

MALBURGEN WEST WW – 4

Het nieuwe A

Aanpassing VIOSBP

dat

I.s.m. Volkshuisvesting Arnhem en Giesbers Wijchen
27-01-2016

opdrachtgever

Volkshuisvesting Arnhem
Kadestraat 1
6811 CA Arnhem



Giesbers Wijchen
Nieuwe weg 184
6600 AB Wijchen



ontwerp

DAT
Henriëtte Ronnerstraat 5
5038 KH Tilburg
T 013 4686963
E wat@datarchitecten.nl
www.datarchitecten.nl



datum: 27-januari 2016

COLOFON

AANLEIDING

Het onderwerp van het voorliggende document “Aanpassing VIOSBP WW - 4” is de aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor dit (deel-)gebied van Malburgen West in Arnhem. In 2011 en in de jaren direct hieraan voorafgaand is, in een samenwerking tussen de gemeente Arnhem en Volkshuisvesting Arnhem, een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor het realiseren van 80 grondgebonden woningen en 25 appartementen, hetgeen heeft geresulteerd in het DIOSBP WW4, dd. November 2011.

Gelijk opgaand met het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan is er destijds gewerkt aan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte (DOIRP WW4, dd november 2011) en aan een architectonisch plan voor de woonbebouwing.

Voor een gedeelte is het toen ontworpen plan ten uitvoer gebracht:

het stratenpatroon, het appartementengebouw (25 appartementen) en 31 grondgebonden woningen zijn gerealiseerd. De grondgebonden woningen behoren, in Malburgen, tot het duurdere (koop-)segment binnen het woningaanbod.

Na de uitvoering van de eerste 2 fases, in totaal 31 eengezinswoningen, is de uitvoering van het plan stil gevallen. Met het intreden van de crisis in de woningbouw is de verkoop gestagneerd en zijn de resterende 49 woningen niet gerealiseerd.

NIEUWE START: WOONPROGRAMMA

Sinds ongeveer één jaar is Volkshuisvesting Arnhem weer bezig om het proces en het project vlot te trekken, met de intentie om het resterende, lege bouwvlak te bebouwen. Een tweetal maatschappelijke ontwikkelingen leiden daarbij tot een herbezinning op de opgave en op het stedenbouwkundig plan:

- Het prijspeil van de oorspronkelijk ontworpen woningen is te hoog om deze op dit moment in Malburgen te realiseren;
- Het is woningbouwcorporaties wettelijk niet meer toegestaan om koopwoningen op commerciële basis te ontwikkelen.

Daarom is door Volkshuisvesting een verbintenis aangegaan met ontwikkelend bouwer Giesbers uit Wijchen. Het stedenbouwkundig plan is in overleg met Giesbers enigszins aangepast, zodat er (in plaats van 49 dure koopwoningen) kunnen worden gebouwd:

- 15 koopwoningen in een meer betaalbare prijsklasse, en
- 48 woningen voor de vrije sector huur (waar voor een belegger is gevonden).

In totaal worden er 63 woningen aan de reeds gerealiseerde 25 appartementen en 31 eengezinswoningen toegevoegd.

INHOUD VAN DIT DOCUMENT

- Context
- Stedenbouwkundig plan: ruimtelijke onderbouwing
- Themakaarten
- Inrichtingsplan met straatprofielen
- Schetsontwerp woningen



DE LOCATIE IN MALBURGEN WEST



noordzijde



middengebied



zuidzijde



park

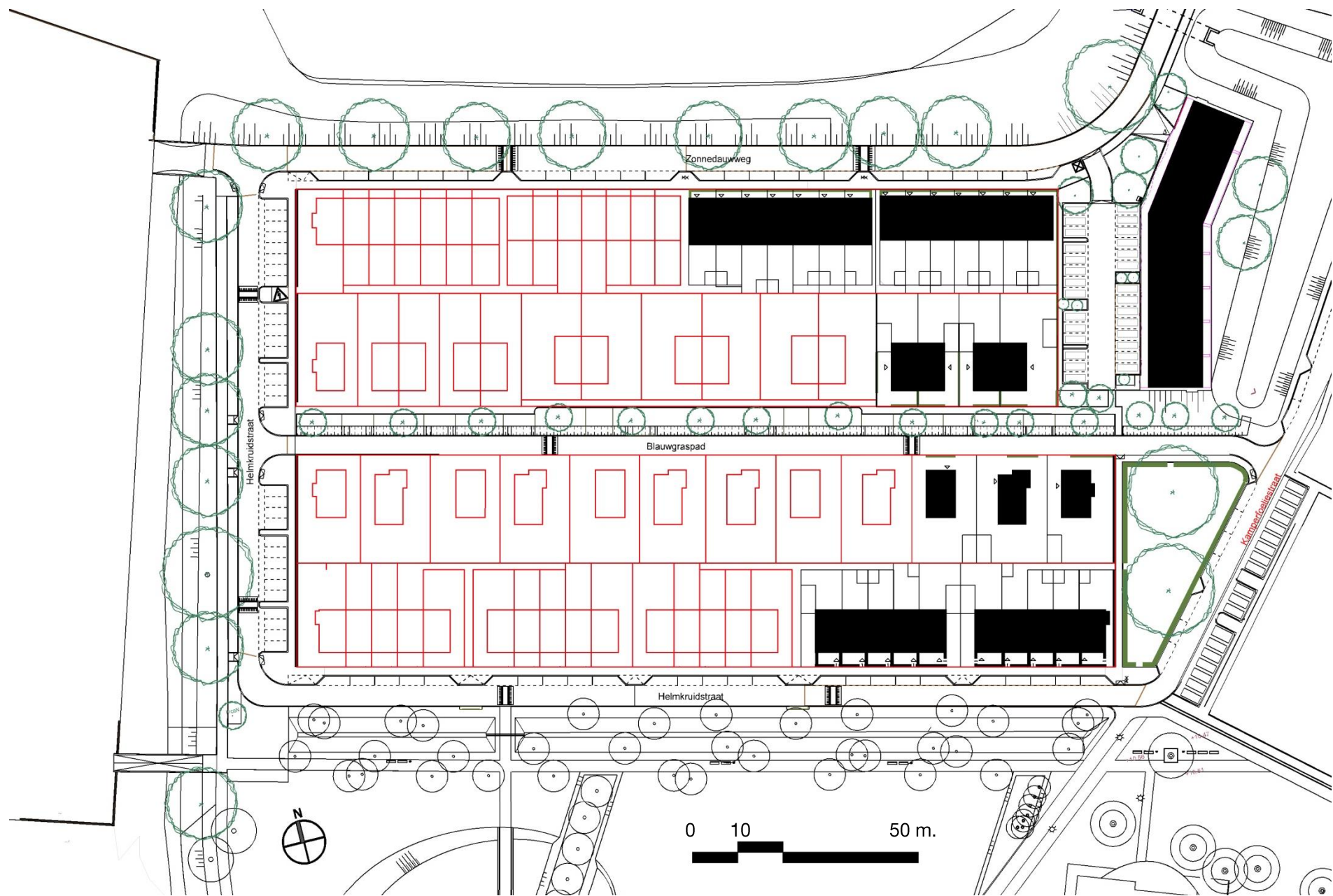


randbebouwing overzijde park



overzijde park gezien vanaf WW4

FOTO'S BESTAAND



SITUATIE BESTAAND

Het rode gedeelte van het plan is niet uitgevoerd

STEDENBOUW: RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De stedenbouwkundige uitgangspunten van het oorspronkelijke plan zijn zoveel mogelijk gehandhaafd:

- De straatwanden aan de zuidzijde (aan de parkrand) en aan de noordzijde blijven in tact. Op deze posities wijkt het nieuwe plan niet af van het vigerende bestemmingsplan.
- Ter plaatse van de middenstraat (het Blauwgraspad) blijft het straatprofiel nagenoeg ongewijzigd: de wadi wordt gecontinueerd. De bouwmassa wijkt hier enigszins af van het bestemmingsplan. In plaats van een combinatie van vrijstaande en half-vrijstaande woningen komt er een combinatie van half-vrijstaande woningen en rijwoningen. Aan de noordzijde van de wadi komt een parkeercoffer t.b.v. de benodigde parkeercapaciteit voor de rijwoningen, die geen parkeerplaats op eigen erf hebben. Dit parkeerterrein wordt omzoomd met groen.

Het oorspronkelijke plan is binnen de herstructurering van Malburgen West te herkennen als een (gedifferentieerde) stedenbouwkundige en architectonische eenheid. De inzet van de planaanpassing is om deze eenheid niet te ondermijnen.

PARKEEROPLOSSING

Zoals is afgesproken tussen de ontwerpende partijen en de gemeente Arnhem is bij de berekening van de parkeerbehoefte en van de parkeeroplossing dezelfde norm gehanteerd als in het DOIRP voor dit gebied in 2011.

Voor de parkeerbehoefte is gerekend:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| - Vrij- en half-vrijstaande woningen | 1,7 parkeerplaats per woning |
| - Rijwoningen | 1,5 parkeerplaats per woning |
| - Appartementen | 1,2 parkeerplaats per woning |

Vanwege het aandeel parkeren op eigen erf zijn de bovenstaande getallen met 0,1 verhoogd.

Voor de parkeeroplossing is gerekend:

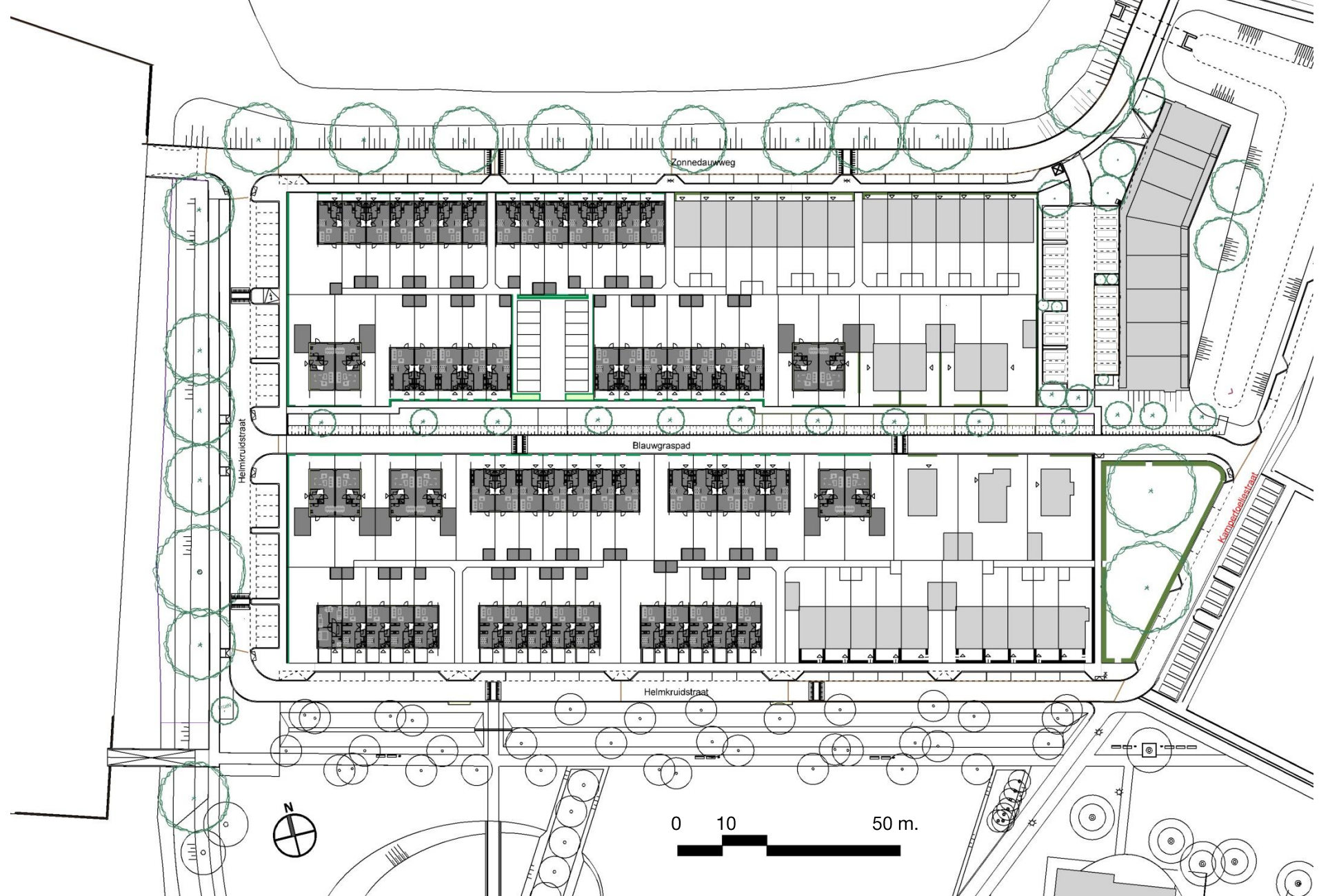
- | | |
|--------------------------|---|
| - Openbare parkeerplaats | 1 op 1 |
| - Op eigen terrein | 2 parkeerplaatsen voor een garage met lange oprit (12 m1 of langer) |

