groene en blauwe kwaliteit als structurerend en verbindend element inzetten en versterken, zowel ruimtelijk als functioneel;
- Door het benutten van bovenstaande kwaliteiten van het gebied de positie van Veldhuizen A binnen Ede-Stad versterken;
- De ruimtelijke relatie van Veldhuizen A met haar omgeving verbeteren;
- Meer wooncarrières mogelijk maken door een gevarieerd woningaanbod (levensloopbestendig, flexibel en aanpasbaar bouwen);
- Functiemenging: naast wonen ook werken (kleinschalig) en recreëren.

Deze zes centrale doelstellingen zijn richtinggevend geweest voor het stedenbouwkundig plan en de visie op de openbare ruimte. Vooral het handhaven van de CIAM-gedachte met het basisidee van licht, lucht en ruimte en de orthogonale opzet hebben geïnspireerd tot dit stedenbouwkundig ontwerp. Het water en het groen vormen daarin de dragende en verbindende elementen van de wijk.

3.2 Uitgangspunten en masterkaart

In de nieuwe structuur blijft de hoofdopzet van de wijk gelijk. De meest ingrijpende verandering is de sloop van alle hoogbouw en middelhoogbouw en het verdwijnen van winkelcentrum 'De Lindenhorst' en buurtcentrum Veldhuizen. Deze voorzieningen komen terug in het aangrenzende voorzieningencluster Het Nieuwe Landgoed.

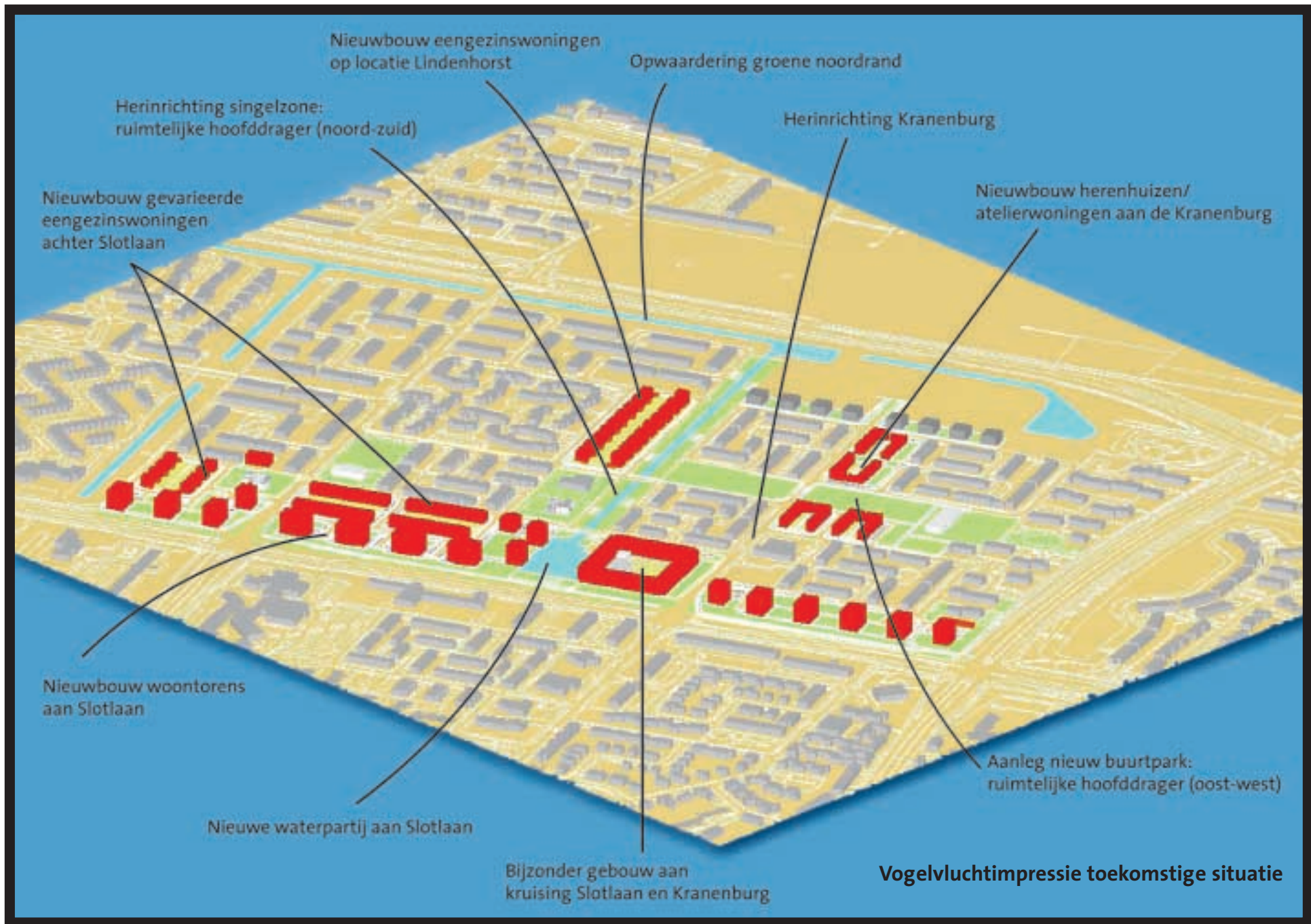
De ontwikkelingsrichting is stedenbouwkundig als volgt vertaald:

Ruimtelijke hoofddrager

- Groen/blauwe verbindingen vormen de nieuwe ruimtelijke dragers, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke structuur. Zo vormt de singel met brede oevers de noord-zuid verbinding en vormt het nieuwe centraal gelegen wijkpark met open groene ruimtes de oost-west verbinding.
- In het oostelijk deel en westelijk deel van de wijk worden groene ruimtes toegevoegd, die samen de nieuwe centrale ruimte vormen en de Horsten en de Burgen met elkaar verbinden. In deze groene ruimte ligt het wijkservicecentrum 'De Essenburg'.
- Naast een ruimtelijke betekenis hebben deze nieuwe groene elementen ook een functionele betekenis voor de wijk als speel- en ontmoetingsplek.

