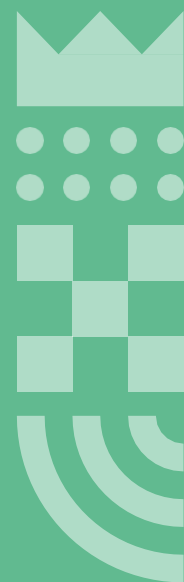


Informatiebijeenkomst Kanaalzone Malden

12 november 2025



Agenda

1. Opening
2. Proces sinds november 2024
3. Verkeer
4. Sportaccommodatie Juliana '31
5. Ruimtelijk kwaliteitskader woningbouw
6. Vervolg

2. Proces sinds november 2024

1. Uitvoeren nader onderzoek verkeer (knip)
2. Opstellen ruimtelijk kwaliteitskader
3. Uitwerken / concretiseren plannen sportpark
4. Diverse onderzoeken t.b.v. planologische besluiten en uitwerkingen sportpark en woningbouw
5. Nadere afstemming planningen realisatie sportpark en woningbouw
6. Voorbereiding aanbestedingen

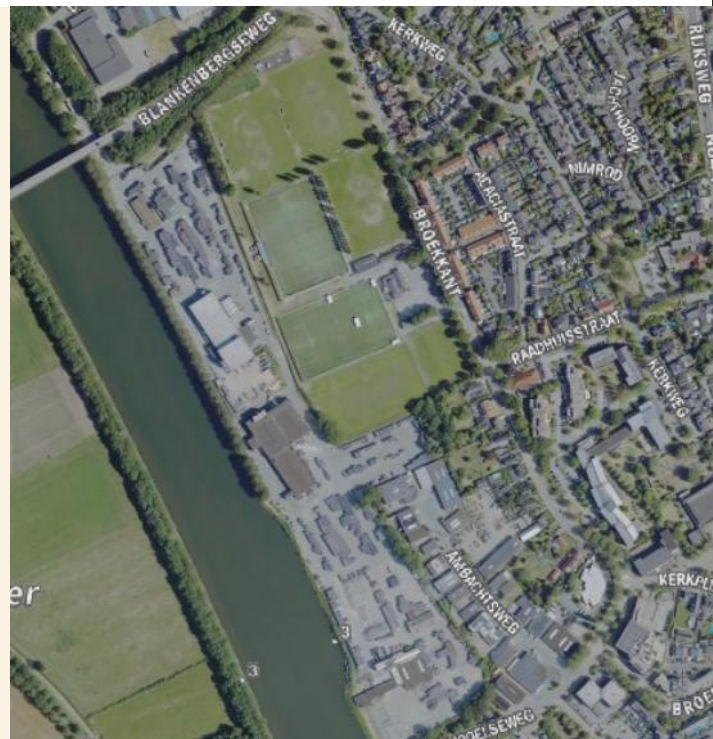
Afsluiting Broekkant

Kanaalzone Malden

Project related

Xavier Boonman

12 november 2025



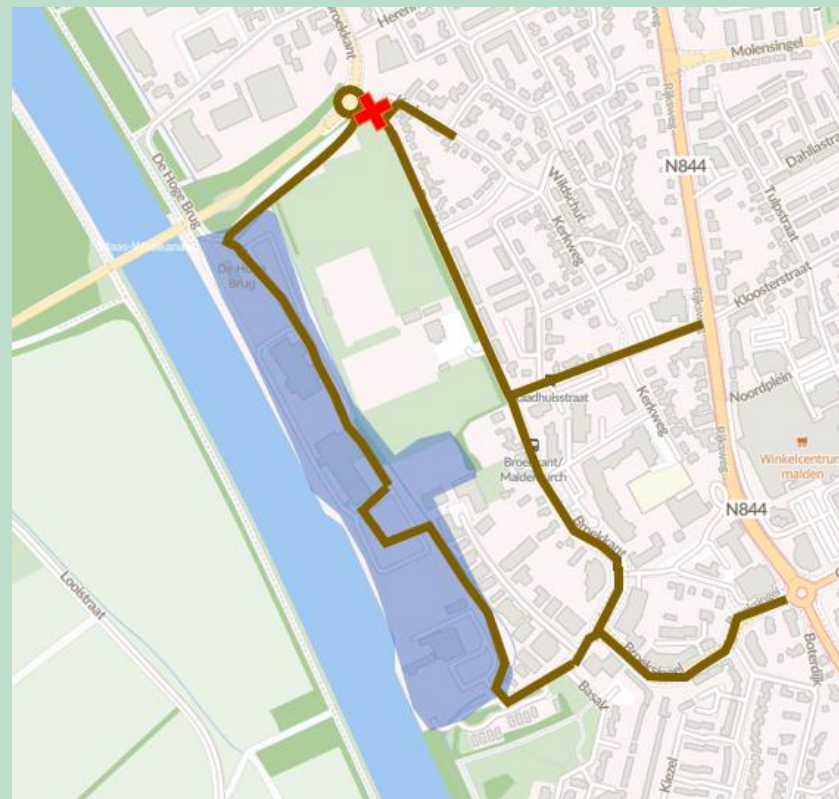
Agenda

- Inleiding
- Beschrijving van de varianten
- Beoordeling van de varianten
 - Verkeersveiligheid
 - Verkeersafwikkeling
 - Beoordeling
- Conclusie

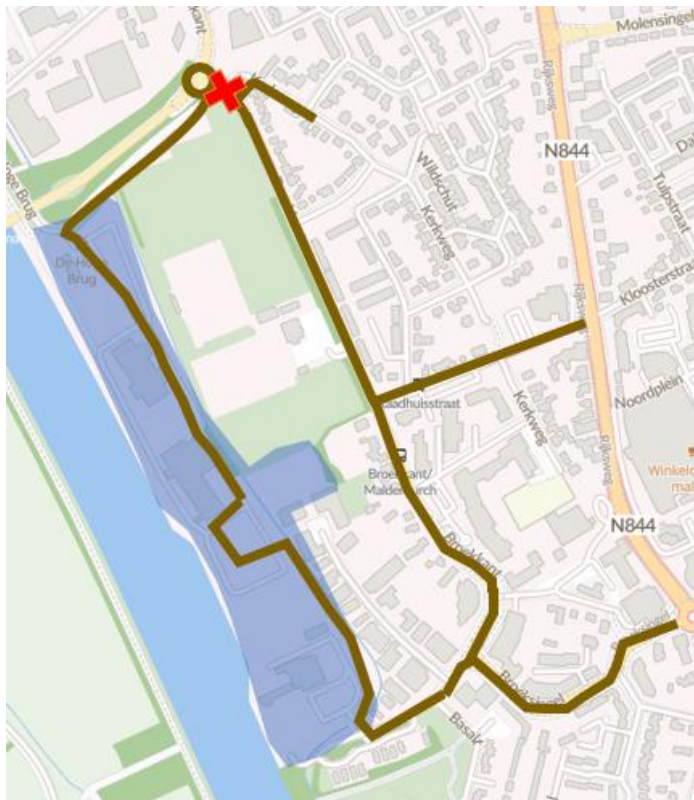
Inleiding

- Op dit moment rijdt er **veel (sluip)verkeer** over de Broekkant
- Door de woningbouw komt er meer verkeer in Malden
- Als er geen maatregelen genomen worden dan rijdt er **nog meer verkeer** over de Broekkant
- November 2024 afsluiting Broekkant toegelicht. Vraag voor **alternatieve locatie** van de knip bij de school

