

Toelichting

Arnhem : 13 juli 2021
Onderwerp : Toelichting stedenbouwkundig plan Churchillweg-Spelstraat Wageningen
Kenmerk : 84.50.06
Bijlagen : Stedenbouwkundig plan en architectonische uitwerking (D+B architecten)

1 Aanleiding

Provascon Investment heeft het voornemen het gebied Churchillweg-Spelstraat in Wageningen te herontwikkelen tot woongebied. Het plan omvat de herontwikkeling van een drietal locaties aan de Churchillweg en Spelstraat (zie bijgaande afbeelding). Voor dit plan zijn er in het verleden diverse stukken opgesteld en is het plan een aantal keer gewijzigd. Hier verwijzen andere documenten naar. Voorliggende memo geeft een stedenbouwkundige toelichting over hoe het plan tot stand is gekomen op basis van een historische en stedenbouwkundige analyse. Op basis van de analyse zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die zijn gericht op een zorgvuldige inpassing van het plan in de bestaande omgeving. Op basis van deze uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan en architectonische uitwerking opgesteld (D+B architecten, zie bijlage).



Plangebied



2 Historie

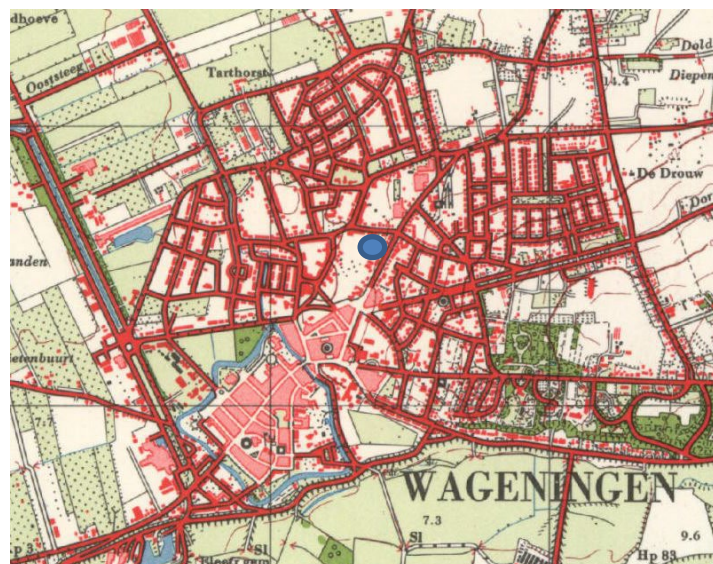
Topografische kaart 1914

Op deze kaart is de Churchillweg een belangrijke verbindingroute vanuit de vestingstad naar Ede. De Harnjesweg is een oude weg die rond deze tijd bebouwd raakt met woningen. Verderop is korenmolen De Vlijt te zien (aangeduid als KM).



Topografische kaart 1958

Ten noorden en oosten van het centrum is de stad flink uitgebreid met tuindorppachtige woonwijken. Het plangebied is, behoudens langs de Churchillweg en Harnjesweg als relatief onbebouwd gebied midden in de stad zichtbaar.



Topografische kaart 1977

Het gebied ten noorden van het centrum is drastisch veranderd. Volgens de principes van het Nieuwe bouwen is het gebied orthogonaal verkaveld en is een tangentiële wegenstructuur aangelegd. Hiermee verliest de Churchillweg de functie als interlokale verbinding voor het autoverkeer.



Topografische kaart 1998

Het gebied rond het Olympiaplein, net ten noorden van de Lawickse Allee is verder ontwikkeld. Ook de grootschalige woonbebouwing aan de Spelstraat is inmiddels gerealiseerd. Er heeft een schaalvergroting plaatsgevonden in de bebouwing aan de Churchillweg door de winkel- en horecafuncties die hier nu gevestigd zijn.



3 Huidige karakteristiek gebied

Churchillweg

De Churchillweg is een oude radiaal die de Benedenbuurt verbindt met het centrum. De Churchillweg is uitgevoerd in een smal profiel. Er is sprake van een smalle rijbaan (eenrichtingsverkeer) met soms langsparkeren. Aan beide zijden ligt een rood betegelde fietsstrook en een smal trottoir. De straat is erg stenig. Er is hier en daar ruimte voor een ondiepe voortuin en bomen ontbreken.

