

Concept

Nota van uitgangspunten Churchillweg-Dolderstraat

Met de Nota van Uitgangspunten wordt het kader vastgelegd waarbinnen de uitwerking en het ontwerp zich verder kunnen ontwikkelen. Voor het overzicht zijn de uitgangspunten ingedeeld in thema's. Deze uitgangspunten zijn (deels) een eerste opmaat naar het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

N.B. Wanneer het (schets)ontwerp in de volgende fase veranderingen ondergaat, betekent dit ook dat uitgangspunten voor bijvoorbeeld woningtypeverdeling (woningmarktstrategie) en parkeren (parkeerbalans) aan veranderingen onderhevig zijn.

1. Stedenbouw / Ruimtelijk kwaliteit

1.1 Aantallen

- Op basis van het eerste schetsontwerp gaan we uit van 70 – 80 woningen. De uiteindelijke aantallen zijn afhankelijk van de samenhang in de ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Massa/volume/korrelgrootte:

- Typologie:
 - Er wordt ingezet op een appartementencomplex op de kop van de Churchillweg/Dolderstraat/Kolkakkerweg/Naaldweg en;
 - er wordt ingezet op grondgebonden woningen aan de Dolderstraat ten oosten van de Naaldweg.
- Bouwhoogte: bouwhoogtes sluiten aan op de omgeving.
 - De bouwhoogte voor het appartementencomplex zijn:
 - Voor de Churchillweg maximaal 5 bouwlagen
 - Voor de Kolkakkerweg (behoudens de hoek met Churchillweg) maximaal 4 bouwlagen.
 - Aan de Dolderstraat (behoudens de hoek met de Churchillweg) maximaal 4 bouwlagen.
 - Voor de hoek bij het kruispunt van de Churchillweg met de Dolderstraat zetten we in op een hoekaccent met een duidelijk onderscheid in hoogte ten opzichte van aangrenzende massa. Het hoekaccent bestaat uit maximaal 5 bouwlagen.
 - Het hoogteverschil voor het hoekaccent kan gezocht worden in massa, architectuur en worden versterkt door materialisatie.
 - De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bestaat uit maximaal 3 bouwlagen aan de Dolderstraat
- Volume: We zetten in op de maximale mogelijke volume passend bij deze locatie, om een bijdrage te leveren aan de woningbouwbehoefte. Het volume sluit aan en houdt rekening met de directe omgeving in verband met privacy.
- Oriëntatie: Alle woningen zijn gericht naar de openbare ruimte en alle gevels naar de openbare ruimte hebben een representatief karakter. Aan de Kolkakkerweg, Churchillweg en Dolderstraat hebben alle gevels op de begane grond een actieve plint.
- Rooilijnen: Er wordt aangesloten op de bestaande rooilijnen van de Kolkakkerweg en Dolderstraat.



Figuur 1 Schetsontwerp van de ontwikkeling aan de Churchillweg 146



Figuur 2 Schetsontwerp van de gevels van de Dolderstraat en Churchillweg



Figuur 3 Schetsontwerp van de gevels van de Churchillweg en Kolkakkerweg



Figuur 4 Schetsontwerp van het appartementencomplex, grondgebonden woningen, boerderij en de groene binnentuin

1.3 Ruimtelijke kwaliteit:

- Het plan zorgt voor een goede balans tussen groen, mobiliteit en woonprogramma
- Parkeeroplossing mag niet beeldbepalend zijn voor de openbare ruimte.
- Het ontwerp van de openbare ruimte en het stedenbouwkundig plan vormen samen één geheel.
- Alle woningen zijn gericht naar de openbare ruimte.
- Alle gevels naar de openbare ruimte hebben een representatief karakter.

