

15055.A

Utrechtseweg 280-284 - Ontwerpnootitie Stedenbouwkundige Inpassing



Vormgevers van stad & landschap

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	05
2.	BELEID	09
3.	ONDERZOEKEN	13
4.	RANDVOORWAARDEN / PROGRAMMA	15
5.	STEDENBOUWKUNDIGE HISTORIE	19
6.	RUIMTELIJK ONTWERP	25
7.	UITWERKING OP HOOFDZAKEN	29

COLOFON

Bijlage A. Onderbouwing amoveren bijgebouw en aanbouw



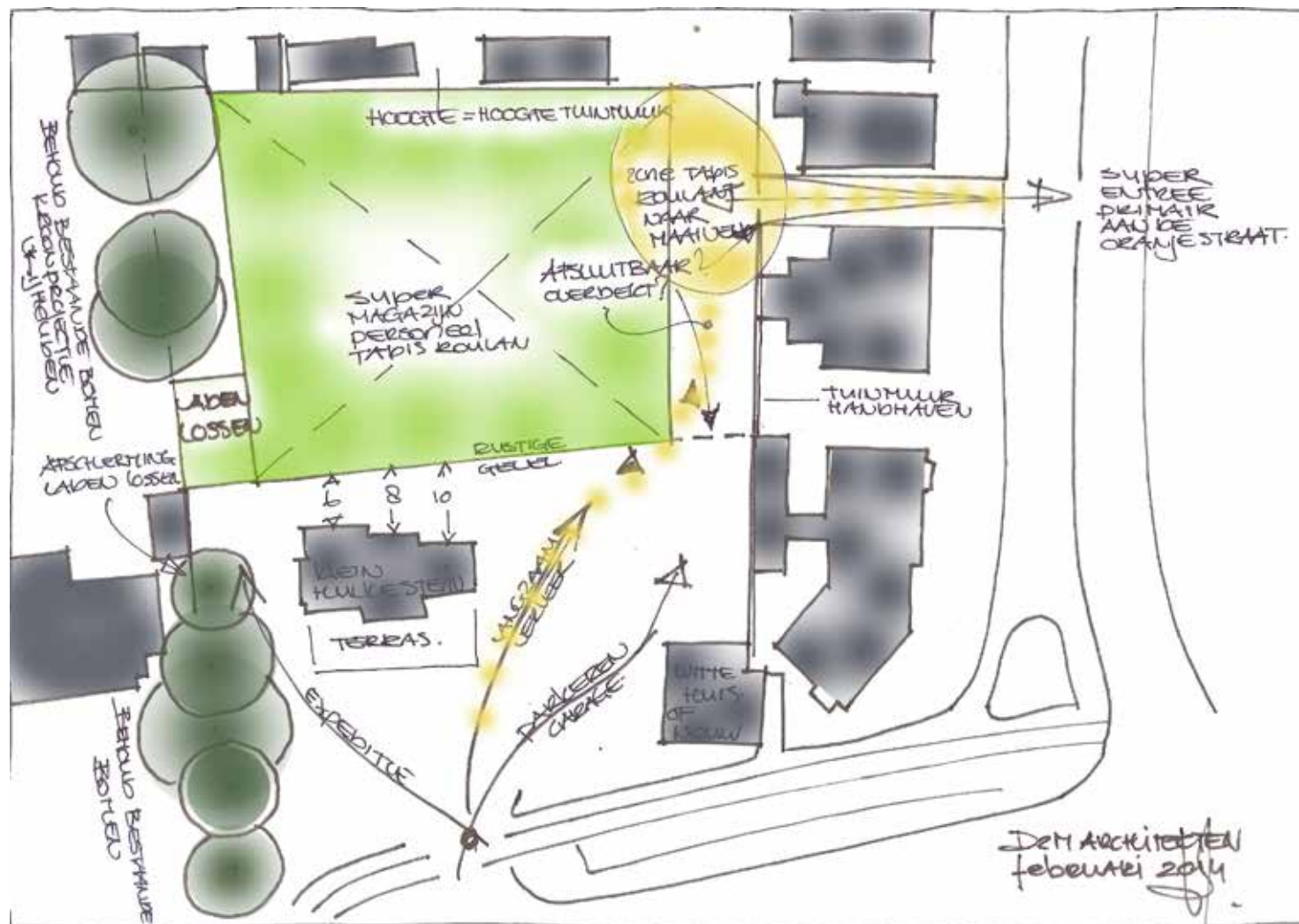
1. Inleiding

Op het terrein van de voormalige garage Hegeman aan de Utrechtseweg in Arnhem is Apollo IX project- en ontwikkelingsmaatschappij bv. voornemens een supermarkt te ontwikkelen in het kader van de versterking van de wijk economie. In het najaar van 2010 heeft de ontwikkelaar zich bij de gemeente gemeld met het verzoek een supermarkt te kunnen ontwikkelen op deze locatie. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente een quickscan uitgevoerd voor het terrein, waarbij de nieuwe inrichting vanuit verschillende disciplines is getoetst. Dit heeft geleid tot het vaststellen van een aantal (aanvullende) randvoorwaarden waar de terreininrichting en bebouwing aan dienen te voldoen.

Vervolgens zijn diverse plannen vervaardigd die varieerden van parkeren onder de supermarkt tot parkeren op maaiveld en het realiseren van de supermarkt ondergronds. Ondanks de ambtelijke en bestuurlijke goedkeuring in 2012 van het stedenbouwkundig plan heeft dit niet geleid tot een vaststelling (vigerend worden) van het bestemmingsplan. De bezwaren uit de buurt hebben de raad aanleiding gegeven het plan niet goed te keuren. Vervolgens is door de gemeente verzocht om in goed overleg met de buurt tot een herzien stedenbouwkundig plan te komen. Met de buurt en de gemeentelijke diensten is in collegiaal verband gewerkt aan een optimale vormgeving van het gehele plan dat heeft geleid tot het nu voorliggende stedenbouwkundige inpassing.

De belangrijkste randvoorwaarden op het gebied van stedenbouw, landschap en verkeer zijn:

- Afstand behouden tussen de nieuwbouw en de noord-oostgevel van de monumentale villa, waardoor de vrije ligging van deze villa met omliggende ruimte gehandhaafd blijft;
- Het creëren van de tuin van de Villa aan de zijde Utrechtseweg;
- Handhaven van een hoekbebouwing op het terrein in de geest van het bestaande pand, qua footprint, locatie en massa;



Bouwenveloppe, dd. februari 2014 (tot stand gekomen in samenspraak met de klankbordgroep)

- Diverse aanpassingen aan de Utrechtseweg, zodat een goede toegankelijkheid en verkeersafwikkeling op de Utrechtseweg gewaarborgd is;
- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen dient te voldoen aan de afgesproken parkeernorm. Voor de supermarkt dient tenminste een norm van 4 pp/100 m² bvo gehanteerd te worden.

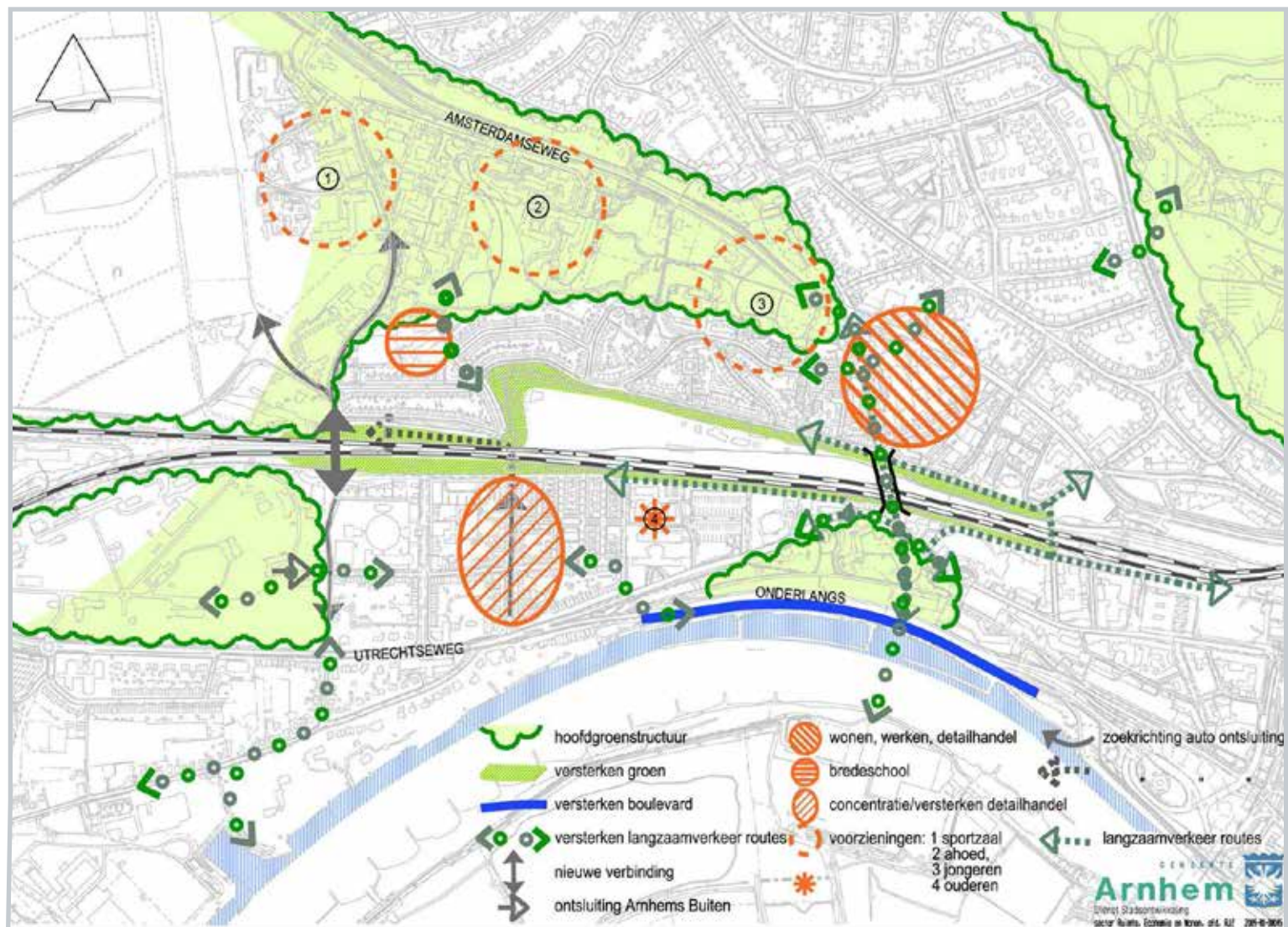
De ontwikkelaar heeft in de loop van 2013 de handschoen opgepakt om het plan van 2012 te herzien. Daarbij is breed gecommuniceerd met de wijk en middels een zorgvuldig samengestelde klankbordgroep is tot een resultaat gekomen. In de eerste helft van 2014 is een programma van wensen tot stand gebracht en is de zogenaamde Bouwenveloppe in beeld gebracht. Vervolgens is een eerste stedenbouwkundige en bouwkundige uitwerking vervaardigd, die vervolgens in samenspraak met de landschappelijke aspecten tot het nu voorliggende plan is gebracht. De gehele planvorming is zowel met de klankbordgroep als de buurt veelvuldig gecommuniceerd en afgestemd.