Voorkeursvariant november 2024



Varianten afsluiting Noord en Zuid



Beoordeling varianten

Hoofdcriterium	Beoordelingscriterium	Variant Kerkweg (noord)	Variant Kerkplein (zuid)
Verkeersveiligheid	Verkeersveiligheid voetgangers	+	+
	Verkeersveiligheid fietsers	+	0
	Verkeersveiligheid automobilisten	0	-
Verkeersafwikkeling	Verkeersafwikkeling	0	-
Bereikbaarheid	Bereikbaarheid woningen	-	-
	Bereikbaarheid hulpdiensten	0	-
	Bereikbaarheid voorzieningen Kerkplein	0	-
	Bereikbaarheid sportvelden	0	0

Conclusie

- **Variant Noord (Kerkweg):**
 - Verbetert de verkeersveiligheid door minder autoverkeer op de Broekkant.
 - Bereikbaarheid van voorzieningen blijft behouden.
 - Iets slechtere bereikbaarheid van woningen rond de Broekkant.
- **Variant Zuid (Kerkplein):**
 - Verbetert ook de verkeersveiligheid
 - Verkeersafwikkeling verslechtert door extra kruising.
 - Bereikbaarheid van woningen, hulpdiensten en voorzieningen Kerkplein neemt af.
 - Slechtere bereikbaarheid van de school door verlies van K+R plekken.
 - Kans op ongewenst sluipverkeer via parkeergarage school.
- **Voorkeursvariant: Variant Noord**

Presentatie accommodatie sportpark

Situatietekening

Broekkant



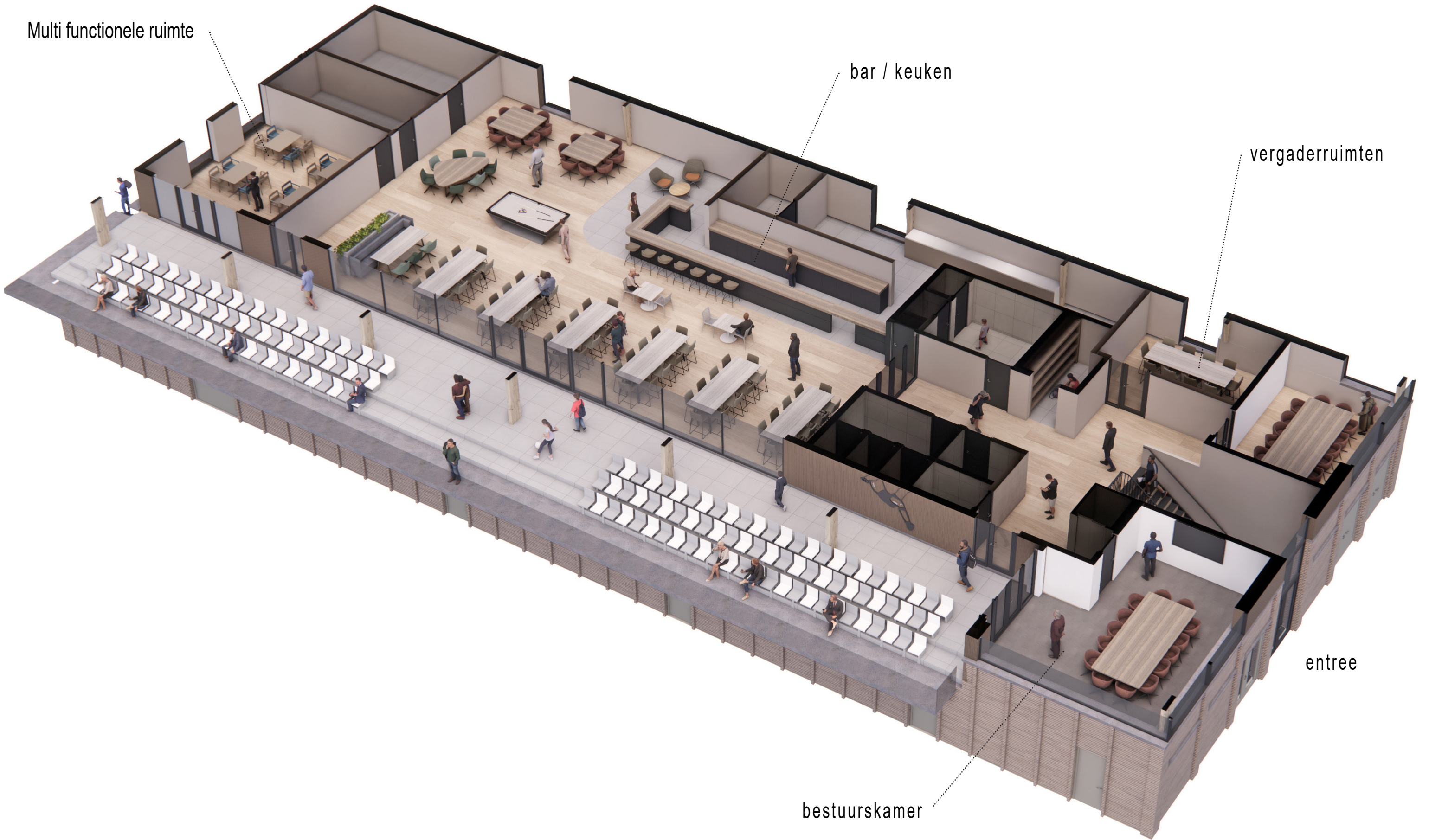
Impressie nieuw clubgebouw vanaf hoofdveld 1 / aanlooproute parkeerplaats