Bebouwing langs Churchillweg

De oorspronkelijke lintbebouwing ontstond al in de 19e eeuw. De oorspronkelijke lintstructuur die op plaatsen langs de Churchillweg te vinden is, kenmerkt zich door een kleinschalig beeld. De gebouwen bestaan over het algemeen uit individuele panden en woningen. De bebouwing bestaat overwegend uit één à twee bouwlagen en is voorzien van een kap. Overwegend zadeldak en mansardekap. De gevels van de gebouwen bestaan uit baksteen. Enkele gebouwen gestuukt of geverfd in een lichte kleur (wit).



Op verschillende plekken is de oorspronkelijke lintbebouwing in de tweede helft van de 20^e eeuw (jaren '70 en '80) vervangen door grootschaligere bebouwing van 2-3 lagen.

Zo ook ter plekke van het plangebied. In dit deel van de Churchillweg, dat grenst aan het centrum van de stad, kreeg een groot deel van de panden op de begane grond een winkelfunctie. Door de afwijkende vormgeving van de begane grond in de vorm van winkelpuien en soms lange luifels ontstaat een sterke horizontale gelding. In het geval van nieuwbouw wijkt deze door de andere schaal, hoogte en vormgeving sterk af van de oorspronkelijke lintbebouwing. Op andere plekken is door de puien en luifels de oorspronkelijk bebouwing flink aangetast.

Aan de overzijde van het plangebied is de oorspronkelijke lintbebouwing nog redelijk herkenbaar, alhoewel hier ook verschillende panden voorzien zijn van brede winkelpuien met luifels waardoor een sterke tweedeling ontstaat tussen begane grond en bovenverdieping van de panden.



Harnjesweg en Spelstraat

De Harnjesweg en Spelstraat zijn woonstraten die haaks lopen op de Churchillweg. De woonstraten hebben een eenvoudig profiel van rode klinkers met aan weerszijden een trottoir van grijze betontegels.

De Harnjesweg is een oude woonstraat uit begin 20^e eeuw waarlangs deels nog oorspronkelijke woonbebouwing ligt in een traditionele verkaveling van vrijstaande woningen en tweekappers. In andere delen heeft stadsvernieuwing plaatsgevonden rond de jaren '80 van de vorige eeuw. Aan de Harnjesweg is sprake van kleine voortuinen

De Spelstraat maakt onderdeel uit van een gebied rond de Rooseveltweg dat in de jaren '60-'70 in de traditie van het Nieuwe Bouwen is verkaveld. Dit is herkenbaar aan orthogonale wegenstructuur met half open bouwblokken. Het aanwezige semiopenbaar groen maakt onderdeel uit van dit verkavelingspatroon.

Bebouwing langs Harnjesweg

De traditionele woonbebouwing kenmerkt zich door een kleinschalig beeld van woningen in één à twee bouwlagen voorzien van een zadeldak. De latere invullingen zijn eenvoudige woonblokken in licht orde baksteen van 2 lagen met zadelkap. De nok van deze blokken ligt evenwijdig aan de straat.



Bebouwing gebied Spelstraat

Traditioneel woonblok van 2 lagen met kap in gele steen vormt de overgang naar grootschalige woonblokken behorend bij het orthogonaal verkavelingspatroon en het gebied rond de Rooseveltlaan. Hier staat bebouwing met haakvormige appartementencomplexen in 3 lagen.