Status en doel

In deze rapportage zijn de resultaten verwerkt van het overleg met de klankbordgroep uit de wijk en met de vakdisciplines van de gemeente Arnhem. De rapportage vormt het uitgangspunt voor het Bestemmingsplan, de te sluiten overeenkomst met de ontwikkelaar en de verdere ontwerputwerkingen die zullen volgen.

Leeswijzer

Deze rapportage gaat in hoofdstuk 2 beknopt in op het vigerend beleid inzake de ontwikkeling van een supermarkt op de locatie. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens inzage in de onderzoeken die zijn uitgevoerd met betrekking tot de haalbaarheid van de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden aangegeven, waarna hoofdstuk 5 ingaat op de stedenbouwkundige historie van de locatie. Vervolgens geeft hoofdstuk 6 uitleg over het ruimtelijk ontwerp en hoofdstuk 7 gaat tot slot in op de uitwerking van het ontwerp.



Gebiedsvisie Spoorzone en Detailhandelsbeleid

**Gebiedsvisie Spoorzone en detailhandelsbeleid (Herijking 2008)**

In 2008 heeft de gemeente haar Gebiedsvisie Spoorzone en detailhandelsbeleid Arnhem herijkt. Hierin is opgenomen dat het wenselijk is de aanwezige wijkvoorzieningen te versterken. Er wordt aangestuurd om de bestaande clusters (veelal aan de rand) te behouden met een verbreding van de nu aanwezige functies.

Voor het ontwikkelen van nieuwe (of uitbreidingen van) voorzieningen zijn zoekcirkels aangeduid, waarbij voor de betreffende voorziening is beoordeeld wat de meest geschikte locatie is, gelet op “gebruikerspotentieel” en bereikbaarheid.

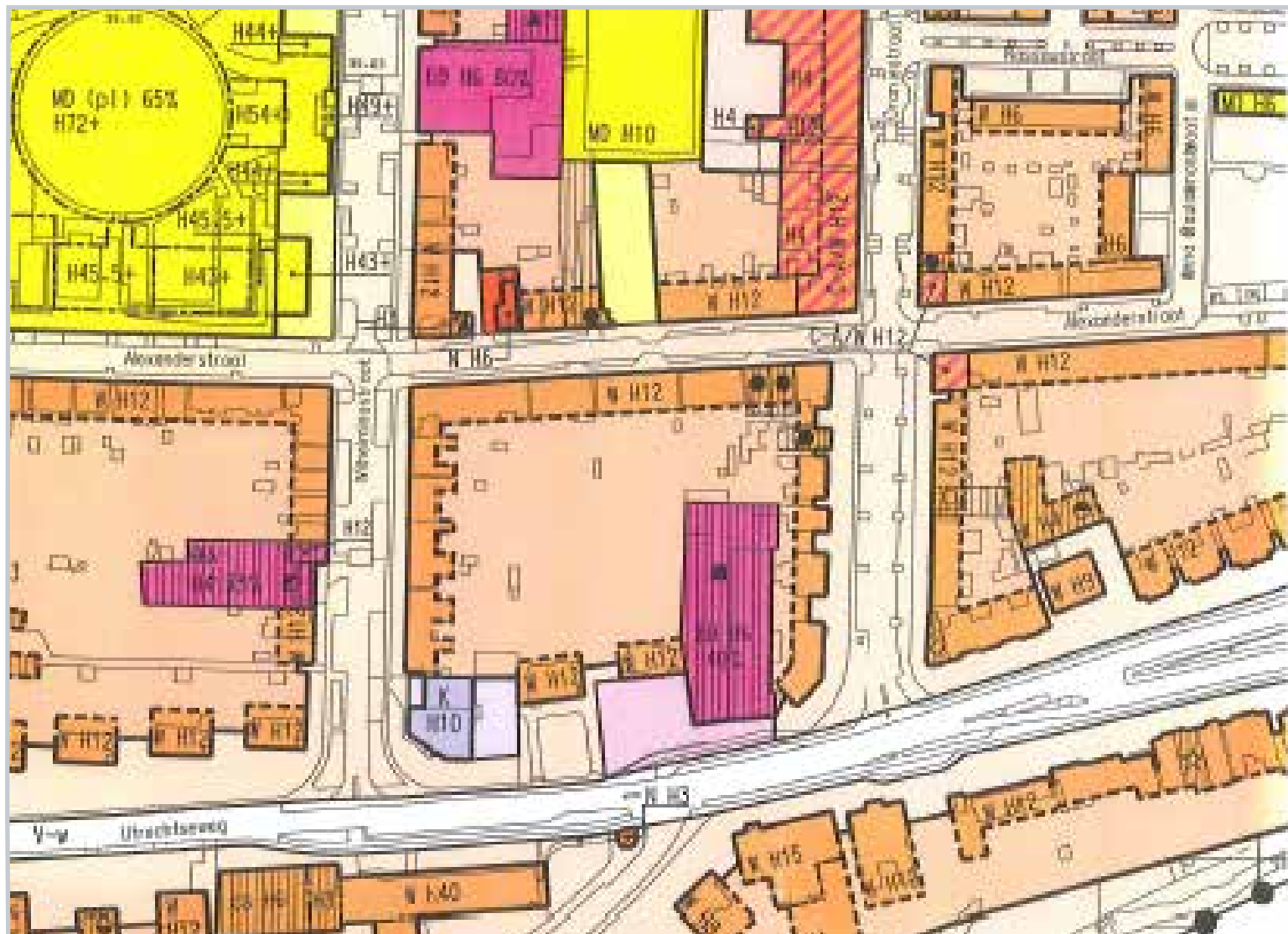
Visie op buurt- en wijkverzorging Arnhem-noord (BRO 2008)

Voor Arnhem-noord is door BRO in 2008 een visie op buurt- en wijkverzorging opgesteld, waarin de supermarktenstructuur nader is onderzocht. Daaruit bleek dat een buurtgerichte servicesupermarkt ten zuiden van het spoor gewenst is.

Gebiedsvisie Spoorzone-west, 31 mei 2010

Commercieel gezien is behoefte aan een iets vergrote buurtsuper aan de zuid-westzijde van het plangebied, een pinautomaat en een café. Om de levendigheid in de wijk te vergroten is er behoefte aan versterking van de kleinschalige wijk economie.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal aangesloten moeten worden op de aanwezige cultuurhistorische kenmerken van het gebied om daarmee de identiteit van het gebied te versterken. Karakteristieke verkavelingen moeten daarbij gehandhaafd blijven. De historische beeldbepalende fabrieksgebouwen en voormalige openbare en bijzondere gebouwen zullen zoveel mogelijk gespaard moeten blijven of ze nu wel of geen monument zijn. Zij vertellen immers de historie van het gebied. Ook de maat, schaal en korrel van nieuwe gebouwen is een aspect dat aandacht vraagt bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied.