Slotlaan

- De gesloten wanden langs de Slotlaan worden vervangen door losse woontorentjes van 6 tot 7 bouwlagen, die in een ruime groene setting staan. Hierdoor krijgt de wijk aan deze laan een meer open karakter. Er ontstaan doorzichten die de relatie met de omgeving versterken.
- De flats die gesitueerd zijn aan de entrees van de wijk en gelegen aan het kruispunt Slotlaan/Proosdijerveldweg krijgen een bijzonder accent.
- Om de functie van de Slotlaan (die voorbij de kruising met de Kastelenlaan van karakter verandert) te benadrukken, wordt de nieuwe bebouwing hier dicht op de weg gesitueerd.
- Ter hoogte van de Kranenburg wordt een bijzonder herkenningspunt gecreëerd door middel van een markante bebouwing (4 tot 5 lagen) aan het water. De architectuur van deze bebouwing kan afwijkend zijn. De bestaande singel tussen de Horsten en Burgen wordt op deze plek vergroot tot een waterpartij die een functie heeft voor het gebouw en kan dienen als speelvijver.
- Aan de noordkant van winkelcentrum Bellestein, ten zuiden van de Slotlaan, wordt bebouwing toegevoegd om de visuele en functionele relatie van het winkelcentrum met Veldhuizen A te versterken. Dit wordt nog nader uitgewerkt.
- De nieuwe bebouwing aan de Slotlaan zal het nieuwe gezicht en de toekomstige 'landmarks' vormen van Veldhuizen A.



Entrees naar de Horsten en de Burgen

- De beide buurtontsluitingswegen van de wijk, de Hogerhorst en de Kranenburg, worden vormgegeven als wegen met een verzamelfunctie voor alle soorten verkeer en een doorgaande functie voor langzaam verkeer naar Kernhem en het voorzieningencluster. Beide wegen worden consequent begeleid door een tweezijdige bomenrij.
- Vooral de Kranenburg krijgt een geheel ander karakter. Aan de locaties langs deze laan die vrijkomen door het buiten de wijk plaatsen van enkele scholen, zal een woonfunctie worden gegeven. Het nieuwe beeld voor deze zone wordt bepaald door herenhuizen/atelierwoningen in drie bouwlagen langs de weg, afgewisseld met groene ruimtes. Op de hoeken is ruimte voor appartementen en op de begane grond is plaats voor andere functies (kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen). De toevoeging van deze nieuwe bebouwingswand aan de Kranenburg geeft de straat een meer voorname karakter en een nieuwe uitstraling. De nieuwbouw bestaat aan de achterkant uit twee bouwlagen en sluit daardoor goed aan op de bestaande omgeving.
- Het beeld van de Hogerhorst wordt verbeterd door de entrees te versterken met begeleidende bebouwing en een tweezijdige bomenrij.
- Tussen de Burgen en de Horsten wordt een verkeerstechnische ingreep aangebracht door middel van een knip voor autoverkeer. De verkeersintensiteiten nemen hierdoor in de beide buurten af en de veiligheid wordt vergroot. Het wegprofiel kan worden versmald en ten goede komen aan het groen.

Noordrand



- De verkabeling van de hoogspanningsleiding langs de N224 biedt nieuwe kansen om de groene noordrand van Veldhuizen A opnieuw vorm te geven. Dit gebied wordt meer functioneel ingericht voor recreatief gebruik door bewoners. Bovendien worden de natuurwaarden versterkt. Ook zal meer het accent gelegd worden op de presentatie naar de N224 toe.

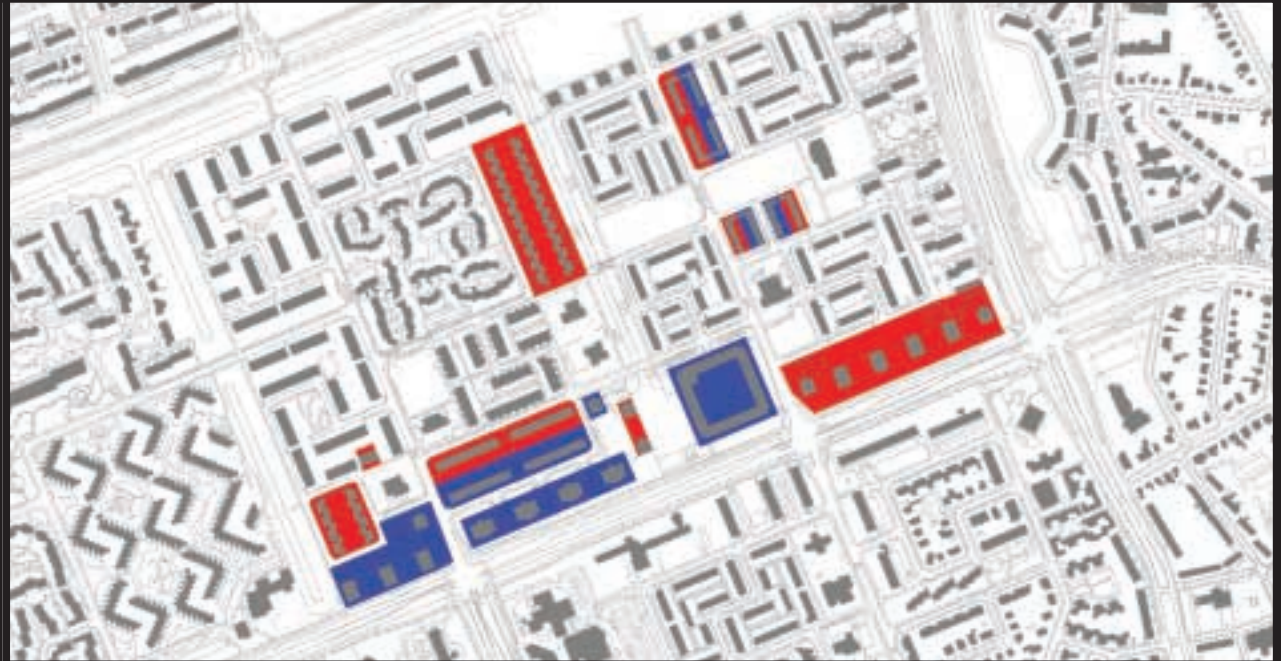
Laagbouw

Op een aantal strategische plekken wordt laagbouw in nieuwe 'stempels' aan de wijk toegevoegd:

