



# STARTNOTITIE

Churchillweg 146

## SAMENVATTING

De voorliggende startnotitie schetst op hoofdlijnen de kaders voor de transformatie van Churchillweg 146 naar een woningbouwontwikkeling. Met het vaststellen van de startnotitie wordt tevens het proceskader vastgelegd waarbinnen in samenspraak met de omgeving de plannen kunnen worden uitgewerkt in de volgende fasen.

Gemeente Wageningen

Vastgesteld college van B&W d.d. 5 juli 2022

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Doel .....	3
2.	Context van de locatie.....	4
2.1	Historische analyse.....	4
2.2	Ruimtelijke analyse.....	5
2.3	Eerdere besluitvorming .....	6
3.	Bestaand beleid en kaders .....	8
3.1	Verstedelijkingsstrategie Groene Metropool.....	8
3.2	Functie .....	8
3.3	Woningbouwprogramma en typologie .....	8
3.4	Verkeer en parkeren.....	9
3.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	11
3.6	Openbare ruimte en groen.....	11
3.7	Duurzaamheid .....	12
3.8	Ruimtelijke kwaliteit.....	12
4.	Visie van de initiatiefnemer.....	14
5.	Procesaanpak .....	16
5.1	Participatie- en procesvoorstel .....	16
5.2	Stakeholder- en issueanalyse .....	18
5.3	Fasering en planning .....	19
5.4	Planologische procedure .....	20
5.5	Kostenverhaal / financieel.....	20
	Bijlage 1: Factsheet locatie.....	21

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Gemeente Wageningen heeft een grote opgave op het gebied van wonen. We moeten de komende jaren versnellen op de huidige woningbouwlocaties en moeten nieuwe locaties aanwijzen, omdat de grootste groei voor 2030 plaatsvindt. De ambitie van de gemeente Wageningen is om voor 2030 3.000 woningen op te leveren<sup>1</sup>. We zetten volop in op binnenstedelijk ontwikkelen en dit heeft de voorkeur, maar sluiten beperkte uitbreiding niet uit als die nodig is voor snelheid en de betaalbaarheid.

Met het vaststellen van de Woningmarktstrategie in 2019 is de nadruk gelegd op het versterken van binnenstedelijke locaties. Sinds de vaststelling van Woningmarktstrategie is de woonopgave als gevolg van demografische ontwikkelingen alleen maar groter geworden<sup>2</sup>. Wageningen heeft te maken met schaarste aan ruimte. Eén van de initiatieven die kan bijdragen aan de woningbouwopgave, is de herontwikkeling van de locatie van de Vallei Auto Groep aan de Churchillweg 146.

Op deze locatie bevindt zich momenteel de Vallei Auto Groep: een autogarage met showroom. Gezien de omringende bebouwing van de locatie (voornamelijk woonmilieu), is een bedrijfsbestemming van deze omvang niet langer passend in dit gebied. Het bedrijf is naar aard en omvang beter passend op een bedrijventerrein, buiten het centrumgebied.

Bovendien heeft een groot deel van de locatie een verouderde uitstraling (zie onderstaande foto's). Daarnaast is er bodemverontreiniging en asbestvervuiling aanwezig op de locatie. Door deze locatie te herontwikkelen naar woningbouw ontstaat er een momentum om deze verontreinigingen op te lossen. Hiervoor in de plaats kan dan een hoogwaardig woonmilieu verrijzen, gebaseerd op een haalbaar plan en programma.



<sup>1</sup> Coalitieakkoord 2022-2026

<sup>2</sup> Raadsinformatiebrief info woningbouwontwikkelingen d.d. 14 juli 2020.

Projectontwikkelaar De Bunte Vastgoed heeft een overeenkomst met de grondeigenaar om deze bedrijfslocatie te transformeren naar woningbouw. De ontwikkelaar staat in de startblokken en is in afwachting van een procesvoorstel en principebesluit door de gemeente Wageningen.

In de omgeving Hoevestein - Churchillweg spelen verschillende andere initiatieven, zoals de wens voor transformatie van 'De Driesprong' (Churchillweg 152) naar woningbouw. Daarnaast herijkt de gemeente Wageningen haar koers m.b.t. maatschappelijk vastgoed, waaronder de Margrietschool (Zeemanstraat 1). Tot slot wordt de Churchillweg heringericht tot fietsstraat, wat een ander gebruik van de ontsluitingsroutes in het gebied met zich meebrengt (zie §2.2.3). De voornoemde ontwikkelingen staan de herontwikkeling van Churchillweg 146 niet in de weg.



*Figuur 1 - Luchtfoto van plangebied (Vallei Auto Groep)*



*Figuur 2 - Plangebied Churchillweg met huidige bestemming (bedrijvigheid)*

## 1.2 Doel

Met deze startnotitie moet er duidelijkheid komen voor alle partijen over het te doorlopen proces om te komen tot een woningbouwontwikkeling ter plaatse van Churchillweg e.o. De startnotitie geeft hierbij inzicht in de context en huidige situatie en schetst de inhoudelijke en procesmatige kaders voor het vervolg. Met de startnotitie kunnen de ontwikkelende partijen, in samenwerking met de gemeente en in dialoog met de omgeving de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nader onderzoeken en kunnen de plannen worden gedefinieerd en uitgewerkt. De startnotitie is hiermee de eerste stap in de 'trechter' om te komen tot een concreet plan.

## 2. Context van de locatie

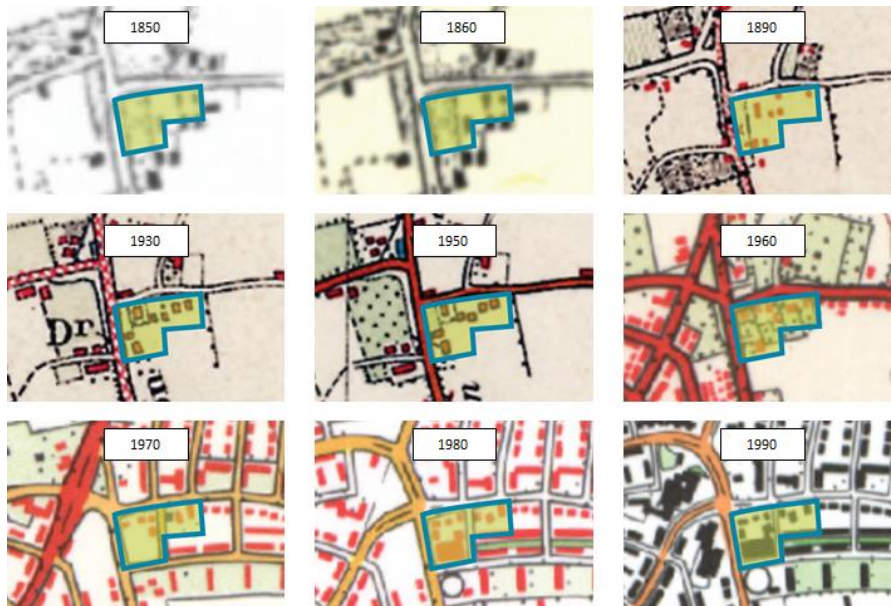
Dit hoofdstuk beschrijft de context van de locatie vanuit historisch en ruimtelijk perspectief, en in relatie tot eerdere besluitvorming.