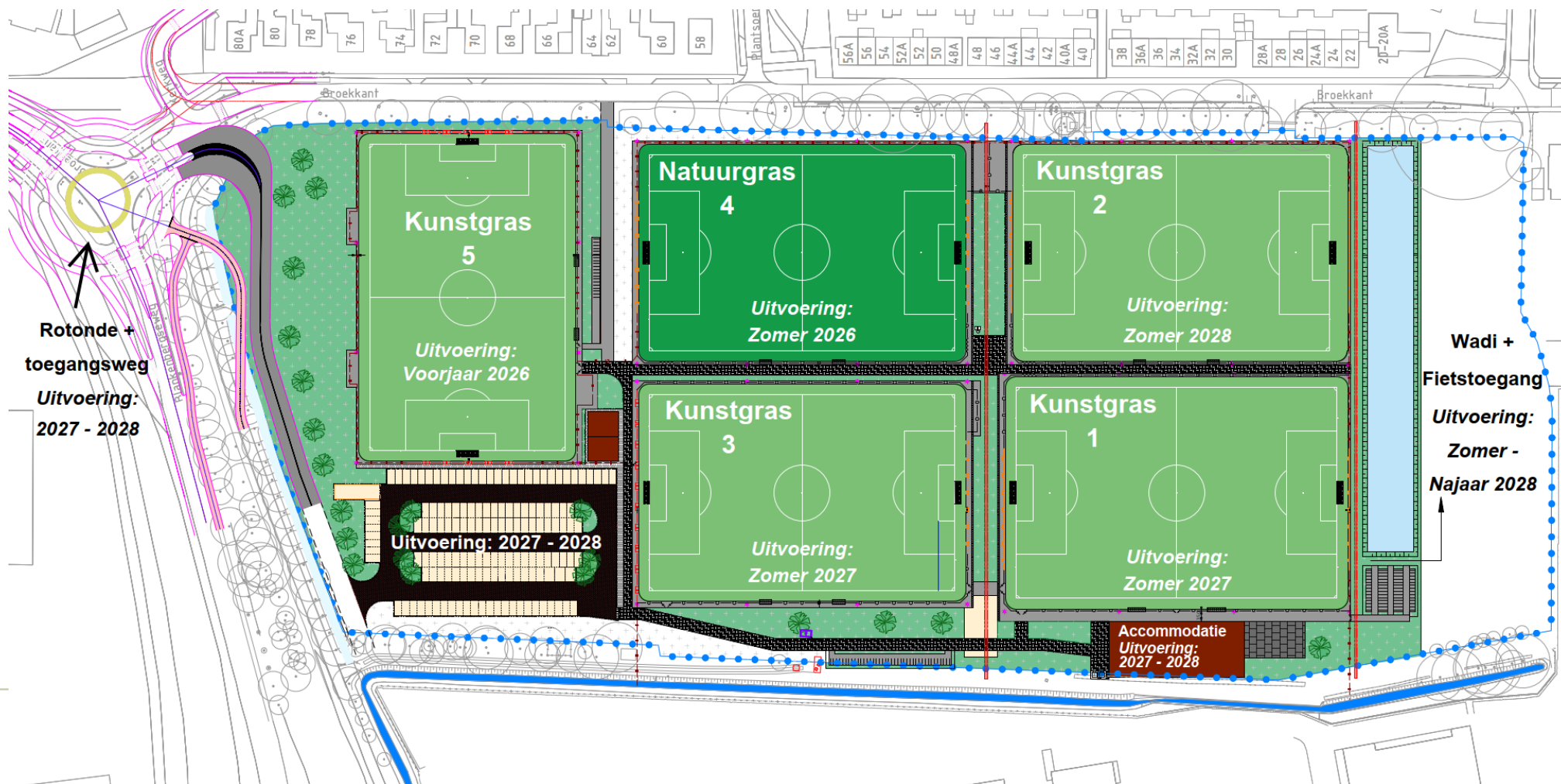
Impressie nieuw clubgebouw vanaf hoofveld / terras / aanlooproute fietsparkeren



Indeling verdieping clubgebouw



Fasering sportpark



Planprocedure

- Positief advies Commissie Omgevingskwaliteit voor accommodatie: okt
- Aanvraag vergunningen t.b.v. aanleg eerste fase Velden: eind nov
- Start werkzaamheden aanleg eerste fase velden: mrt 2026
- Verwijderen skatebaan en multicourt: jan/febr 2026
- Start ruimtelijke procedure (BOPA) voor accommodatie: eind November
 - Omgevingsdienst heeft 8 weken om te beoordelen
 - Evt. eenmalige verlenging van 6 weken
 - Besluitvorming en publicatie: op website gemeente, lokale krant
 - Start bezwaartermijn van 6 weken

Let op: de ruimtelijke procedure is alleen voor de clubaccommodatie

Informatie over de werkzaamheden

- Via nieuwsbrief op de website

Kanaalzone Malden

Informatie avond

Ruimtelijk kader

12-11-2025



Kanaalzone

Nu nog een betonfabriek...



Kanaalzone

Straks een levendige stedelijke woonbuurt,
die Malden een gezicht geeft aan het kanaal



“Malden krijgt een gezicht aan het water”



Ruimtelijk Kader Kanaalzone

Wat is een ruimtelijk kader?

- Hierin leggen we de spelregels vast waarbinnen ontwikkelaars een stedenbouwkundig plan kunnen ontwikkelen
- We maken onderscheid tussen ruimtelijke eisen en wensen/ambities

Ruimtelijke eisen

- 640 woningen met verdeling programma conform woondeal 2.0.
- Vastgelegd in Omgevingsplan
- Minimale eisen in de aanbesteding (selectie ontwikkelaar)

Wensen en ambities

- Gunningscriteria in aanbesteding (selectie ontwikkelkader)
- Toets omgevingskwaliteit van bouwplannen



Ruimtelijk kader

Ruimtelijk kader

- Legenda**
- Bouwvlak noord (hoog)stedelijk woonmilieu
max 45m

Bouwvlak zuid stedelijk woonmilieu
max 25m

Hoogte accent met maximale bouwhoogte

Maximale bouwhoogtes

Vrijhouden zone Bergbezinkleiding (BBL)

Groenzone

Zone voor groen, water, infrastructuur en parkeren

Fysieke en visuele verbinding met het kanaal
(ligging indicatief, aantal en breedte nader uit te werken)

Route gemotoriseerd verkeer bestaand

Route langzaam verkeer bestaand

Snelfietsroute

Aansluiting snelfietsroute

Aansluiting gemotoriseerd verkeer
noordzijde: verplicht
midden: verbinding door groenzone
(ligging nader te bepalen)
zuidzijde: ligging nader te bepalen, mits
aansluitend op Eendenpoelseweg

Aansluiting langzaam verkeer (ligging
indicatief)