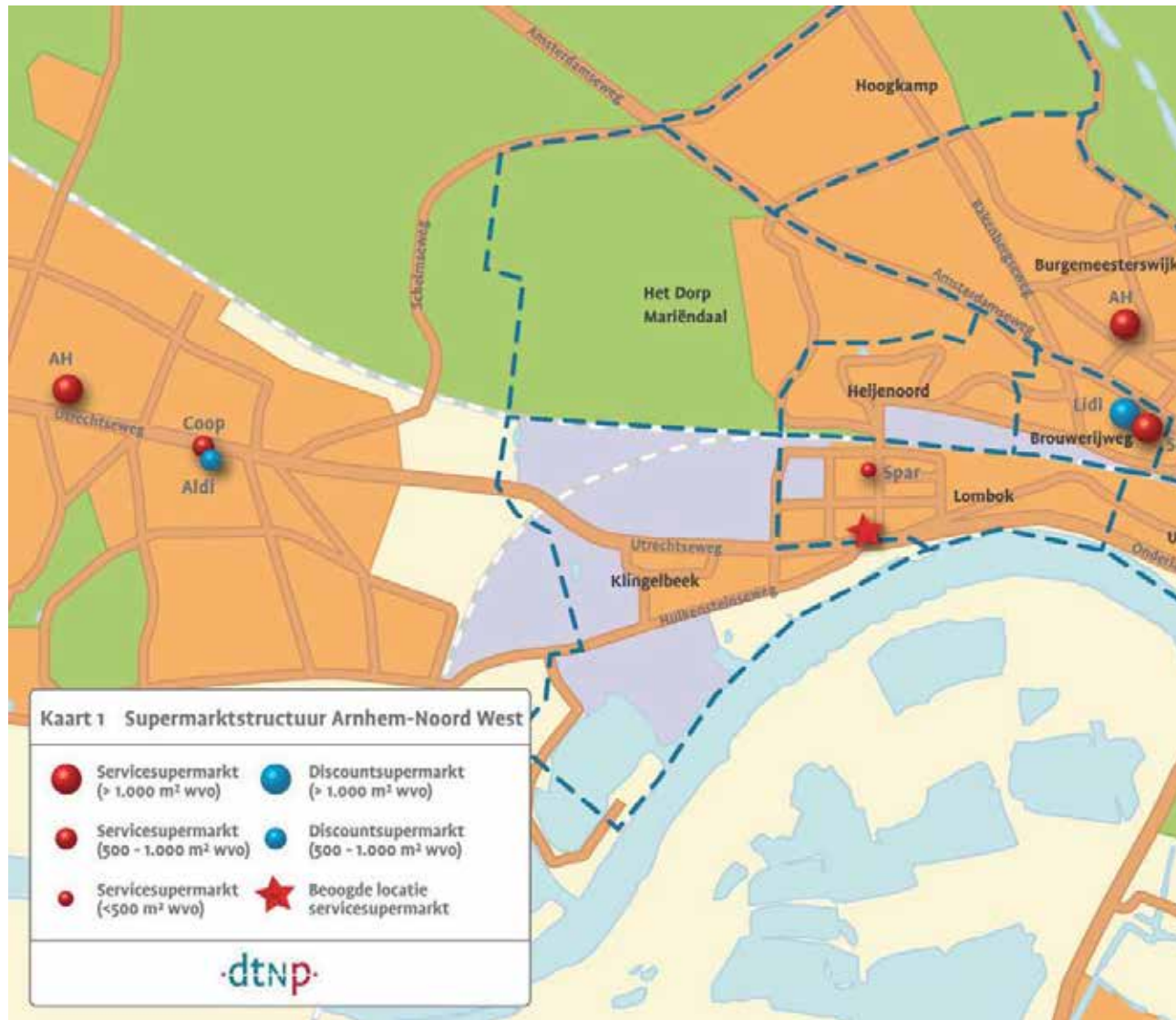
Bestemmingsplankaart



Bestemmingsplan Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat

De ontstaansgeschiedenis gaat terug tot in de Middeleeuwen waarin zich reeds een bescheiden nederzetting Hulkesteyn ten zuiden van de Utrechtseweg ontwikkelde. Van oudsher bevinden zich de landgoederen Hulkestein en Klingelbeek in het gebied. Het ten noorden van de Utrechtseweg gelegen gebied, dat in gebruik was als bouwland, bos en park veranderde sterk door de aanleg van de spoorlijn Arnhem-Amsterdam in 1845. In het gebied dat ingeklemd lag tussen de spoorlijn en de Utrechtseweg werden in het laatste kwart van de 19de eeuw de Koepelgevangenissen en het Elisabeth Gasthuis gebouwd. Aan het einde van de 19de eeuw werd het landgoed Hulkestein geëxploiteerd ten behoeve van villabouw. Aan weerszijden van de Utrechtseweg, en later ook aan de nieuw aangelegde Hulkesteinseweg, werden eveneens grote vrijstaande of dubbele villa's gebouwd.

In dit plan zijn de grenzen zo ruim gesteld, dat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Hierdoor zijn binnen één bestemming meerdere invullingen mogelijk, die alle planologisch aanvaardbaar zijn. Het gebruik van de Utrechtseweg 280/282, is positief bestemd, van "Bedrijfsdoeleinden" naar "Bedrijfsdoeleinden, tevens bestemd voor garagebedrijf", omdat deze stedenbouwkundig, verkeerskundig, economisch en milieutechnisch acceptabel worden geacht.



Spreading supermarkten



*Bovenaanzicht Utrechtseweg bij aansluiting Hulkesteinseweg
(voor augustus 2015)*

Rapport Droogh, Trommelen en Partners

In het rapport van 4 oktober 2010 (geactualiseerd op 4 februari 2015) is de aanleiding, het effect en haalbaarheid van een servicesupermarkt op deze locatie met aanpalende dagwinkels onderzocht en onderbouwd.

De conclusie is dat op deze locatie een winkelproject van ca 1.800 à 1.900 m² bruto vloeroppervlak (bvo) ontwikkeld kan worden, ca 150 m² bvo aan dagwinkels (witte pand) en daarnaast ca. 150 m² (horeca) en 150 m² aan ambachten of diensten in de villa. Dit past prima in de beleidsuitgangspunten van de gemeente tav locatie en bereikbaarheid;

Ontsluiting

Door Grontmij is in december 2010 onderzoek gedaan naar diverse aansluitvarianten voor de ontsluiting van de supermarkt, om alle mogelijkheden en randvoorwaarden helder te krijgen. Aan de hand hiervan is gekozen voor een volledige ontsluiting van het autoverkeer aan de Utrechtseweg.

Inpassing in VRI Utrechtseweg

Om dit mogelijk te maken is onderzocht of en hoe een dergelijke aansluiting in de bestaande VRI (Verkeer-Regel-Installatie) ingepast kon worden. Middels COCON berekeningen en een microsimulatie is onderzocht of en in welke mate deze inpassing, invloed heeft op de doorstroming van het verkeer op de Utrechtseweg.

De conclusie is dat er nog voldoende ruimte in de VRI regeling zit om een volledige aansluiting van een supermarkt in te passen in de regeling. In de huidige regeling is, ook zonder aansluiting voor een supermarkt, de opstelruimte voor linksafslaand verkeer richting Oranjestraat en Hulkesteinseweg kritisch qua lengte.



Situatie kruising Utrechtseweg/Hulkesteinseweg na augustus 2015

Door de aansluiting recht voor de Hulkesteinseweg te realiseren en het linksaf voorsorteren richting station, “om te klappen” naar rechtdoor richting Onderlangs, ontstaat meer opstelruimte en een betere doorstroming voor openbaar vervoer van Oosterbeek richting station.

Inmiddels is in het kader van de HOV (Hoogwaardig Openbaar vervoer) de Utrechtseweg ter hoogte van het plangebied in augustus 2015 heringericht. Mogelijk zal de ontsluiting van de supermarkt hierop nog enige aanpassing behoeven.



Het programma voor de planvorming is tot stand gekomen in samenspraak met de buurt. Daarbij zijn de randvoorwaarden, zoals eerder al door de gemeente in 2011 geformuleerd, volledig opgenomen. Dit geheel heeft geleid tot de volgende randvoorwaarden/uitgangspunten:

Erfgoed

- Het behouden van voldoende afstand tussen de nieuwbouw en de noord-oostgevel van de monumentale villa, waardoor de vrije ligging van deze villa zoveel mogelijk met omliggende ruimte gehandhaafd blijft;
- Zuidzijde: ruimtelijk afstand houden van bestaande villa aan de Utrechtseweg 284;
- Respecteren van de monumentale villa met oorspronkelijk maatvoering tuin, daarbij kan de aanbouw / erker (niet oorspronkelijk) komen te vervallen;
- Het schuurtje (onderdeel van het monument) bij voorkeur behouden tenzij geen andere oplossing mogelijk is;

Stedenbouwkundig

- Structuur van villa's met grote voortuinen terugbrengen;
- Het voorgebied langs de Utrechtseweg biedt ruimte aan een pleinachtige ontmoetingsfunctie. Deze ruimte biedt tevens plaats aan ambulante handel, zoals een viskraam of bloemenstal. Het groen heeft een parkachtig karakter met hagen, gras, en een paar grote bomen.
- Reclame n.t.b.;
- Behouden van een hoekbebouwing op het terrein in de geest van het bestaande pand, qua footprint, locatie en massa. Het bestaande, nu witte gebouw op nr. 280/282 wordt gehandhaafd en geschikt gemaakt voor een winkel, ambachtelijk bedrijf(jes) met

publieksfuncties op de verdiepingen woning(en)en/of bedrijfsmatige activiteiten. Het gebouw wordt voorzien van passende, donkere kleuren met lichte accenten, waardoor het gebouw een rustige, klassieke uitstraling krijgt;

- Noordzijde: zo laag mogelijk aansluiten van de bebouwing, in ieder geval niet hoger dan de bestaande schuttingen van woningen langs de Alexanderstraat.
- Oostzijde: handhaven oorspronkelijke gevelmuur aan de achterzijde van de woningen aan de Oranjestraat. De gevelmuur sluit aan op de openbare ruimte. De Noordoosthoek kan het beste worden bebouwd om een hangplek en geluidoverlast te voorkomen.
- De villa op nr. 284 wordt gehandhaafd en krijgt een passende bestemming. De villa vormt de belangrijkste ruimtelijke blikvanger van de locatie.
- Het overkappen van de ontsluiting aan de oostzijde ter beperking overlast burenen.

Verkeerskundig

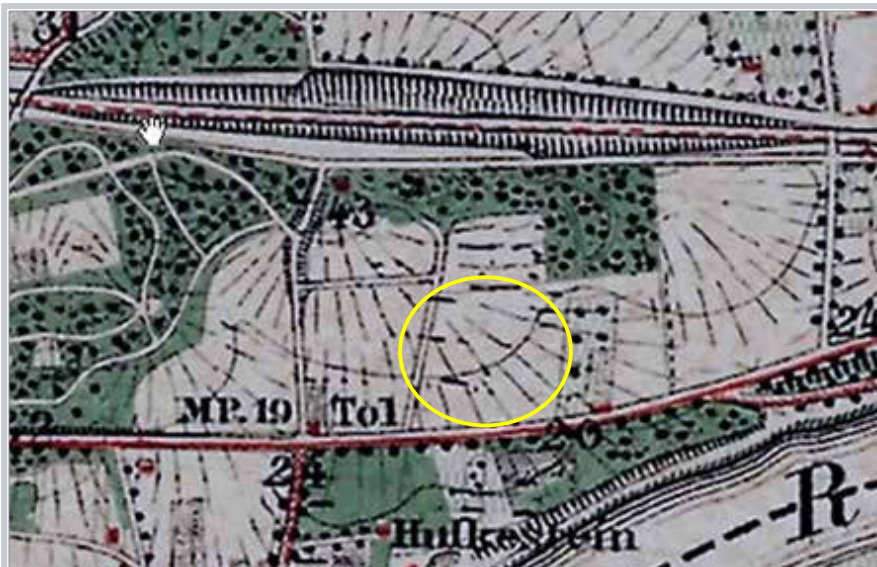
- Voorkomen van stagnatie van het doorgaande verkeer op de Utrechtseweg;
- De ontsluiting van de supermarkt voor voet- en fietsverkeer vormgeven via een ontsluiting aan de Oranjestraat, zodat een relatie met het winkelaanbod in de straat ontstaat. De ontsluiting van de supermarkt voor autoverkeer, aan de oostzijde van de locatie, sluit aan op het pad naar de Oranjestraat en de route naar de Utrechtseweg. Aan de oostzijde van de locatie is ook een fietsenstalling gepland;
- De hoofdentree ontsluiten aan de Utrechtseweg, vanwege zichtbaarheid en bereikbaarheid;
- Voor de te ontwikkelen locatie geldt dat het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de parkeernorm van 4 pp/100 m² bvo en moet voorzien in mindervalide parkeerplaatsen;
- De ontsluiting van de supermarkt voor autoverkeer en bevoorrading vanaf de Utrechtseweg naar de parkeergarage vindt plaats via een route aan de zuidwestzijde van de locatie. De ontsluiting is gebaseerd op het oorspronkelijke uitgangspunten van het plan uit 2010. Er kan voldoende ruimte voor deze ontsluiting worden gemaakt door de erker aan de westzijde van de villa te slopen. Door deze ontsluiting hoeven autoverkeer en langzaam verkeer elkaar niet op de locatie te kruisen. Tevens kan maximaal gebruik worden gemaakt van het

bestaande hoogteverschil. Door deze zuidwestelijke ontsluiting ontstaat er een gewenste ontmoetingplek tussen Utrechtseweg 282 en 284;