### 2.1 Historische analyse

De directe omgeving van de locatie is historisch van aard. De wegen ten westen (tegenwoordig Churchillweg) en ten noorden (tegenwoordig Dolderstraat) maken deel uit van het oude lintennetwerk, die de stad verbonden aan het Dolder buurtschap.

Het buurtschap lag rondom de 'Dolderbrink', een ruimte die gebruikt werd door boeren. Vee werd hier verzameld om naar de weiden vervoerd te worden. Dolder lag aan het westeinde van de Dolderstraat en vanaf dit kruispunt kon men vier kanten op. De weg naar het zuiden (Churchillweg) ging richting de binnenstad, de weg naar het oosten ging naar het akkerland (Dolderstraat), de weg richting het noorden leidde naar Bennekom (Hoevestein) en westelijk ging men richting de weiden (Tarthorsterweg)<sup>3</sup>.

Al in de 19<sup>e</sup> eeuw ontstond langs de oorspronkelijke wegen lintbebouwing. Het kruispunt grenzend aan de projectlocatie is dan ook al zichtbaar vanaf de eerste beschikbare kaartmaterialen (< 1850)<sup>4</sup>. De ruimte tussen de historische linten is in de jaren vijftig en zestig bebouwd met nieuwe woningen, waarvan 45% grondgebonden en 55% gestapelde woningen<sup>5</sup>. Er is daardoor in de wijk nog steeds een grote verscheidenheid aan woonvormen te vinden. Het noordelijke gedeelte van de Churchillweg en de Van Uvenweg zijn aangelegd in de jaren zeventig.



Figuur 3 - Historische analyse plangebied

<sup>3</sup> Uit 'Het kapittel van Sint Jan te Utrecht', Hilversum (1995)

<sup>4</sup> Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)

<sup>5</sup> Bron: Bestemmingsplan Gemeente Wageningen (2009)

Het historische lintennetwerk is nog steeds zichtbaar in Wageningen in de vorm van de Churchillweg, de Dolderstraat en de Nijenoord Allee. Het lint is vooral herkenbaar in de openbare ruimte: een eenduidig profiel, begeleidende bomenlanen en hoogwaardige kwaliteit van materiaalgebruik.

Het plangebied is verdeeld over verschillende kadastrale percelen. Overwegend is het plangebied in gebruik bij Vallei Auto Groep, als autobedrijf en showroom (Churchillweg 144 en 146, Dolderstraat 6). Daarnaast zijn er ook een aantal bovenwoningen aanwezig (Churchillweg 140 en 142) en twee vrijstaande woningen (Dolderstraat 4 en 8).



Figuur 4 – Kaart 2020 (topotijdreis.nl)

## 2.2 Ruimtelijke analyse

In deze paragraaf worden de belangrijkste ruimtelijke en stedenbouwkundige kenmerken beschreven die van belang zijn voor een toekomstige ontwikkeling.

### 2.2.1 Ligging

De projectlocatie ligt in het noordoosten van Wageningen. Door de compactheid van de stad zijn zowel de binnenstad als Wageningen Universiteit goed te bereiken, waarbij de projectlocatie strategisch tussen de twee landmarks ligt. Ook het westelijk gelegen winkelcentrum Tarthorst is binnen 1 km te bereiken, waarmee de locatie lokaal goed verbonden is. Bovendien verbinden de Churchillweg en de Dolderstraat de projectlocatie met de het provinciale wegennetwerk van de N225 en N781.

### 2.2.2 Bebouwing

Rondom de locatie vind je veelal verschillende woonfuncties, met een minimale mix aan bedrijvigheid. Vanaf de noordzijde kijk je haaks uit op het appartementencomplex van de Van Het Hoffstraat, een kleinschalige zorginstelling voor mensen met een beperking en een christelijke basisschool. De west- en oostzijde grenzen aan verschillende vormen van wonen, waarbij aan de oostzijde deze met een reeks aan parkeerboxen is aangevuld aan de Braakakkerweg. Zuidelijk grenst het gebied aan de Hersteld Apostolische Zendingskerk.

De stedenbouwkundige structuur langs de historische route langs de Churchillweg is rond de kruising Dolderstraat-Churchillweg grotendeels verdwenen en nog maar ten dele herkenbaar.



Figuur 5 – Omliggende functies

Bij nieuwe ontwikkelingen kan deze route zichtbaarder worden gemaakt. Ten noorden van de locatie ligt de voormalige ringweg (Van Uvenweg-Dolderstraat) van Wageningen die ter hoogte van de locatie erg versteend is.

### **Bezit De Woningstichting Kolkakkerweg / Braakakkerweg**

Circa 15 jaar geleden werden aan de zuidzijde van de Kolkakkerweg de gestapelde duplexwoningen uit de wederopbouwperiode gesloopt. Vervolgens realiseerde De Woningstichting de huidige bebouwing, een mix van kleinschalige appartementengebouwen met korte, teruggezette rijtjes met grondgebonden woningen.

#### 2.2.3 Verkeer en parkeren

De locatie ligt direct aan belangrijke verkeersaders binnen Wageningen. Het gebied is momenteel met de auto bereikbaar via de Churchillweg en de Dolderstraat, welke zijn verbonden met het regionale wegennetwerk. Fietsers fietsen nu nog aan de zijden van deze wegen, maar met de introductie van de snelfietsroute Ede-Wageningen wordt de Churchillweg getransformeerd tot een fietsstraat. De weg blijft wel toegankelijk voor auto's, maar zal zijn functie als belangrijke verkeersader voor gemotoriseerd verkeer verliezen<sup>6</sup>.

Nieuwe ontwikkelingen zoals de Churchillweg 146 dienen aan te sluiten op de herinrichting van de Churchillweg als fietsstraat; dit vereist aandacht voor ontsluiting en parkeren. In verband met verkeersveiligheid heeft Gemeente Wageningen aangegeven de wens te hebben haaksparkeren in deze straat te laten verdwijnen. Wenselijk uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling zou ontsluiting middels een ventweg (parallelweg) zijn. Idealiter zonder langspaarvakken aan de Churchillweg zelf. In de verdere planuitwerking moet duidelijk worden welke oplossing passend en haalbaar is op de locatie. (Vrij) parkeren kan op dit moment ook parallel aan de Dolderstraat en de Kolkakkerweg, inclusief vier oplaadpunten voor elektrische voertuigen.