Bestaande bomen

Beeldbepalende bomen te behouden

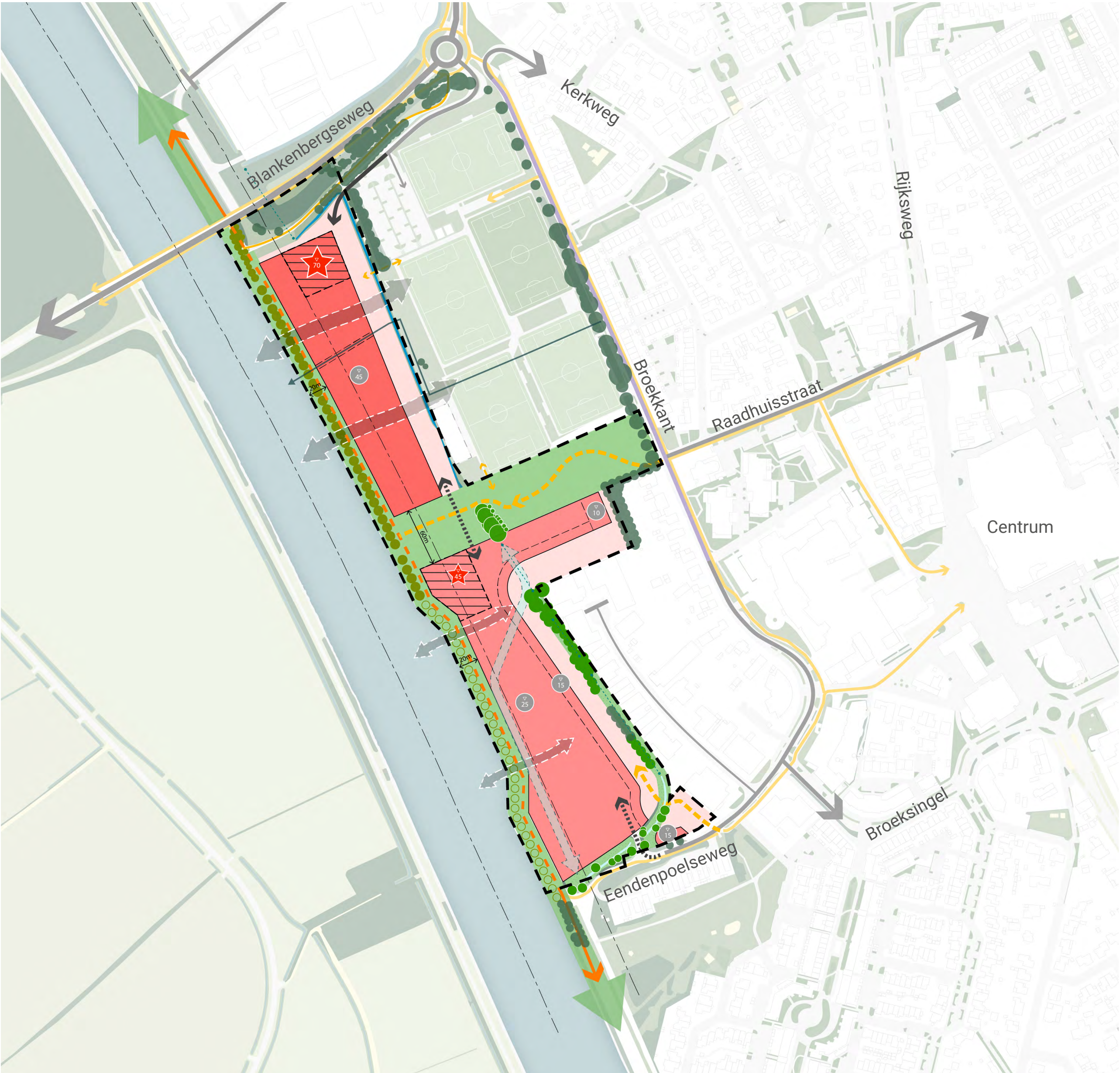
Nieuwe bomen langs kanaal

Bestaande noordelijke A-watergang handhaven

Zoekgebied watergang (ligging indicatief)

Bestaande duiker

90m contour Omgevingsveiligheid kanaal



Ruimtelijk kader | Noord

- (hoog)stedelijk woonmilieu (max. 45m hoog)
- Hoogte accent aan de Blankenbergseweg tot 70m (max 1000m² footprint), als icoon aan het water
- Behouden van de A watergang tussen bouwvlak en sportpark
- Doorzichten van Malden richting het kanaal
- Versterken groenzone langs het kanaal (minimale breedte 20m)
- Aansluiting langzaamverkeer en autoverkeer via nieuwe ontsluiting rotonde Blankenbergseweg
- Doorzetten hoofdfietsroute langs het kanaal



Ruimtelijk kader | Midden

- Centrale parkzone (minimale breedte 60m)
- Fysieke verbinding tussen centrum en kanaalzone voor langzaamverkeer
- De openbare ruimte is goed toegankelijk en nodigt uit tot ontmoeting
- Speelvoorzieningen zijn gekoppeld aan langzaamverkeerroutes en groen
- Parkzone wordt klimaatadaptief (waterberging) en natuurinclusief ingericht
- Inpassen beeldbepalende bomen
- Één autoverbinding door de parkzone om noord en zuid met elkaar te verbinden



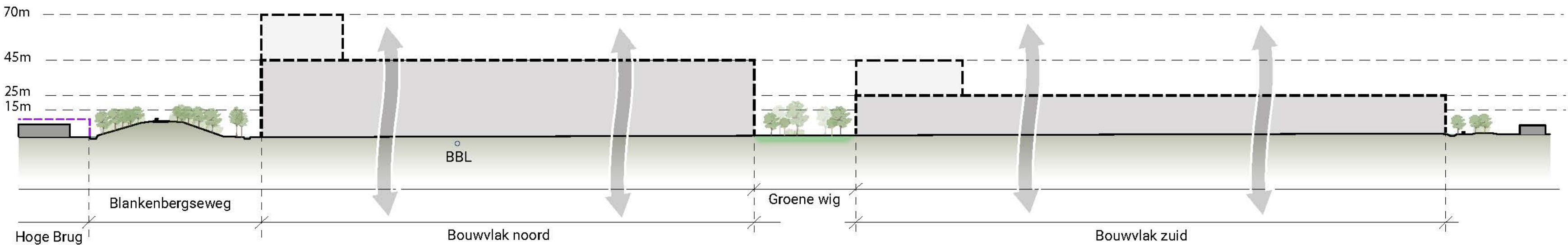
Ruimtelijk kader | Zuid

- Stedelijk woonmilieu (max. 25m hoog, aflopend tot max. 15m richting bedrijven aan de Ambachtsweg en max. 10m aan de Broekkant)
- Hoogte accent aan de centrale groenzone tot 45m hoog (max 1000m² footprint)
- Watergang bovengronds brengen, mogelijk via een nieuw tracé
- A-watergang(duiker) tussen bouwvlak en Ambachtsweg naar kanaalzijde handhaven als regenwaterafvoer bedrijventerrein
- Inpassen beeldbepalende bomen
- Doorzetten en aanhelen groenzone langs kanaal (minimale breedte 20m)
- Aansluiting langzaamverkeer en autoverkeer via Eendepoelseweg