- De supermarkt wordt in principe voorzien van een overdekte laad- en losruimte om geluiddruk tegen te gaan;

Landschappelijk

- Westzijde: zoveel mogelijk rekening houden met bestaande bomen en bijbehorende wortelstelsels in achtertuinen van woningen aan de Wilhelminastraat;
 - De supermarkt wordt aan de zuidzijde partieel voorzien van een begroeide wand. Het dak wordt voorzien van sedum;
-



Kadastrale kaart Oosterbeek 1872



Kadastrale kaart Oosterbeek 1901



Kadastrale kaart Oosterbeek 1912



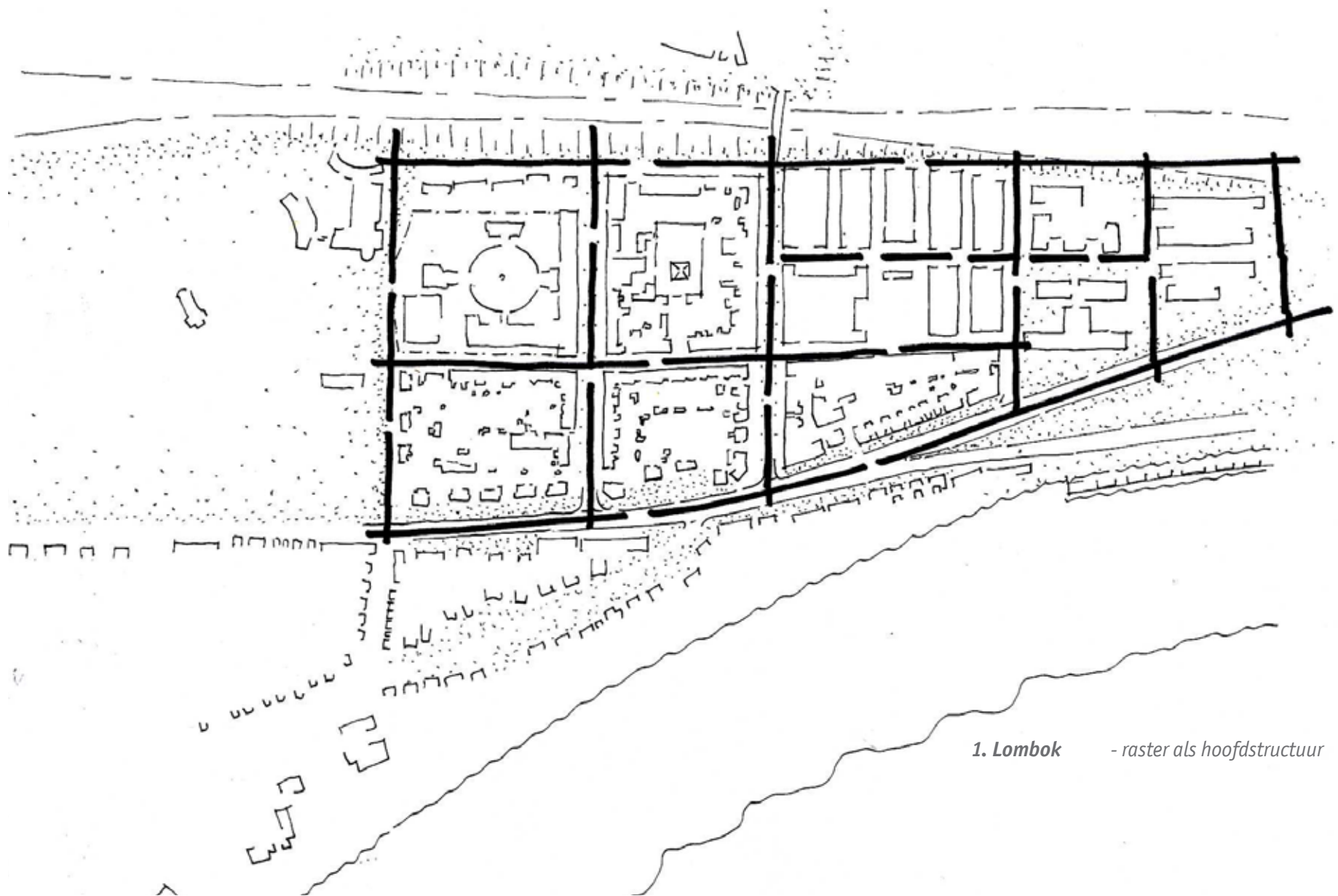
Kadastrale kaart Oosterbeek 1936

Historie (stedenbouw/villa en woonblok)

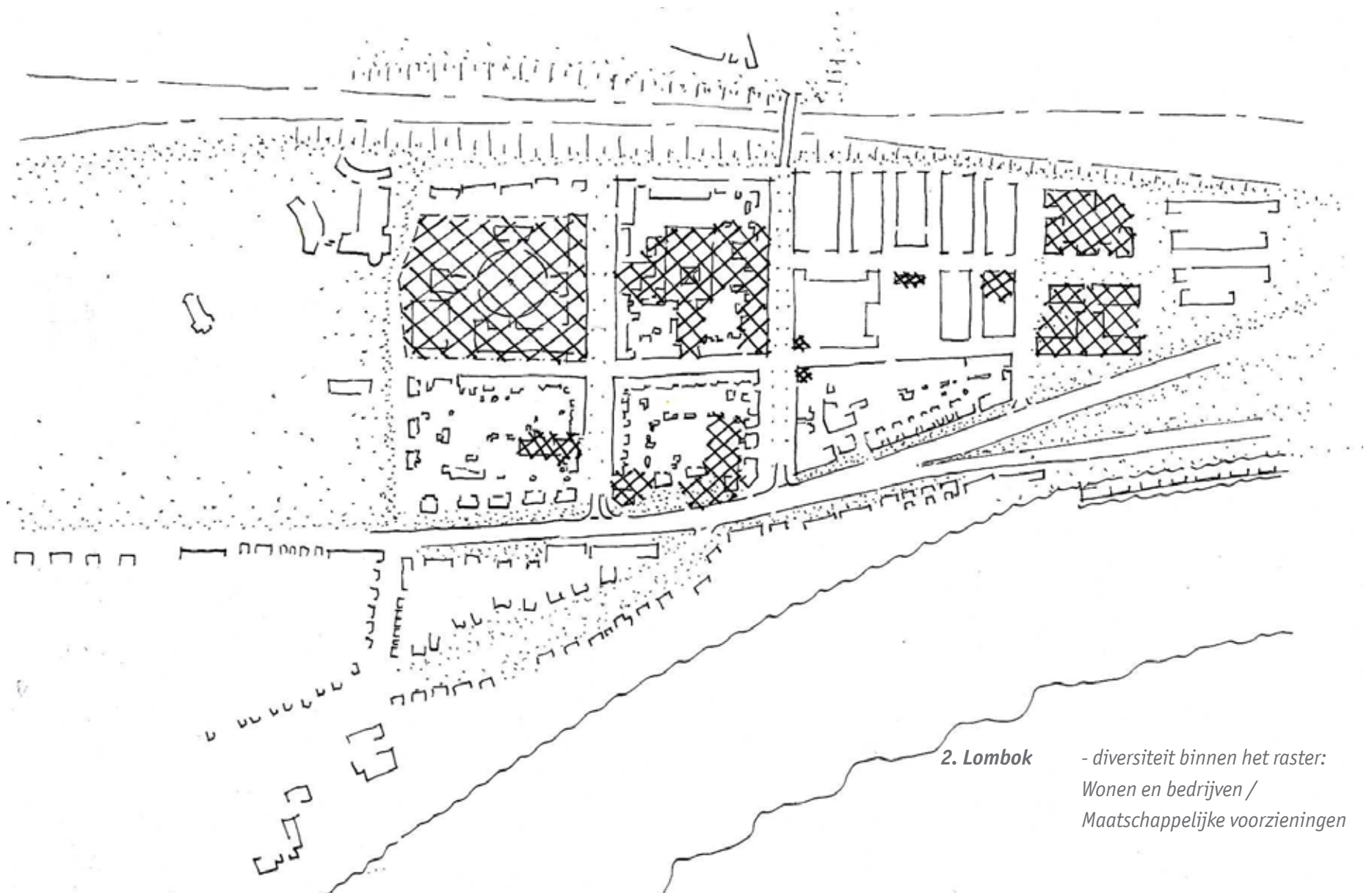
Aan het einde van de 19de eeuw werd het landgoed Hulkestein, aan weerszijden van de Utrechtseweg, geëxploiteerd ten behoeve van villabouw. Later werden ook aan de nieuw aangelegde Hulkesteinseweg, grote vrijstaande of dubbele villa's gebouwd. De stuwwal, gelegen tussen de Utrechtseweg en Onderlangs, maakte door de ontoegankelijkheid tot het begin van de 19de eeuw een natuurlijk onderdeel uit van de vestingwerken van Arnhem. Al vroeg werd de recreatieve functie van Onderlangs onderkend en werd het als wandelgebied geschikt gemaakt.