Voor het aandeel bezoekersparkeren is gerekend met 0,3 parkeerplaats per woning. Het aandeel bewonersparkeren is, ook wanneer een woning is aangewezen op openbare parkeerplaatsen, gesitueerd binnen een afstand van 50 m1 van de woning. Op de tekening met het parkeeroverzicht zijn de openbare parkeerplaatsen voorzien van een kleurcodering, die correspondeert met de kleurcodering van de op de parkeerplaatsen aangewezen woningen.

Om efficiënt gebruik te maken van de openbare parkeerplaatsen is het Blauwgraspad voorzien van éénrichtingsverkeer, in de richting van oost naar west. Deze rijrichting sluit het best aan bij de doorstroom naar vrije parkeerplaatsen, zo dicht mogelijk bij de woning.



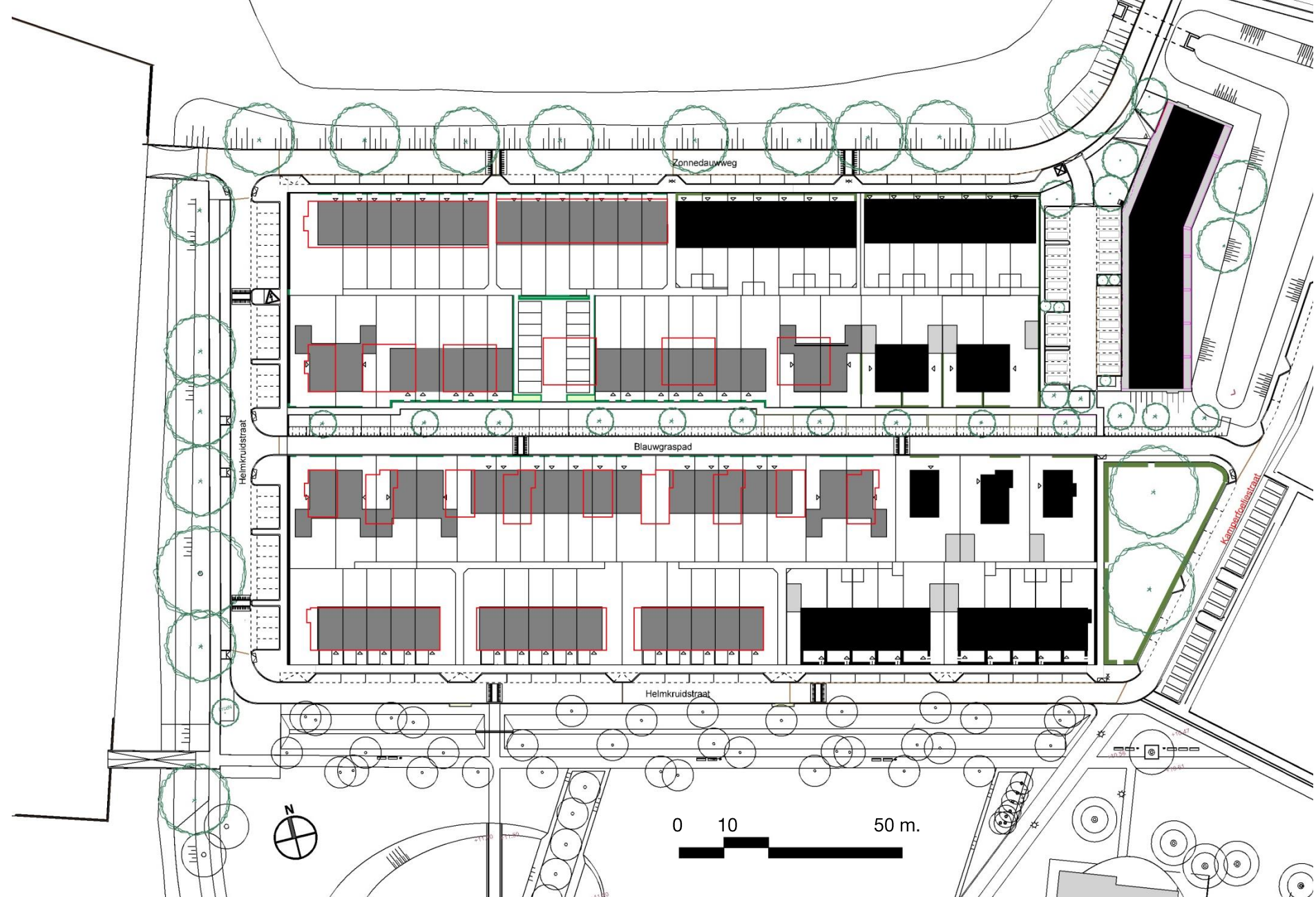
SITUATIE NIEUW



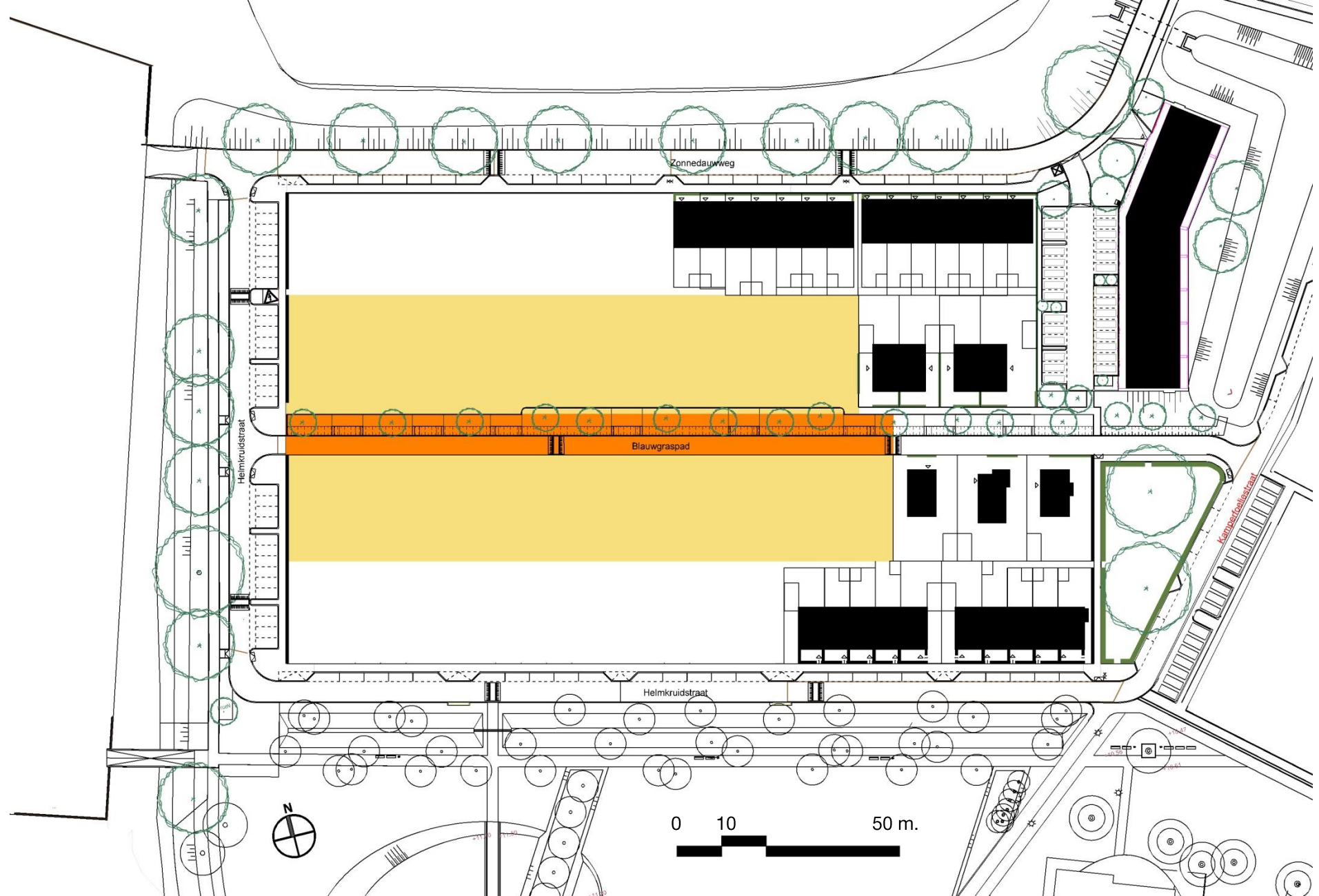
BEGANE GROND SITUATIE



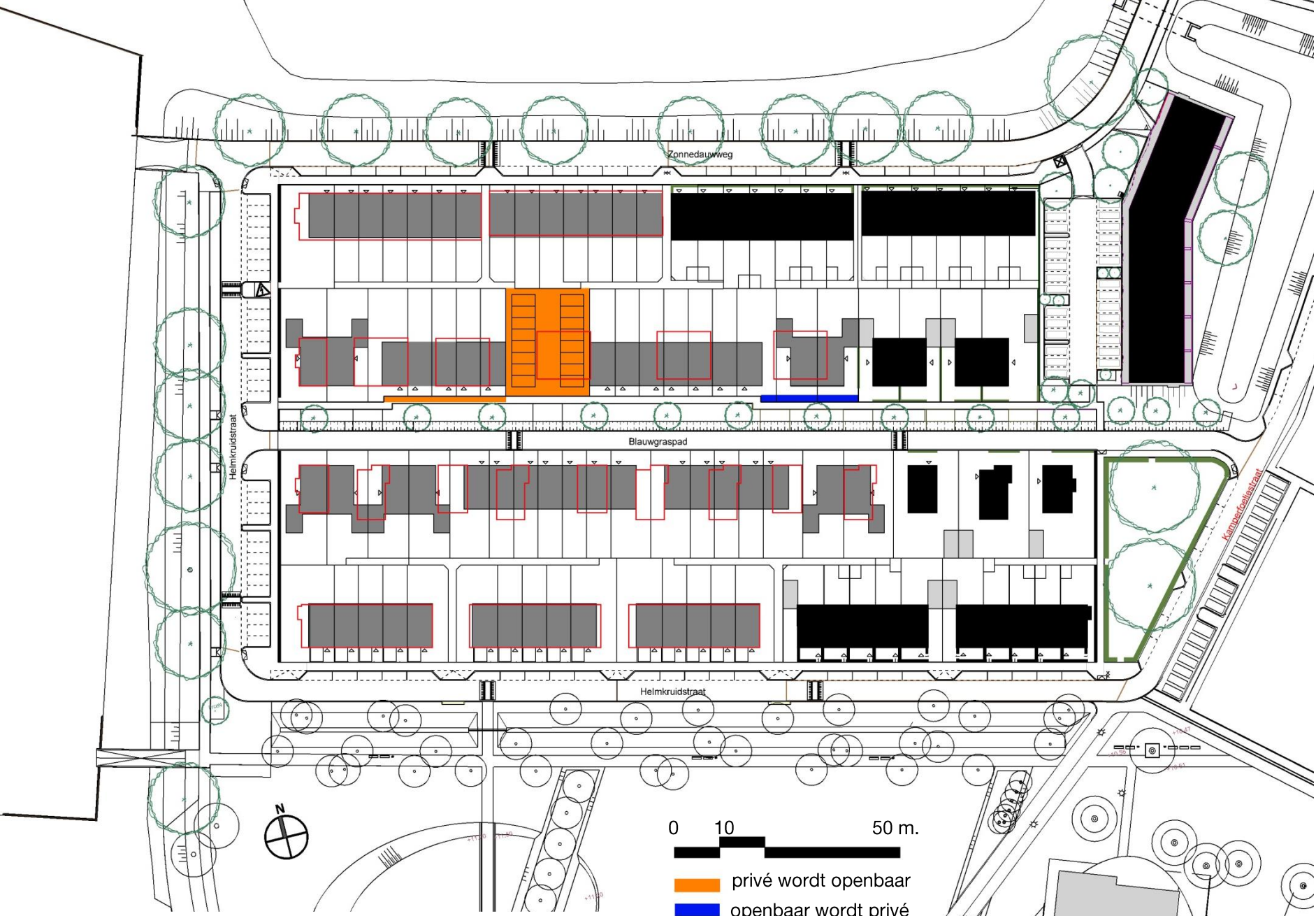
MAATVOERING



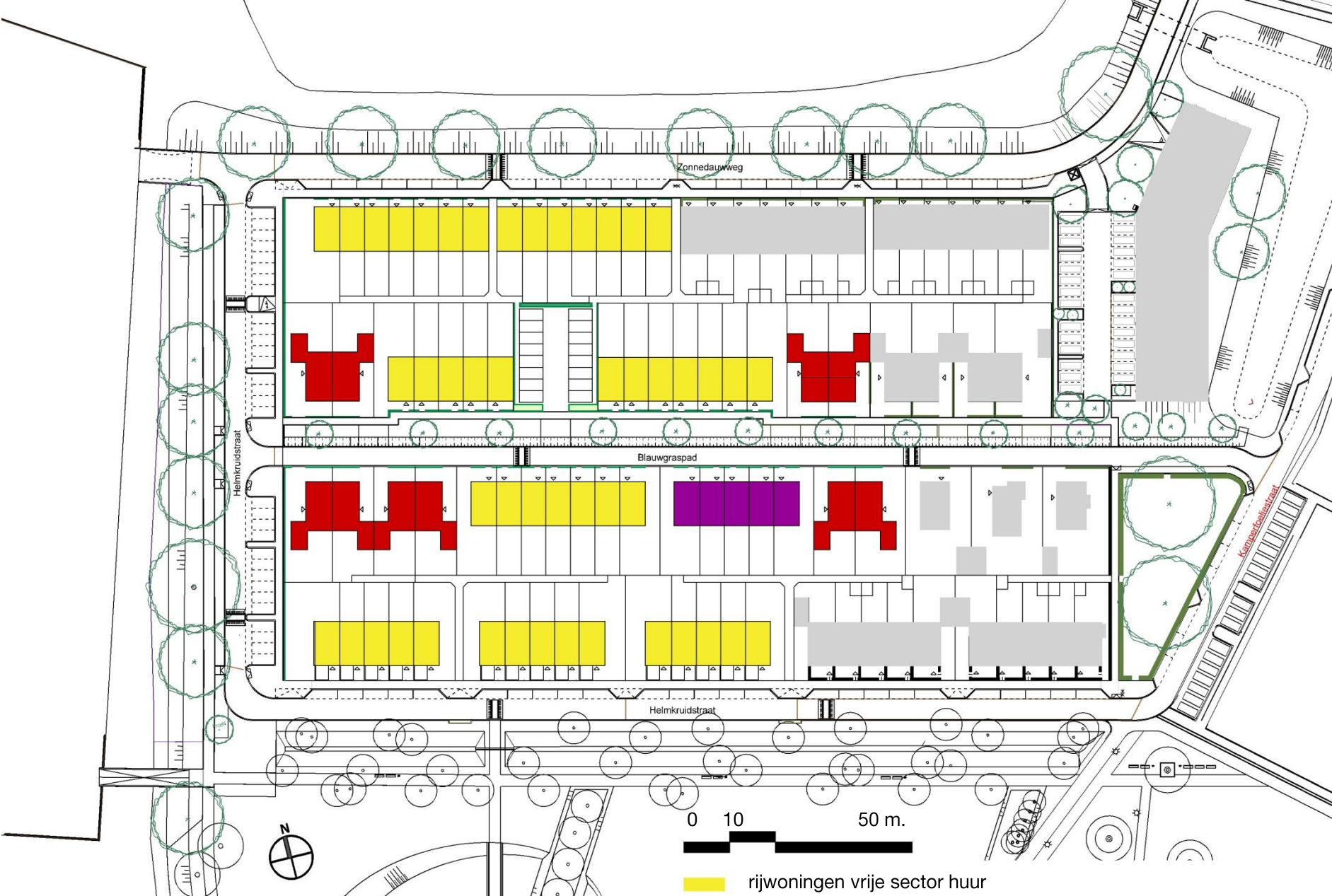
SITUATIE NIEUW VERSUS PLAN 2011



PLANGEBIED BESTEMMINGSWIJZIGING



VERANDERING GRONDEIGENDOM T.O.V. 2011



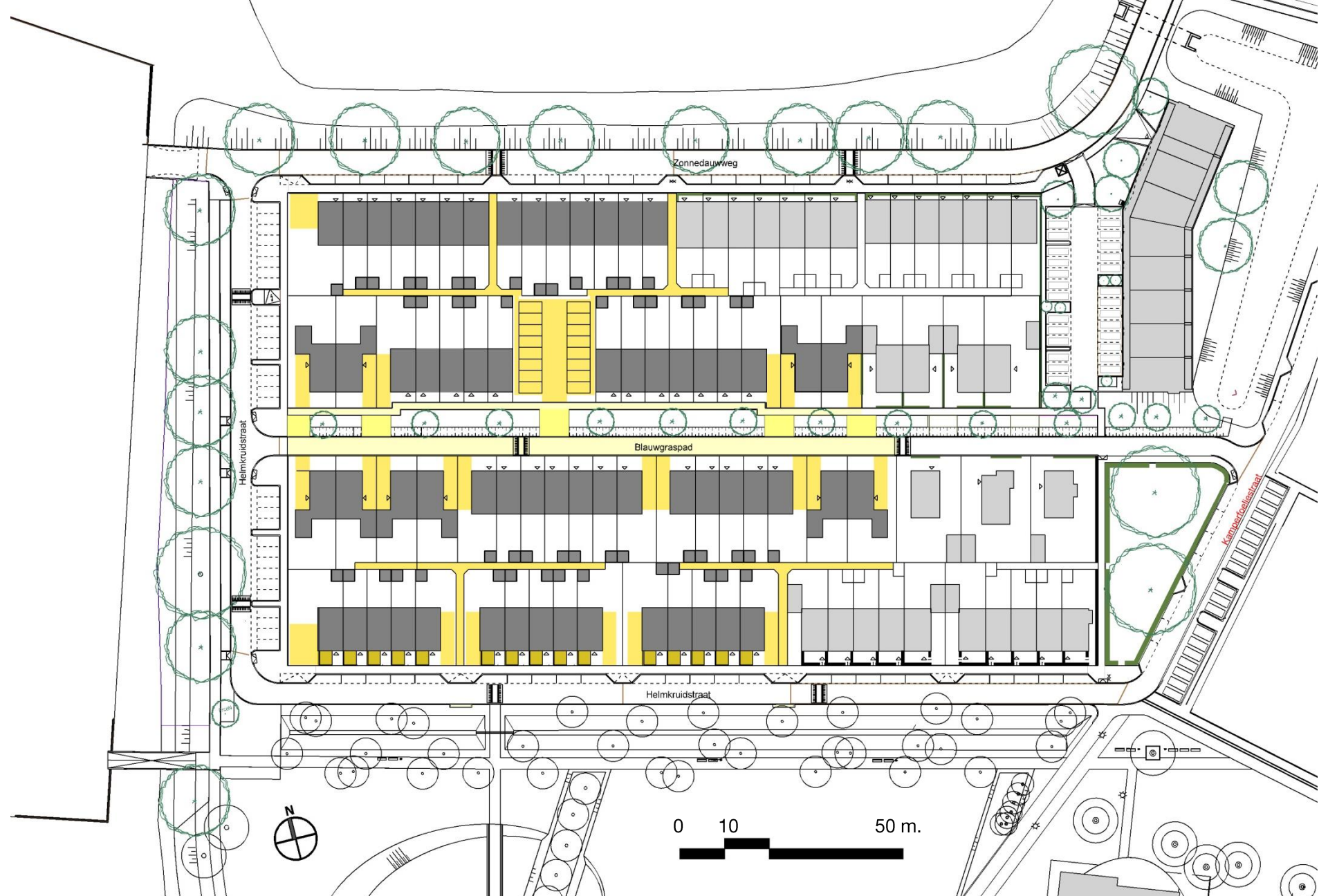
WONINGTYPEN

- rijwoningen vrije sector huur
- 2-onder-1 kap koop
- rijwoning koop (vrije sector huur, wanneer niet verkoopbaar)