1.4 Archeologie / Cultuurhistorie:

Archeologie

- Vanuit het punt van hoge archeologische waarde in de grond wordt aangestuurd op het behoud van de huidige footprint. Dit is mogelijk mits wordt voldaan aan alle andere uitgangspunten.
- Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Wageningen uit 2020 kent het plangebied deels een hoge archeologische verwachting en is het deels gekenmerkt als een gebied van niet-zichtbare archeologische betekenis.
- Hierbij horen de vrijstellingsgrenzen van 250 m² en 30 cm-mv (hoge verwachtingsgebied) en 0 m² en 30 cm-mv (gebied niet-zichtbare archeologische betekenis).
- Op basis van een reeds uitgevoerde bureauonderzoek en vervolgens een verkennend boordonderzoek is:
 - een zeer hoge verwachting voor resten uit Middeleeuwen en Nieuwe Tijd op en onder het esdek bevestigd;
 - een zeer hoge verwachting voor resten uit de Bronstijd, IJzertijd en Romeinse Tijd op en onder het esdek bevestigd;
 - een middelhoge verwachting voor resten uit Laat Paleolithicum - Neolithicum mogelijk.
- Op basis van de onderzoeksresultaten dient een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) te worden uitgevoerd:
 - Over het proefsleuvenonderzoek dient verdere afstemming plaats te vinden met de regio-archeoloog.

Cultuurhistorie

- Het gebouw sluit aan bij het historische lint van de Churchillweg.
- De historische boerderij aan de Dolderstraat (het enige overblijfsel van de brink die hier ooit was) blijft behouden.

2. Mobiliteit

2.1 Bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers

- Ontwerpprincipe STOEP. (eerst stappen, dan trappen, OV, elektrisch deelauto en priveauto's) We ontwerpen vanuit logische en aaneengesloten netwerken van voetganger en fietser en zorgen voor veilige overstekmogelijkheden.
- De Churchillweg is onderdeel van een snelle fietsroute tussen Ede en Wageningen en heeft de status hoofd fietsroute en wordt heringericht als fietsstraat met een maximumsnelheid van 30 km/u.
 - De hoofdtoegang van de het appartementencomplex voor voetgangers en fietsers is georiënteerd op de Churchillweg.
- De Kolkakkerweg (30 km/u) sluit aan op de Churchillweg en:
 - Is een gewone woonstraat en maakt geen onderdeel van het fietsnetwerk Wageningen;
 - Is wel onderdeel van de 'school-thuis route' waardoor veiligheid voor fiets- en voetgangers van belang is;
- De Dolderstraat (30 km/u) sluit aan op de Churchillweg en:
 - Is een gewone woonstraat en is onderdeel van het fietsnetwerk Wageningen;
 - De toegang van het appartementencomplex voor de vleugel aan de Dolderstraat is voor voetgangers en fietsers georiënteerd op de Dolderstraat.
 - De grondgebonden woningen aan de Dolderstraat worden ontsloten via de Dolderstraat.
- De ontwikkeling biedt een fijnmazige netwerk van fiets- en wandelmogelijkheden.
 - De Naaldweg blijft toegankelijk voor langzaam verkeer.
 - De locatie heeft een aantrekkelijke uitstraling om langsheen en doorheen te wandelen.

2.2 Bereikbaarheid OV

- Bushalte Dolderstraat ligt op korte loopafstand van het plangebied, het ontwerp houdt rekening met een goede bereikbaarheid van de bushaltevoorziening.

2.3 Bereikbaarheid autoverkeer

- Autoverkeer wordt ontmoedigd om de Churchillweg te gebruiken omdat deze wordt heringericht als fietsstraat.
- Ontwikkeling wordt voor autoverkeer ontsloten via de Dolderstraat en Kolkakkerweg.
 - Mocht de Naaldweg een functie krijgen om bij de ontwikkeling de parkeerkoffers te ontsluiten, dan moet de Naaldweg in het kader van duurzaam veilig verkeer worden voorzien van een ononderbroken trottoir.