- Op het snijpunt van de beide groenzones, ter plaatse van het huidige buurtwinkelcentrum de Lindendorst, wordt de woonfunctie versterkt. Hier verschijnen 40 tweewonder-één-kapwoningen centraal in de wijk. Dit woningtype draagt bij tot meer variatie in woningtype en woninggrootte. Zij vormen het nieuwe beeld en dragen bij tot een opwaardering van de gehele wijk.
- In de Horsten, achter de torentjes aan de Slotlaan is een cluster laagbouwwoningen met drie bouwlagen geprojecteerd als overgang van de hogere torentjes naar de laagbouw verder de wijk in.
- Langs de singel aan de westrand van de wijk is ruimte voor grondgebonden woningen om een overgang naar de laagbouw van Veldhuizen B te begeleiden.


→ Prijsklassen nieuwbouwwoningen

-  bereikbaar/middelduur (vrije keuswoningen)
-  duur





← Categorieën

Bestaande voorraad

-  vrije verkoop
-  vrije keuswoning
-  beleggershuur

Nieuwe voorraad

- vrije verkoop (eengezinswoningen)
-  vrije keuswoning (eengezinswoningen)
- vrije verkoop (meergezinswoningen)
-  vrije keuswoning (meergezinswoningen)



3.3 Woningbouwprogramma: doorbreken van eenzijdigheid door meer variatie

In de vijf ontwikkelingslocaties in Veldhuizen A verdwijnen in totaal 630 bereikbare huurwoningen. Deze woningen maken plaats voor 633 nieuwe woningen, in een verscheidenheid aan woningtypes, prijsklassen en woonmilieus. Zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik maakt het mogelijk om een zelfde aantal woningen terug te bouwen als gesloopt wordt. Een woonzorgcomplex met 84 seniorenwoningen, 60 zorgeenheden en zorgfuncties (ca. 700 m2 b.v.o.) is onderdeel van dit programma. De samenstelling van de nieuwe voorraad is in onderstaande tabel te zien.

Woningbouwprogramma

	Rijwoning	Appartement	'Wozoco'	Zorgwoning	Hoekwoning	2-onder-1 kap	Totaal	Percentage
Bereikbaar	40	129	-	60	-	-	229	36%
Middelduur	16	48	60	-	18	-	142	22%
Duur	30	160	-	-	16	56	262	41%
Totaal	86	337	60	60	43	56	633	100%

Voor het bepalen van de toekomstige woningdifferentiatie van Veldhuizen A als geheel (exclusief de Lunenburg-flatwoningen) is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de Nota Wonen en de 'vrije keuswoning', een nieuw woonproduct van Woonstede. Met dit nieuwe woonproduct wil de woningcorporatie de keuzevrijheid voor klanten vergroten door hen de mogelijkheid te bieden te kiezen uit verschillende huurvormen en de mogelijkheid om een huurwoning te kopen. Door deze keuzevrijheid vervalt de harde scheiding tussen de categorieën bereikbare en middeldure woningen. In relatie tot de samenstelling van de bestaande voorraad wordt een differentiatie voor de nieuwe woningen voorgesteld van: 36% bereikbaar (229 woningen), 22% middelduur (142 woningen) en 41% duur (262 woningen).

Woningdifferentiaties bestaand en nieuw

		Bereikbaar	Middelduur	Duur	Totaal
Differentiatie bestaande woningen (inclusief sloopwoningen)	Absoluut	979	596	-	1575
	Percentage	62,2%	37,8%	0%	100%
Differentiatie bestaande woningen (exclusief sloopwoningen)	Absoluut	349	596	-	945
	Percentage	36,9%	63,1%	0%	100%
Differentiatie vervangende nieuwbouw	Absoluut	229	142	262	633
	Percentage	36,2%	22,4%	41,4%	100%
Totale differentiatie na herstructurering	Absoluut	578	738	262	1578
	Percentage	36,6%	46,8%	16,6%	100%

In bovenstaande tabel is te zien welke gevolgen de fysieke ingrepen hebben voor de totale woningdifferentiatie. De toegenomen differentiatie in prijsklassen, woningtypes en woonmilieus leidt tot een evenwichtiger opgebouwde wijk. Door in te spelen op de behoefte van Edese woningzoekenden aan middeldure woningen en door de introductie van de 'vrije keuswoning' wordt de keuzevrijheid vergroot en krijgen bewoners de kans om wooncarrière te maken binnen de wijk.