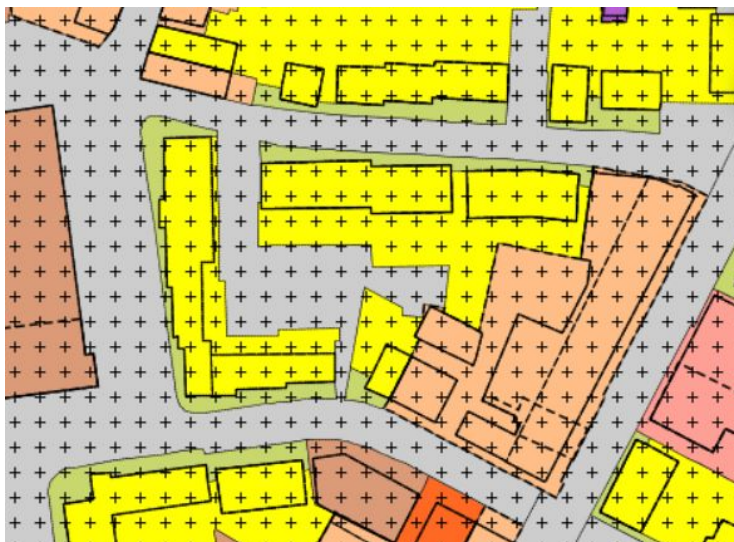
4 Stedenbouwkundige analyse

De bebouwing van het huidige plangebied is divers en heeft geen hoogwaardige uitstraling. De grote verscheidenheid in bebouwingstypes is verklaarbaar. In het plangebied komen verschillende bebouwingsstructuren met ieder een eigen bebouwingskarakteristiek bij elkaar: Het historisch lint van de Churchillweg (blauw), de oude woonstraat Harnjesweg (groen) en de orthogonale structuur van haaks bouwmassa's in het gebied tussen Spelstraat en Rooseveltweg (paars). De diversiteit van de bebouwing wordt nog eens versterkt doordat de oorspronkelijke lintbebouwing van de Churchillweg maar ook de traditionele woonverkaveling langs de Harnjesweg in de tweede helft van de 19^e eeuw is vervangen door vaak sobere bebouwing in een afwijkende massa en architectuur.

Op onderstaande analysetekening is dit verbeeld.



Analyse bebouwingsstructuur (bron: D+B Architecten)



Uitsnede bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bouwblok Churchillweg-Harnjesweg-Sportlaan-Spelstraat.

De percelen aan de Churchillweg en deels aan de Spelstraat hebben een gemengde bestemming (winkels, horeca, wonen). De bouwhoogtes wisselen van 1 laag met kap, 2 lagen met kap en deels 3 lagen. De achterpercelen zijn vrijwel geheel verhard en intensief bebouwd. Aan de Harnjesweg liggen traditionele woonpercelen met tuinen. Aan de Spelstraat ligt ook zo'n perceel. De bouwhoogte is 2 lagen met een kap.

Aan de Sportlaan-hoek Spelstraat ligt een appartementencomplex in semi-openbaar groen. Aan de achterzijde is sprake van een parkeergebied voor bewoners, dat ontsloten is vanaf de Harnjesweg. De bouwhoogte is 3 lagen op een plint.

Aan de hand van de beschrijving van de huidige karakteristiek en stedenbouwkundige analyse komen de volgende kwaliteiten en knelpunten naar voren komen:

Kwaliteiten:

- De Churchillweg is een historische route met karakteristieke pandsgewijze bebouwing die deels nog herkenbaar is. De bebouwing is geplaatst in een (licht) verspringende rooilijn. De diversiteit van de vaak klassieke architectuur van de bebouwing en de variatie in kapvormen is een belangrijke kwaliteit van de bebouwing aan de Churchillweg
- Ook de Harnjesweg is een oude route met deels nog fraaie oorspronkelijke woonbebouwing. De groene voortuinen zijn hier een belangrijke kwaliteit
- Een aantal woningen aan de Harnjesweg zijn voorzien van diepe tuinen die zorgen voor een groene aanblik van het binnenterrein.

Knelpunten/Diskwaliteiten:

- De overgang tussen de verkavelingsstructuur met individuele panden en achtertuinen van de Churchillweg/Harnjesweg naar de orthogonale verkaveling van het achterliggende gebied van de Spelstraat is momenteel niet goed vormgegeven
- De bebouwing van het huidige plangebied sluit niet goed aan op de gebiedskarakteristiek en heeft geen hoogwaardige uitstraling. De bebouwing van het

5 Uitgangspunten planontwikkeling

Een binnenstedelijke herontwikkeling leidt logischerwijs tot een intensivering van het programma/bouwmassa, anders is immers een plan financieel onuitvoerbaar. Met de nieuwe invulling zal echter gelijktijdig worden gekeken naar de ruimtelijke kwaliteitswinst en op welke wijze de aansluiting kan worden gezocht op de stedenbouwkundige structuur zodat er een stedenbouwkundig verantwoord plan komt. Dit komt naar voren in de volgende visie op het gebied.