- De Naaldweg heeft vooral een functie voor langzaam verkeer uit de buurt en niet voor doorgaand autoverkeer (en mag om die reden een 'knip' krijgen).

2.4 Bereikbaarheid hulpdiensten

- Elke woning moet binnen 40 meter vanaf twee kanten bereikbaar zijn. Conform: <https://www.brandweer.nl/onderwerpen/bluswatervoorziening/>
- Het ontwerp moet aan de brandweer ter beoordeling worden aangeboden.

2.5 Parkeren voor fiets en auto

- Parkeerbeleid ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet aan de Nota parkeernormen Wageningen 2015.
 - Heeft een sluitende parkeerbalans (fiets en auto), waarbij het parkeren voor bewoners van de ontwikkeling en hun bezoek voornamelijk in de ontwikkeling een plek krijgt. Mogelijke vrijstellingen zijn van toepassing. Zoals onder bepaalde voorwaarden het gebruik van deelauto's (maximaal de helft van de parkeervraag van bewoners).
 - De ontwikkeling vormt deel van zone 3b uit de Nota (De rest van de bebouwde kom van Wageningen, binnen het invloedsgebied van snelfietsroute (hemelsbreed 400 m)). Voor zone 3b geldt een reductiefactor van -10% voor de parkeervraag voor auto's van werknemers binnen de hoofdclusters detailhandel en bedrijven.
 - Voor zone 3b (binnen het invloedsgebied van HOV of een snelfietsroute) wordt de parkeernorm voor fietsen, in verband met een lagere parkeernorm voor auto's, verhoogd met 25%.
 - Parkeerbalans. Het doel is om niet te bouwen voor de leegstand. Zorg dan ook dat in de parkeerbalans waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van dubbelgebruik. Houd daarbij rekening met parkeerplaatsen waar geen dubbelgebruik van toepassing is (zoals eigen parkeervoorziening van bewoners op huisnummer, deelauto-, laadpaal- en gehandicaptenparkeerplekken).
 - Maatwerk. Het voorgaande betekent dat maatwerk aan de orde is bij het opstellen van een parkeerbalans en het vinden van een balans tussen groen, woonprogramma en parkeren. Bij elk (schets)ontwerp opnieuw. Tot de balans is gevonden.
 - Parkeereis auto en fiets. In het proces van de omgevingsvergunning volgt een toets van de parkeereis auto en fiets. Houd dus in het ontwerp met beiden rekening.
- Parkeren voor auto's:
 - Parkeren Churchillweg: De Churchillweg heeft de status van hoofd fietsroute. Vanuit die hoedanigheid is parkeren onwenselijk aan de Churchillweg en vervallen de bestaande parkeerplaatsen ter hoogte van de planlocatie.
 - Parkeren Kolkakkerweg en Dolderstraat: Op de Kolkakkerweg en Dolderstraat dient de voorkeur te worden gegeven aan langsparkeren en is haaksparkeren niet wenselijk omdat de weg onderdeel is van de 'school-thuis route' waardoor veiligheid van groot belang is voor fietsers en voetgangers;
 - Voorzie elke 15 meter geparkeerde voertuigen in een doorsteek naar een (opvang) voetpad en gebruik waar nodig invalidenopritjes. Laat voetgangers niet op de weg lopen.
 - Minimaal 1 op 50 openbare parkeerplaatsen is een invalidenparkeerplaats met ruimere maatvoering. Bij een focus op ouderenhuisvesting is een groter aantal invalidenparkeerplaatsen op geringe afstand van de entree van een complex noodzakelijk.
 - Deelauto: De vrijstelling i.r.t. gebruik van deelauto's in de ontwikkeling kent aandachtspunten. Het gebruik van de deelauto moet namelijk structureel zijn (anders ontstaat alsnog parkeeroverlast naar de omgeving en is geen sprake van 'passende parkeernorm'). En worden vastgelegd in de digitale parkeerbalie door middel van een maximum aantal vergunningen per huisadres (net als in de koopakte).
 - In openbaar gebied (door deelauto aanbieder): Ter vervanging van de tweede auto bij woningen met een parkeervraag van bewoners > 1 parkeerplaats per woning. Vraagt voor de digitale parkeerbalie om huisadressen met maximaal 1 parkeervergunning. Te verwerken in de Beleidsregels uitgifte parkeervergunningen Wageningen.
 - Op particulier/eigen terrein (via VvE-bijdrage/servicekosten): Ter vervanging van de eerste auto bij woningen met een parkeervraag van bewoners < 1 parkeerplaats per woning. In de digitale parkeerbalie hebben adressen geen recht op een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte. Te verwerken in de Beleidsregels uitgifte parkeervergunningen Wageningen.