De arbeiderswijk Lombok werd tussen 1894 en 1909 gerealiseerd. De stedenbouwkundige opbouw met rechte noord-zuid en oost-west georiënteerde woonblokken aan brede straten met gescheiden rijbanen en middenbermen is tegenwoordig nog duidelijk zichtbaar. Vanwege de geïsoleerde ligging kreeg de wijk voorzieningen als winkels, een bewaarschool en een badhuis. Later werden in de overige straten lange reeksen aaneengeschakelde beneden- en bovenwoningen gebouwd.

In de loop van de 20ste eeuw werd de Utrechtseweg een belangrijke uitvalsweg van de stad. Langs die weg werden ondermeer kantoor- en flatgebouwen gebouwd. Uit het kaartmateriaal blijkt dat de villa, het huidige hoekpand en de hoekwoning aan de Oranjestraat, alsook de omliggende bebouwing, allen ontwikkeld en gebouwd zijn tussen 1912 en 1936. De monumentale villa is "omgekeerd" gebouwd, met de entree naar het noorden en de woonkamer naar de Utrechtseweg. Dit, om uitzicht te hebben op de Rijn (recht voor de aansluiting van de Hulkesteinseweg gebouwd) en deels ten behoeve van een tuingerichte woonkamer met een tuin op het zuiden. De rooilijn van deze villa springt terug ten opzichte van de overige bebouwing langs de Utrechtseweg.

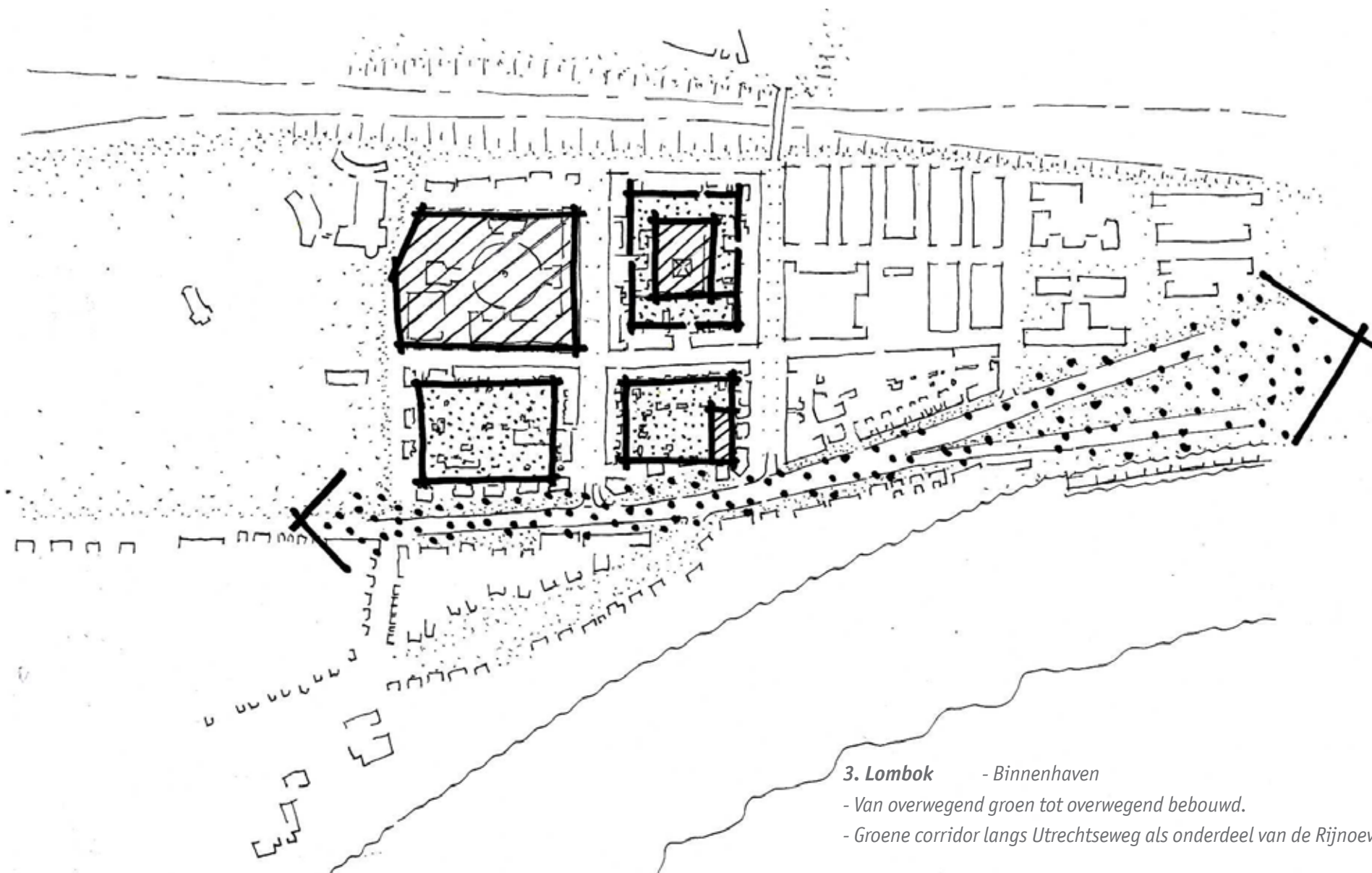


1. Lombok - raster als hoofdstructuur

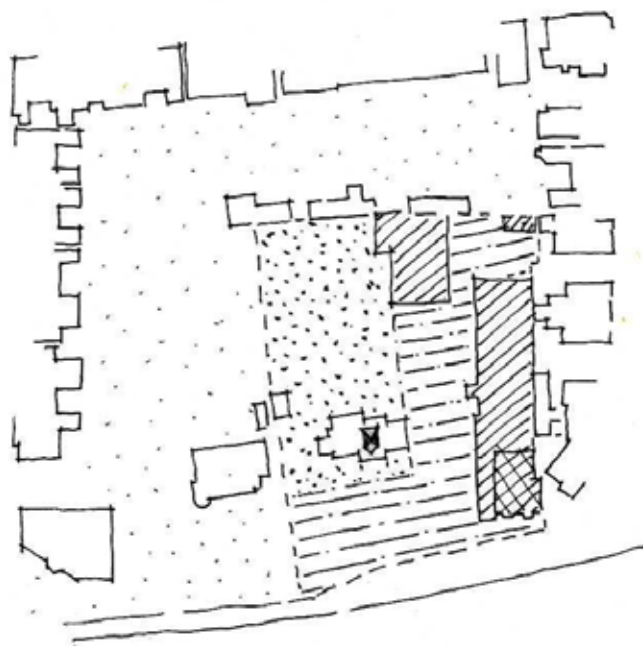


2. Lombok

- diversiteit binnen het raster:
Wonen en bedrijven /
Maatschappelijke voorzieningen



- 3. Lombok** - Binnenhaven
- Van overwegend groen tot overwegend bebouwd.
 - Groene corridor langs Utrechtseweg als onderdeel van de Rijnsoever



5. Binnenhof supermarket bestaande situatie

- Tuin achter de villa, verharding -parkeerterrein-
in aansluiting op Utrechtseweg



Nieuwe situatie

- Villatuin sluit aan op Utrechtseweg,
met de bebouwing op de achtergrond

Ruimtelijkheid villa

In het ontwerpplan is er bewust voor gekozen om de villa (nr. 284) zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit te geven met een kwalitatief groene voor (zuid) zijde. Oorspronkelijk heeft de villa, aan wat nu de voorzijde genoemd wordt, een orthogonaal ingedeelde tuin gekend (de voormalige achtertuin met uitzicht over de Rijn). Er is onderzocht of deze orthogonale opbouw weer in te passen is in het ruimtelijk plan.

In deze onderzoeksopgave is gekeken naar een inpassing van de noodzakelijke verkeersafwikkeling voor zowel de supermarkt als de wensen en ideeën die de klankbordgroep uit de wijk heeft ingebracht, zoals een ontmoetingsfunctie. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden over de ont-/aansluiting op de Utrechtseweg in samenhang met de HOV die tot stand is gekomen. Al deze uitgangspunten hebben er toe geleid dat een zuivere orthogonale opbouw, zoals de oorspronkelijke tuin erbij gelegen heeft niet tot de mogelijkheden behoort. De ontsluiting op de Utrechtseweg in combinatie met de HOV en de eis dat de toegang van de parkeergarage een in- en uitrit kent (totaal 6 m breed) heeft tot gevolg dat de positionering van de ontsluiting recht voor de villa ligt en aan de westzijde de toegang van de parkeergarage. Om de Villa in deze context recht te doen is gezocht naar een symbiose door, enerzijds aan de voet van de villa een gebogen symmetrisch terras op te nemen en anderzijds de gebogen lijnen van de ontsluitingsroute op te nemen in het ontwerp. Tevens krijgt de tuin een zo groot mogelijk oppervlak, waardoor het groen c.q. de tuinsfeer recht gedaan wordt. Om de symmetrie van de villa te onderstrepen zijn aan weerszijden van de as twee stevige boomgroepen opgenomen. Het tuingedeelte zal door stevige hagen omkaderd worden, zodat de tuin een enigszins besloten karakter krijgt, wat de samenhang tussen villa en tuin zal bevorderen. Op de grens met de burens (nr. 286) zal in een combinatie van muur en beplanting een scheidingswand ontworpen worden die recht doet aan de privacy van nr. 286 en een zo rustig mogelijk beeld oplevert voor het ensemble van de villa.



