

VIVARE

Stedenbouwkundig plan en SPvE Blauwe Weide fase 2 en 3, Presikhaaf I



OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

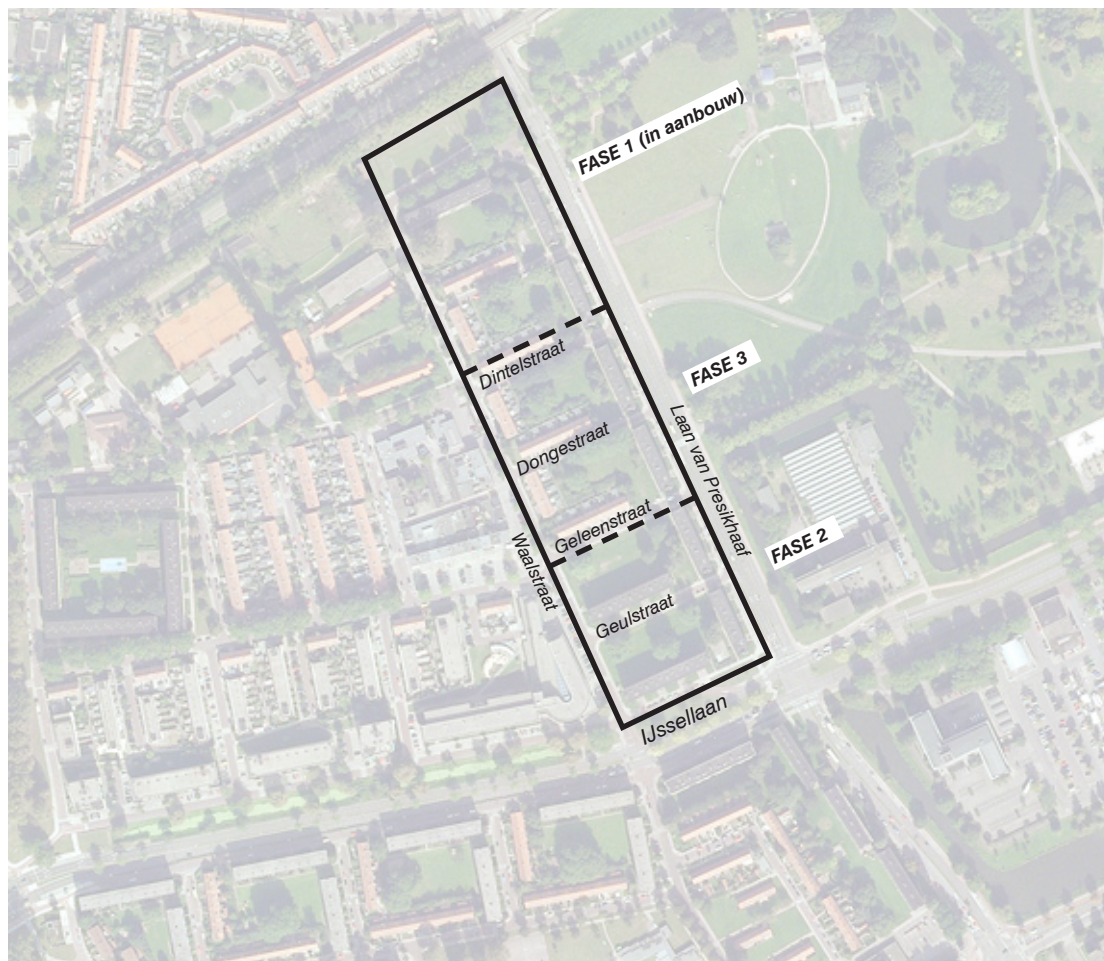
Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

VIVARE

Stedenbouwkundig plan en SPvE Blauwe Weide fase 2 en 3, Presikhaaf I

sept. 2009
2244-4000



Blauwe Weide

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en opdracht	5
1.2	Inhoud en status document	5
1.3	Plangebied en Stand van Zaken	5
2.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	7
2.1	Cultuurhistorie, hoofdopzet en wijzigingen	7
2.2	Bebouwing	9
2.3	Openbare ruimte	11
3.	STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN	13
3.1	Programma woningbouw	13
3.2	Parkeren en vuilnisophaaldienst	15
3.3	Civieltechnische eisen	15
3.4	Beeldkwaliteitseisen	19