- Er is onderzoek nodig naar het wel/niet openbaar toegankelijk maken van de parkeervoorziening (al dan niet gebouwd); tevens in relatie tot deelautogebruik en laadvoorzieningen.
- Laadvoorzieningen: Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de laadvisie van de gemeente Wageningen en de prognose voor behoefte aan laadinfrastructuur in nieuwbouwwijken, conform <https://evmaps.overmorgen.nl/nieuwbouwwijken>
 - Twee bestaande laadpalen op het terrein van de ontwikkeling blijven gehandhaafd (eigendom initiatiefnemer); mogelijkserwijs moet alleen de exacte locatie worden aangepast (van haaksparkeren naar langsparkeren).
- Parkeren voor fietsen
 - Per zelfstandig appartement of woning > 50 m² is een fietsenberging > 5 m² vereist. Voor bezoek geldt stalling van de fietsen in de voortuin of in openbaar gebied (1,75 m² per fiets) als dit niet anders kan. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Logischerwijs zijn fietsenbergingen zo gesitueerd dat deze zich nabij de fietsverbindingen en ontsluitingsroutes bevinden.
 - De bergingen van de bewoners zijn nog niet nader uitgewerkt in het schetsontwerp.
 - In het ontwerp dient te worden voorkomen dat fietsers over voetpaden moeten fietsen om bij de berging/stalling te komen. Is dat niet te voorkomen, maak dan het trottoir breder.
- Parkeren voor pakketdiensten en laden en lossen
 - Om de doorstroming van het verkeer op de fietsstraat zo min mogelijk te beperken en onveilige situatie te voorkomen, dient er rekening te worden gehouden met pakketdiensten en laden en lossen ter hoogte van de entrees. Daarom is het nodig om een goed bereikbare voorziening te treffen voor pakketdiensten en laden en lossen.