LEGENDA

BEBOUWING

- bestaande bebouwing
- supermarkt, 1770m²

VERHARDING

- verblijfsgebied
- entree parkeergarage
- entree bevoorrading

BEPLANTING

- bestaande boom
- nieuwe boom, 1e grootte
- beplanting
- haag

VOORZIENINGEN

- globale locatie ambulante handel
- fietsenstalling, 2.5/m² = 70 fietsen
- zone voor trapuitgang parkeergara
- overdekte passage
- verhoging dak ten behoeve van be
- toegankelijkheid tbv ambulante har
- toegankelijkheid fietsers
- mogelijkheid tot afsluiten
- positie vlaggenmasten reclame

De villa, die de status heeft van gemeentelijk monument, zal naar verwachting een andere bestemming krijgen dan wonen. Het is de ambitie om de villa in haar oorspronkelijke luister op te knappen in afstemming op haar nieuwe functie. Daarbij zal zorgvuldig gekeken worden naar de architectonische uitwerking. Om de verkeersafwikkeling van het gehele plan mogelijk te maken is in diverse opties gezocht naar de instandhouding van het gehele ensemble (villa, aanbouw en bijgebouw). Daarbij is het echter onmogelijk gebleken om aanbouw en bijgebouw te handhaven. Voor de onderbouwing van het te amoveren bijgebouw en aanbouw villa is een verantwoording weergegeven in bijlage A.

Gebruikmaken van stuwwal met hoogteverschillen

Met het gegeven dat de villa ontworpen is met een tuin op de zuidhelling van de stuwwal en met de achtertuin naar de Utrechtseweg toe, is er voor gekozen de huidige locatie van de tuin t.o.v. de villa “om te draaien” en de zijde van de Utrechtseweg weer in te richten als groene ruimte met grote bomen. Dit vormt hierdoor een eenheid met de diepe oplopende tuinen van de naastgelegen villa’s (nr. 286 en 288) aan de oostzijde en wordt aan de westzijde gekaderd door de hoekbebouwing van nr 280-282. Door de oplopende stuwwal, snijdt de supermarkt met de parkeergarage in de stuwwal. Het dak van de supermarkt valt gelijk met de tuinmuren van de woningen aan de Alexanderstraat. Daarnaast blijft de villa zelf, door zijn hogere ligging ten opzichte van de Utrechtseweg, prominent in beeld.

Optimale mix verkeer en stedenbouw

Voor een optimale mix tussen de eisen en wensen van de disciplines verkeer en stedenbouw, is ervoor gekozen om de toegang naar de supermarkt met een vloeiende boog langs de westzijde van de villa te situeren. Door de aansluiting van deze toegangsweg, recht voor de Hulkesteinseweg, blijft er voldoende opstelruimte voor linksafslaand verkeer op de Utrechtseweg. Door de vloeiend gebogen vorm van de toegangsweg ontstaat een rustig beeld, waardoor deze ruimte als één geheel oogt. De materialisatie en randafwerking van de toegangsweg worden zodanig gekozen, dat deze toegangsweg ondergeschikt is aan het beeld van de tuin.

Op basis van de aangegeven randvoorwaarde/uitgangspunten, is bekeken op welke wijze het ontwerp voor de supermarkt kan worden ingepast. Hierbij is het beperken van eventuele overlast voor omwonenden, samen met het versterken van de uitstraling van de Utrechtseweg met de historische bebouwing (villa's) en groene voortuinen als belangrijkste uitgangspunt genomen. Er is dan ook bewust gekozen het parkeren ondergronds te realiseren met een bovengrondse supermarkt en daarnaast de villa zo veel mogelijk ruimtelijke kwaliteit te geven en aan te laten sluiten bij de tuin van de Villa. Deze uitwerking behandelt de aspecten op hoofdzaken. In een later stadium zal een nadere detaillering plaatsvinden.

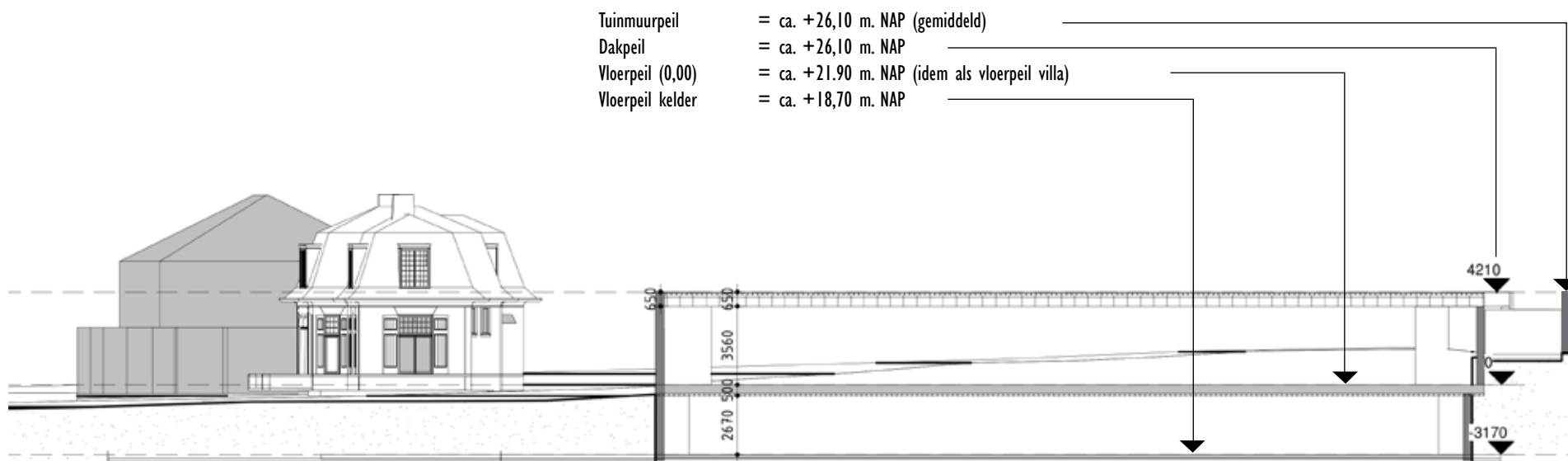
Nieuwbouw

Door de bestaande bebouwing op het achterterrein te amoveren, ontstaat er ruimte voor nieuwbouw met ondergronds een adequate parkeeroplossing. De parkeergarage staat door middel van een zogenaamde tapis roulant (loopband) in verbinding met de supermarkt. Door te kiezen voor een ondergrondse parkeergarage blijft het parkeren uit het zicht en wordt de geluidsoverlast zoveel mogelijk beperkt. Bovendien blijft op maaiveld ruimte over voor een groene inrichting van het terrein, waardoor een prettig verblijfsklimaat ontstaat. De supermarkt wordt op het noordelijk deel van het terrein gerealiseerd. Om de villa zoveel mogelijk vrij te laten, wordt de afstand tussen de nieuwbouw en de villa zo groot mogelijk gehouden. De zuidgevel van de supermarkt wordt terughoudend ontworpen met gebruik van groen (beplanting) en natuurlijke materialen. Hierdoor wordt de villa vanaf de Utrechtseweg de belangrijkste ruimtelijke blikvanger van de locatie.

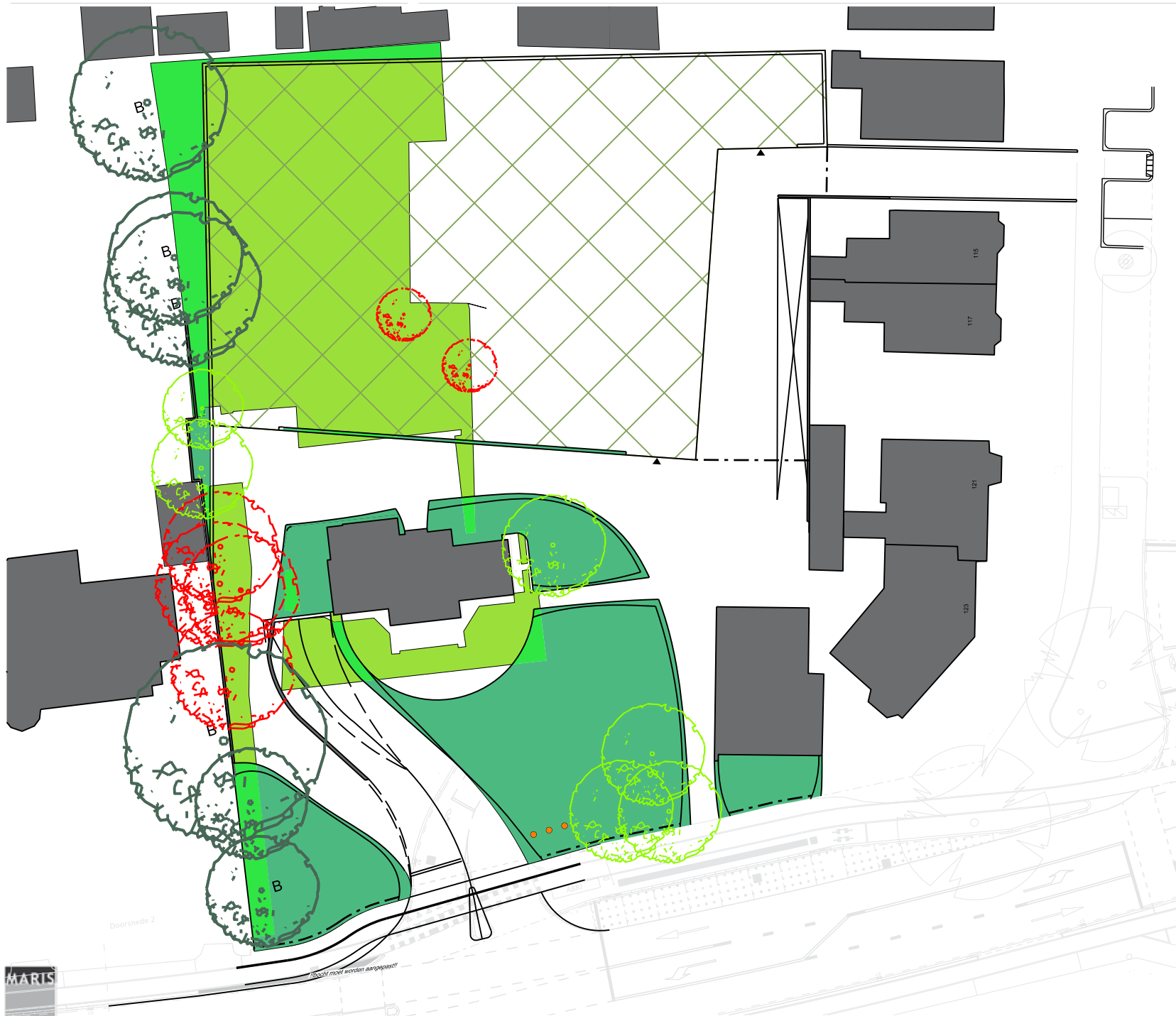
Bij de hoogte van de supermarkt is rekening gehouden met de woningen aan de Alexanderstraat. De hoogte van het dak wordt niet hoger dan de bestaande schuttingen/muren van deze woningen. Het zuidwestelijke deel van het dak wordt iets hoger. Hierdoor wordt het mogelijk het



Peilen in m. N.A.P.