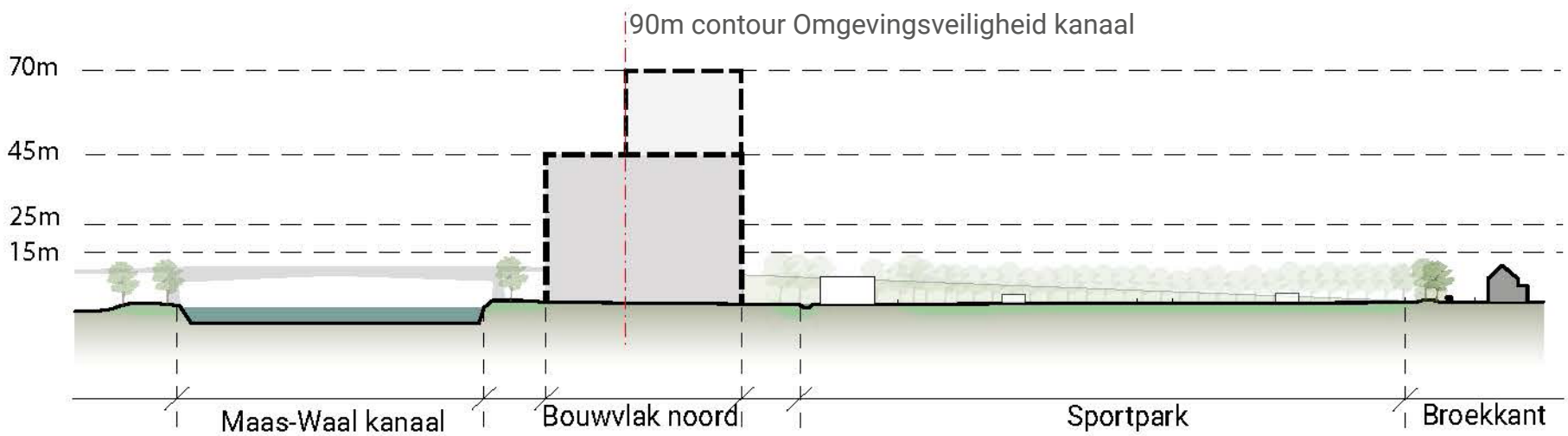


Een ruime bouwenveloppe (maximale volume)

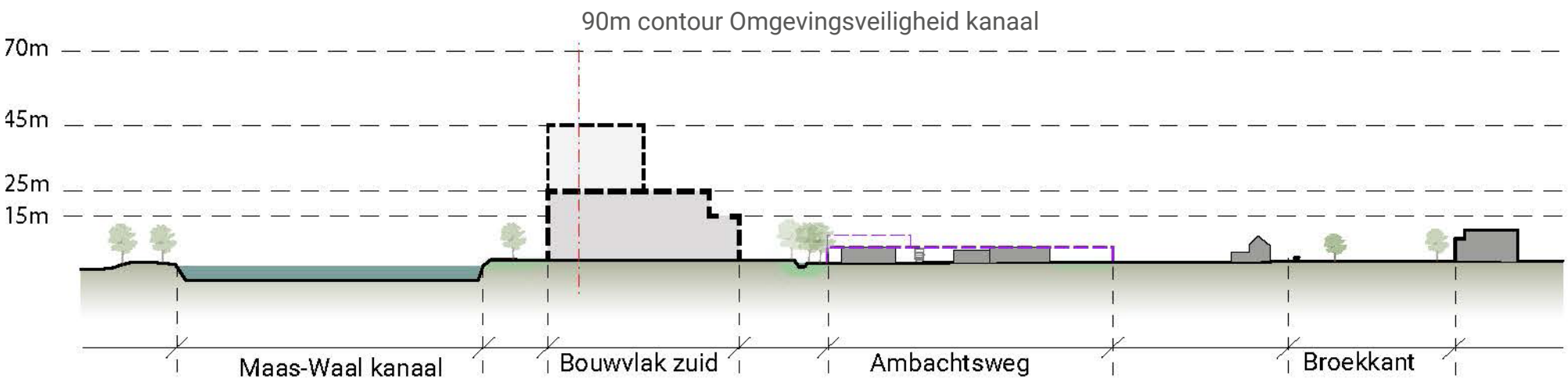
1. Principe profiel noordzuid | Kanaalzone



2. Principe profiel oostwest | bouwvlak noord



3. Principe profiel oostwest | bouwvlak zuid



Wonen & Mobiliteit

Wonen

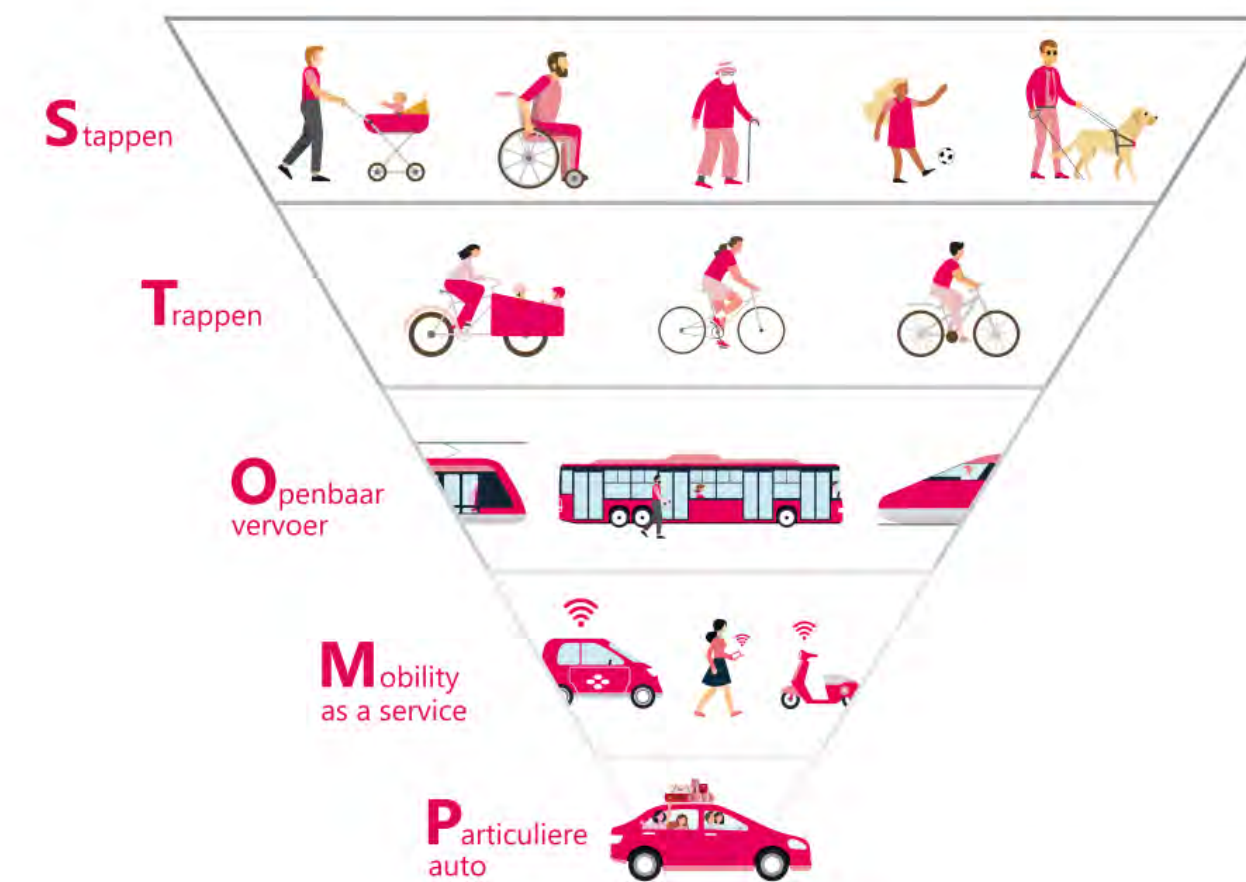
- 640 woningen conform woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen

Mobiliteit

- STOMP principe: inzet op voetganger en fietser, vervolgens OV en deelmobiliteit en daarna de auto.
- Voldoende parkeerplaatsen voor fietsen en auto's.