#### 2.2.4 Groenstructuur

De bomenrijen langs de hoofdwegen zorgen voor een groen karakter in de Bovenbuurt. Rondom de gebouwcomplexen is veel semi-openbaar groen. Aan de Churchillweg, de Hollandseweg, de Dolderstraat en de Geertjesweg vind je veel karakteristieke beplanting. De historische lintbebouwing aan de Dolderstraat is door de brede groene voortuinen en de laanbeplanting eveneens tekenend. De beplanting is echter op verschillende locaties versnipperd, waardoor de laanbeplanting niet altijd wordt ervaren als groenstructuur. Voor toekomstige ontwikkelingen is het wenselijk dat het historische lint verder wordt hersteld, inclusief een herstelde groenbeleving bij de openbare ruimte.

### 2.3 Eerdere besluitvorming

Hieronder is een chronologisch overzicht te zien van de eerdere relevante besluitvorming over de project locatie:

- Op 28 mei 2013 is de tweede herziening van het bestemmingsplan in Wageningen vastgesteld waarin de westelijke helft van de projectlocatie (Churchillweg 144-148) is bestemd voor bedrijven met een maximaal bebouwingspercentage van 80%, een maximale bouwhoogte van

---

<sup>6</sup> Bron: Snelfietsroutes Gelderland

12m en een maximale goothoogte van 8m. Een smal gedeelte van de projectlocatie (Churchillweg 140) heeft een additionele woonfunctie met een maximale maatvoering van vier wooneenheden. De oostelijke helft van de projectlocatie heeft een enkelbestemming wonen met in totaal een maximale maatvoering van vijf woningen.

- In 2014 is de Structuurvisie Wageningen vastgesteld. Als algemeen principe voor woningbouw wordt de focus op inbreiding genoemd. De Braakakkerweg wordt hierin genoemd om in aanmerking te komen voor herstructurering, ook om ruimte te bieden aan kleinere bedrijven. Tevens wordt benoemd dat de linten een strategische zone vormen, waarin projecten voor nieuwe fietsverbindingen, het herstellen van ontbrekende schakels en het herstellen van gebiedsontwikkeling van de linten thuishoren.
- Op 28 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Wageningen de Woningmarktstrategie vastgesteld. In dit raadsbesluit wordt benoemd dat de uitgangspunten van de Woonvisie en de Woningmarktstrategie een plek krijgen bij de Braakakkerweg.
- In de programmabegroting van 2021-2024 wordt de Braakakkerweg buurt aangewezen voor herstructurering, welke in 2025 klaar zou moeten zijn. Ten aanzien van woningbouw wordt ingezet op gedifferentieerd en gemengd wonen. Hiervoor is de gemeente afhankelijk van investeringsbeslissingen van ontwikkelaars, grondeigenaren, woningcorporaties en zorgpartijen/organisaties.
- In het ontwerp Omgevingsverordening Gelderland 2022 zijn de nabijgelegen provinciale wegen N225 en N781 aanwezen voor een geluidproductieplafond.



### 3. Bestaand beleid en kaders

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste kaders op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de locatie Churchillweg e.o. De kaders zijn gebaseerd op staand beleid en de ruimtelijke analyse (zie 2.2).

#### 3.1 Verstedelijkingsstrategie Groene Metropool

De Verstedelijkingsstrategie Groene Metropool bevat de gezamenlijke voorwaarden voor een haalbare en aantrekkelijke invulling van de verwacht noodzakelijke woningbouw van 100.000 woningen tot 2040 in de regio's Arnhem – Nijmegen – Foodvalley. De ontwerpprincipes van de Verstedelijkingsstrategie vormen de basis voor de argumentatie voor de te maken keuzes. De ontwerpprincipes ten aanzien van wonen luiden als volgt:

- Circulaire leefomgeving; we zetten in op het meer en beter toepassen van functiemenging, verdichten, transformeren, slim uitbreiden en herstructurering en het flexibeler omgaan met woningontwerp. We gaan zorgvuldig om met ruimte, materialen en grondstoffen en zo voorkomen we afwenteling op de komende generaties.
- Groen raamwerk: om groenblauwe woonkwaliteit te bieden, hoort het ontwikkelen van groen en blauw bij de opgave, concreet en nabij. Dit draagt bij aan kwaliteit van de woonmilieus, versterkt de biodiversiteit, klimaatadaptatie en draagt zorg voor de ecologie.
- Variëteit, complementariteit en betaalbaarheid: inzetten op een grotere diversiteit aan woonmilieus. We willen werken aan inclusieve wijken die voor eenieder toegankelijk zijn.

#### 3.2 Functie

De beoogde toekomstige functie is woongebied en de locatie is daarmee primair bestemd voor wonen en daaruit afgeleide functies zoals openbare ruimte, kleinschalige maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen.

#### 3.3 Woningbouwprogramma en typologie

De gemeente Wageningen wil dat iedereen in Wageningen de beschikking heeft over een kwalitatief goede en passende woning, in gemengde woonwijken. Hiertoe hanteert de gemeente de Woningmarktstrategie Wageningen (2019). Er is een groei van het aantal alleenwonenden die daarbij een voorkeur hebben voor relatief kleinere betaalbare woningen. Het kan hierbij gaan om bijvoorbeeld 2 of 3 kamerappartementen, tiny houses of andere bijzondere woonconcepten.

In de Woningmarktstrategie zijn de volgende eisen opgenomen ten aanzien van wooncategorieën voor de verschillende doelgroepen<sup>7</sup>:

- minimaal 30% sociale huur (€763,47), waarvan minimaal 50% onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens huursubsidie (€633,25)<sup>8</sup>;
- minimaal 15% middenhuur (<€955,-);
- 40% koop tot €390.000,- waarvan minimaal een kwart in het segment tot €315.000,-;
- per bouwplan is maximaal 10% koop > € 396.000 opgenomen.

---

<sup>7</sup> Voor de nadere eisen en definities wordt verwezen naar de Doelgroepenverordening Wageningen 2020

Voor de realisatie en het beheer van de sociale huurwoningen wordt de samenwerking gezocht met een toegelaten instelling. Door het raakvlak met nabijgelegen bezit van De Woningstichting aan de Kolkakkerweg/Braakakkerweg ligt samenwerking met De Woningstichting voor de hand.

*Noot 1: de definitie van de doelgroepen is opgenomen in de [doelgroepenverordening Wageningen](#).*

*Noot 2: prijscategorieën zijn prijspeil 2022 en worden jaarlijks geïndexeerd.*

### 3.3.1 Senioren

Deze locatie is vanwege de ligging nabij het centrum, OV-verbindingen en andere voorzieningen zeer geschikt voor senioren. Het programma wordt overwegend uitgevoerd in gelijkvloerse, levensloopbestendige en gestapelde woonvormen.

### 3.3.2 Toetsingskader woningmarktstrategie

Het initiatief op deze locatie wordt beoordeeld aan de hand van het Toetsingskader Woningmarktstrategie. Het initiatief moet minimaal de helft van het maximaal te halen bonuspunten halen. In dat geval krijgt de initiatiefnemer groen licht om het plan verder uit te werken in een concreet voorstel. Is dit niet het geval, dan zal de initiatiefnemer het plan moeten aanpassen.