Dwarsdoorsnede, peilen in m. N.A.P.



LEGENDA

ALGEMEEN

	groen villa, dat verdwijnt: 929m ² (van 1.113 m ² totaal)
	groen villa, te behouden: 180m ² (van 1.113 m ² totaal)
	groen villa, nieuw: 759m ² (totaal opp. groen: 939m ²)
	bomen kappen 10st.
	bomen behouden 6st.
	bomen nieuw 8st.
	sedumdak 1770m ²

Schaal 1:500
Groencompensatie



laden en lossen geheel inpandig te laten plaatsvinden waardoor geluidsoverlast zo veel mogelijk wordt voorkomen en een rustig verblijfsklimaat op het perceel kan worden gerealiseerd. De entree van de supermarkt wordt aan de oostzijde gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een fysieke relatie tussen de bestaande voorzieningen aan de Oranjestraat en de supermarkt. De entree wordt transparant uitgevoerd waardoor de supermarkt duidelijk als zodanig herkenbaar is. Om geluidsoverlast voor de direct omwonenden tegen te gaan, wordt het verblijfsgebied voor de entree overkapt. Op die manier ontstaat er een passage, zodat de directe zichtrelatie tussen de supermarkt en de Oranjestraat in stand blijft. Tegenover de entree van de supermarkt wordt een fietsenstalling gerealiseerd met de mogelijkheid tot verwijzingen naar de bestaande winkels in de Oranjestraat.

Buitenruimte/tuin

Het groen en de inrichting van de villatuin spelen een belangrijke rol bij het inpassen van deze functies. Bestaande groenstructuren op en aangrenzend aan het perceel worden zoveel mogelijk behouden. Zo wordt rekening gehouden met de bestaande wortelstelsels van de bomen in de tuinen ten westen van het perceel, en worden deze waar mogelijk gespaard.

De ontsluiting van de parkeergarage en de bevoorradingsruimte vindt aan de westzijde van de villa plaats. Het autoverkeer bereikt het terrein hierdoor alleen vanaf de Utrechtseweg. Hiervoor zal de later aangebouwde serre aan de westzijde van de villa gesloopt worden. Door deze ontsluiting zullen autoverkeer en langzaam verkeer elkaar niet kruisen. Bovendien ontstaat op die manier een aangename verblijfsruimte. Hiervoor wordt de (voor)tuin rondom de villa en het hoekgebouw op een eigentijdse wijze vormgegeven. De groene identiteit wordt hersteld en levert op deze wijze een bijdrage aan een kwalitatief verblijfsgebied en de groenstructuur van de Utrechtseweg. Bij een verdere ontwerputwerking zal het groen geoptimaliseerd worden en de verharding daar waar mogelijk worden gereduceerd. Eén en ander zal met de klankbordgroep uit de wijk verder worden uitgewerkt.

Het dak van de supermarkt wordt voorzien van een sedumbepplanting. Door deze vergroening wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatbestendige stad. Tevens draagt het dak op deze wijze bij aan de opvang van regenwater, brengt vocht in de lucht, zuivert lucht, werkt verkoelend in de zomer en absorbeert geluid.



Doorgang vanaf de Oranjestraat

Bestaande bebouwing

De villa (monument) en de hoekbebouwing worden gerestaureerd en ingepast in de ontwikkeling. In het bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden teruggebracht naar het oorspronkelijke volume, zodat het beeld van twee vrijstaande woningen met groene voortuinen vanaf de Utrechtseweg wordt versterkt.

De villa krijgt de bestemming: detailhandel; horeca; ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en wonen. De hoekbebouwing krijgt de bestemming: detailhandel; ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, werkruimten voor zzp-ers, vergaderruimtes en wonen.

Vleermuizen

In de voormalige bebouwing van het garagebedrijf zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen (EKOZA, 15 feb. 2012). In de nieuwbouw van de supermarkt zullen verblijfplaatsen voor vleermuizen worden ingepast.

Verkeersontsluiting

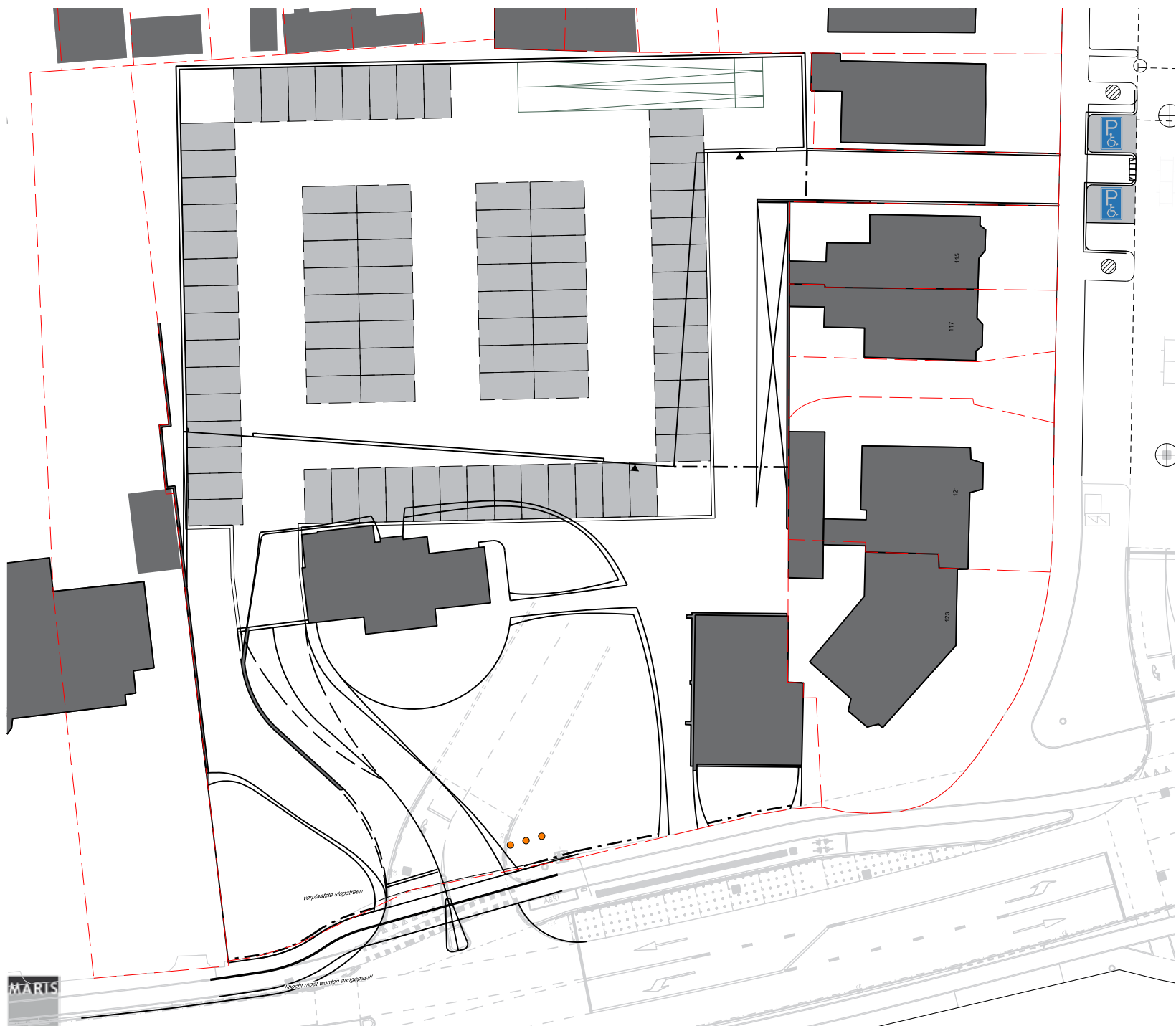
Voor een goede ontsluiting van het gebied worden de verkeerslichteninstallatie en wegingdeling ter plaatse van de Utrechtseweg aangepast.

Bevoorrading

Om de bevoorrading soepel te laten verlopen is gekozen om de wagens direct achter de villa te laten steken en vervolgens inpandig te lossen. Op deze wijze is de invloed van rijdend bevoorradersverkeer minimaal.

Bushalte

Om de bestaande bushalte aan de Utrechtseweg in te kunnen passen tussen de hoek Oranjestraat en de aansluiting naar de supermarkt, is de hoekwoning met de Oranjestraat (nr. 123) aangekocht. Een klein deel aan de zijde van de tuin gelegen aan de Utrechtseweg is opgeofferd om meer ruimte te bieden aan de opstelruimte voor de bus. Dit om te voorkomen dat het doorgaande verkeer op de Utrechtseweg belemmerd zal worden.