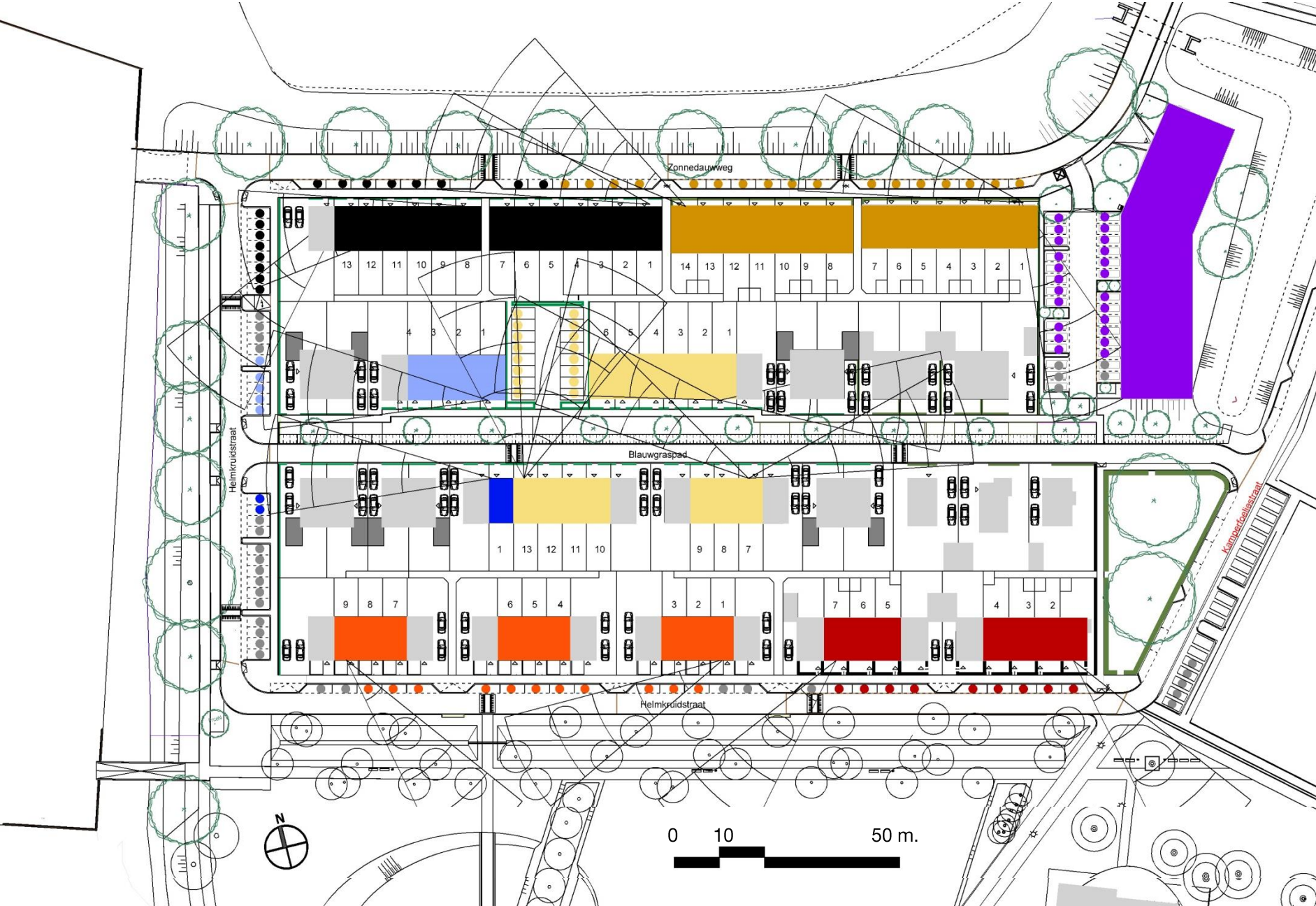


FASERING

- fase 1 binnen huidig bestemmingsplan
- fase 2 na aanpassing bestemmingsplan



VERHARDINGSOPPERVLAKTEN



PARKEREN

BENODIGDE PARKEERPLAATSEN

Bestaand (half-) vrijstaand:	$07 \times (1,7 + 0,1) = 1,8 =$	13
Bestaand rij:	$24 \times (1,5 + 0,1) = 1,6 =$	38
Bestaand appartementen:	$25 \times (1,2 + 0,1) = 1,3 =$	33
Nieuw (half-) vrijstaand:	$10 \times (1,7 + 0,1) = 1,8 =$	18
Nieuw rij:	$53 \times (1,5 + 0,1) = 1,6 =$	85
Nieuw appartementen:	$00 \times (1,2 + 0,1) = 1,3 =$	00
Totaal		187 ppl.

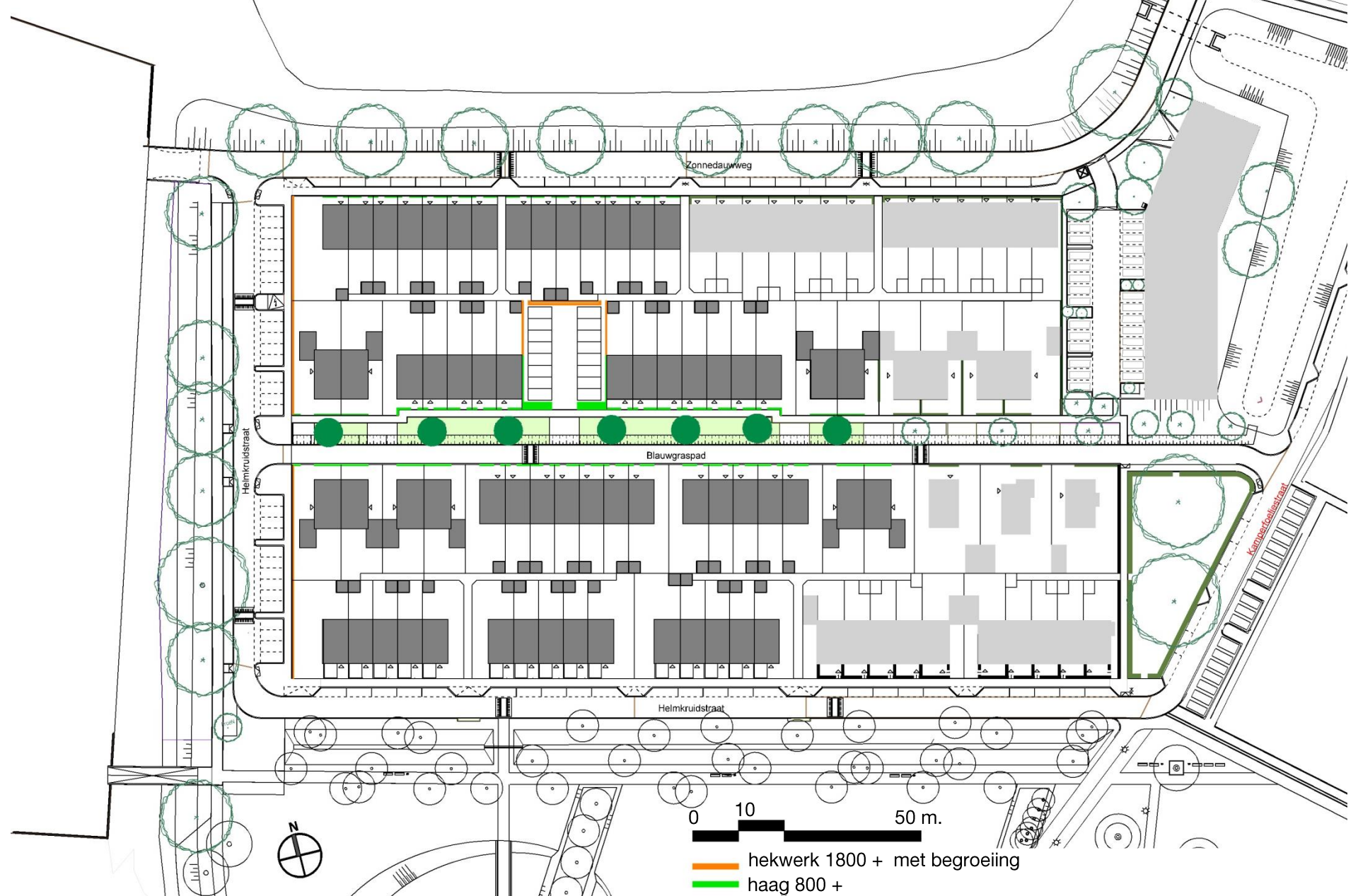
GETEKENDE PARKEERPLAATSEN

Rondom: 25 (zuid) + 31 (west) + 26 (noord) + 28 (oost) + 5 (voorbij oost) =	115
Parkeerkoffer middengebied: (2x8=)	016
Opritten : (63)	063
Totaal	194 ppl.

D.w.z. 63 van de 194 = 32,4 % = op eigen terrein

Gevolg conform parkeernorm: verhoging van de norm met 0,1 (= rode getal in bovenstaande tabel)

PARKEREN



GROEN

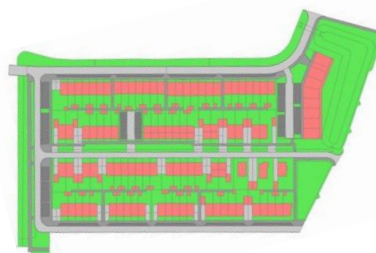
0 10 50 m.

- hekwerk 1800 + met begroeiing
- haag 800 +
- wadi
- nieuwe boom

Analyse verhard oppervlak Malburgen WW4										
1236621 - LIG										
Type oppervlak										
Wegverharding	820	692	2505	6011	808	2253				Totaal oud plan
Dakoppervlak	1578	118	198	1094	1770					13089 m2
Paden	374	114	92	131	73	73	29	141		4758 m2
										1027 m2
										18874 m2
Type oppervlak										
Wegverharding	1653	5758								Totaal nieuw plan
Dakoppervlak	7094									7411 m2
Paden	3307									7094 m2
										3307 m2
										17812 m2
										1062 m2; verschil (positief = meer verharding in oud plan t.o.v. nieuw plan)



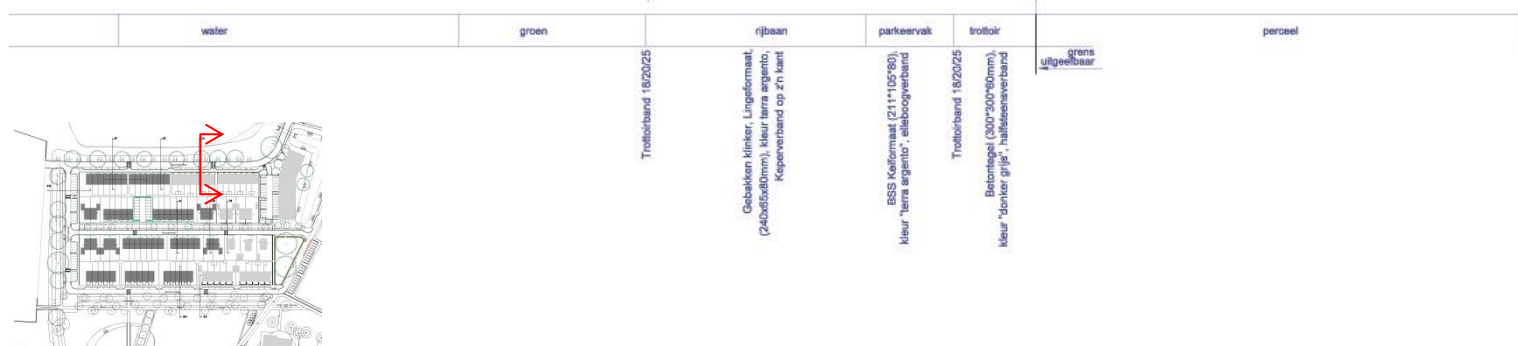
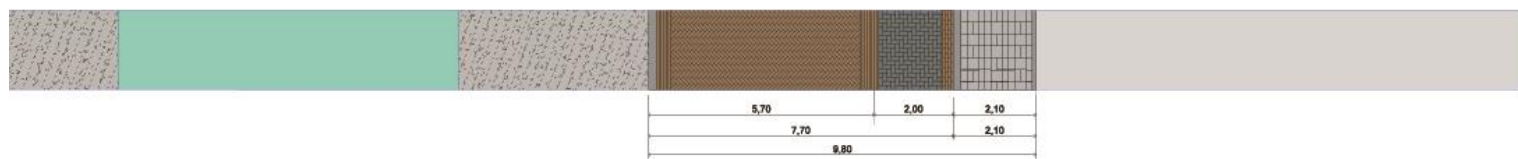
VIOSBP 2011: verhardingen