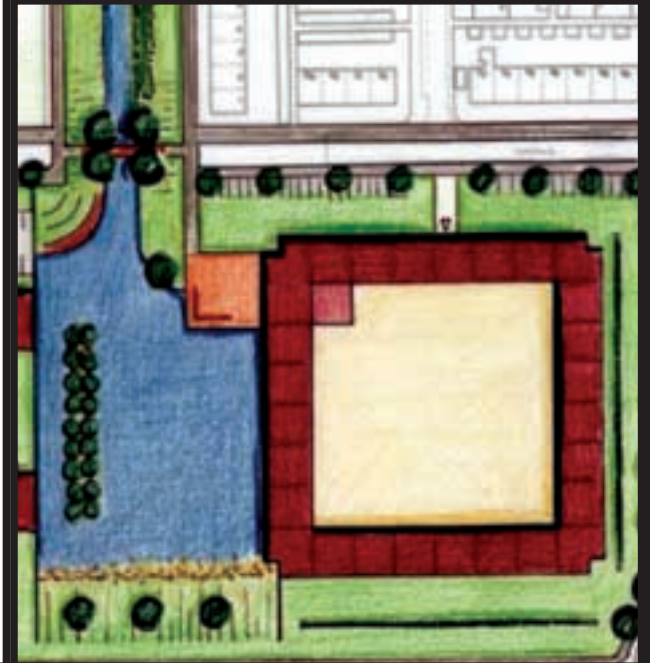


↑ Impresie voorzieningencluster
Het Nieuwe Landgoed

→ Wensbeeld lange termijn:
wonen en werken aan de Kranenburg



↓ Markante bebouwing met
zorgfuncties aan de Slotlaan



3.4 Voorzieningen

Funciemenging

Veldhuizen A is nu een wijk met voornamelijk een woonfunctie. Om de levendigheid in de wijk te vergroten wordt in het stedenbouwkundig plan ruimte geboden voor funciemenging en functieversterking in daarvoor aangewezen zones.

Grenzend aan de noordoostelijke hoek van Veldhuizen A wordt het voorzieningencluster Het Nieuwe Landgoed ontwikkeld. Dit voorzieningencluster combineert de winkels en sociaal-maatschappelijke voorzieningen, waaronder een sporthal, een bibliotheek, gezondheidscentrum, een multifunctioneel buurtcentrum, kinderdagverblijf voor twee wijken, de nieuwe wijk Kernhem en de bestaande wijk Veldhuizen A.

De Kranenburg zal een belangrijke aanlooproute worden naar dit voorzieningencluster met name voor langzaam verkeer. Ter begeleiding van de aanlooproute is er in de 'plinten' van de nieuwe herenhuizen aan de Kranenburg de mogelijkheid van atelierwoningen of ruimte voor een bedrijf in de zakelijke dienstverlening aan huis om zo een combinatie van wonen en werken te creëren.

In het opvallende complex met zorgwoningen op de hoek van de Kranenburg en de Slotlaan is ruimte voor zorgfuncties en een peuterspeelzaal.

Funcieversterking

Met de vernieuwing van Veldhuizen A en het aanbieden van een grotere verscheidenheid aan woningtypes en doelgroepen, zal de bevolking in deze wijk ingrijpend gaan veranderen. Dit zal effect hebben op leerlingenstromen en samenstelling van de schoolpopulatie in de wijk. Bij de opbouw van een nieuwe wijk speelt vooral de school een cruciale rol in het samenbinden van mensen en wegwijs maken in een nieuwe leefomgeving met nieuwe sociale contacten. Het streven is om wijkgebonden onderwijsfuncties terug te brengen in Veldhuizen A en tevens in te spelen op het 'Brede School' concept. Bij dit streven naar versterking van wijkgebonden onderwijsfuncties biedt de locatie Dillenburg de mogelijkheid voor een 'educatief hart' waarin naast de basisschool de Dillenburg ruimte is voor uitbreiding met 11 klassen basisonderwijs en een peuterspeelzaalvoorziening. Eén en ander passend binnen het 'Brede School' concept.

Voor bestaande onderwijsvoorzieningen met vooral een regionale functie wordt de mogelijkheid onderzocht om deze buiten de wijk te plaatsen. Hierbij wordt gedacht aan het uitplaatsen van de Islamitische basisschool 'El Inkade'. Vooralnog wordt uitgegaan van handhaving van de gereformeerde basisschool 'de Triangel'. Op de lange termijn is ook op deze locatie een woonbestemming wenselijk. Een voortzetting van het beeld langs de Kranenburg met herenhuizen ligt hier dan voor de hand.

→ Veldhuizen A & B
Ontsluiting voorstel

✗ voorgestelde 'knippen' ter plaatse van
Lindenhorst en Arendshorst



← Veldhuizen A & B
Openbaar vervoerverbinding voorstel

3.5 Verkeer

In de nieuwe wegenstructuur van Veldhuizen A wordt aansluiting gevonden bij het convenant Duurzaam Veilig. De wijk wordt omgeven door een aantal belangrijke gebiedsontsluitingswegen: de N224, de Proosdijerveldweg, de Slotlaan en Kastelenlaan. Gestreefd wordt om het verkeer in Veldhuizen A via een zo kort mogelijke route op deze gebiedsontsluitingswegen te concentreren. Daarom wordt voorgesteld om op twee locaties verkeerstechnische afsluitingen ('knippen') voor gemotoriseerd verkeer te maken:

- De Lindendorst, ter plaatse van de watergang tussen de Dorsten en de Burgen;
- De Arendshorst, ter plaatse van de watergang tussen Veldhuizen A en Veldhuizen B.

Door de aanleg van deze knippen wordt de wijk opgedeeld in twee afzonderlijke deelgebieden, de Burgen en de Dorsten. Via de ontsluitingswegen de Hogendorst en de Kranenburg kan het gemotoriseerd verkeer de afzonderlijke deelgebieden verlaten. De twee knippen voorkomen zoekgedrag: zij dwingen het verkeer om een route te kiezen via de Slotlaan, die goed is ingericht om doorgaand verkeer te verwerken. De straten in Veldhuizen A worden ingericht als erftoegangswegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Hierdoor neemt de verkeersveiligheid in de wijk verder toe.

De knip ter plaatse van de Lindendorst wordt zo vormgegeven dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en het openbaar vervoer gewaarborgd blijft. Door de wijk in te richten als verblijfsgebied, waarin het gemotoriseerd verkeer een maximale snelheid van 30 km/uur mag hebben, zal het langzaam verkeer zich veiliger in Veldhuizen A kunnen bewegen. De fietspaden in en rondom de wijk worden veiliger en overzichtelijker vormgegeven en sluiten goed aan op het fietspadennetwerk van Ede.