Invulling van het plangebied draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Kwaliteitswinst kan behaald worden door de overgang tussen verschillende verkavelingsstructuren duidelijker vorm te geven en per straat aan te sluiten op de daar aanwezige karakteristiek van bebouwing en openbaar gebied-erfinrichting. Daarnaast kan kwaliteitswinst behaald worden door opwaardering van de algehele uitstraling van de bebouwing en verbeterde inrichting van het openbaar gebied en het binnenterrein.

De visie is verder om te komen tot een eenduidig bouwblok. De bouwdiepte ofwel achtergevel rooilijn, de voorgevelrooilijnen, de bouwhoogtes, de architectuur van de hoofdgebouwen zijn consistent in overeenstemming met de stedenbouwkundige situatie van naastgelegen panden. Maar dit geldt ook voor de overgang van openbaar naar privé en de inrichting van het openbaar gebied en het binnenterrein.

Specifiek voor de Churchillweg is de visie om de oude lintstructuur van deze hoofdroute/radiaal te versterken door met de nieuwbouw aan te sluiten op de bebouwingskarakteristiek van individuele panden met verticale gelding.

Aan de Harnjesweg is het vormgeven van de overgang van de hoofdroute Churchillweg naar een secundaire woonstraat met traditionele bebouwing het uitgangspunt van de planvorming.

Aan de Spelstraat kan vooral de overgang naar de verkaveling van het Nieuwe Bouwen beter worden vormgegeven door met de nieuwbouw aansluiting te zoeken op de bebouwingskarakteristiek van het gebied met appartementenblokken die horizontaal zijn geled en waarmee duidelijk wordt dat hier sprake is van een wezenlijk ander gebied dan het lint van de Churchillweg.

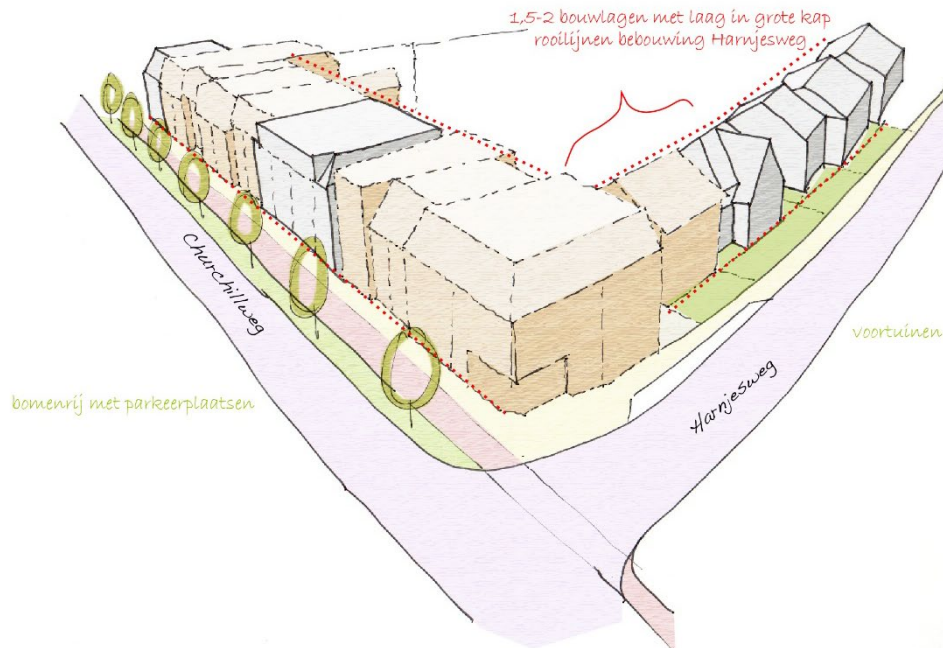
Onderstaand zijn per straat de uitgangspunten voor de planontwikkeling beschreven. Op de tekeningen zijn de uitgangspunten zichtbaar met betrekking tot bouwhoogtes, rooilijnen en horizontale, danwel verticale geleiding. Hiermee wordt bereikt dat er sprake is van een bouwblok dat op alle stedenbouwkundige manieren aansluiting wordt gezocht.

Churchillweg

Stedenbouw

- De bebouwing is geplaatst in een (licht) verspringende rooilijn.
- De bebouwing bestaat uit twee lagen en een woonlaag onder de kap, ondergeschikt kan sprake zijn van 3 bouwlagen met plat dak.
- Pandwijze bebouwing, kleine korrelgrootte. Gebouw opdelen in meerdere bouwmassa door lichte verspringing voorgevelrooilijn, lichte verspringing goothoogte en bouwhoogte.