Dintelstraat



Laan van Presikhaaf



Waalstraat



Diezestraat



Diezestraat



Diezestraat

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en opdracht

Voor u ligt een gecombineerd document van het Stedenbouwkundig Plan (SP) en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de 2^e en 3^e fase van de Blauwe Weide. Samen met het Podium vormt Blauwe Weide de herstructureringsopgave van Presikhaaf 1. Dit document is een bijstelling van het oorspronkelijk Stedenbouwkundig Ontwerp en Stedenbouwkundig Programma van Eisen van 2004 respectievelijk juni 2005, opgesteld door BGSV bureau voor stedenbouw.

Aanleiding voor de bijstelling zijn actuele woningmarktontwikkelingen in Arnhem en de ervaringen uit de eerste fase van het project. Deze factoren hebben geleid tot programmawijzigingen met bijbehorende consequenties voor de woningtypologie.

Vivare heeft aan bureau OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap gevraagd op basis van de voorgenomen aanpassingen het stedenbouwkundige kader te actualiseren.

1.2 Inhoud en status document

Na de inleiding worden in hoofdstuk 2 de aanpassingen van het Stedenbouwkundige Plan (SP) inzichtelijk gemaakt aan de hand van de cultuurhistorie, de bebouwing en de openbare ruimte.

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) wordt in hoofdstuk 3 toegelicht. Dit hoofdstuk heeft een bindend karakter. De bouwplanontwikkeling door Vivare en het geselecteerde architectenbureau dient binnen dit kader plaats te vinden.

1.3 Plangebied en Stand van Zaken

Het plangebied ligt in de naoorlogse wijk Presikhaaf ten oosten van het centrum van Arnhem. Presikhaaf 1 is de oudste woonbuurt van de wijk. De herstructureringsopgave kent twee onderdelen:

- *het Podium* tussen het spoor, de Maasstraat, de Scheldestraat en de Waalstraat;
- *de Blauwe Weide* tussen het spoor, de Waalstraat, de IJssellaan en de Laan van Presikhaaf.

Voor beide onderdelen is de eerste fase in aanbouw en wordt de woonomgeving naar verwachting eind 2009 opgeleverd.

Het onderhavige document heeft betrekking op fase 2 en 3 van de Blauwe Weide. Ten zuiden van fase 1 ligt de derde fase van het project tussen de Dintelstraat en de Geleenstraat; ten zuiden hiervan sluit de tweede fase aan, tot aan de IJssellaan. De bedoeling is dat de bestaande bebouwing van het plangebied binnenkort gesloopt wordt, dat aansluitend fase 2 wordt ontwikkeld en het gebied van de derde fase tijdelijk wordt ingericht.



Plankaart juni 2005, BGSV



Vogelvlucht schets stedenbouwkundig plan juni 2005, BGSV

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Cultuurhistorie, hoofdopzet en wijzigingen

Het stedenbouwkundig kader blijft in grote lijnen ongewijzigd. Het vertrekpunt van het ontwerp, zoals dit in het oorspronkelijke SP/SPvE is gedefinieerd, blijft onveranderd en de hoofdopzet intact. De aanpassingen hebben betrekking op de woningtypologie, de verkaveling van het middengebied van de Blauwe Weide en de hoogten van diverse gebouwen. Daarmee samenhangend is de parkeerbalans aan veranderingen onderhevig en dient het Inrichtingsplan aangepast te worden.



Stedenbouwkundig plan

2.2 Bebouwing

De Blauwe Weide is een ensemble bestaande uit zes opengewerkte bouwblokken die volgens stringente regels zijn opgebouwd. De gebouwen vormen een halfopen verkaveling in de vorm van een molenwiek; dat wil zeggen dat de voorkanten en kopse kanten van gebouwen elkaar afwisselen langs de straatruimten. Op deze manier ontstaat een wisselwerking tussen de groene privé binnengebieden en het openbaar gebied.