De uitkomsten van het Toetsingskader Woningmarktstrategie voor het uitgewerkte plan worden vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit wordt vervolgens verankerd in het anterieur contract met de initiatiefnemer en in het bestemmingsplan (of binnenkort het Omgevingsplan).

### 3.3.3 Zelfbewoningsplicht

Om de kansen voor starters en middeninkomens op deze krappe woningmarkt te vergroten, ziet de gemeente Wageningen een oplossing in een zelfbewoningsplicht voor alle nieuwbouwwoningen met een v.o.n. prijs tot de NHG-grens.

De projectlocatie Churchillweg 146 e.o. is gelegen in een wijk waarop deze zelfbewoningsplicht van toepassing is. Voor koopwoningen tot de NHG- grens geldt binnen dit project de zelfbewoningsplicht.

In de fase van het haalbaarheidsonderzoek worden nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente Wageningen en initiatiefnemer over de inhoud en borging van deze zelfbewoningsplicht.

## 3.4 Verkeer en parkeren

De gemeente Wageningen streeft naar zo min mogelijk ruimtegebruik voor parkeren en bij ruimtelijke plannen dient voorrang te worden gegeven aan fietsers en voetgangers.<sup>9</sup>

De ontwikkeling moet aansluiten bij de parkeereisen uit de Nota parkeernormen Wageningen (2015) voor auto en fiets<sup>10</sup>. De Nota Parkeernormen biedt ruimte voor vrijstellingen van de normeringen, wanneer bijvoorbeeld deelauto's (of andere mobiliteitsoplossingen) structureel onderdeel uitmaken van

---

<sup>9</sup> Bron: Coalitieakkoord gemeente Wageningen 2022-2026

<sup>10</sup> De locatie valt in zone 3 'De rest van de bebouwde kom van Wageningen', in de sub-zone 3b 'Binnen het invloedsgebied van hoogwaardig openbaar vervoer of een snelfietsroute'<sup>10</sup>. In deze zone is de parkeernorm voor fietsen, in verband met een lagere parkeernorm voor auto's, verhoogd met 25%.

het woonaanbod. In dit geval moet de ontwikkelaar een plan opstellen, ter beoordeling door de gemeente, waarin structureel gebruik van de deelauto's goed is geborgd.

Voor autoverkeer geldt dat op eigen terrein in parkeren moet worden voorzien. Bij voorkeur in of onder bebouwing, zodat voldoende ruimte op de locatie overblijft voor openbare ruimte en groen. Voor de bezoekersnormering geldt dat deze ook in openbaar toegankelijk gebied ingericht mag worden. Het parkeren moet zo worden ingepast dat deze niet beeldbepalend is naar de openbare ruimte.

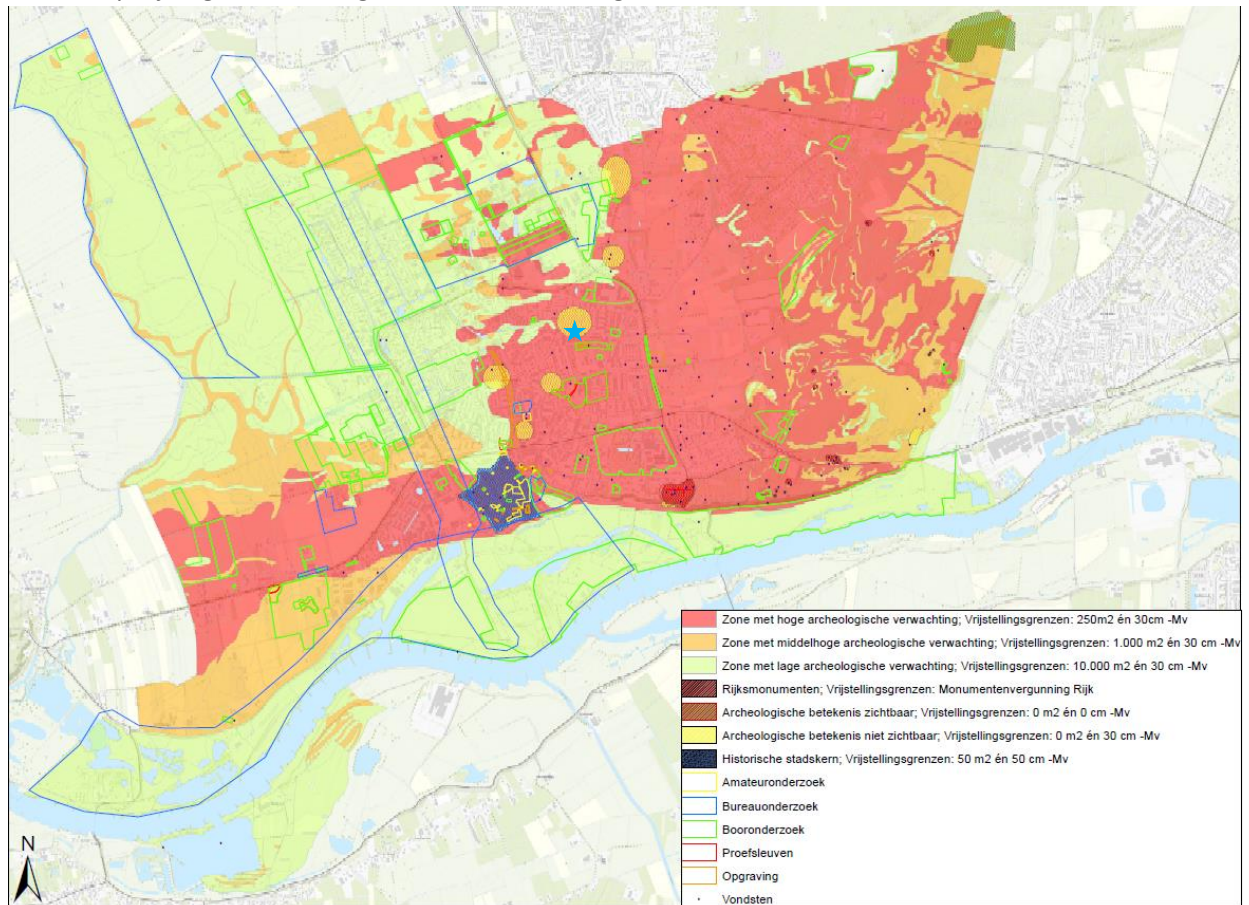
De ontsluiting van de locatie kan op verschillende manier worden gerealiseerd. In de volgende fase wordt dit verder onderzocht en uitgewerkt. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Geen parkeerplaatsen direct ontsloten op de Churchillweg;
- Geen ontsluiting van de locatie direct op de Churchillweg;
- De maximale toegestane loopafstand van de woning tot de parkeerplaats is 100m;
- Hanteer de juiste rekenwaarde voor opritten bij woningen in de parkeerbalans. Indien de (extra) inritten in de ontwikkeling zorgen voor een vermindering van het aantal parkeerplaatsen aan de straat, dan moet dat aantal worden gecompenseerd in de ontwikkeling. Bij inritten heb je een straat nodig die voldoende breed is. Een inritvergunning moet aan bepaalde voorwaarden voldoen;
- Bereikbaarheid en aanwezigheid van bushaltevoorzieningen (uit het ontwerp van de fietsstraat);
- Fietsverkeer uit alle windrichtingen moet mogelijk zijn, waarbij logisch wordt aangesloten op de fietsstraat Churchillweg;
- Inrichting van wegen volgt de richtlijnen van duurzaam veilig. Verder wordt verkeerswetgeving aangehouden.
- Uitgangspunt is dat de Naaldweg een openbaar toegankelijke weg is en blijft. 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.
- Er zijn in de vervolgfase afspraken nodig over het gebruik en de inrichting van de parkeervakken aan de Dolderstraat en Kolkakkerweg. Mocht het nodig zijn om aansluitend op het parkeren in of onder het gebouw op straat te parkeren, dan heeft het de voorkeur om langsparkeren te realiseren.