- verticale geleding door diverse uitstraling gevels met verschillende raamopeningen, materiaal en kleurkeuze.
- Aan de achterzijde ook een representatieve gevel te realiseren. Hierdoor heeft een interne ontsluiting van de appartementen de voorkeur boven een galerijontsluiting. Ook de geleding die aan de voorzijde gewenst is, is aan de achterzijde eveneens uitgangspunt zodat de bouwmassa's niet te massaal ogen.
- Bouwdiepte is circa 20 meter zodat het binnengebied niet wordt dichtgezet en de achterwand vergelijkbaar is met de andere panden aan de Churchillweg.
- merendeel toepassen van een kap.
- architectonische verbijzondering hoek Churchillweg/Harnjesweg



Uitgangspunten bouwmassa aan Harnjesweg en Churchillweg

Architectuur

- Gevel oogt niet als één groot blok, maar optelling van panden, breedte 7 – 12 meter
- Per afzonderlijk bouwdeel een kap
- Variatie in dakvormen: zadeldak, mansardekap, schilddak;
- Parcellering benadrukken door de toepassing van een verticale geleding en kleine gevelsprongen
- Individuele voordeuren per bouwdeel
- Bij de gevels is lichtbruine tot roodbruine baksteen toegepast; pleisterwerk in een lichte kleur is mogelijk, indien dit het algehele beeld niet gaat overheersen;
- De gevel op de hoek verschilt qua kleur/materialisering van de gevel van de bebouwing aan de Harnjesweg bijvoorbeeld doordat deze wit gestuukt of gekeimd is

Erfinrichting- overgang openbaar gebied

- Vanaf de gevels van de appartementen aan de Churchillweg tot aan het trottoir is ruimte voor een overgangsstrook ('Delfts stoepje'). Een zone waar per geveleenheid/bouwblokje gekozen wordt voor bijvoorbeeld een geveltuin, een

zitelement, bloembakken, andere bestrating etc. Hiermee wordt het karakteristiek van de architectuur vertaald in de overgang openbaar privé.

- Verder wordt aan deze zijde de openbare ruimte heringericht met langspaarvakken afwisselend met bomen en een trottoir. Hiermee ontstaat er veel meer groen en eenheid dan de huidige situatie.

Harnjesweg

Stedenbouw

- De bebouwing is geplaatst in de rooilijn van bestaande woning, die duidelijk terug ligt t.o.v. de hoekbebouwing van de Churchillweg
- Pandgewijze bebouwing, kleinere korrelgrootte
- architectonische verbijzondering hoek Churchillweg/Harnjesweg
- bouwdiepte is gelijk aan naastgelegen woning
- bouwmassa is gelijk aan naastgelegen woning De bebouwing bestaat uit twee lagen met wonen onder de kap
- dit bouwdeel staat los van de massa op de hoek.

Architectuur

- Gevel benadrukt dat sprake is van apart bouwdeel, iets ondergeschikt aan bebouwing Churchillweg
- Bouwdeel aan Harnjesweg heeft afzonderlijke kap, dakvorm is een (samengesteld) zadeldak in aansluiting op kapvorm Harnjesweg
- Verschil met bebouwing Churchillweg benadrukken door iets minder stringente verticale geleding
- Bouwdeel heeft individuele voordeuren
- Bij de gevels is lichtbruine tot roodbruine baksteen toegepast; geen pleisterwerk of keimwerk