Rondom de Dongestraat, in feite de symmetrieas van het plan, was in het oorspronkelijke plan een atriumgebouw geprojecteerd. Deze typologie is geschrapt omdat het aandeel van gestapelde woningen in Presikhaaf 1 zeer hoog is terwijl op andere plekken in Arnhem ook appartementen worden ontwikkeld. Hiervoor in de plaats zijn grondgebonden woningen gekomen. Omdat de Dongestraat binnen Blauwe Weide een bijzondere positie inneemt (symmetrieas, Waalplantsoen met kunstwerk) is ervoor gekozen een bijzondere, autovrije ruimte te ontwerpen. Rondom deze ruimte zijn patiowoningen gegroepeerd. Doordat de ruimte royaal van maat is en de gebouwen tegelijkertijd relatief laag zijn (twee bouwlagen) ontstaat een gevoel van ruimte wat gezien de hoge dichtheid van het plangebied een prettige kwaliteit zal zijn. Langs de Waalstraat wordt de ruimte juist tot een doorgang gereduceerd zodat de Waalstraat meer ruimtelijke continuïteit krijgt.

Ook aan de IJssellaan is het plan door nieuwe inzichten aangepast. Dit betreft de bouwmassa langs de laan in termen van geleding en hoogte en de positionering van het blok. De verbetering zit in het feit dat het aangepaste ontwerp uitgaat van een eenduidige begeleiding van de IJssellaan. Het gebouw is 5 bouwlagen hoog en sluit hiermee aan op de bebouwing van Waalstaete (aan de overkant van de Waalstraat). Langs de Waalstraat wordt het

volume getrapt naar 4 bouwlagen zodat het aansluit op de hoogte van de verderop gelegen stadswoningen en de naastgelegen eengezinswoningen niet hindert. De rooilijn is in richting IJssellaan opgeschoven zodat het gebouw nu in één lijn staat met de kop van de hoekbebouwing Laan van Presikhaaf/IJssellaan. Het ruimtelijke beeld wordt op deze wijze veel rustiger en stringenter.

Langs de Laan van Presikhaaf blijven zes woongebouwen het gezicht van de woonbuurt en van het park bepalen. De veranderingen hier zijn minimaal maar van belang voor de belevingskwaliteit. In het aangepaste plan hebben alle blokken parkeergarages. Dit is een verbetering van het oorspronkelijke plan waarin één blok was voorzien van een bovengronds parkeerterrein. Verder worden de vier gebouwen van fase 2 en 3 door een ander architectenbureau ontworpen dan de reeds ontwikkelde gebouwen van fase 1. Dit vraagt om een herinterpretatie van de gevelwand in zijn geheel en om goede afstemming tussen ontwikkelaar, architect en supervisor.