Woondeal 2.0

- minimaal 30% sociale huur,
- minimaal 37% middenhuur/ betaalbare koop
- maximaal 33% vrij in te vullen woningen



Ambities Omgevingskwaliteit

Malden aan het water

- Ambitie is een stedelijk en natuurinclusief woonmilieu met ruimte voor hoogbouw.
- Gezicht aan het kanaal
- Beleven van het kanaal voor bewoners en bezoekers van Malden
- Doorzichten en verbindingen vanuit Malden naar het kanaal
- Hoogwaardige aantrekkelijke openbare ruimte langs het water



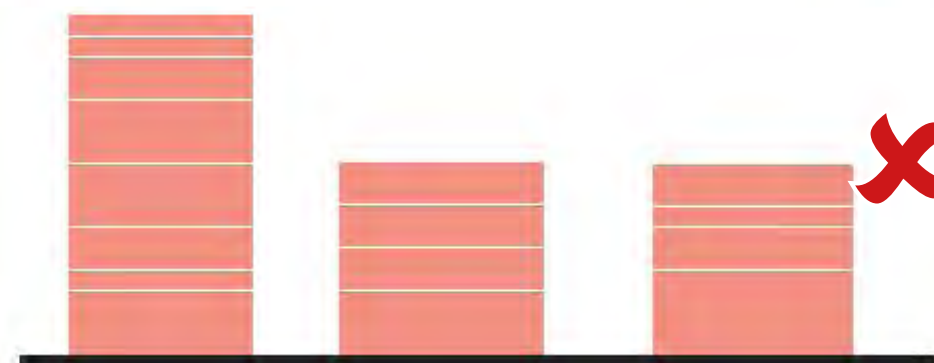
“Malden krijgt een gezicht aan het water”



Malden aan het water



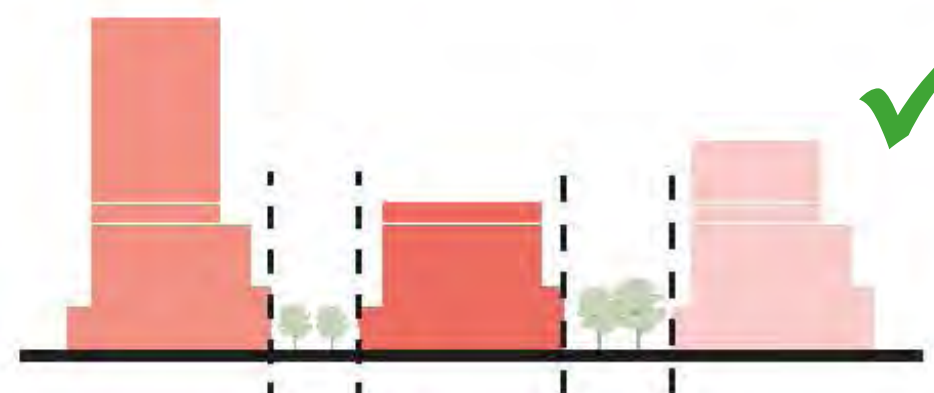
- 1 Geen volledig gesloten bebouwingswand aan het kanaal



- 2 Tunneleffecten voorkomen (slecht voor het windklimaat)



- 3 Gevarieerd silhouet (o.a. hoogte verschillen en setbacks)
Doorzichten en connectie met het kanaal + variatie per bouwblok



“Malden krijgt een gezicht aan het water”



Overgang van dorps naar stedelijk

- Toevoegen van een nieuw woonmilieu aan Malden
- Zorgen voor een goede overgang en aansluiting op de omgeving
- Kans voor diversiteit aan woningtypes



“De schakel tussen een nieuw stedelijk woonmilieu en het dorps karakter van Malden”



Overgang openbaar - privé

Levendige plinten:

- Woningen, entrees en andere publieke voorzieningen
- Voorkomen volledig gesloten plinten

Overgangszone openbaar-privé:

- Aandacht voor privacy en voldoende sociale veiligheid in de openbare ruimte
- Overgangszone is meeontworpen, erfafscheidingen groen karakter
- Privé en collectieve buitenruimtes op zorgvuldige wijze gescheiden en gepositioneerd



"Een zachte overgang van openbaar naar privé, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten"