Van de fietsparkeerplekken wordt vereist dat er per zelfstandig appartement of woning een minimale vloeroppervlakte van 5 m<sup>2</sup> is (min. 1,8m breed en 2,3m hoog) in de vorm van een berging die beschermd tegen weer en wind. De fietsenbergingen dienen direct bij de woning te worden gerealiseerd.

### 3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het hele projectgebied is aangewezen als archeologisch waardevol.



### 3.6 Openbare ruimte en groen

Vanuit het Groenbeleidsplan (2017) geldt voor elke ontwikkeling een ondergrens van minimaal 10% openbaar c.q. gemeentelijk groen. Op de locatie is een grote behoefte om de groenstructuur aan het historische lint te herstellen. In de Dolderstraat zijn de groene voortuinen en de huidige laanbeplanting hiervoor tekenend, maar versnipperd. Het is wenselijk dat het nieuwe ontwerp de groenbeleving in de openbare ruimte herstelt en versterkt.

Er wordt nadrukkelijk gestreefd naar een hoger percentage openbaar groen dan 10%. De exacte invulling/uitwerking is onderdeel van de volgende fase, waarbij in elk geval wordt gekeken naar:

- Groenblijvers langs de randen die kunnen bijdragen aan een permanente verbetering van de visuele uitstraling van deze randen;
- Groene uitvoering van de routes/verbindingen, waarmee het historisch lint hersteld kan worden.

Daarnaast zijn er vanuit het Groenbeleidsplan een aantal eisen aan het groen te stellen die te maken hebben met biodiversiteit (bij voorkeur inheems), klimaatbestendigheid en beheerbaarheid. Ook de aansluiting op de doelgroepen en leeftijdsgroepen speelt een rol wanneer het gaat om gebruiksgroen.

Er dient nog een bomenanalyse uitgevoerd te worden. Uitgangspunt is bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden en in te passen in de nieuwe ontwikkeling.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt ook rekening gehouden met voorzieningen voor afvalinzameling, bluswatervoorzieningen en calamiteitenroutes en voorzieningen voor duurzame mobiliteit. Dit wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.

In elk geval is ruimte voor afvalinzameling voorzien ter hoogte van de kruising Churchillweg – Dolderstraat (ontwerp beschikbaar), waarmee initiatiefnemer rekening moet houden bij zijn ontwerp.

### 3.7 Duurzaamheid

Voor alle nieuwbouwprojecten vanaf vijf woningen wordt in Wageningen een Duurzaamheidsprofiel opgesteld. Het Duurzaamheidsprofiel geeft inzicht in de minimale (veelal wettelijke) eisen en de ambities ten aanzien van de volgende aspecten:

- Energie;
- Bouwmaterialen;
- Groen (natuurinclusiviteit);
- Water (klimaatadaptatie).

In de volgende fase van de planvorming (haalbaarheidsstudie) wordt in overleg tussen de gemeente Wageningen en de ontwikkelaar invulling gegeven aan het duurzaamheidsprofiel. Het duurzaamheidsprofiel gaat over zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte en is hiermee in aanvulling op de ruimtelijke kwaliteit (zie 3.8) een belangrijk instrument voor het op te stellen stedenbouwkundige plan.

Ambitie van de gemeente is energieneutraal bouwen (o.b.v. gebruikers gebonden verbruik), maar de minimale eisen volgen uit het Duurzaamheidsprofiel.

De gemeente en ontwikkelaar bepalen in samenspraak met stakeholders welke maatregelen uit het duurzaamheidsprofiel op de betreffende locatie het meest opleveren en hoe verschillende maatregelen zijn te combineren. Een doorkijk hiervan is gegeven in hoofdstuk 4, onder 'Visie van de initiatiefnemer'.

### 3.8 Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente streeft naar een hoge ruimtelijke kwaliteit van inbreidingslocaties. Hieronder worden enkele onderzoeksvragen met bijbehorende aandachtspunten uiteengezet met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit:

- Onderzoek de maximale volume voor deze locatie. Bij inbreidingslocaties gaat intensivering altijd hand in hand met kwaliteitsverbetering. Op deze binnenstedelijke locatie is er een grote kwaliteitsverbetering mogelijk door de functieverandering naar woningbouw. Er bestaat een grote behoefte aan woningbouw op inbreidingslocaties en deze plek is uitermate geschikt voor intensivering van de woningbouw.
- Onderzoek de aansluiting op de omgeving. Hierbij moet aandacht worden besteed aan in ieder geval de volgende aspecten:
  - o directe burens en hun privacy;

- dat alle woningen gericht zijn naar de openbare ruimte;
  - aansluiting op het historische lint (Churchillweg);
  - aansluiting op de fietsroute – onderdeel van de (fiets) entree van de stad;
  - maximale hoogte en kapvormen die passen in de directe omgeving;
  - Aansluiting bij de ecologische groenstructuur;
- Onderzoek de balans tussen groen, parkeren en het woningbouwprogramma. Hierbij moet rekening gehouden worden dat de parkeeroplossing niet beeldbepalend mag zijn voor de openbare ruimte. Een goede inpassing van de benodigde parkeerbehoefte is waarschijnlijk leidend voor de maximale aantallen woningen voor deze locatie. Inpandig of verdiept parkeren moet worden overwogen om niet in te boeten op ruimtelijke kwaliteit van het plan.

## 4. Visie van de initiatiefnemer

“De visie van De Bunte is om de locatie te ontwikkelen naar woningbouw waarbij het wel noodzakelijk is dat het plan genoeg mate van haalbaarheid en kwaliteit laat zien. De ligging maakt dit een uitstekende binnenstedelijke locatie voor inbreiding. Gezien het woningtekort is het wenselijk om deze locatie optimaal benutten. Dit beogen wij te doen door een passend programma toe te voegen met respect voor de omgeving.

### **Woningbouwprogramma**

Ten aanzien van het woningbouwprogramma wordt op dit moment gedacht aan gemengd woningbouwprogramma (sociale en middeldure segment) met overwegend appartementen en een aantal twee onder één kap woningen (dure segment).