Openbare ruimte

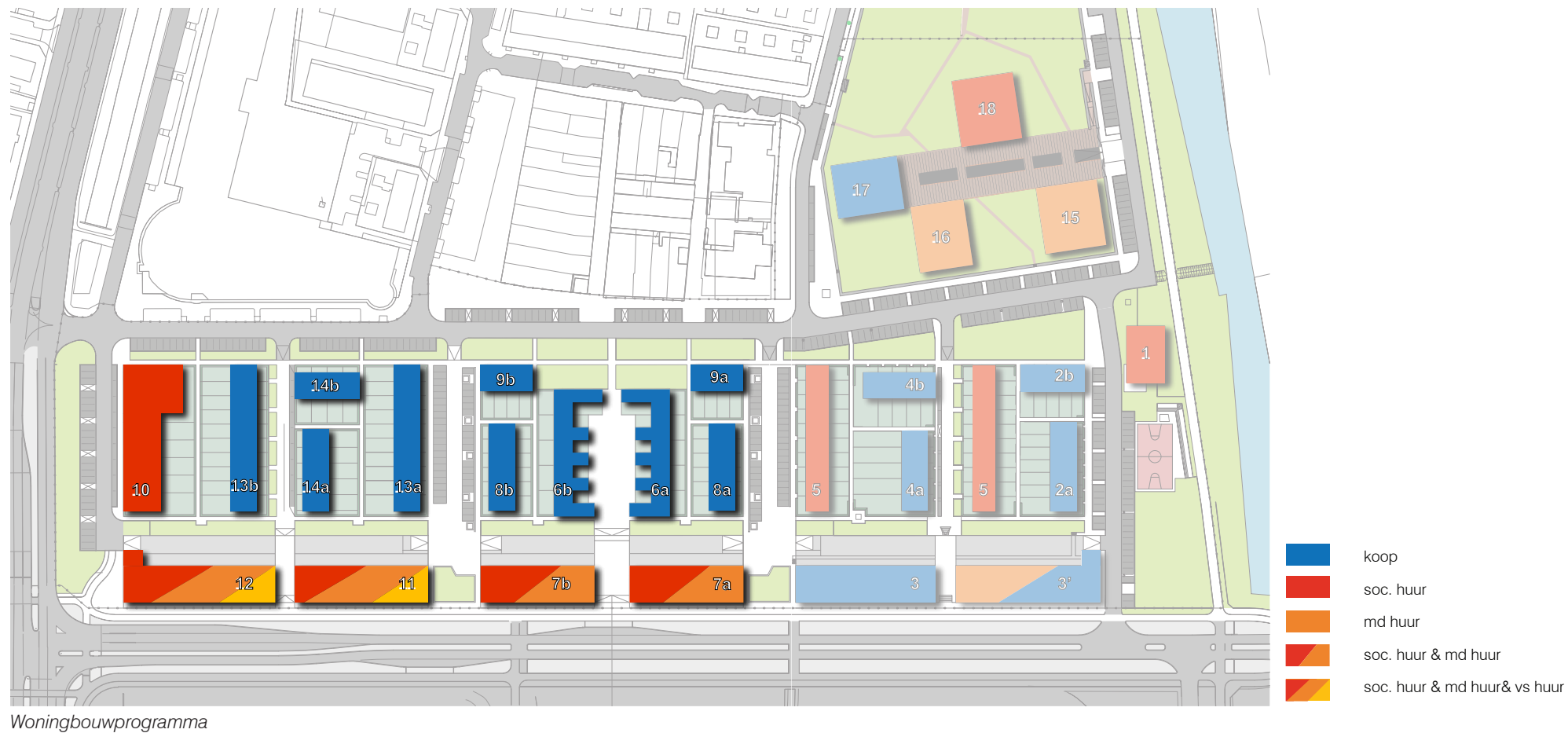
2.3 Openbare ruimte

Blauwe Weide wordt gekarakteriseerd door een hiërarchisch opgebouwd gridsysteem van openbare ruimten. Het raamwerk wordt gevormd door de Waalstraat, de Zoomstraat, de Laan van Presikhaaf en de IJssellaan. In het midden van het gebied ligt een patiohof (huidige Dongestraat). De overige dwarsverbindingen zijn de brede woonstraten Dintelstraat en Geleenstraat en de smalle woonerven Geulstraat en Diezestraat (fase 1). De opzet van de openbare ruimte blijft bijna ongewijzigd. De inrichting is aangepast aan de nieuwe ruimte (patiohof) en aan de nieuw opgestelde parkeerbalans. Twee veranderingen zijn van grotere betekenis.

In het oorspronkelijk SPvE is de singel langs de IJssellaan tot aan het kruispunt met de Laan van Presikhaaf doorgetrokken. In het nieuwe plan is op deze plek een brede groene berm voorzien. Dit komt voort uit een versmalling van het openbaar gebied en uit een heroverweging van de beeld- en belevingskwaliteit van de ruimte. Door het verleggen van de rooilijn aan de IJssellaan (met als doel: een betere aansluiting op de hoekbebouwing en op de bebouwing van de Groene Kamer) is de fysieke ruimte voor een watergang niet meer aanwezig. Verder stuitte het beeld van een singel die maximaal 7,3 meter breed kon zijn en aan de noordzijde (vanwege ruimtegebrek) door een kadeconstructie moest worden begrensd op stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische bezwaren. Vandaar dat in het aangepaste ontwerp gekozen is voor het handhaven van de aanwezige duiker en de aanleg van een brede groene berm.