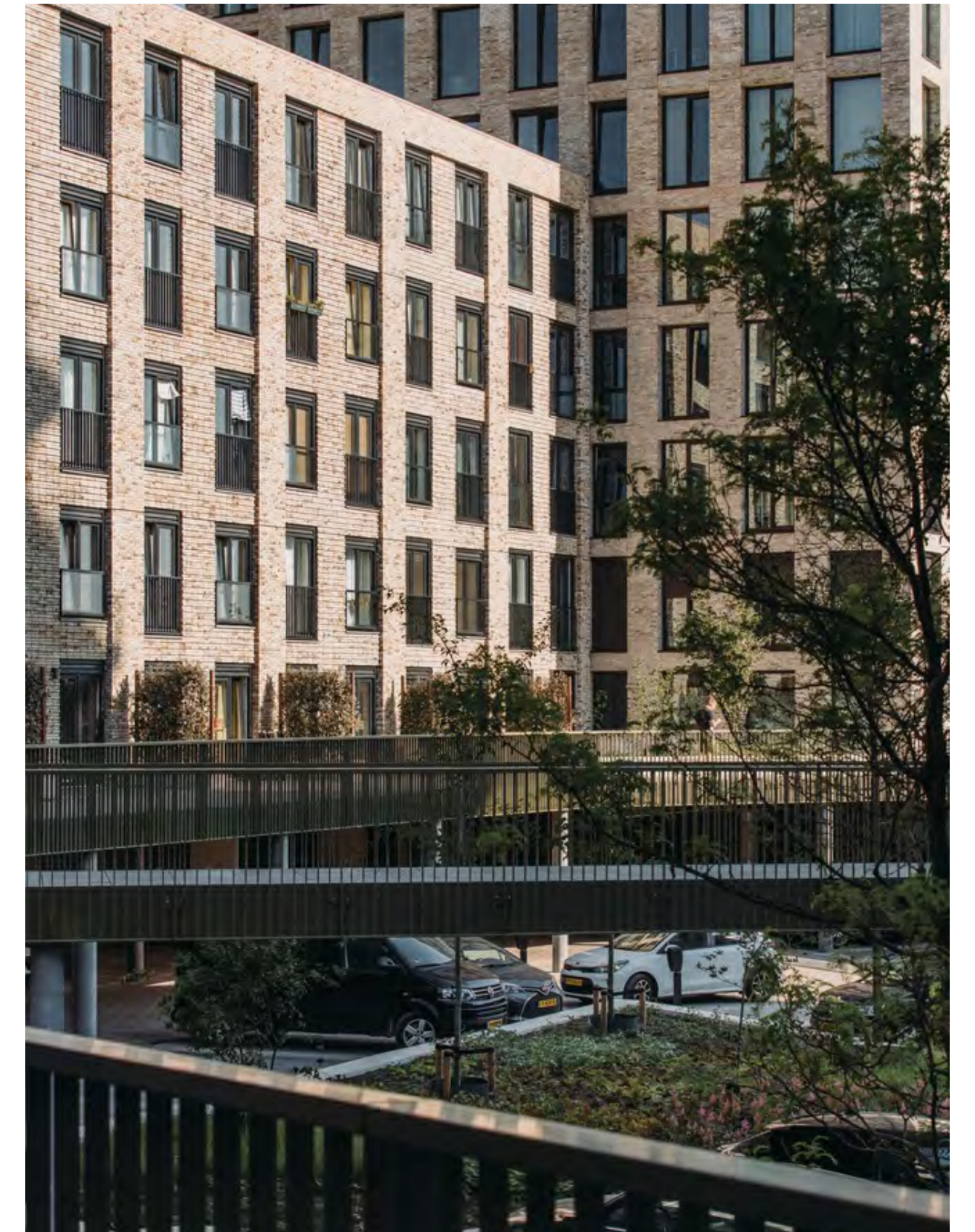


Parkeren

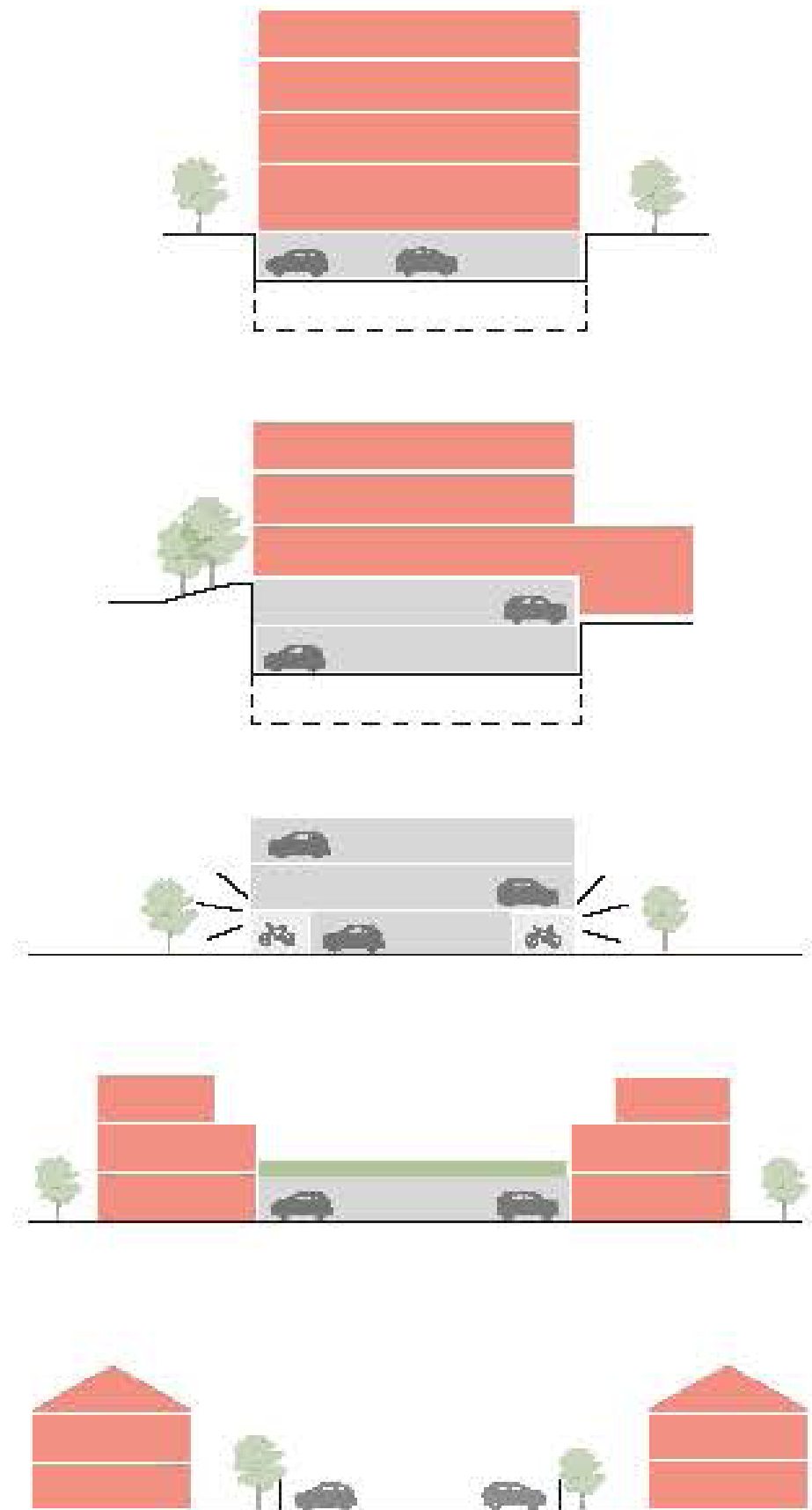
- Parkeren zo veel mogelijk uit het zicht
- Fietsparkeervoorzieningen zijn goed toegankelijk en uitnodigend
- Aandacht voor de aansluiting op de openbare ruimte
- Bereikbaarheid van parkeervoorzieningen (parkeerhubs)



“Autoluwe openbare ruimte en parkeren uit het zicht”