LEGENDA

PARKEERINDELING

-  81 parkeerplaatsen
-  2 parkeerplaatsen mindervaliden

Schaal 1:500
Parkeren



Doorgang Oranjestraat

Direct tegenover de entree van de supermarkt wordt aan de oostzijde een fietsenstalling gesitueerd. De winkelwagens krijgen een plek rechts van de entree aan het einde van de loopband. Om het voor winkelpubliek van de supermarkt onaantrekkelijk te maken om in de Oranjestraat te parkeren, wordt het gebruik van winkelwagentjes, door het treffen van fysieke maatregelen aan deze zijde, ontmoedigd.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats in de ondergrondse parkeergarage onder de supermarkt. Daarnaast worden bij de ingang aan de Oranjestraat nog twee mindervaliden parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd;

- Voor het parkeren gelden de vastgestelde Arnhemse parkeernormen. De parkeernormen worden berekend op basis van de toekomstige bruto vierkante meters van de verschillende functies. Voor wonen is de parkeernorm gebaseerd op het type woning. Voor de supermarkt is op verzoek van de klankbordgroep uitgegaan van een strengere norm van 4 parkeerplaatsen per 100 m² (gemeentelijk beleid is 3 parkeerplaatsen per 100 m²);
- De supermarkt heeft een maximale oppervlakte van 1.850 m² bvo. In de berekening hoeven de tapis roulant en de laad- en losruimte niet meegenomen te worden, omdat deze feitelijk niet leiden tot een extra verkeersaantrekkende werking. De parkeernormen zijn voor de supermarkt daarom gebaseerd op een oppervlakte van 1.550 m².
- Omdat het bestemmingsplan voor de bestaande bebouwing verschillende functies mogelijk maakt, is uitgegaan van de thans beoogde functie. Voor de villa is dat horeca en voor het hoekpand is uitgegaan van detailhandel op de begane grond met 2 woningen op de verdiepingen.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten is de volgende parkeerbehoefte berekend.

Functie	Oppervlak bvo / aantal	parkeernorm	Aantal pp
Supermarkt	1.550	4,0 pp per 100 m2	62
Villa (horeca/ambachten/ diensten)	200	6,0 pp per 100 m2	12
Hoekpand wonen	2 appartementen	1,3 pp per woning	2,6
Hoekpand winkel	120	3,0 pp per 100 m2	3,6
Totaal			80 (afgerond)

Tevens worden 2 mindervaliden parkeerplaatsen aan de Oranjestraat gerealiseerd. Dit leidt tot een verlies van 1 openbare parkeerplaats. Dit betekent dat in totaal 81 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om de parkeerbehoefte te dekken.

In de nieuwe situatie worden 81 parkeerplaatsen in de parkeergarage gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en de wensen van de klankbordgroep.

Reclame uitingen

De reclame uitingen zullen zorgvuldig worden ingepast en met name op de gevel plaatsvinden. In de tuin is ruimte voor vlaggenmasten.

Water

De gemeente Arnhem streeft naar het zo veel mogelijk oppervlakkig afvoeren van regenwater. Het regenwater van het dak van de supermarkt wordt door de toepassing van een sedumdak gereduceerd. Het overige regenwater wordt opgevangen in het groen en in de aan te leggen ondergrondse wateropvang. In de nieuwe situatie is het verhard oppervlak vrijwel gelijk aan de bestaande situatie. Uit het verleden zijn er geen aanwijsbare redenen dat het water niet op eigen terrein te bergen was. Dus zal dat naar waarschijnlijkheid ook niet in de nieuwe situatie het geval zijn.

Bij de verdere uitwerking zal op basis van $T=10+10\%$ bui berekend worden welke wateropvang gerealiseerd moet worden. Indien het groen de hoeveelheid bij $T=10+10\%$ niet kan opvangen dan zullen ondergronds waterkratten worden aangebracht ten behoeve van de opvang.

Onderzoek heeft uitgewezen (Koops Romeijn) dat er een K-waarde is van 0,3-0,4. Dit zal zorg dragen voor voldoende afvoer. De grondwaterstand ligt laag genoeg.

Als noodoverlaat wordt de eerder genoemde wateropvang aangesloten op het gemeentelijke regenwaterriool in de Hulkesteinseweg of Oranjestraat.

Wat betreft de ondergrondse bouw zal rekening gehouden worden met de leemlagen. De oorspronkelijke waterstromen zullen indien noodzakelijk langs het gebouw geleid worden met behulp van een drainage, IT-riool of kratten.



Vormgevers van stad & landschap

Colofon

Project:	Utrechtseweg 280 - 284		
Projectnummer:	15055.A		
Datum uitgave:	Januari 2016		
Versie:	03		
Opdrachtgever:	Apollo IX projekt- en ontwikkelingsmaatschappij bv. Postbus 134 6860 AC Oosterbeek		
Adviseurs:	Ir. Peter Koelewijn (architect / stedenbouwkundige) Mariel Gerritsen (SAB Arnhem)		
Bureau:	Bureau Maris b.v. Gildenveld 18 3892 DG Zeewolde T 036-5220971 F 036-5220972 E info@bureau-maris.nl I www.bureau-maris.nl	i.s.m.	D&M Architecten Adviseurs bv. Rosendaalselaan 4 6891 DB Rozendaal T 026-4457949 F 026-4436141 E info@dm-architecten.nl I www.dm-architecten.nl
Ontwerper:	Ing. F. (Frank) Lewis BNT		
Projectleider:	Ing. C. (Cees) Maris		Ir. J.Z. (Jurrien) de Mik
Verkeerskundige:	Ing. G.J. (Geert Jan) Rijpstra		

Bijlage A. Onderbouwing amoveren bijgebouw en aanbouw

Adres	Utrechtseweg 284, 6812 AR Arnhem
Monumentnummer	2.
Monumenten beschrijving	01.10.98

In de monumentenbeschrijving wordt uitgebreid ingegaan op de unieke architectonische waarde van de villa met de combinatie van de Um-stijl met oriëntaalse invloeden, zoals de ingezwenkte dakschilden en de tulpzoulen, een unieke architectuur in de gemeente Arnhem.

Ook de situeringswaarde van de villa is beeldgevend. De villa ligt terug ten opzichte van de Utrechtseweg waardoor een ruime tuin ontstaat met een groene achtergrond en met naaldbomen aan de voorzijde.

Oorspronkelijk stedenbouwkundige situering van het pand aan de Utrechtseweg, ontsluiting vanaf de Oranjestraat [oostzijde] heeft voor een, in de huidige situatie bijzondere oriëntatie gezorgd. De Villa is ontworpen op het uitzicht over de Utrechtseweg naar de Betuwe. De entree was op het noorden georiënteerd waar deze aansloot op de entree via de Oranjestraat.

In deze situatie was de schuur, logisch t.o.v de voordeur, vanuit het openbaar gebied niet zichtbaar. In de huidige situatie waarbij het terrein ontsloten is vanuit de Utrechtseweg is de schuur niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

De huidige situatie is zo dat de villa midden op het terrein ligt. Aan de straatzijde ligt een parkeerterrein van elementen verharding tot op ca 5 m. van de voet van de villa. De villa ligt iets verhoogd ten opzichte van het parkeerterrein en de Utrechtseweg. Het terrein oostelijk naast de Villa heeft bestemming garagebedrijf, waarvan de bebouwing reeds is gesloopt.

Om een duurzame toekomst van de Villa en omliggende terreinen te garanderen is het noodzakelijk dat terrein en Villa een nieuw levensvatbare bestemming krijgen. Voor de huidige bestemming van garagebedrijf en woning op het garagerterrein is geen nieuwe gebruiker meer te vinden. Ook past het binnen het gemeentelijk beleid 'overlast' bedrijven buiten de wijken te plaatsen.

De geprojecteerde nieuwe bestemmingen op het terrein: supermarkt en restaurant/zzp- presentatie-locatie zijn levensvatbaar en borgen een goed beheer van gebouwen, het monument, het witte huis en de supermarkt, en de bijbehorende openbare ruimten.

Planvorming Utrechtseweg 282-284

In het kader van de herontwikkeling van het terrein gelegen op de locaties Utrechtseweg 282 en 284 in Arnhem is, na een eerste planvorming, in samenwerking en overleg met de gemeentelijke diensten, een ondergrondse supermarkt met bovengronds parkeren geprojecteerd op de locatie. Dit plan is na bezwaren van en in de buurt door de gemeenteraad afgekeurd. De projectontwikkelaar is door de raad gevraagd om een door de buurt gedragen plan te ontwikkelen.

Dit heeft geleid tot een gewijzigde ruimtelijke opzet: een bovengrondse supermarkt op het achterterrein [noordzijde] met een publieksbuitenruimte/plein, waarbij 'de twee zuilen' van de villa als essentieel onderdeel verankerd is met de openbare ruimte.

Om dit te realiseren moeten de verkeersstromen van oostelijk naar westelijk van de villa verlegd worden. Bij een verkeersafwikkeling oostelijk van de Villa zou de openbare ruimte doorkruist worden door de verkeers- en goederenafwikkeling. Hierdoor zou de toekomstige verankering van de Villa met de gebruiksfunctie [buurt]horeca en ZZP ontmoetingsfunctie niet uitvoerbaar zijn. Ook wordt het langzaam verkeer ernstig belemmerd.

De optie waarbij het personenautoverkeer aan de westelijke zijde de villa passeert en het logistieke verkeer [max. 4 bewegingen per dag] oostelijk over het plein rijdt, heeft aanpassing in het verkeerskundige plan. Deze aanpassing bleek uit verkeerskundige overwegingen niet haalbaar. De linksaffer van uit Oosterbeek naar het terrein, die de HOV halte doorkruist, bleek uit verkeerskundig oogpunt onacceptabel. De HOV halte voldoet dan niet aan de eisen die aan een HOV gesteld zijn. Ook de

plaatsing van de VRI werd bemoeilijkt, zeker de rechtsaffer vanuit de Hulkesteinseweg stuitte bij deze variant op problemen.

Bij deze variant was er tevens een goede mogelijkheid om naast een plein een formelere voortuin bij de villa te creëren.

Bij de (uiteindelijk enige mogelijke) ruimtelijke oplossing, met de verbinding van de villa aan het plein met een groene zoom naar de Utrechtseweg gericht en de verkeersafwikkeling aan de westelijke zijde van de villa, en de noodzaak van zowel de inrit naar de parkeergarage [ondergrond/afrit] en de logistieke afwikkeling ten westen van de afrit, betekent dit dat in verband met het inrijden van het logistieke verkeer het bijgebouw niet behouden kan blijven.

Na veel en zorgvuldige studie is de conclusie dat voor het duurzaam gebruik van de villa en de ontwikkelingen van het omringende gebied ten behoeve van economische wijkversterking, het niet lukt om het bijgebouw [schuurtje] in het plan te integreren en dat het gesloopt moet worden.