Op dit moment wordt opnieuw naar de mogelijkheid van een openwaterverbinding gekeken. Dit kan eventueel door middel van een reductie van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte en, daarmee samenhangend, een versmalling van het wegprofiel.

De tweede verandering betreft de groene zone tussen de laagbouwverkaveling en de appartementenblokken van de Laan van Presikhaaf. Deze ruimte is in het aangepaste plan continue van karakter en vormt een zichtlijn door het hele gebied tussen de IJssellaan en de Zoomstraat. Dit kon worden bereikt door de ruimte voor de nieuwe verkaveling van de patiohof te reduceren. De groene zone is zodoende meer dan oorspronkelijk mogelijk was, een verwijzing naar het cultuurhistorisch erfgoed van de wederopbouwwijk.



3. STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

Om een goede vergelijking tussen het oorspronkelijke plan en het aangepaste plan te kunnen maken is ervoor gekozen het hele gebied van de herstructurering (exclusief Podium II) in de tekeningen en tabellen te laten zien.

3.1 Programma woningbouw

Het aantal nieuwbouwwoningen voor de Blauwe Weide en het Podium samen bedraagt thans 438 woningequivalenten. Van het woningaantal (513 stuks) zijn de bestaande woningen (Diezestraat/ Dintelstraat) afgetrokken evenals 50% van de studenteneenheden en de wooneenheden van het Sociaal Pension. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan is het programma met 46 woningen afgenomen en is het aandeel betaalbare woningen toegenomen (39% sociale woningbouw ten opzichte van oorspronkelijk 29%). De sterke differentiatie in woning- en bouwtypologieën is gehandhaafd.



3.2 Parkeren en vuilnisophaaldienst

Alle appartementen langs de Laan van Presikhaaf beschikken over een gebouwde, halfverdiepte parkeervoorziening. Uitgangspunt is het aanbieden van één parkeerplek per appartement. Het overige parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Door de afname van het aantal woningen daalt de parkeerdruk en het aantal parkeerplaatsen.

De ondergrondse vuilcontainers voor de appartementen zijn in principe op dezelfde plaats gedacht als in het definitief inrichtingsplan van december 2007. Dit betekent onder meer dat de voertuigen van de vuilnisophaaldienst nog steeds de Dintelstraat en de Geleenstraat inrijden en aan het einde, ter hoogte van de appartementblokken, moeten keren. In het nog op te stellen nieuwe inrichtingsplan dient dit aspect verder uitgezocht en gedetailleerd te worden.

3.3 Civieltechnische eisen

De eisen van de gemeente blijven onveranderd van kracht (zie: "Randvoorwaarden en Kwaliteitseisen Stadsbeheer gemeente Arnhem").

blok	woningen aantal	woningen categorie	p-norm	pp nodig vertrekpunt
6a - 6b	12	egw	koop	1,5
7a - 7b	32	app	soc. huur	1,2
	22	app	md huur	1,5
8a - 9a	10	egw	koop	1,5
8b - 9b	10	egw	koop	1,5
fase 3	86			120
zonder singel				

pp aanbod in garages	in %	norm verhoogd	pp nodig maatgevend
			18
		1,3	42
60		1,6	35
			15
			15
60	50%		125

pp aanbod openbaar	Totaal	pp- balans
76	136	11
78	138	13

10	24	soc.pension	soc. huur	0,5	12
	16	centr. wonen	soc. huur	0,3	5
	6	units slak	soc. huur	1,2	7
11	20	app	soc. huur	1,2	24
	10	app	md huur	1,5	15
	2	penthouses	vs huur	1,5	3
12	20	app	soc. huur	1,2	24
	14	app	md huur	1,5	21
	5	app/penth	vs huur	1,5	8
13a	10	egw	koop	1,5	15
14a - 14b	9	egw	koop	1,5	14
13b	10	egw	koop	1,5	15
fase 2	146				162
zonder singel					

			12
			5
			7
		1,3	26
		1,6	16
72		1,6	3
		1,3	26
		1,6	22
		1,6	8
			15
			14
			15
72	44%		169