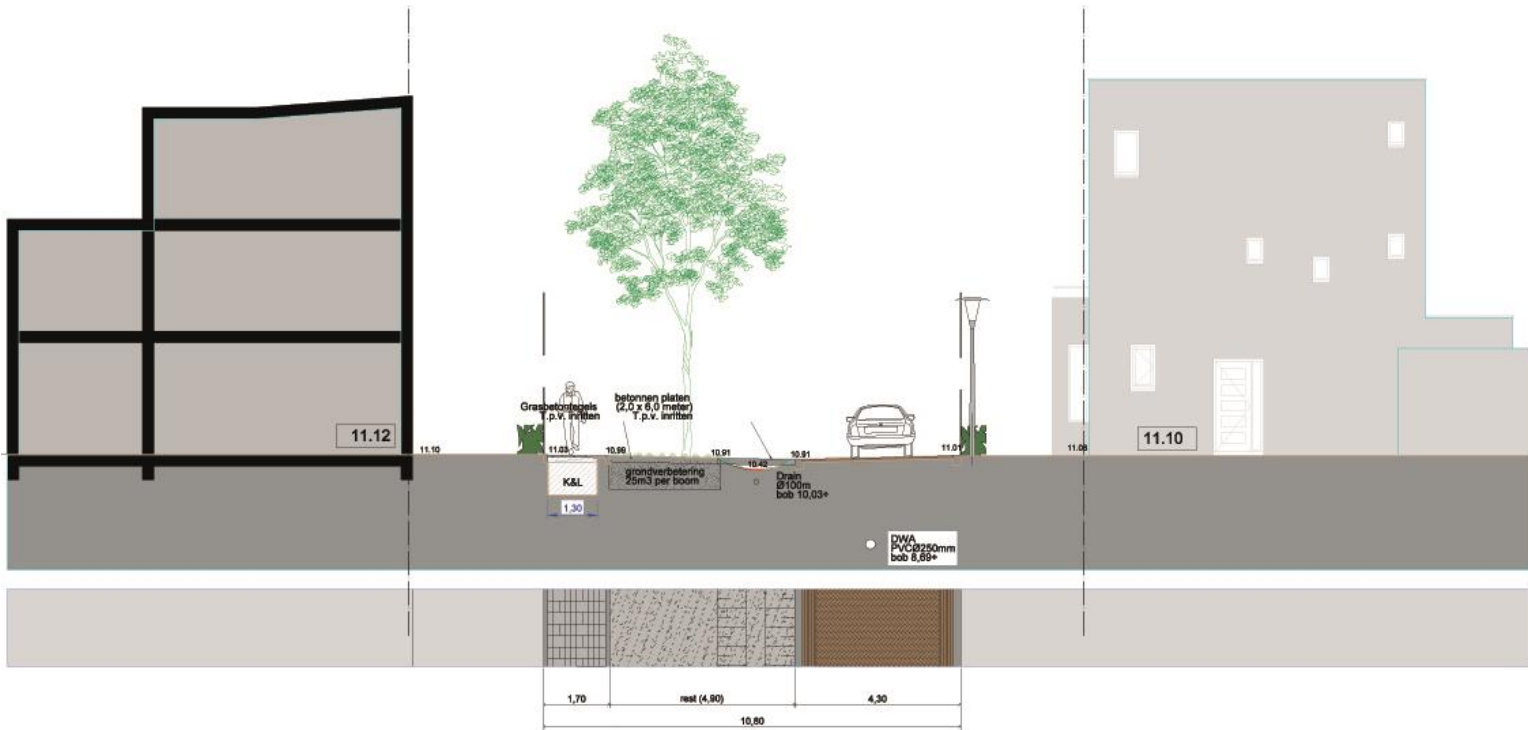
Aangepast VIOSBP 2016

De systematiek van de waterhuishouding van het oorspronkelijke VIOSBP voor WW4 is opgezet door bureau Tauw. Bureau Tauw laat in de bovenstaande tabel de verschillen zien tussen het oorspronkelijke VIOSBP en het voorliggende, aangepaste VOISBP. Bureau Tauw concludeert dat er geen aspecten zijn in de waterparagraaf die aangepast zouden moeten worden na aanleiding van het aangepaste plan voor WW4.

WATERHUISSHOUING

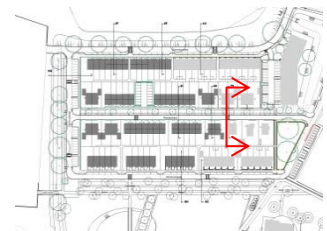


DOORSNEDE bestand A



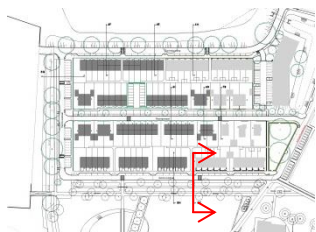
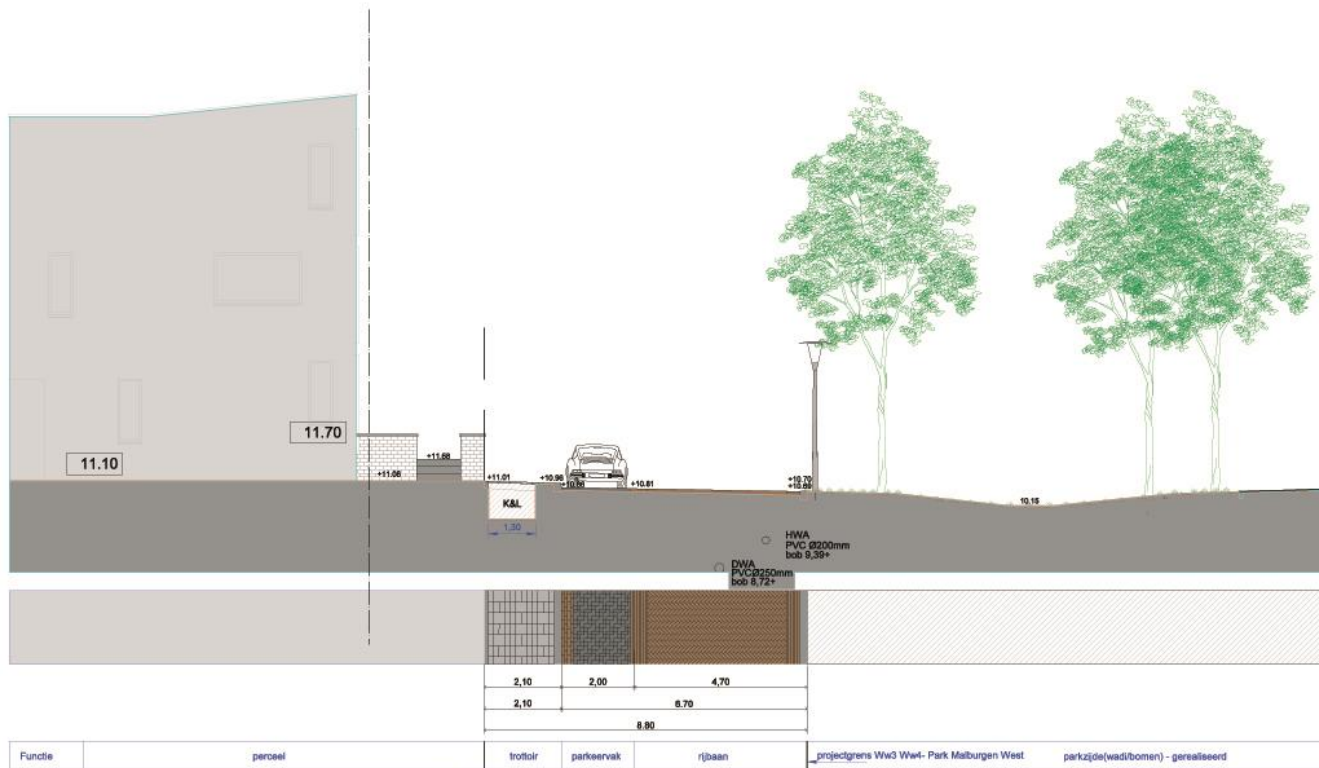
Functie	perceel	grens uitgeefbaar	trottoir	groenstrook/rijdt	wadi	rijbaan	grens uitgeefbaar	perceel
---------	---------	-------------------	----------	-------------------	------	---------	-------------------	---------

Profiel 15

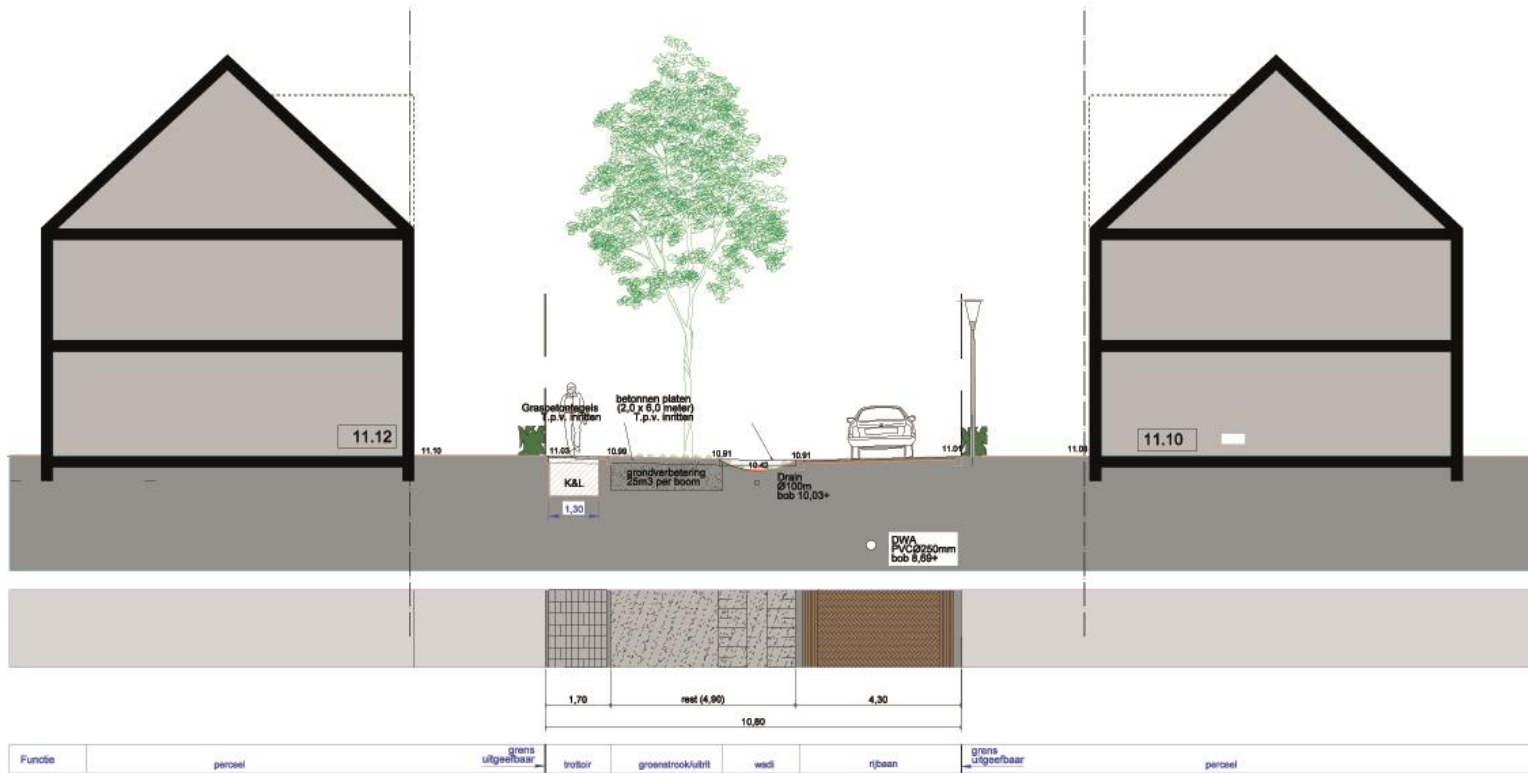


- Opelulband 100*200, kleur "Newtone grijs"
- Betontegels (300*300*60mm), kleur "donker grijs", halfseisverband
- Opelulband 100*200, kleur "Newtone grijs"
- Trottoirband 18/20/25
- Gebakken klinker, L-vormmaat (240x65x80mm), kleur terra sigillata, Keperverband plat
- Trottoirband 18/20/25