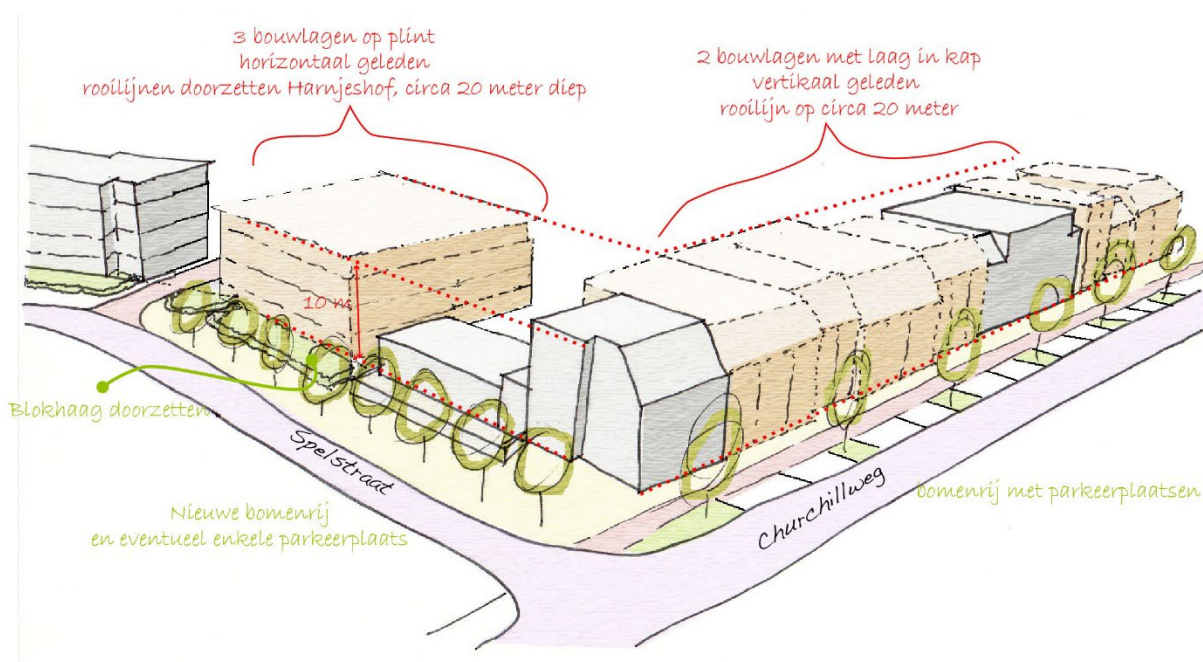
Erfinrichting- overgang openbaar gebied

- Met smalle voortuinen wordt de overgang van de stenige Churchillweg naar een woonstraat met tuintjes verduidelijkt

Spelstraat

Stedenbouw

- De bebouwing is geplaatst in een strakke rooilijn parallel aan het eerste stuk weg
- De bebouwing bestaat uit drie lagen eventueel op een plint van 1 meter
- De woonblokken zijn grootschaliger dan aan de Churchillweg en Harnjesweg
- Eén blok gelijk aan zijgevel cafetaria
- Een schegvormig doorzicht tussen Harnjeshof en nieuwbouw
- bouwhoogte gelijk aan hoogte Harnjeshof
- horizontale geleding
- eerste laag een halve plint (van parkeerveld) overeenkomstig blok Harnjeshof
- bovenstaande bouwlaag iets naar binnen liggend ten behoeve van geleding of uitvoeren met een kap
- achtergevelrooilijn gelijk aan Harnjeshof, bouwdiepte circa 20 meter diep



Uitgangspunten bouwmassa aan Spelstraat en Churchillweg

Architectuur

- De architectuur verschilt van de architectuur aan de Churchillweg en Harnjesweg doordat deze meer aansluit op de architectuur van het Nieuwe Bouwen
- De bovenste laag is eventueel verbijzonderd, bij voorkeur wordt een kap toegepast
- De bebouwing heeft een duidelijk horizontale geleding (eventueel met uitzondering van het entreegedeelte)
- Het verschil met de Churchillweg wordt benadrukt doordat geen sprake is van individuele voordeuren
- Bij de gevels kan zowel baksteen, pleisterwerk of een andere gevelbekleding worden toegepast
- De balkons aan de Spelstraat dienen onderdeel te zijn van de hoofdbouw en niet als losse elementen vorm gegeven.

Erfinrichting-overgang openbaar gebied

- Met blokhaagen is de overgang tussen de gevel en het trottoir vormgegeven, vergelijkbaar met het naastgelegen appartementengebouw
- Hier is bovendien ruimte voor enkele bomen.

Privacy binnenterrein

Met betrekking tot de privacy wordt de nieuwbouw hoger dan de bestaande bebouwing, maar staat op grotere afstand. In de bestaande situatie zijn de achterpercelen bebouwd met soms forse bijgebouwen, waarin tevens functies zitten zoals woonfuncties. In de nieuwe situatie is het achtergebied onbebouwd.