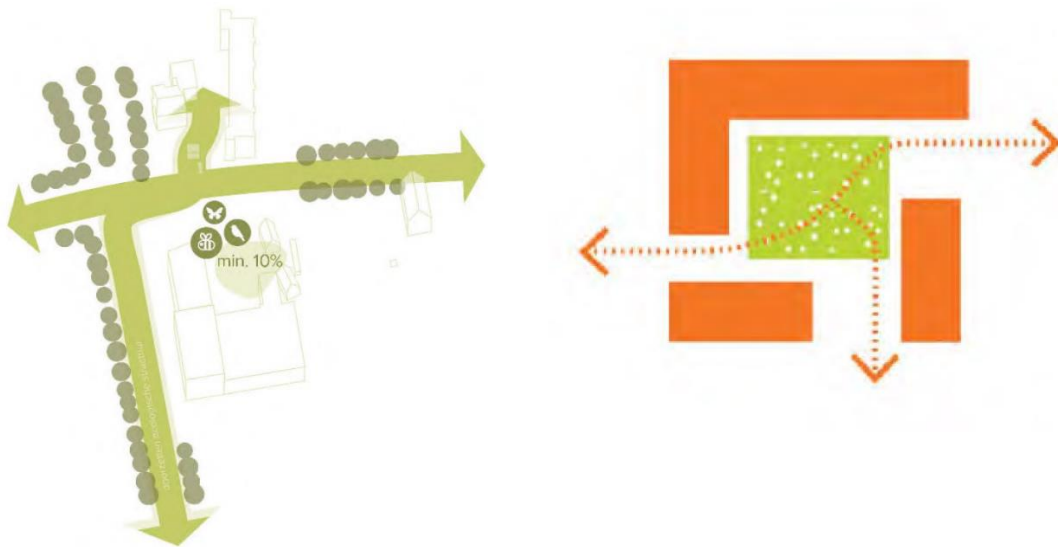
3. Wonen / Woonprogramma

- Het betreft sloop en nieuwbouw van panden aan de Churchillweg 146 en 148 en Dolderstraat 6. Daarnaast maken ook 3 bovenwoningen op de Churchillweg 140, 142 en 144 deel uit van het plan. Net zoals 2 vrijstaande woningen aan de Dolderstraat 4 en 8.
- De boerderij aan de Dolderstraat blijft behouden.
- De ontwikkeling conformeert zich aan de Woonvisie, Toetsingskader Woningmarkstrategie en Doelgroepenverordening;
 - Prijsklassen en doelgroepen:
 - minimaal 30% sociale huur (€ 808,06), waarvan minimaal 50% onder de 1e aftoppingsgrens huursubsidie (€ 647,19);
 - minimaal 15% middenhuur (<€ 1.000,-);
 - koop aanwezig tot € 250.000
 - 40% koop tot € 430.000,- waarvan minimaal 50% tot € 355.000,-;
 - per bouwplan is maximaal 10% koop > € 430.000 opgenomen¹.
- Gemengde woonmilieus:
 - Gemengd woningbouwprogramma (sociale en middeldure segment).
 - Beperkt aantal 2[^]1 kap woningen (dure segment).
- Locatie geschikt voor senioren:
 - Het programma wordt overwegend uitgevoerd in gelijkvloerse, levensloopbestendige en gestapelde woonvormen.
- De projectlocatie Churchillweg 146 e.o. is gelegen in een wijk waarop de zelfbewoningsplicht van toepassing is. Voor koopwoningen tot de NHG- grens geldt binnen dit project de zelfbewoningsplicht.

4. Groen

- Conformeren aan het Groenbeleidsplan (2016);
- Oppervlakte groen:
 - De wijk waarin de planlocatie ligt wordt gekenmerkt door weinig gemeentelijk groen, wanneer er kansen voor meer gemeentelijke groen zijn deze verzilveren;
 - Uitgangspunt is minimaal 10% groen op de planlocatie (en altijd meer dan de huidige situatie);
 - Het streven is uitdrukkelijk naar uitbreiding van groen en dus meer dan 10% groen op de planlocatie.

¹ Prijspeil 2023. Jaarlijks vindt er een actualisatie plaats.



Figuur 5 Goede aansluiting op de ecologie en groenstructuur van de Churchillweg en Dolderstraat. Daarnaast dient de ontwikkeling 'doorwaadbaar' te zijn en goed aan te sluiten op de omgeving waaronder de ontwikkeling aan de Kolkakkerweg Noord.

Bomen:

- Bomen effectanalyse (BEA) uitvoeren volgens het Normeninstituut Bomen;
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden;
- Het is van het grootste belang dat er tijdens de bouw goede boombeschermende maatregelen worden getroffen om de bomen, wanneer uit de BEA is gebleken dat ze behoudenswaardig zijn, te behouden.
- Toezicht op het uitvoeren van de boombeschermende maatregelen uit het project te financieren;
- Waar behoud niet mogelijk is wordt duidelijk gemaakt op welke manier compensatie plaats gaat vinden;

Churchillweg:

- De Churchillweg is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Het project sluit aan bij deze ecologische hoofdgroenstructuur en maakt een verbinding met een andere groenstructuur ten noorden van de locatie die achter de bebouwing van de Churchillweg langs wegliep.
- Aansluiting van het groen bij de planontwikkeling op het groen van de Churchillweg.
- Aan de kant van de huidige Auto Vallei Groep worden geen bomen en/of beplanting aangeplant vanuit de aanleg van de fietsstraat.