3.6 Openbaar Vervoer

De ontwikkeling van nieuwe woon-, werk- en verblijfsgebieden ten noorden van Veldhuizen A vragen om de huidige route voor het openbaar vervoer opnieuw te bekijken. Het voorstel is om een nieuwe busroute te laten lopen vanaf de Slotlaan over de Kranenburg, via Het Nieuwe Landgoed richting Kernhem en vice versa. Deze route kan vervolgens aansluiten op de bestaande route via de Slotlaan naar Veldhuizen B.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de gemeente bij de keuze voor een busroute slechts een adviserende rol heeft. De provincie Gelderland is opdrachtgever van het openbaar vervoer en bepaalt in samenspraak met de vervoerder de route van de bus. Met ingang van 2005 zal het busvervoer openbaar aanbesteed worden; de provincie is momenteel bezig met het opstellen van kaders waarbinnen het busvervoer vanaf dat moment geëxploiteerd moet worden.

3.7 Parkeren

Het parkeeronderzoek dat in 2002 in Veldhuizen A is uitgevoerd, toont aan dat er in de bestaande situatie geen sprake is van een parkeerprobleem (zie pagina 11). Wanneer particuliere parkeerplaatsen worden meegerekend, blijft de parkeerdruk in alle secties altijd onder de 85%.

In de in dit stedenbouwkundig plan aangewezen ontwikkelingszones wordt een toekomstige parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning en 0,4 parkeerplaats per seniorenwoning nagestreefd. Deze normen sluiten aan bij de landelijke richtlijnen die door CROW (landelijk kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) zijn vastgesteld. Met de voorgestelde parkeeroplossingen wordt in het stedenbouwkundig plan in voldoende parkeerplaatsen voorzien om deze parkeernorm te realiseren. Uitzondering hierop is de omgeving van de Luynhorst, waar een parkeernorm van 1,4 gehaald wordt. Met deze norm wordt nog altijd voldaan aan de richtlijnen van CROW, die voor woonwijken een norm hanteert van 1,3 tot 1,6 parkeerplaats per woning.

Stempelstructuur Veldhuizen A



Hoofdgroenstructuur Ede



Ecologische groenstructuur Ede



Wijkgroenstructuur Veldhuizen A



4. Visie op de openbare ruimte

4.1 Uitgangspunten

Voor de openbare ruimte van de Horsten en Burgen is een ontwikkelingsrichting opgesteld, die de hoofduitgangspunten volgt van de ruimtelijke visie voor Veldhuizen A (november 2001): het handhaven en versterken van de huidige stedenbouwkundige structuur om de herkenbaarheid van de CIAM-gedachte te benadrukken. Het water en het groen vormen daarin de dragende en verbindende elementen van de wijk.

De stempelstructuur laat zich vertalen in het wegenpatroon van de wijk. Momenteel kennen alle wegen binnen de wijk dezelfde opbouw. Door onderscheid aan te brengen in de profielen binnen de verschillende stempels en de overige wegen wordt de stempelstructuur versterkt en de herkenbaarheid van de individuele stempels vergroot. De profielen binnen de stempels worden hiertoe op één niveau gebracht en komen hoger te liggen dan de omringende wegen. De bomenstructuur volgt deze heldere opzet.

4.2 Groen- en waterstructuur als ruimtelijke hoofddrager

De groen- en waterstructuur van de wijk kent een heldere opzet en wordt gezien als een belangrijke kwaliteit. De structuur maakt voor een deel onderdeel uit van de hoofd-groenstructuur en de ecologische structuur van Ede. De diversiteit binnen de structuur is gering en de gebruikswaarde minimaal. In de nieuwe situatie wordt gestreefd de kwaliteit van het groen te verbeteren en de gebruikswaarde van het groen te verhogen. Door het versterken van de groen- en waterstructuur wordt de identiteit van de stempels duidelijk en presenteert de wijk zich duidelijker langs de Slotlaan en langs de N224.

Functies en identiteit

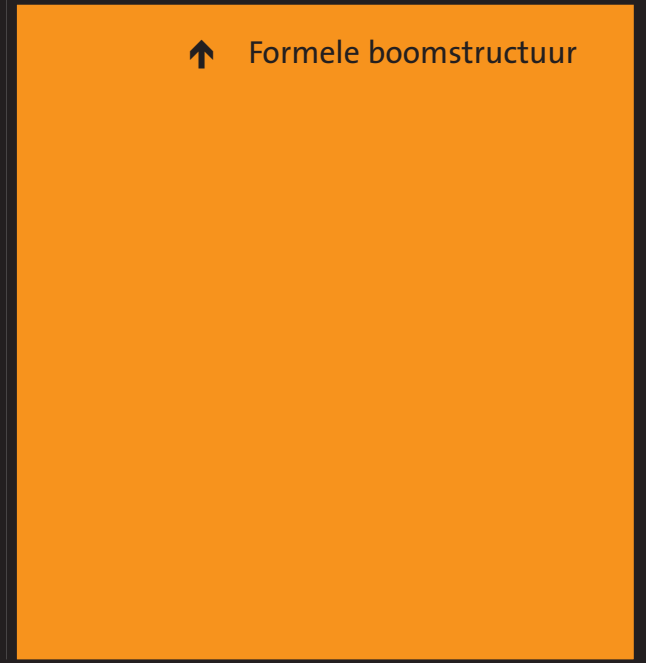
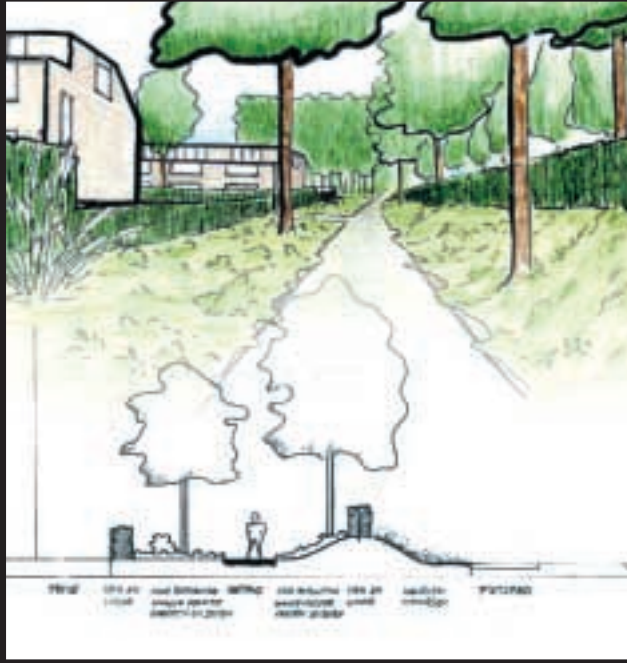
Water en groenstructuur	Extensieve gebruikswaarden, vergroten betekenis binnen de stads ecologische structuur, natuurlijke identiteit
Groen langs de Slotlaan	Met name kijkgroen, vergroten betekenis stedelijke groenstructuur, stedelijke identiteit
Nieuw buurtpark	Intensieve gebruikswaarde, stedelijke identiteit
Groen langs de Proosdijerveldweg	Extensieve gebruikswaarde, stedelijke identiteit
Voorzieningencluster	Intensieve gebruikswaarde hoogstedelijke kwaliteit (geen onderdeel van dit plan)
Formele boomstructuur	Begeleiding en oriëntatie, stedelijke identiteit