Door de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing (variërend tussen de 30-45 meter) is geen sprake van onevenredige aantasting van de privacy in een dergelijke stedelijke situatie. Door de toepassing van afschermende beplanting in de vorm van bestaande bomen en

bijvoorbeeld nieuwe platanen kan de privacy nog verbeterd worden. Doordat de bestaande woningen aan de Harnjesweg hoger zijn gelegen is de beleving van de bouwhoogte vanaf deze zijde ook minder hoog.

Ter hoogte van de locatie Spelstraat is het huidige woongebouw met studentenwoningen direct op de erfgrans gelegen en in de nieuwe situatie staat de bebouwing op circa 38 meter tot de woning en circa 8 meter tot de tuingrens. Dit woongebouw is reeds voorzien van ramen en zou theoretisch ook kunnen worden vervangen voor een nieuw woongebouw. De rijwoningen aan de Spelstraat hebben op de verdieping momenteel al zicht op het binnengebied. Er is in dit geval geen sprake van een verslechtering/aantasting van de privacy en zoniet zelfs een verbetering van de privacy. Zeker ook gecombineerd met platanen.



Ter hoogte van de locatie Stormvogel is er momenteel een woongebouw op circa 30 meter gelegen en in de nieuwe situatie staat het hoofdgebouw op meer dan 35 meter. De afstand tot bestaande woningen is daarmee vergroot. Ondanks dat de nieuwbouw een verdieping slaag hoger is, is gezien de vergrote afstand sprake van een verbetering van de privacy.



Ter hoogte van de locatie Intersport is in de huidige situatie sprake van bebouwing langs de volledige erfgrans. Hier zitten momenteel geen ramen in. Op de verdieping zijn wel terrassen gelegen van de woningen die hier bovenop zijn gelegen. De nieuwbouw zal in de toekomst niet verder dan de Chipshop worden gesitueerd. De afstand van de ramen/terrassen zijn daarmee niet

veel anders dan de huidige situatie. Het nieuwe woonblokje direct naast de bestaande tweekapper zal dezelfde diepte hebben als deze bestaande woning. Hiermee is de privacy gerelateerde situatie vergelijkbaar met de woning die aan de andere zijde van tweekapper reeds vast zit. Dus ondanks dat dit blokje dichterbij komt te liggen dan de huidige situatie is er geen sprake van een significante aantasting van de privacy. Bovendien heeft het huidige woonperceel een lange schuur in zijn tuin waarmee er ook een afscherming is. Ook hierbij kunnen de bomen nog een extra bijdrage leveren aan de afscherming. Kortom er is geen sprake van een aantasting van de privacy.

Bezonningsstudie

Er is in het ontwerpproces een bezonningsstudie uitgevoerd. Per plaatje is benoemd of er sprake is van grotere schaduwwerking op bestaande woningen/kavels. Hieruit is te concluderen dat op de omliggende woningen op twee punten sprake is van grotere schaduwwerking.

1. In december rond 12 uur raakt de schaduw van de nieuwbouw heel kort het woonblok Harnjesweg 14-18. Er is echter bij de modellering geen rekening gehouden met de bestaande bomen. Op navolgende foto is te zien dat deze schaduw vele malen bepalender is dan de nieuwbouw. Bovendien is dit slechts op één moment in de winterperiode waarmee er op geen enkele wijze sprake kan zijn van een onevenredige situatie.

2. In de ochtendperiode (tot circa 12uur) is er sprake van iets meer schaduwwerking op het achterste deel van de kopgevel van het Harnjeshof. Na 12 uur is de schaduw al voorbij de doorgang. Ook hier zijn de bestaande bomen niet betrokken in de analyse. Er is dus momenteel ook al sprake van schaduw. Het zou dan alleen nog gaan om 1 zijraam van 1 of wellicht 2 woningen van de bovenste verdiepingen (boven de boomkruin). Hier is geen woonkamer en/of balkon gelegen. Kortom het effect op het woongenot ten gevolge van schaduwwerking is te verwaarlozen.

Naast het effect op de omliggende bouwmassa's (meest bepalend) is de schaduwwerking in de tuinen ook bekeken. Hierbij is over het algemeen sprake van een lichte verbetering. Op enkele plekken is sprake van 1-3 meter extra schaduw. Dit betreft het zuidelijke deel van de tuin van Harnjesweg nr. 34 vanaf 15uur in de middag.