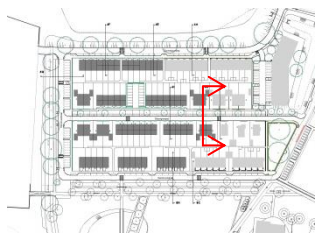
DOORSNEDE Bestand B



DOORSNEDE Bestand C



Profiel 15



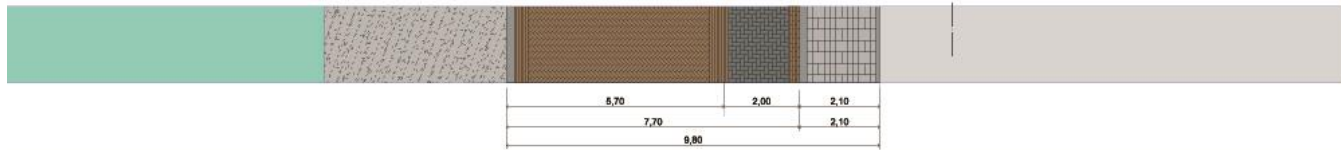
Opstalbånd 100*200, kleur "Newtone grille".
 Betonlåg (300*300*80mm),
 kleur "donker grille", halfslaanverband
 Opstalbånd 100*200, kleur "Newtone grille"

Trottoirbånd 18/20/25

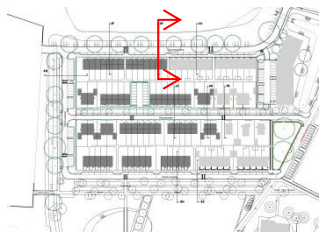
Gebakken blisler, Lijpformaat (240x65x80mm), kleur terra argento, Keperverband plat

Trottoirbånd 18/20/25

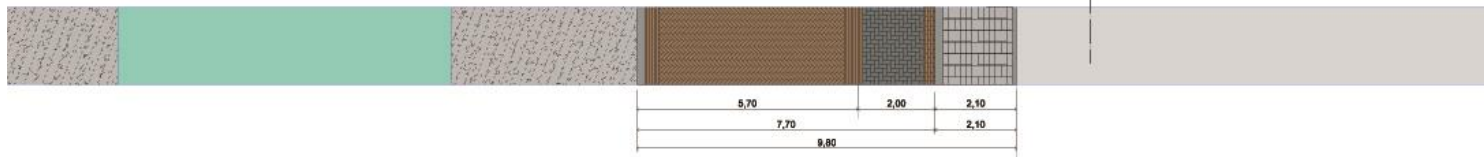
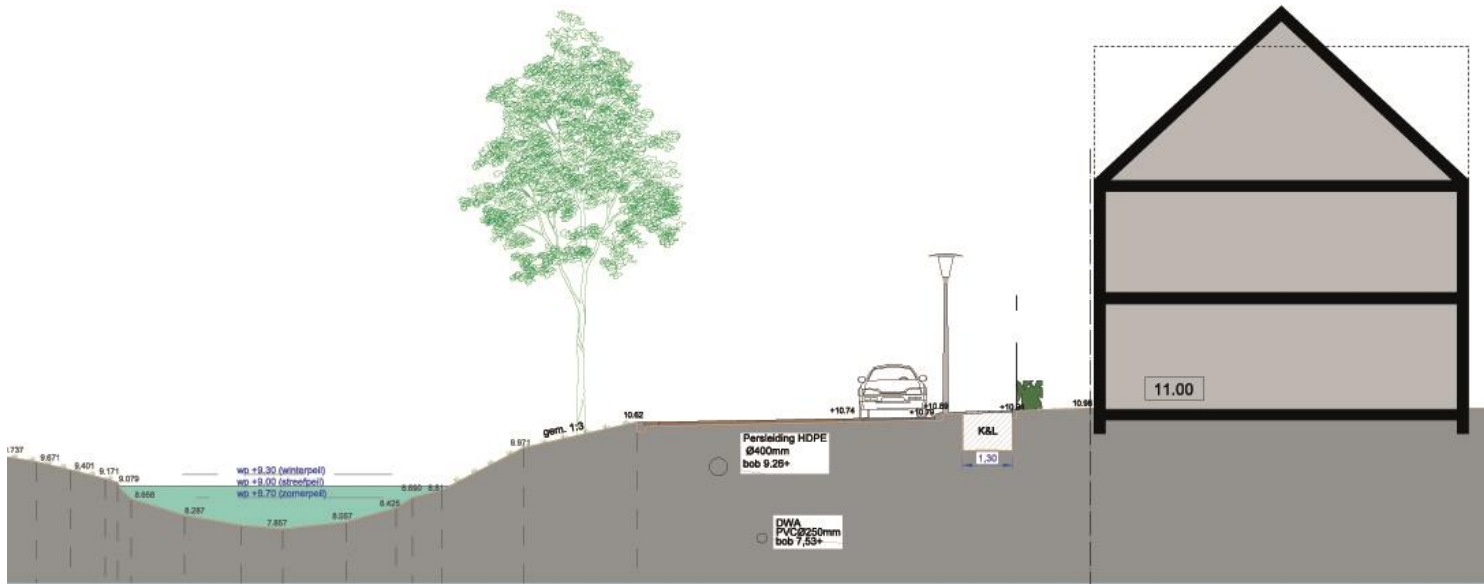
DOORSNEDE D



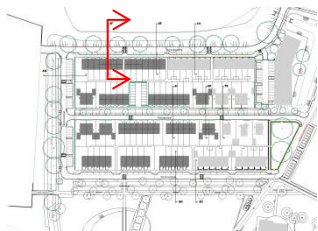
water	groen	rijbaan	parkeervak	trottoir	perceel
		Trottoirband 18/20/25	Gebakken klinker, Lijngelasmaak (240x350x60mm), kleur terra argenteo, Kapeverband op z'n kant	BSS Keilformaat (211*(95*90), kleur "terra argenteo", eilaboogverband	Trottoirband 18/20/25
				Betondegel (300*300*60mm), kleur "donker grijs", haltsleesverband	grens uitgeelbaar



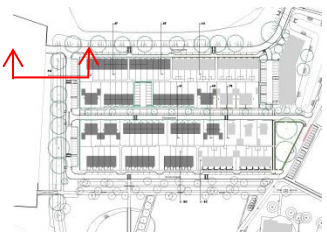
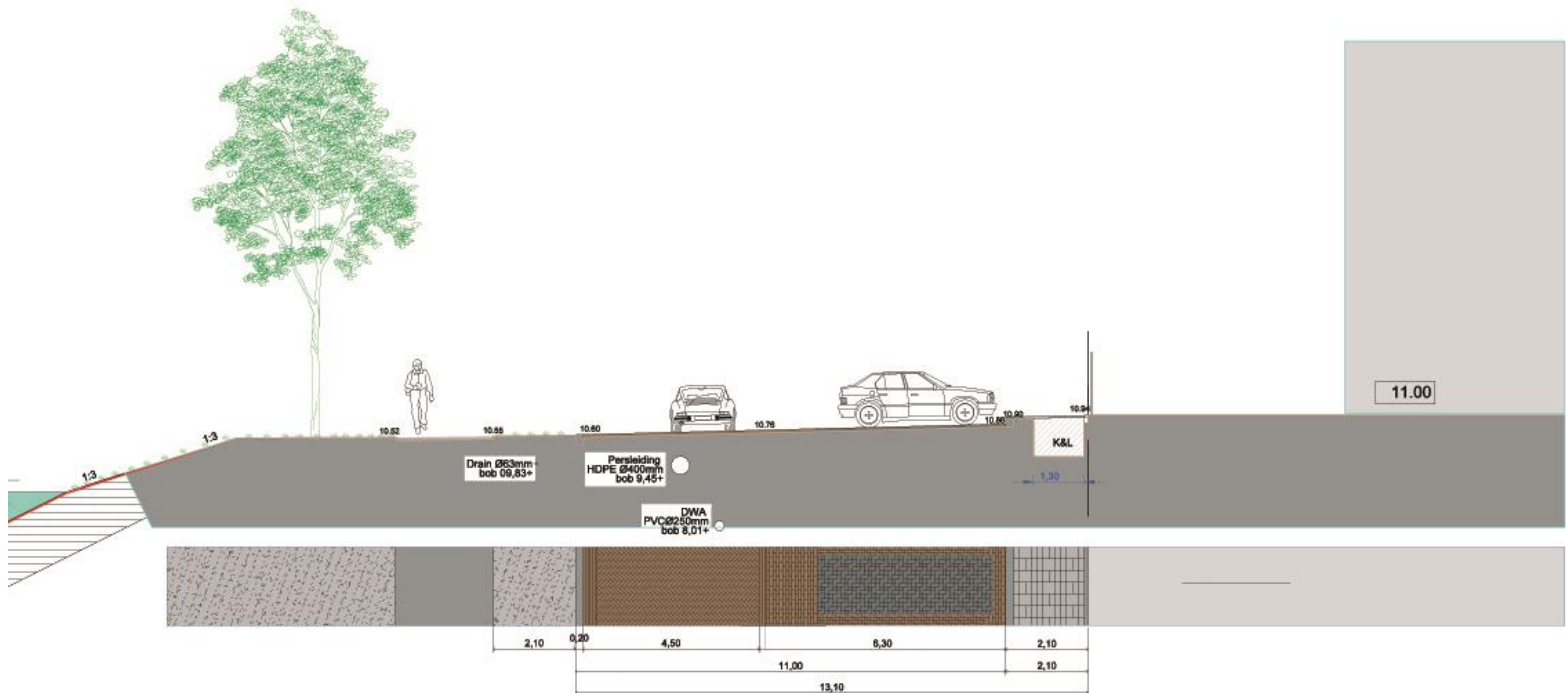
DOORSNEDE E



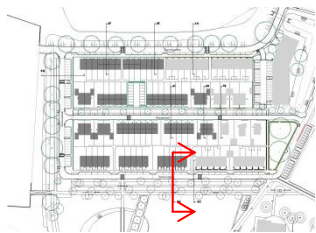
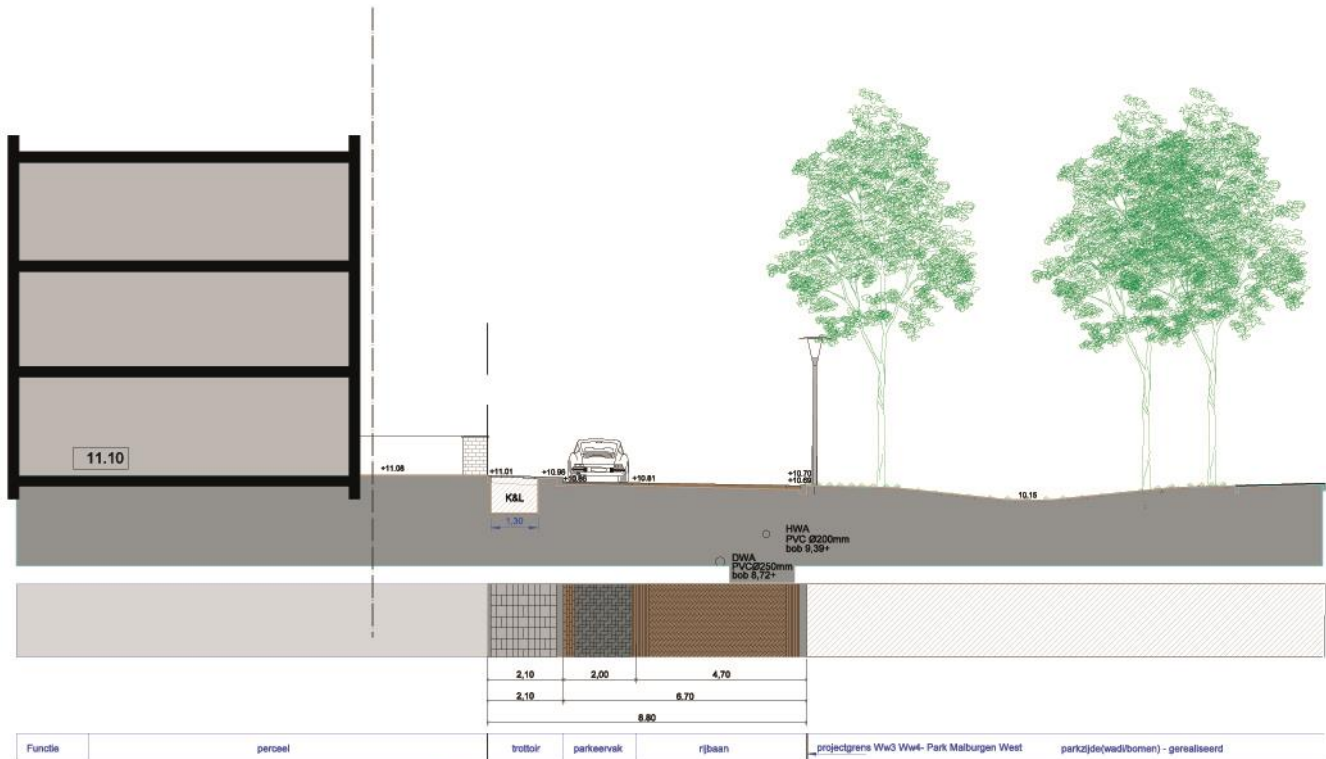
	water	groen	rijbaan	parkeervak	trottoir	perceel
			Trottoirband 18/20/25	Cebakken Klinker, Lijngelmatig, (240x240x60mm), kleur terra argento, Krijpverband op 2 n kant	BSS Keiformaat (211x105/90), kleur "terra argento", aëroogverband	Trottoirband 18/20/25
					Bekephel (300x300x50mm), kleur "donker grijs", haltsleuvenverband	grens uitleefbaar