Afhankelijk van de uitwerking op basis van de kaders (o.a. stedenbouw, groen, parkeren) en het te doorlopen participatietraject met belanghebbenden wordt meer inzicht verkregen in het programma (hoogte en aantallen woningen) dat passend is op deze locatie en bijbehorende parkeeroplossingen.

### **Verkeer en parkeren**

Het parkeerprogramma wordt in combinatie met de bestaande voorzieningen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerplekken krijgen een openbaar karakter.

In beginsel wordt gebruik van de Naaldweg beoogd voor de ontsluiting van het parkeren met mogelijke aansluiting op de Dolderstraat. Uiteraard is dit afhankelijk van verdere planontwikkeling. Hierbij worden de aandachtspunten zoals benoemd in paragraaf 3.4 meegenomen.

### **Openbare ruimte en groen**

De Bunte Vastgoed heeft als uitgangspunt het herstel van de laanbepanting terug te laten komen binnen het plangebied, waarmee er wordt aangehaakt op het groene lintennetwerk. Dit valt deels in het openbaar gebied.



### **Duurzaamheid**

Voor ieder nieuwbouwproject kiest De Bunte bewust voor duurzaamheid. Per project wordt gekeken op welke wijze duurzaamheid passend in het plan kan worden verwerkt. Daarbij kan er onderscheid gemaakt worden in de onderstaande aspecten. In overleg met de gemeente en afhankelijk van de

wensen van de afnemer (particulier/woningstichting/belegger<sup>11</sup>) worden deze aspecten zo optimaal mogelijk op elkaar afgestemd.

- *Duurzaamheid op het gebied van energie;*

Vanzelfsprekend wordt er gasloos gebouwd. Op basis van de Trias Energetica stelt De Bunte dat het wenselijk is om zo min mogelijk energie te verbruiken. Dit wordt toegepast door een goede buitenschil te creëren, waardoor de energievraag wordt beperkt (isolatie). Daarnaast is er voortdurend de zoektocht naar installaties die zo min mogelijk energie verbruiken. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van geschikte dakvlakken voor plaatsing van zonnepanelen (fotovoltaïsch en/of thermisch) en/of (waar mogelijk natuurrijk) groen dak. Daarnaast worden intensief gebruikte ruimtes van woningen voorzien van triple glas. Indien initiatiefnemer besluit conform de wettelijke BENG-eisen te bouwen voorziet de initiatiefnemer in een plan hoe het gebouw voor 2030 volledig energieneutraal kan worden gemaakt (conform de te maken afspraken op basis van het Duurzaamheidsprofiel van de gemeente Wageningen).

- *Duurzaamheid op het gebied van bouwmaterialen;*

Bij de keuze van materialen zal gelet worden op zowel de milieubelasting als het onderhoud. De keuze zal bij voorkeur liggen bij materialen waar zo min mogelijk onderhoud noodzakelijk is. Dit wordt ondersteund door de keuze voor een aantrekkelijke architectuur waarbij gebruik gemaakt wordt van materialen met een lange levensduur. Daarbij wordt gestreefd naar een zo compact mogelijk gebouw waarbij het ruimtegebruik zo efficiënt mogelijk is. Dit zorgt voor een lagere milieulast door minder sloopafval op de langere termijn. Waar mogelijk wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van materialen met een duurzaamheidskeurmerk, te denken valt aan Keurhout FSC of bijvoorbeeld MTCC.

Bij de sloop van het huidige pand (en het eventuele toekomstige pand) wordt zo veel mogelijk materiaal gescheiden verwerkt en/of hergebruikt. Conform het Regio Foodvalley Betonconvenant 2016 wordt bij realisatie gebruik gemaakt van minimaal 20% gerecycled beton. Daarnaast wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen (lood, zink, koper) die in aanraking kunnen komen met regenwater (dakgoot, dakbedekking e.d.) (conform het Duurzaamheidsprofiel van de gemeente Wageningen).

- *Natuurinclusiviteit;*

Met slimme maatregelen in de te realiseren gebouwen en buitenruimte kan er veel bereikt worden voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier. Op basis van het ecologisch onderzoek wordt bepaald welke maatregelen worden geïntegreerd in het plan. Hierbij wordt minimaal voldaan aan de eisen uit het Wageningse Duurzaamheidsprofiel. In overleg met de ecooloog wordt er een plan opgesteld om de aangetroffen soorten een plek te geven in het plan. Te denken valt aan maatregelen in de gebouwen / groene buitenruimte / verhardingen / tuinen en erven.

- *Klimaatadaptatie;*

Er wordt integraal gekeken naar de wateropvang en berging in het plan. Te denken valt aan het infiltreren van regenwater, toepassen van waterdoorlatende verharding en het afkoppelen en hergebruiken van hemelwater. Daarnaast wordt in het ontwerp getracht om zo min mogelijk verharding toe te passen om zo de hittestress te verminderen.”

---

<sup>11</sup> Hierbij dient rekening gehouden te worden met de zelfbewoningsplicht zoals benoemd onder 3.3.2.



## 5. Procesaankpak

In dit hoofdstuk wordt de procesaanpak toegelicht.

### 5.1 Participatie- en procesvoorstel

Voor de verdere stappen wordt binnen de kaders van deze startnotitie een participatietraject doorlopen. Zowel De Bunte Vastgoed als de gemeente Wageningen hechten er veel waarde aan om stakeholders en direct omwonenden vroeg in het ontwikkelproces te betrekken. Doelstelling van de participatie is om het uiteindelijke plan nadrukkelijk met inbreng en zoveel mogelijk draagvlak van omwonenden, toekomstige bewoners en andere stakeholders vorm te geven. Centrale vraag van de participatie:

*Op welke manier heeft de woningbouwontwikkeling op de Churchillweg 146 locatie zoveel mogelijk betekenis voor de locatie, wijk en voor de stad?*

De initiatiefnemer betreft alle relevante stakeholders actief bij de uitwerking en er wordt te allen tijde duidelijk vastgelegd wat de inbreng van de stakeholders is en hoe hiermee is omgegaan binnen het project. Ook wanneer inbreng van stakeholders niet kan worden meegenomen, wordt dit voorzien van eenduidige toelichting gecommuniceerd naar de betrokkenen.

Voorafgaand aan de besluitvorming in het college van B&W over de startnotitie, ontvangen omwonenden een brief om hen op de hoogte te stellen over het besluit van de gemeente om het initiatief te onderzoeken en het vaststellen van de beleidskaders die leidend zijn voor de ontwikkeling op de locatie. Tevens worden zij middels deze weg geïnformeerd dat zij worden uitgenodigd voor de buurtbijeenkomst zodra het college de startnotitie heeft vastgesteld (sjabloon brief toegevoegd als bijlage).