Bestaand en nieuw september/maart 15.00uur

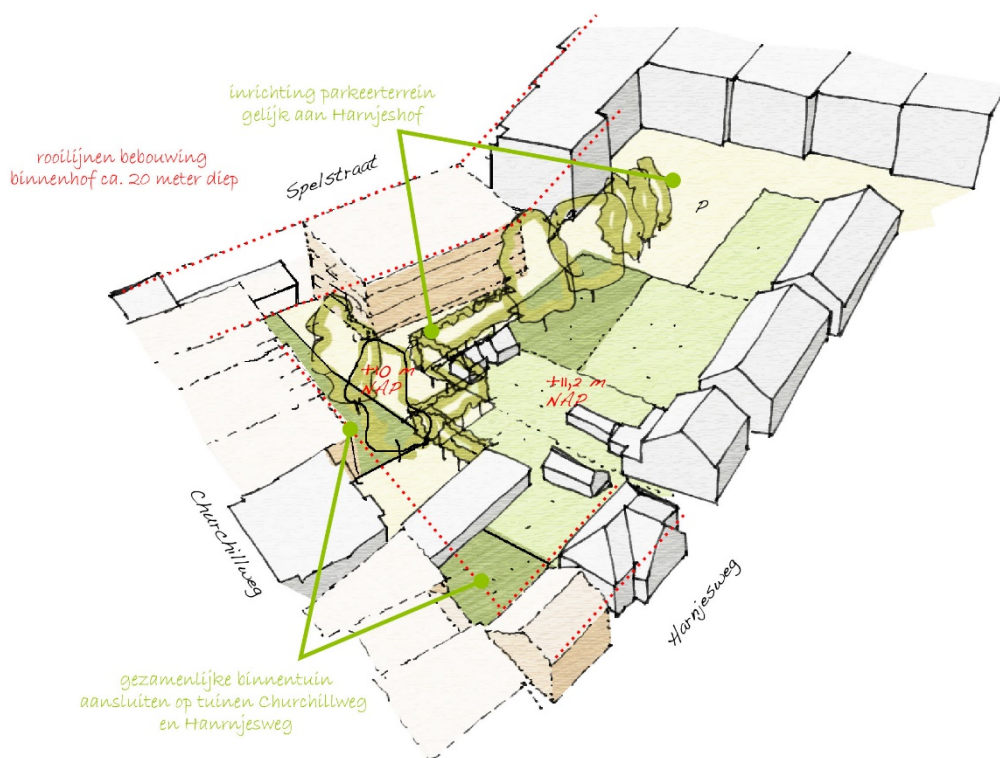
Hier is niet het terras gelegen en er is wederom geen rekening gehouden met de bestaande beplanting.

Hiermee kan gesteld worden dat dit verschil gezien de locatie er niet tot nauwelijks effect is op het woongenot. Deze tuinen zijn dermate groot dat men nog ruim voldoende zon kan ontvangen.



Overige uitgangspunten binnenterrein

Voor het binnenterrein is het uitgangspunt om een achtergevelrooilijn op circa 20 meter van de voorgevel te hanteren. Daarmee ontstaat een eenduidiger en meer open binnengebied met ruimte voor groen in de vorm van collectieve tuinen en parkeren. Er is gekozen voor een gezamenlijke groene binnentuin achter het blok aan de Harnjesweg en de Churchillweg.



Uitgangspunten binnenterrein

Momenteel is het binnenterrein ter hoogte van het plangebied grotendeels bebouwd en in gebruik als parkeerterrein en was er geen sprake van een ‘binnentuin’. In de nieuwe situatie wordt dit deel vrij gemaakt van bebouwing en integraal ingericht met parkeerplaatsen en gezamenlijk groen. Hierdoor vindt er een grote kwaliteitsslag plaats met meer lucht en ruimte.

Het maaiveld van het achterterrein ter hoogte van de Spelstraat is gelijkgetrokken met het maaiveld achter het buurpand Harnjeshof. Daarmee is het niveau op het achterterrein van alle panden gelijk aan het parkeerterrein van de Harnjeshof en het pand van de Chipshop. De aangrenzende tuinen van woningen aan de Harnjesweg liggen dan ongeveer 1,2 meter hoger.