DOORSNEDE F



DOORSNEDE G



Profiel 15

Opelvlakband 10/20

Bekostiged (300*300*50mm),
kleur "donker grijs", halfsluisverband

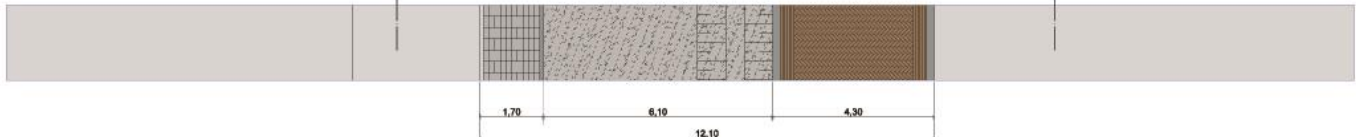
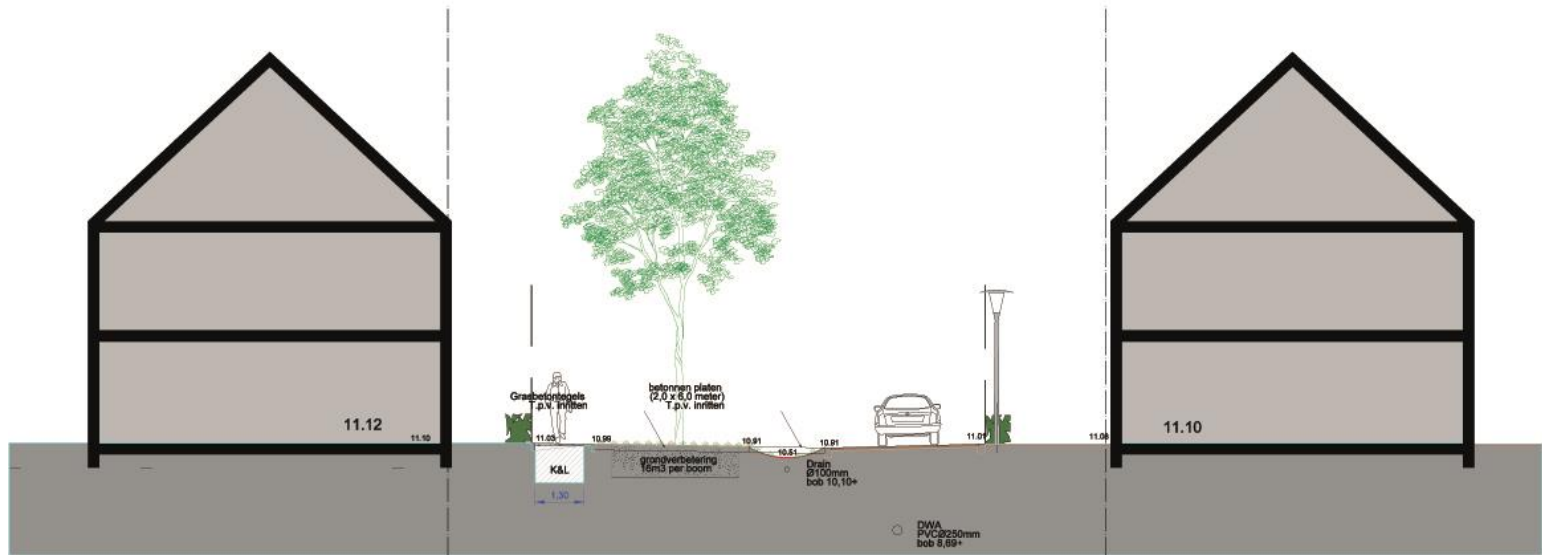
Trottoirband 18/20/25

BSS Keilformaat (211*105*90),
kleur "intracel", eleeboogverband

Gebaktem klinker, Lingsformaat,
(240*55*80mm), kleur terra argento,
Keerwervband op z'n kant

Trottoirband 18/20/25

DOORSNEDE H



Functie	perceel	grens uitgeefbaar	trottoir	groenstrookluik	wadi	rijbaan	grens uitgeefbaar	perceel
---------	---------	-------------------	----------	-----------------	------	---------	-------------------	---------

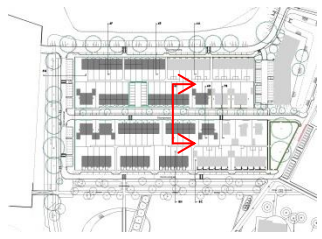
NOTA 14

Opsluitband 100*200, kleur 'Newtone grils'
 Betonligel (300*300*60mm), kleur 'donker grils', halfsleuvenband
 Opsluitband 100*200, kleur 'Newtone grils'

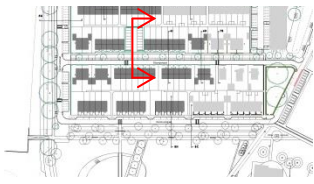
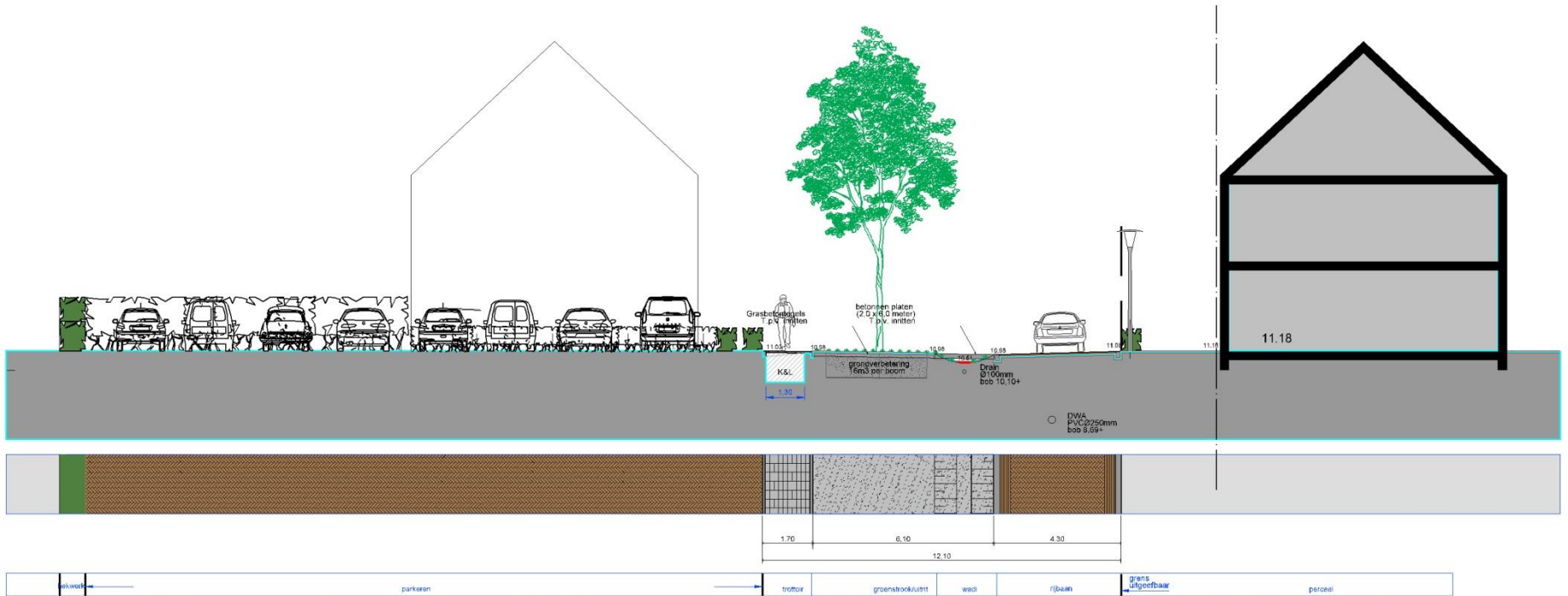
Trottoirband 18/20/25

Chapeaux beton, ligeformaat (240x66x60mm), kleur terra arancio, kepenverband plat