#### 5.1.1 Participatiethema's

De voorliggende startnotitie vormt het vertrekpunt voor de participatie. De participatie richt zich er dus op hoe binnen de kaders van de startnotitie de plannen verder kunnen worden uitgewerkt. De participatiethema's zijn in elk geval:

- Mogelijke stedenbouwkundige varianten;
- Beeldkwaliteit;
- Inrichting openbare ruimte;

Participatie vormt een goede basis voor succesvolle ontwikkelingen. Dit komt ten eerste omdat een buurtbewoner of belanghebbende de locatie veel beter kent dan de professionals. Daarnaast creëert participatie idealiter ook draagvlak voor het project. Het contact dat door participatie ontstaat, vergroot het vertrouwen en de betrokkenheid van belanghebbenden bij het plan.

#### 5.1.2 Participatievoorstel De Bunte Vastgoed

Initiatiefnemer De Bunte Vastgoed stelt voor om de participatie volgens nader beschreven methode uit te voeren. Deze methode heeft zich bij eerdere projecten reeds succesvol bewezen:

### Buurtbijeenkomsten

Om dit te bereiken wenst initiatiefnemer de omwonenden en belanghebbenden mee te laten denken in de planvorming. Dit houdt in dat er gezamenlijk met deze groep gezocht wordt naar de beste invulling voor de locatie. Door middel van buurtbijeenkomsten kan het plan gezamenlijk met belanghebbenden tot stand komen. Hieronder wordt beknopt beschreven wat het beoogde doel is voor deze bijeenkomsten.

De eerste bijeenkomst is een algemene publieksbijeenkomst om kennis te maken met de belanghebbenden en overige geïnteresseerden en hen kennis te laten maken met ons. We verzorgen een korte toelichting op de stedenbouwkundige, landschappelijke en historische kenmerken van de locatie. Deze input halen we op gezamenlijk met de aanwezigen en zij kunnen ook aandachtspunten voor de uitwerking meegeven.

We leggen tijdens deze avond uit wat meedoen aan de participatie inhoudt en lichten de kaders toe waarover meegedacht kan worden. We maken participatie zo toegankelijk mogelijk. De één wil actief meedoen in een werkgroep; de ander wil misschien minder actief meedoen, maar wel graag op de hoogte blijven.

Tijdens een tweede bijeenkomst, werkgroep of middels keukentafelgesprekken (al naar gelang waar de behoefte ligt) wordt de eerste stedenbouwkundige opzet uitgewerkt en gepresenteerd. Deze is tot stand gekomen met de input van de betrokken stakeholders.

De reacties van omwonenden en andere stakeholders verwerkt De Bunte voor zover mogelijk in het stedenbouwkundig plan en waar dit niet kan, wordt gemotiveerd aangegeven waarom niet.

Mochten er onoverkomelijke discussiepunten ontstaan, kan overwogen worden een onafhankelijke procesbegeleider in te schakelen. Dit is tot op heden binnen andere projecten van De Bunte echter nog niet nodig gebleken.

Vervolgens wordt de aangepaste stedenbouwkundige opzet gepresenteerd. De stedenbouwkundige licht toe op welke punten het plan gewijzigd is (op basis van de input van stakeholders). Vervolgens neemt de architect de aanwezigen mee in de beoogde architectuur waar vervolgens reacties worden geïnventariseerd. Met de verwerkte input van stakeholders kan de aangepaste architectuur gepresenteerd worden en indien mogelijk een gedetailleerd niveau van de inrichting van de openbare ruimte, in de vorm van een inrichtingsplan.

### Individuele benadering

Naast buurtbijeenkomsten komt er ook ruimte voor persoonlijke gesprekken met omwonenden en andere stakeholders die hier behoefte aan hebben. Uitgangspunt is dat in elke fase van het project helder en tijdige communicatie plaatsvindt:

- Op welk moment kunnen zij waarop reageren?
- Hoeveel reactietijd is benodigd?
- Hoe worden de reacties verwerkt?
- Waarom behoort een idee of suggestie niet tot de mogelijkheden?

## 5.2 Stakeholder- en issueanalyse

De onderstaande tabel geeft weer met welke stakeholders en belangen in elk geval in de vervolgfase van het project rekening moet worden gehouden.

	Stakeholder	Type	Issues & Belangen
Initiatief fase (startnotitie)	Gemeente Wageningen - College B&W	Overheid	Algemeen, maatschappelijk belang
	Gemeente Wageningen - Raad	Overheid	Algemeen, maatschappelijk belang
	De Bunte Vastgoed	Ontwikkelaar	Aankoop plangebied, herontwikkeling naar woningbouw, kaders voor programma, haalbare business case
	Woningstichting Wageningen	Woningcorporatie	Sociaal woonprogramma, betaalbaarheid woningen, nabijgelegen woningbezit aan Kolkakkerweg/ Braakakkerweg
	Familie De Kroon	Grondeigenaar	Zekerheid grondverkoop, marktconforme bieding
Volgende fases	Gemeente Wageningen - College B&W	Overheid	Algemeen, maatschappelijk belang
	Gemeente Wageningen - Raad	Overheid	Algemeen, maatschappelijk belang
	Gemeente Wageningen - CRK	Overheid	Ruimtelijke kwaliteit initiatief, aansluiting bestaande stad
	De Bunte Vastgoed	Ontwikkelaar	Herontwikkeling naar woningbouw, kaders voor programma, haalbare business case
	Woningstichting Wageningen	Woningcorporatie	Sociaal woonprogramma, betaalbaarheid woningen, nabijgelegen woningbezit aan Kolkakkerweg/ Braakakkerweg
	Provincie Gelderland	Overheid (provincie)	Woningbouw- en verstedelijkingsopgave
	Woon Advies Commissie	Belangenorganisatie	Type woningen en behoeftes
	Groenberaad	Belangenorganisatie	Voldoende en kwalitatief groen
	Platform Duurzaam Wageningen	Belangenorganisatie	Duurzaamheid, klimaat adaptief bouwen en circulariteit i.r.t. plan
	Platform Wageningse Ouderen	Belangenorganisatie	Kwaliteit en kwantiteit van huisvesting voor ouderen
	Stichting Wageningen Milieu Overleg	Belangenorganisatie	Nog niet bekend
	Kerk Churchillweg 138	Bedrijven	Nog niet bekend
	Omwonenden Churchillweg	Burgers	Nog niet bekend

	Omwonenden Kolkakkerweg	Burgers	Nog niet bekend
	Omwonenden Braakakkerweg	Burgers	Nog niet bekend
	Omwonenden Dolderstraat	Burgers	Nog niet bekend
	Toekomstige bewoners	Burgers	Type woningen en behoeftes

### 5.3 Fasering en planning

In onderstaande tabel is met de fasering en globale planning van het project weergegeven.