97	169	0
108	180	11

1	85	studenten comm.ruimte	soc. huur 150 m2	0,3 1	26 1
2a - 2 b	12	egw	koop	1,5	18
3 - 3*	70	app	koop	1,5	105
4a - 4b	10	egw	koop	1,5	15
5	20	egw	soc. huur	1,2	24
15	30	app	md huur	1,5	45
16	16	app	md huur	1,5	24
17	8	app	md koop	1,5	12
18	30	app	soc. huur	1,2	36
fase 1	281				306

			26
			1
			18
70		1,6	112
			15
			24
		1,6	48
84		1,6	26
		1,6	13
		1,3	39
154	50%		321

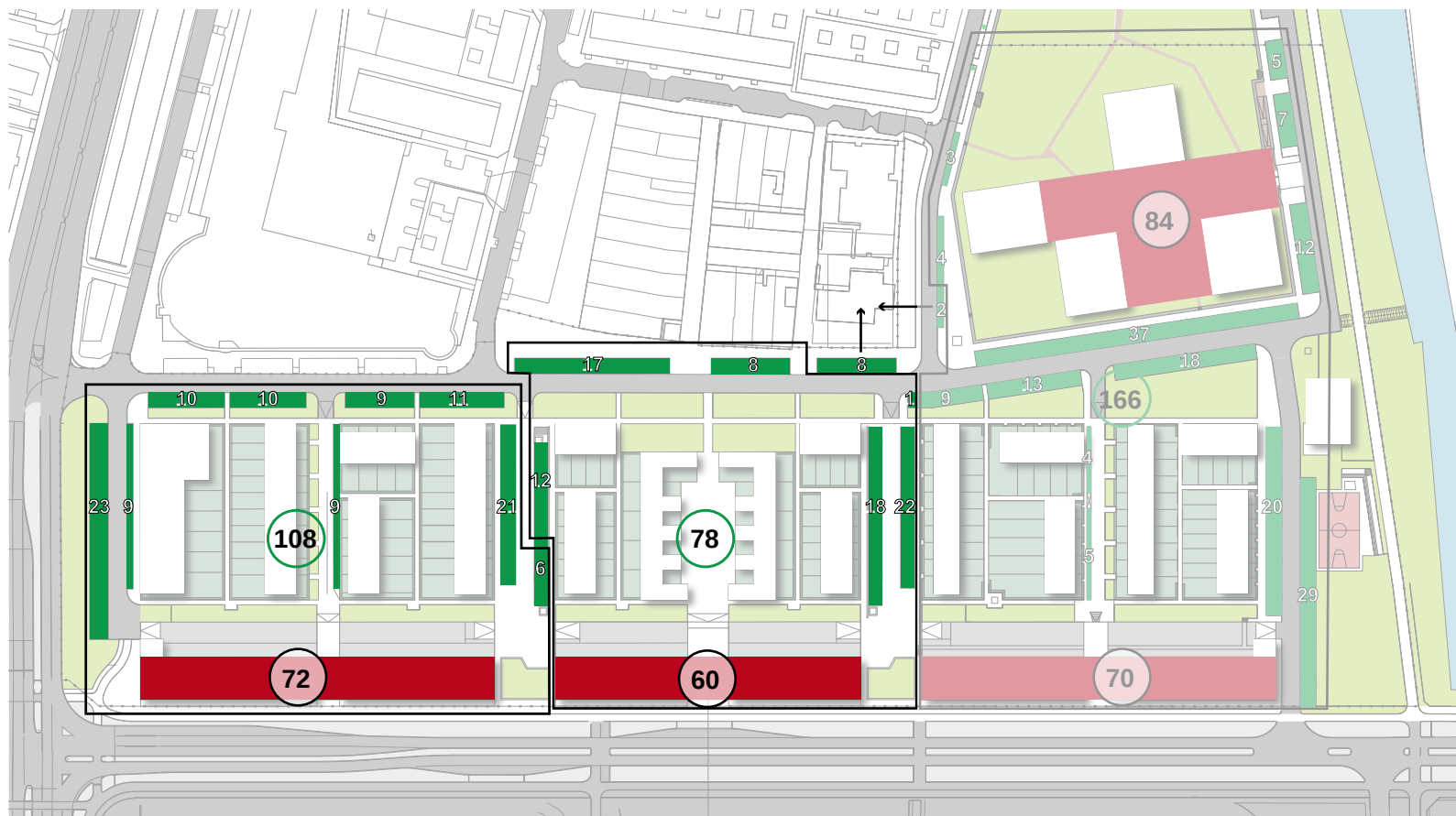
167	321	0

Portaal Scheldestraat: toezegging in het SP/SPvE van 27 juni 2005:	10
--	-----------