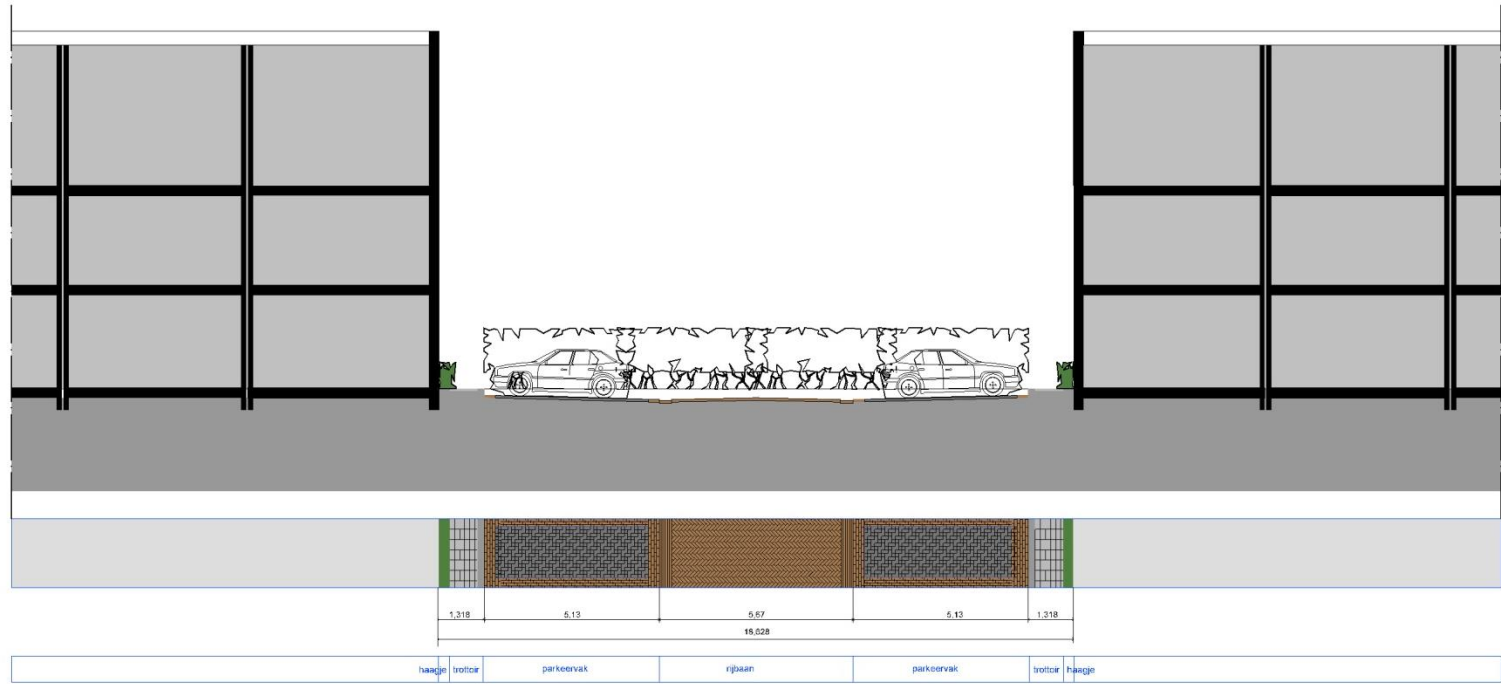
Trottoirband 18/20/25



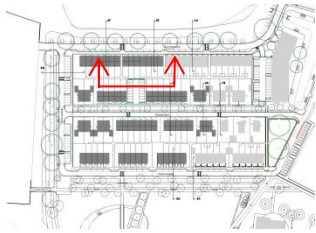
DOORSNEDE I



DOORSNEDE J



haagje	trottoir	parkeervak	rijbaan	parkeervak	trottoir	haagje
	Betonplaat (300*300*50mm), kleur 'donker grijs', halsteensverband Trottoirband 18/20/25	BSS Keefmas (21*105*90) kleur 'Antraciet', elcosogverband	Gebakken klinker, lijnformaat, (240x65x80mm), kleur terra argeno, Kegeverband op z/n kant	BSS Keefmas (21*105*90) kleur 'Antraciet', elcosogverband	Trottoirband 18/20/25 Betonplaat (300*300*50mm), kleur 'donker grijs', halsteensverband	



DOORSNEDE K

ARCHITECTONISCHE VERSCHIJNINGSVORM

De architectuur van de nieuwe woningen sluit aan op de architectuur van de reeds gerealiseerde woningen, maar is geen 1:1 kopie hier van.

- Aan de zuidzijde wordt het bestaande, 3 bouwlagen hoge “stedenbouwkundige front” gecontinueerd als parkrand. Net als bij de gerealiseerde woningen zal hier, met een variatie op het thema, een terras de overgang vormen van de woningen naar het trottoir. I.t.t. de reeds gerealiseerde woningen zal het terras op maaiveldniveau liggen, om direct aan te sluiten de eetruimte in de woning.
- Aan de noordzijde wordt de straatwand eveneens gecontinueerd, waarbij de bouwmassa een combinatie kent van 3 bouwlagen (met plat dak) en 2 bouwlagen met zadeldak. Ter plaatse van de overgang naar de bestaande, 3 bouwlagen hoge bebouwing en ter plaatse van de westelijke kop bevinden zich de 3 bouwlagen hoge woningen.
- Om eenheid te creëren in de westelijke beëindiging van WW4 zijn aan de westelijke zijde van het Blauwgraspad, ter weerszijde van de wadi, halfvrijstaande woningen van 3 bouwlagen met een plat dak geprojecteerd. Om op deze plek (aan de Helmkruidstraat) de ruimtelijke samenhang te versterken komt er een erfafscheiding in de vorm van een doorlopend, ca. 1,8 m1 hoog hekwerk met begroëing, e.e.a. anticiperend op het groene karakter van deze zijde van de locatie.
- Aansluitend op de kleine “korrel” van de bestaande bebouwing aan oostzijde van het Blauwgraspad zijn halfvrijstaande woningen geprojecteerd (2 bouwlagen met zadeldak).
- In het middendeel aan het Blauwgraspad komen (relatief) korte rijtjes, bestaande uit 5 of 7 woningen (2 bouwlagen met een zadeldak).

Het materiaal- en kleurgebruik zal, zonder exact hetzelfde te zijn, aansluiting zoeken bij de gerealiseerde woningen. Het belangrijkste kenmerk van de woningen zijn de bakstenen gevels, in 2 kleuren steen.



Zonnedauwweg (gespiegeld)



Blauwgraspad noordzijde

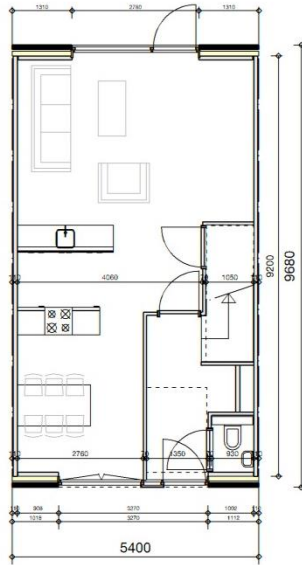


Blauwgraspad zuidzijde (gespiegeld)

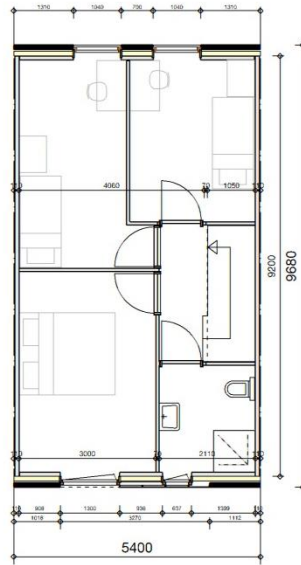


STRAATWANDEN

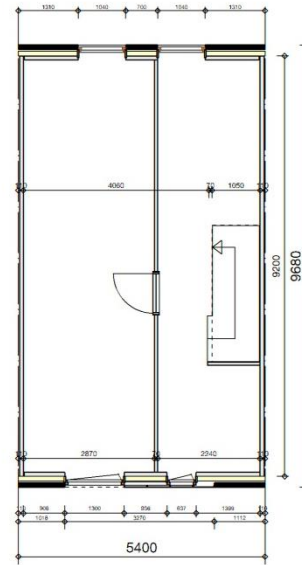
Helmkruidstraat



Begane Grond



1e verdieping



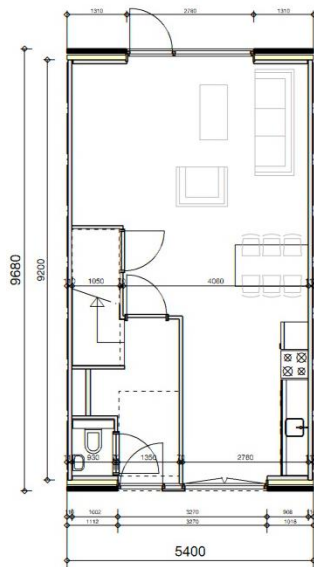
2e verdieping

PLATTEGRONDEN RIJWONINGEN HELMKRUIDSTRAAT

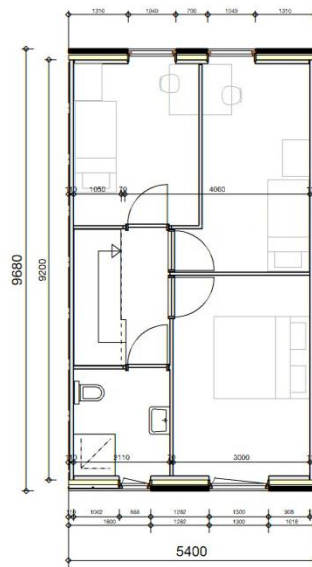


Helmkruidstraat westzijde

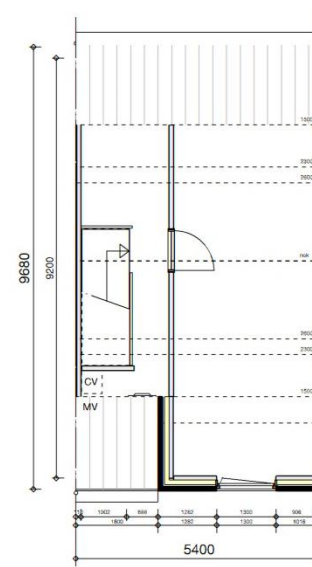
STRAATWAND



Begane Grond

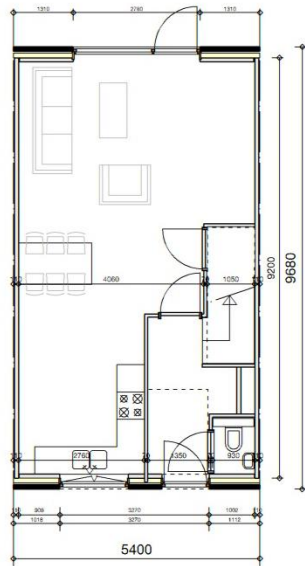


1e verdieping

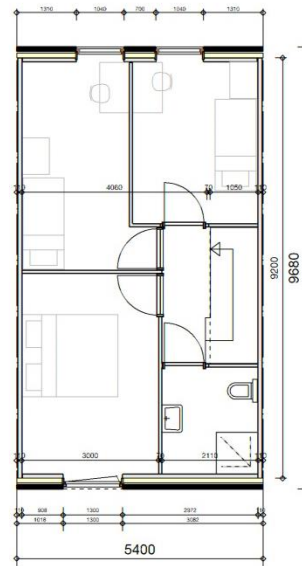


2e verdieping (zolder)

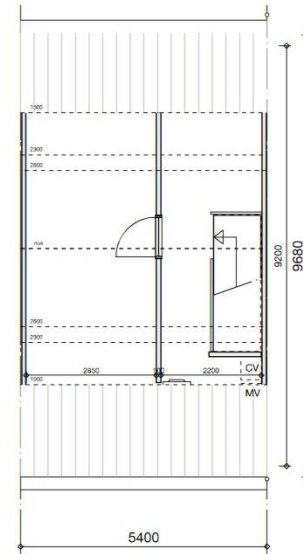
PLATTEGRONDEN RIJWONINGEN (MET DAKOPBOUW) BLAUWGRASPAD



Begane Grond

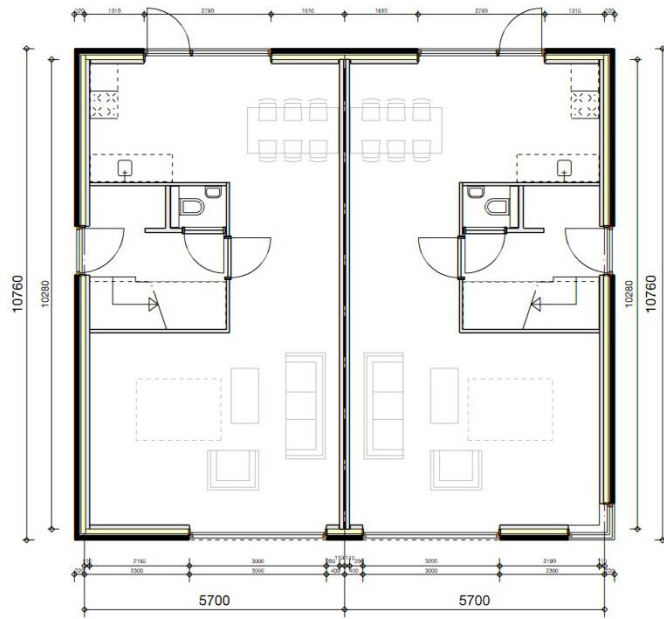


1e verdieping



2e verdieping (zolder)

PLATTEGRONDEN RIJWONINGEN ZONNEDAUWWEG



Begane Grond



1e verdieping

2e verdieping (zolder)

PLATTEGRONDEN TWEE-ONDER-EEN-KAP BLAUWGRASPAD

dat