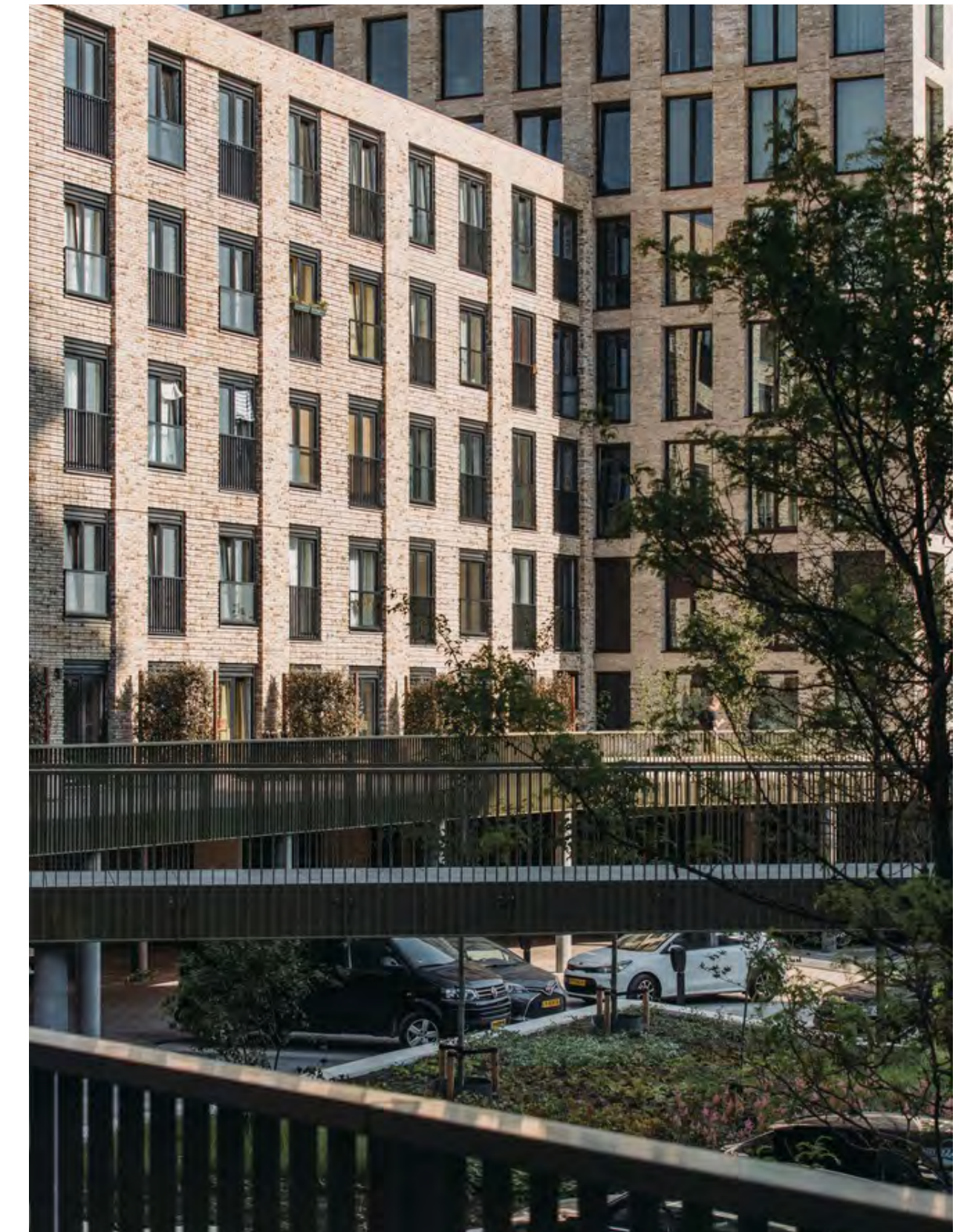
Parkeren



- 1 Ondergronds parkeren
- 2 Halfverdiept parkeren omzoomd door het landschap of een 'levendige plint'
- 3 Alzijdig ontworpen parkeerhub, met aandacht voor de plint
- 4 Parkeerdek met daktuin
- 5 Parkeren op maaiveld binnen bouwblok



"Autoluwe openbare ruimte en parkeren uit het zicht"



Groene openbare ruimte

- Toekomstbestendig, klimaatadaptief en natuurinclusief: water zichtbaar geborgen, koele plekken en schaduw
- Openbare ruimte is zo groen mogelijk, verharding wordt zo veel mogelijk beperkt
- Aandacht voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte in de gebruiksfase



"Klimaatadaptief en biodivers ontwerpen met veel ruimte voor groen"



Circulair bouwen

Ambitie om circulair te bouwen, hergebruik te maximaliseren en verspilling te minimaliseren. Daarbij kijken we naar:

Milieu impact van een gebouw

Milieuprestatie van een gebouw (MPG score) en CO₂-uitstoot & CO₂-opslag van materialen.

Materiaal gebruik

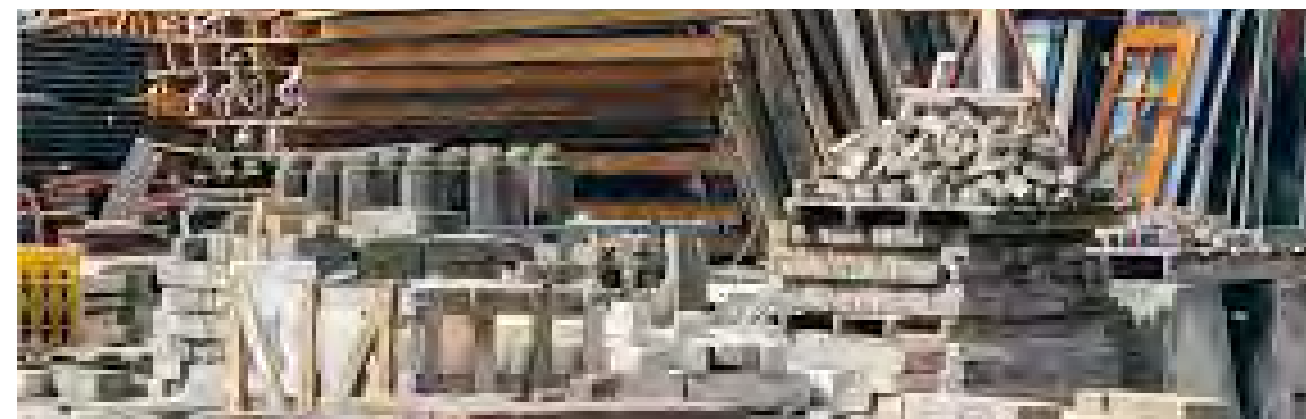
Verantwoorde herkomst materialen, gezonde materialen, zo min mogelijk vrijkomend restmateriaal

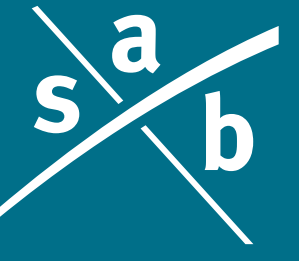
Waardebehoud

Adaptief vermogen, losmaakbaarheid, hergebruikpotentie



"Circulair bouwen met biobased of hergebruikte materialen"





Bedankt voor
je aandacht!

6. Vervolg

Woningbouw

- 1 – Aanbesteding: selectiefase 23-10-2025 t/m 16-12-2025 en gunningfase Q1/Q2 2026
- 2 – Procedure Omgevingsplan woningbouw: Q1/Q2 2026
- 3 – Betonfabriek: beëindiging productie eind 2025, leeg maken terrein 2026

Vragen?

Kanaalzone@heumen.nl



gemeente
Heumen



Bedankt voor uw tijd en aandacht