↓ Groen langs de Proosdijerveldweg



↑ Singelstructuur



↑ Formele boomstructuur



Singelstructuur

De doelstelling is deze zone aantrekkelijker in te richten en de natuurwaarden te verbeteren. Door in het ontwerp de orthogonale structuur van Veldhuizen A te versterken, presenteert de wijk zich beter aan de zijde van de N224.



Groen langs de Slotlaan

Langs de Slotlaan is de doelstelling het versterken van de hoofdgroenstructuur en de stedelijke identiteit. Door het toepassen van gras, hagen en bomen worden de zones rondom de nieuwbouw-appartementen open en groen ingericht. Aan de kant van de Slotlaan wordt de singel weer zichtbaar door het verbreden van de waterpartij.



Buurtpark

Op deze plek staat de ontmoeting centraal. Daar waar andere groenstructuren relatief natuurlijk van karakter zijn, krijgt dit park bovenal een stedelijk karakter met verblijf-, sport- en spel functies. Het wordt de nieuwe groene ontmoetingsruimte van Veldhuizen A. Qua hoofdopzet en elementen sluit het park aan bij de lineaire opzet van de wijk.



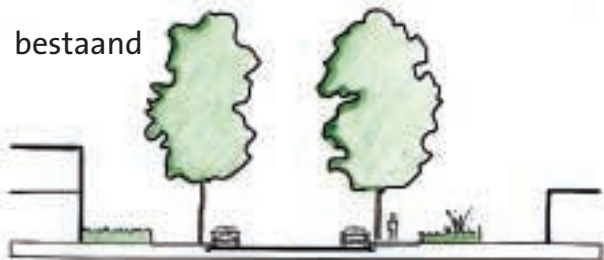
Groen langs de Proosdijerveldweg

Binnen de groenstructuur langs deze weg is een geluidswerende voorziening in de vorm van een grondwal opgenomen. Doel is de gebruikswaarde van het groen en het voetpad als onderdeel van het voetpadenstelsel te verbeteren door het groen langs de wal te herstructureren waarbij waardevolle bomen behouden blijven.

4.3 Formele boomstructuur

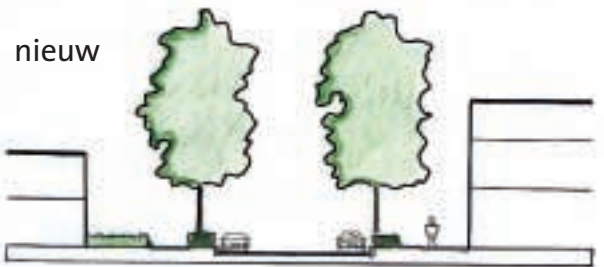
Bij de herprofilering van de wegenstructuur ontstaat de mogelijkheid tevens de boomstructuur te versterken. Uitgangspunten zijn één boomsoort per straat en optimale groeiomstandigheden voor de bomen door het aanwijzen van groenstroken en/of ruime boomvakken. Op deze wijze komt er verschil in de sfeer van de straten in de wijk en wordt de oriëntatie verbeterd. Dit wordt versterkt door in de hoofdontsluitingsstraten een dubbele bomenrij van de eerste grootte te plaatsen; in de verbindingstraten een enkele bomenrij van de tweede grootte te plaatsen en in de woonstraten boomgroepen en/of solitair van de derde grootte te plaatsen.

bestaand



Profiel hoofdontsluitingsstraten

nieuw



bestaand



Profiel ontsluitingsstraten

nieuw



Profiel stempels: bestaand



Profiel stempels: nieuw



4.4 Straatprofielen

De hele wijk wordt aangewezen als 30 km-gebied. De twee ontsluitingswegen, de Kranenburg en de Hogerhorst, worden versmald. Door onderscheid aan te brengen in de profielen, door middel van herprofilering en door het toepassen van verschillende verhardingsmaterialen worden de verschillende wegen herkenbaar en krijgen de stempels meer dan nu een eigen identiteit. De woonstraten in de stempels van de drive-inwoningen krijgen een duidelijker scheiding tussen oprit en rijbaan. Ook komt er een duidelijke loopstrook. De definitieve inrichting van de stempels (parkeerplaatsen, bomen en groenvakken) zal in overleg met de bewoners van de betreffende stempel worden vormgegeven.