Figuur 6 De groene rondjes (5 stuks) zijn nieuwe bomen die aangeplant gaan worden. Boom 40 komt in de middengeleider te staan

- Dolderstraat:

- De Dolderstraat wordt gekenmerkt door groene voortuinen en laanbeplanting, echter, de laanbeplanting is versnipperd.
- Uitgangspunt is om de groenbeleving te versterken en daarmee de laanbeplanting te herstellen;
- Waar mogelijk wordt de Dolderstraat met vaste planten, hagen, bomen en boomlanen (1ste en 2de orde) geaccentueerd. De inrichting is daarbij sterk afhankelijk van de randvoorwaarden (bodem, water, ecologische potentie, etc.) per locatie;



Figuur 7 Uitgangspunt is om de groenbeleving van de Dolderstraat te versterken en de laanbeplanting te herstellen

- Landschappelijke, groene inpassing van eventueel maaiveld parkeren met bomen en heggen / 'groene zones op achtererf';
- Zorg bij de nieuwe bomen voor een optimale standplaats, zodat in ieder geval minimaal 2 bomen op het 'binnentuin' kunnen uitgroeien tot eerste orde grootte bomen. Zodoende kunnen de bomen bijdragen aan de vermindering van hittestress en verbeteren van wateropvang.
- Realiseren groene looproutes op de locatie en het maken van de verbinding met omliggende gebied.
- Ontmoetingsplekken en sport en spel welke passen bij de bestaande en nieuwe bewoners.
- Nadere uitwerking/onderbouwing t.a.v. invulling van de voorgestelde 'groene laan';
 - Historische laanbeplanting herstellen; groene beleving herstellen; aansluiting lintennetwerk.
 - Verbinding leggen met het noordelijk van de locatie gesitueerde groen achter de flatjes aan van 't Hoffstraat.

5. Klimaatadaptatie

- Biodiversiteit, klimaatadaptatie en beheerbaarheid bevorderen;
- In het kader van klimaatadaptatie (droogte/hitte/wateroverlast) willen we steeds meer zoeken naar de combinatie groen/waterberging/infiltratie.
 - Ontwikkeling ligt in een gebied waar afkoppelen geen probleem kan/mag zijn. Hier is infiltreren van regenwater in de grond gebruikelijk. Van de verharding (gebouwen e.d.) moet 60 mm geborgen worden. De opties hiervoor bespreken we graag met de ontwikkelaar. Bij een extreme bui (meer dan 60 mm) mag er geen waterschade plaats vinden. Dit betekent dat water ergens op straat of in het groen staat, maar niet in de woningen.