	Fase	Product	Contract	Globale planning
1	Initiatiefase	De voorliggende startnotitie	Intentie overeenkomst (AC0)	t/m juni 2022
2	Definitiefase (haalbaarheid)	Nota van Uitgangspunten en stedenbouwkundig ontwerp (VO – Voorlopig ontwerp)	Concept anterieur contract (AC1)	Juni t/m oktober 2022
3a	Planstudie en ontwerpfase	ontwerp Bestemmingsplan, Stedenbouwkundig plan (DO -Definitief Ontwerp) en verkavelingsplan en/of beeldkwaliteitsplan	Anterieur contract (AC2)	Juni t/m december 2022 <sup>12</sup>
3b	Planstudie en ontwerpfase	Besluitvorming / definitief bestemmingsplan	(AC2)	2023
4	Realisatiefase	Bouwrijp maken en bouw	AC2	2024 – medio 2025
5	Beheerfase	Oplevering en overdacht openbare ruimte	AC2	2025 en verder

Met het vaststellen van de voorliggende startnotitie en de ondertekende intentieovereenkomst (AC0) in het college is fase 1 afgerond.

Partijen streven ernaar om voor 1 januari 2023 het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen<sup>5</sup>.

#### Doorkijk fase 2:

In fase 2 worden de plannen verder uitgewerkt. Verschillende stedenbouwkundige varianten worden geschetst ter bespreking met de stakeholders (zie participatie- en procesvoorstel in § 5.1). Ook wordt nader onderzoek gedaan naar o.a. de ontsluiting en parkeren en worden het duurzaamheidsprofiel en

<sup>12</sup> Het is de verantwoordelijkheid en het risico van de initiatiefnemer om in deze fase zaken parallel op te pakken, om ervoor te zorgen dat voor het einde van het jaar het AC2 getekend is en het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.

woningbouwprogramma verder uitgewerkt. Fase 2 eindigt met een keuze van de stedenbouwkundige voorkeursvariant (ontwerp) en het vaststellen van de bijbehorende Nota van Uitgangspunten in de raad.

### **Doorkijk fase 3:**

In fase 3a wordt op basis van de Nota van Uitgangspunten en het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek, toegewerkt naar een (ontwerp) bestemmingsplan met bijbehorende producten zoals stedenbouwkundig ontwerp (DO), beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en anterieure contracten (AC1 en AC2). Ook in deze fase vindt nauw contact met de stakeholders plaats, waaronder ook vooroverleg in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Fase 3 eindigt met een raadsbesluit op het bestemmingsplan (medio 2023)

## 5.4 Planologische procedure

Voor het mogelijk maken van woningen op de locatie Churchillweg 146 dient een bestemmingsplanprocedure met bijbehorende onderzoeken worden doorlopen. Regie hiervoor ligt bij de initiatiefnemer.

Voorafgaand aan het opstellen van deze startnotitie is onderzocht in hoeverre een gebiedsvisie bijdraagt aan de realisatie van de verschillende ruimtelijke initiatieven in de omgeving Churchillweg – Hoevestein. De ruimtelijke samenhang van de initiatieven is beperkt, er is versnipperd grondeigendom, verschillende plannings en veel plannen zijn nog zacht tot zeer zacht. Het opstellen van een gebiedsvisie heeft om die redenen geen meerwaarde. Voor het proces is het wel van belang dat op dit moment afstemming wordt gezocht bij het project voor de fietsstraat (SFREW) en waar mogelijk in de toekomst met andere initiatieven die gaan spelen. Waar nodig is aansluiting met de Verstedelijkingsstrategie en de Visie Bebouwde Kom aan de orde. Vooral ten aanzien van gemeentelijke communicatie naar stakeholders en vergelijkbare stedenbouwkundige uitgangspunten.

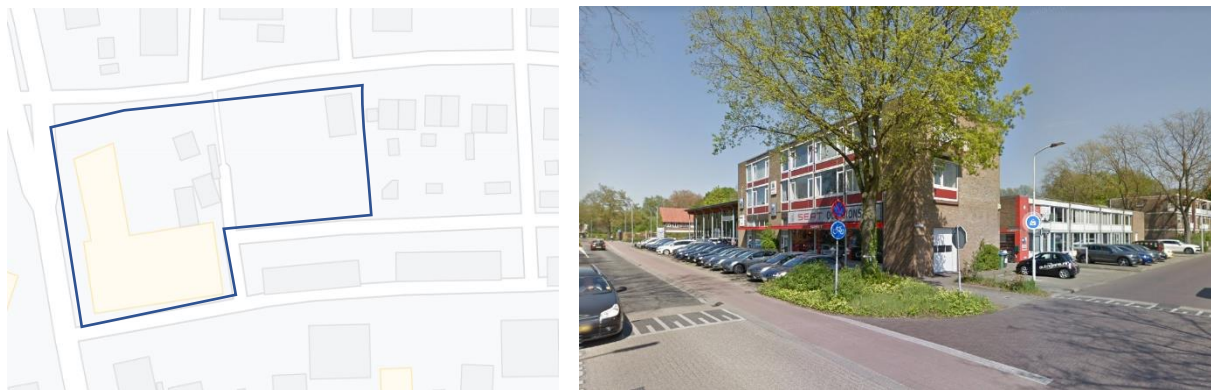
## 5.5 Kostenverhaal / financieel

De Churchillweg 146 is privaat eigendom. De ontwikkelaar (De Bunte Vastgoed) heeft een overeenkomst met de huidige eigenaar Familie de Kroon voor aankoop van de locatie. Gemeente Wageningen voert een faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat de ontwikkeling geheel voor rekening en risico is van de ontwikkelende partij. De gemeentelijke plankosten en bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen (onder de Omgevingswet: gebiedsoverstijgende kosten) worden op de ontwikkelaar verhaald.

Hierbij is het uitgangspunt om met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst af te sluiten. De intentieovereenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar (de zogenaamde ACO) wordt ambtelijk voorbereid en na ondertekening door de initiatiefnemer en/of grondeigenaar ter besluitvorming aangeboden aan het college van B&W.

Indien het niet lukt om met de ontwikkelaar te komen tot een anterieure overeenkomst, dan kan de ontwikkeling van de locatie worden opgenomen in een bestemmingsplan of omgevingsplan waarbij tevens een exploitatieplan (huidige stelsel) of exploitatieregels (onder de Omgevingswet) van toepassing zijn. Dit alles met als doel het kostenverhaal te borgen. Voor kostenverhaal ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen, is de Nota Bovenwijks van de gemeente Wageningen het richtsnoer voor de financiële afdracht aan de gemeente ten behoeve van investeringen ten bate van de ontwikkeling.

## Bijlage 1: Factsheet locatie



Oppervlakte perceel	6.297 m <sup>2</sup>
Bestemmingsplan huidig	Bestemmingsplan Wageningen (2010), herziening (2013)
Huidige bestemming	Bedrijf, Wonen, Tuin en Verkeer - Verblijfsgebied  Bedrijf: Autogarage en showroom  Wonen: Bedrijfswoning Maisonnettes Vrijstaande woning
Beoogde toekomstige bestemming	Wonen
Eigendom	Familie De Kroon (Vallei Auto Groep)
Ontwikkelaar	De Bunte Vastgoed
Type locatie	Kostenverhaalslocatie (gemeente faciliteert en verhaalt de plankosten bij de ontwikkelende partij)
Beoogde ontwikkeling	Binnenstedelijke transformatie naar woningbouw