4.5 Straatmeubilair

In de nieuwe situatie moet de keuze voor het straatmeubilair worden afgestemd op de functie van de locatie. Gestreefd wordt naar een eenheid in materiaalgebruik. Onderscheid wordt gemaakt voor de verschillende delen van de wijk, zoals de water- en groenstructuur en het buurtpark. In de natuurlijke delen worden meer natuurlijke materialen toegepast (hout) en in de meer stedelijke delen, zoals het buurtpark, worden meer stedelijke materialen (beton, staal) toegepast. Onderzocht wordt of het overige straatmeubilair (afvalbakken, lantaarnpalen e.d.) vervangen kan worden door een nieuw ontwerp.

4.6 Speelplaatsen

Momenteel wordt voor heel Ede gewerkt aan een speelruimteplan, waarin gestreefd wordt naar geconcentreerde speelvoorzieningen voor verschillende doelgroepen. Binnen de herstructurering van Veldhuizen A wordt aangesloten bij dit plan.

Medio 2002 is in de Burgen (bij wijkservicecentrum 'De Essenburg') een nieuwe beheerde speeltuin geopend, die voldoende speelmogelijkheid biedt voor kinderen in de leeftijdsgroep van 4 tot 12 jaar. In de Horsten is ruimte voor een tweede speelconcentratiepunt. Daarnaast biedt de groenstructuur en het nieuwe buurtpark voldoende speelruimte. Binnen de stempels, nabij de woningen worden de bestaande speelplekjes afgewaardeerd. Deze kunnen in overleg als speelaanleiding voor de allerkleinsten worden ingericht.

4.7 Bruggen

De bruggen over de hoofdwatgangen zullen nieuwe bijzondere accenten in de wijk vormen. Zij zijn de verbinding voor het langzame verkeer tussen de Horsten en de Burgen en tussen Veldhuizen A en Kernhem.



↓ Referentie scheiding openbaar-privé



↑ Referentie scheiding openbaar-privé



↑ Speelvoorzieningen

4.8 Scheiding openbaar - privé

Door eenduidig met de vormgeving van de scheiding tussen openbaar gebied en privé-gebied om te gaan, ontstaat eenheid in de wijk en wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd. Daar waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte, wordt toegewerkt naar een basisconcept dat de mogelijkheid biedt voor de bewoner om te kiezen voor een harde, een groene of een gecombineerde erfafscheiding. Bij de drive-in woningen wordt bij de herinrichting de overgang openbaar - privé verbeterd door uniformiteit in de inrichting van de groenvakken voor de woningen en door het trottoir voor de woningen langs door te laten lopen.



5. Fasering, tempo en planning

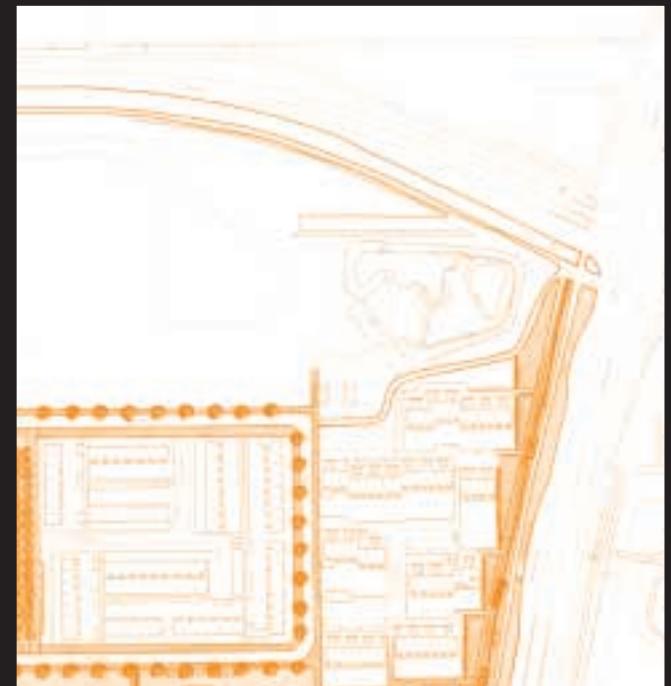
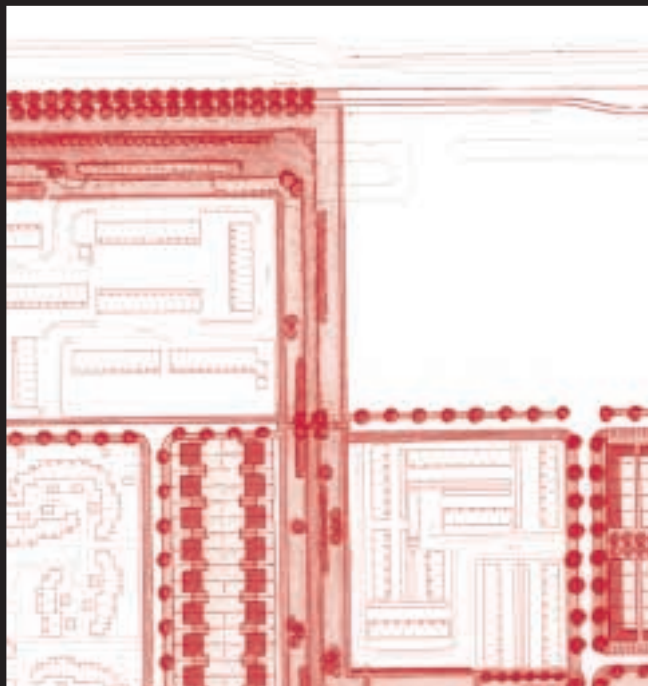
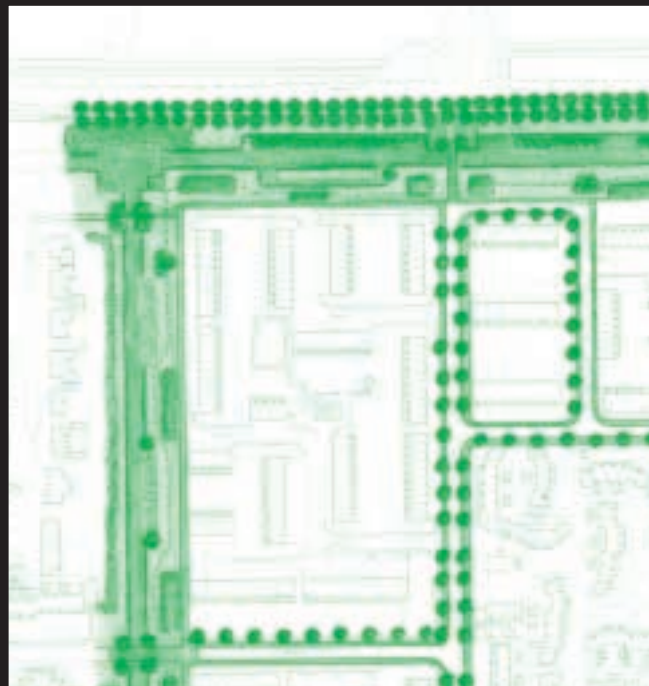
De herstructurering van Veldhuizen A is een complex proces, dat tenminste 10 jaar zal duren en daarom vraagt om een gefaseerde aanpak. De beschikbaarheid van vervangende woningen (zowel in als buiten de wijk) voor de uit te plaatsen bewoners is bepalend voor het tempo van de herhuisvesting en de uitvoeringsplanning. Om beide processen te kunnen stroomlijnen is gekozen voor het principe "eerst bouwen, dan slopen". De ruime opzet van de wijk geeft mogelijkheden om deze doelstelling voor een groot deel ook daadwerkelijk te realiseren.