Programma en parkeerbalans

totaal	513	woningen
	af: best. woningen, 50%stud./soc.pens.	
=	438	woningequivalenten
	171	39% sociaal
	267	61% (m)duur

286	615	340	626	11
aanbod in garages	nodig	aanbod openbaar	aanbod totaal	balans
exlusief Portaal Scheldestraat				



Parkeren, aanbod in de openbare ruimte (groen), en in de gebouwde voorzieningen (rood)



referentie groene erfscheiding: hagen



compositie Laan van Presikhaaf: verschil in architectonische uitwerking, maar toch samenhang (foto's 01-10 architecten)



3.4 Beeldkwaliteitseisen

De beeldkwaliteitseisen blijven van kracht maar worden aangevuld met de volgende aspecten:

Compositie Laan van Presikhaaf

De vier nieuw te ontwikkelen gebouwen zijn op hoofdlijnen identiek aan de twee eerder ontwikkelde gebouwen. Dit betreft minimaal: de gebouwdoorsnede (diepte, hoogte, rooilijn, setback, penthouse), de geleding en materiaal en kleur (baksteen, voegen, kozijnen, deuren).

In plaats van de oorspronkelijke opzet van 2 x 3 min of meer identieke gebouwen aan weerszijden van de symmetrieas Dongestraat is het onder voorwaarden toegestaan een reeks van 3 x 2 gebouwen te ontwikkelen. In deze reeks kan er in beperkte mate sprake zijn van verschillen in de architectonische uitwerking.

De voorwaarden: Het overkoepelend schaalniveau (Laan van Presikhaaf) moet gewaarborgd blijven; tussen de eerste fase en de vervolgfase 2 en 3 mag geen waarneembaar breukvlak ontstaan; de symmetrische opbouw van de woonbuurt dient aan de Laan van Presikhaaf ook in de nieuwe opzet afleesbaar te zijn.

Erfscheidingsen

De ervaring met het gerealiseerde gedeelte van de Blauwe Weide leert dat de kwaliteit van de erfscheidingsen van de eengezinswoningen absoluut onvoldoende werd gewaarborgd. De kwaliteit van de woonomgeving is ernstig aangetast door het veelvuldig plaatsen van houten afrasteringen op basis

van particulier initiatief maar ook langs de zijkanten van de gerenoveerde huurwoningen (kant Waalstraat). Het is dan ook noodzakelijk om de erfscheidingsen opnieuw kritisch onder het licht te houden.

Vanuit beeldkwaliteitseisen zijn wij nog steeds groot voorstaander van een groene erfscheiding in de vorm van hagen. Dit is echter volledig afhankelijk van een goed ontwerp, een perfecte uitvoering en de juiste juridische bescherming en handhaving. Indien één van deze factoren niet te waarborgen is moet een gebouwde erfscheiding worden toegepast.

In een afstemmingsoverleg tussen ontwikkelaar, architect en supervisor zal op korte termijn worden bezien hoe

- a. de ontstaande situatie te verbeteren valt en
- b. in de vervolgfases 2 en 3 de kwaliteit gewaarborgd kan worden.

Overig

Voor de parkeergarages vervalt de eis dat het dak als bruikbare privé- of collectieve ruimte geschikt moet zijn. Een open constructie van het dak van de garages behoort eveneens tot de mogelijkheden.

De noodzaak om bovengrondse parkeergarages aan de Zoomstraat en aan de IJssellaan te ontwikkelen is komen te vervallen. Hiermee zijn de daaraan gekoppelde beeldkwaliteitseisen niet meer van toepassing.