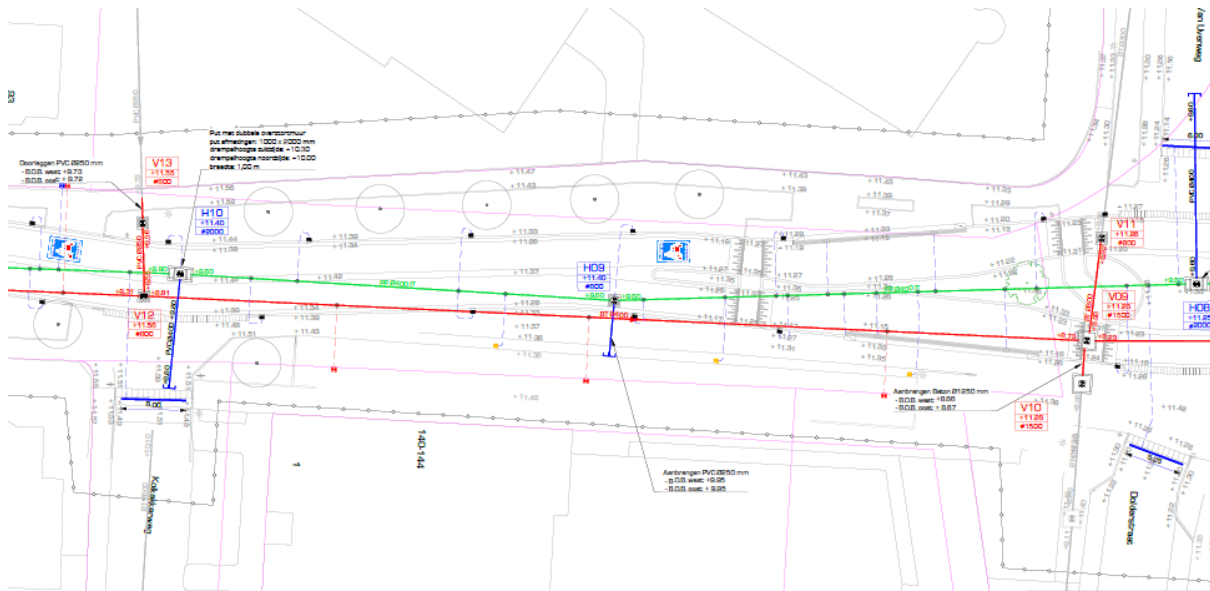
6. Duurzaamheid

- Conformeren aan Duurzaam Bouwen beleid;
- Maatwerkafspraken ten aanzien van Duurzaamheidsprofiel van de ontwikkeling;
 - Energieneutraal bouwen;
 - Zonnepanelen en/of groene daken;
- Natuurinclusief bouwen.

- Creëren van nest- en verblijfplaatsen voor vogels (zoals huismus en gierzwaluw) en/of vleermuizen (conform duurzaamheidsprofiel)
- Sortimentskeuze van beplanting afstemmen op biodiversiteit: waar mogelijk inheems, variatie in bloeitijden, bloemen met nectar en stuifmeel voor bijen en vlinders, soorten met voor vogels eetbare bessen/zaden.

7. Openbare ruimte / overig

- Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) richtsnoer voor inrichting en beheer openbaar gebied.
- Voldoen aan de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (2019)
- Ruimtereservering voor afvalinzameling: ondergrondse containers voor appartementen, ruimte voor opstelplaatsen van klike's bij grondgebonden woningen.
- De te realiseren ondergrondse containers komen op de hoek Churchillweg/Dolderstraat aan de Dolderstraat en beschikken over voldoende capaciteit voor de appartementen van deze ontwikkeling. Ontwikkelaar is hiervoor een bijdrage verschuldigd aan gemeente. E.e.a. conform de beleidsregels plaatsen ondergrondse afvalcontainers.
- De uitkomst van de BEA is mede bepalend voor de exacte locatie van de afvalcontainer aan de Dolderstraat.
- Aansluiting op riool Churchillweg, locatie uitlegger staat op tekening.



8. Participatie

- Er heeft uitvoerige participatie plaatsgevonden. Dit is terug te vinden in het participatieverslag (toegevoegd als bijlage) en de presentaties van de buurtbijeenkomsten;
- Ook voor de verdere uitwerking van het plan vindt op verschillende momenten participatie plaats met de buurt en belangrijke stakeholders/adviescommissies.
- Het schetsontwerp is gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en daar is overwegend positief gereageerd op de ontwikkeling. *“De commissie complimenteert de architect met de presentatie van het plan. Het forse programma zorgt voor een complexe opgave maar er is waardering voor de uitstraling van het totale plan. Het getoonde plan vormt een goede basis voor de verdere uitwerking”*.