- **Fase 1:** de ruimte tussen de eerste Luynhorstflat en de Slotlaan biedt mogelijkheden om hier eerst drie woontorens te bouwen naast de bestaande bebouwing. Vervolgens kunnen na de sloop van beide Luynhorstflats nieuwe grondgebonden woningen en de overige vier woontorens gebouwd worden.
- **Fase 2:** allereerst moet de uitverhuizing in de Langenhorstflat gereed zijn, waarna gesloopt kan worden en op dezelfde locatie de nieuwbouw van vier woontorentjes gerealiseerd kan worden. Op de plekken waar zich nu garageboxen en een groenstrook bevinden kan worden gestart met de nieuwbouw van grondgebonden woningen. Vervolgens kunnen de middelhoogbouwoningen langs de Sterkenburg gesloopt en vervangen worden door nieuwbouw.
- **Fase 3:** de middelhoogbouwflats aan de Vanenburg worden vervangen door een grootschalig nieuwbouwblok met bijzondere architectuur; één van de nieuwe 'landmarks' van Veldhuizen A. Bij deze ontwikkeling hoort ook de herinrichting en verbreding van een deel van de singel tot een aantrekkelijke waterpartij.
- **Fase 4:** de nieuwbouw van de 40 twee-onder-één-kapwoningen op de locatie van winkelcentrum de Lindenhorst kan van start gaan zodra de bedrijven die hier gevestigd zijn uitgeplaatst zijn. De uitvoeringsplanning voor deze locatie moet synchroon lopen met de uitvoeringsplanning voor het voorzieningencluster Het Nieuwe Landgoed.

- **Fasen 5 & 6:** als laatste komen de woningen aan de Kranenburg aan de beurt. De middelhoogbouwflats aan de Essenburg, Schoonenburg en Wijenburg worden vervangen door nieuwe eengezinswoningen en een deel van het buurtpark. Voor het bouwen van de overige woningen langs de Kranenburg is het nodig dat de twee scholen die hier gevestigd zijn, verplaatst worden naar elders. Eventueel kunnen de huidige braakliggende veldjes al eerder bebouwd worden. Dit geldt tevens voor de plekken waar de scholen staan, mocht de situatie zich voordoen dat zij eerder elders een plek kunnen krijgen.

Omdat slechts delen van de wijk worden vervangen door nieuwbouw, is de fasering en uitvoeringsplanning voor de nieuwbouw een andere dan voor de herinrichting van de openbare ruimte. De werkzaamheden voor de herinrichting van de openbare ruimte kennen een eigen planning, die overigens wel goed afgestemd moet worden op de uitvoeringsplanning voor de te transformeren locaties. Voor de herinrichting van de openbare ruimte wordt de volgorde bepaald door de woningen die blijven staan en waaromheen geen bouwwerkzaamheden hoeven te worden uitgevoerd. Bij de uitwerking moet aandacht gegeven worden aan de raakpunten tussen 'groen' en 'grijs'.

Het tempo van de sloop en nieuwbouw is afhankelijk van het tempo van uitplaatsing van de bewoners van de hoogbouw- en middelhoogbouwflats. Zoveel mogelijk moet worden voorkomen dat bewoners gedwongen worden uitgeplaatst. Hiervoor zijn een goed herhuisvestingsplan en sociaal plan van belang voor de begeleiding van de bewoners. Dit sociaal plan wordt in de loop van 2003 vastgesteld. Ook is ondertussen een woononderzoek uitgevoerd, dat inzicht geeft in de verhuisgeneigdheid en woonwensen van bewoners. De voorbereidingen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan worden in gang gezet.



Colofon

Dit stedenbouwkundig plan is samengesteld door de
Werkgroep Fysieke Infrastructuur Veldhuizen A,
die bestaat uit vertegenwoordigers van Woonstede
en de gemeente Ede.

Juli 2003

Vormgeving en opmaak: Busser Publicity BV Ede

