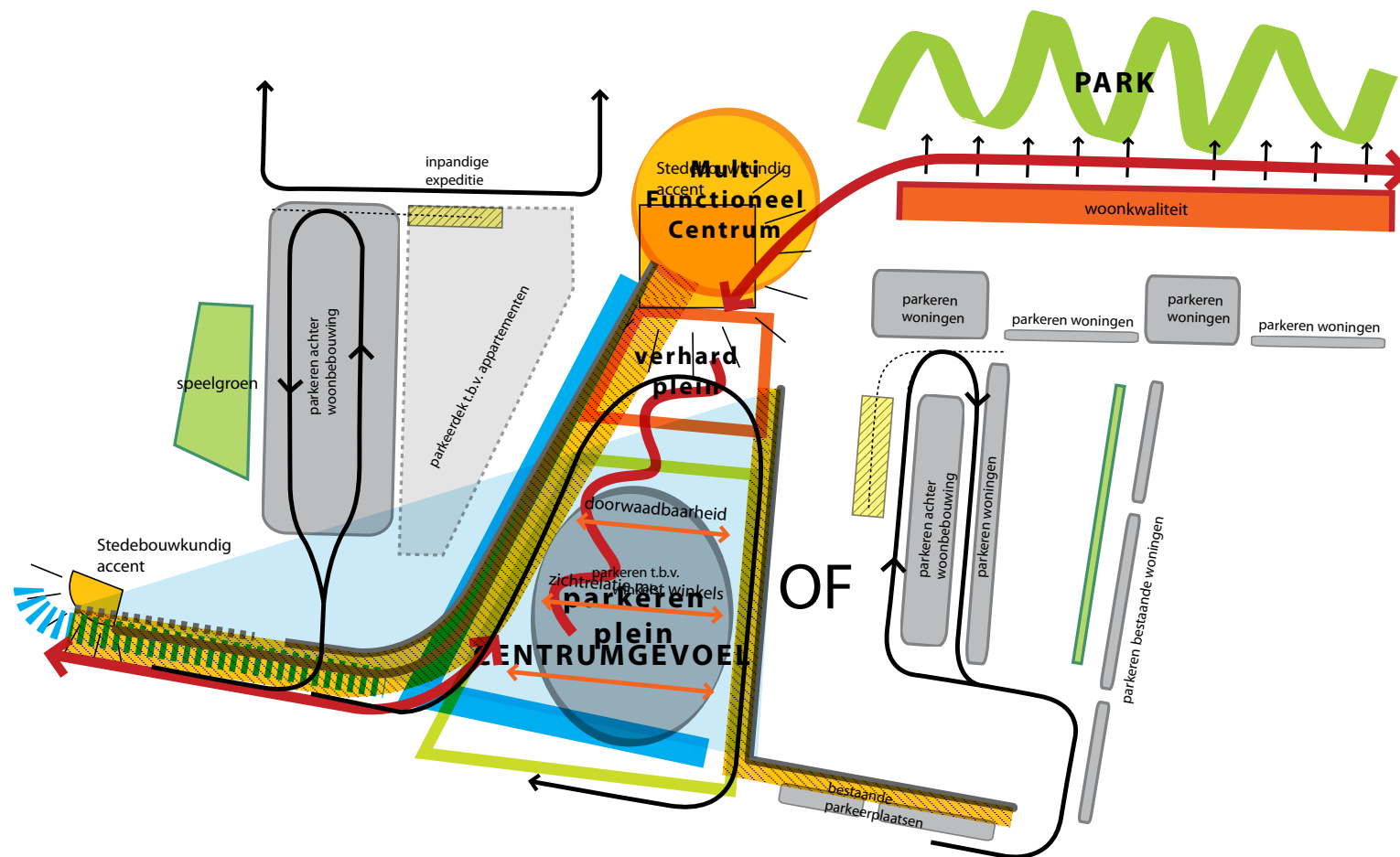


Stedenbouwkundig plan **Hart van de Wijk**



DEFINITIEF
2 juli 2008

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	03	Plattegronden.....	40
Inleiding.....	04	Begane grond	
Bestaande situatie.....	10	Verdieping 1	
Plangebied		Verdieping 2	
Bestaande winkelblokken met appartementen		Verdieping 3	
Ongestructureerde achtergebieden		Verdieping 4	
Hoogteverschil		Verdieping 5	
Structuur.....	14	Parkeren.....	46
Uitgangspunten.....	16	Telling.....	47
Promenade		Profielen.....	48
Centrumgevoel		Tak van Poortvlietstraat	
Accenten		Emmerikseweg - Troelstralaan	
Woonkwaliteit		Vijfmorgenstraat	
Winkelcentrum		Bestaande en nieuwe situatie 3D.....	52
MFC als schakel park-plein		Situatie	
Parkeersituatie		Plein	
Expeditie		Kleinschalig wonen	
Parkeren en expeditie		Park	
Totaaloverzicht		Bezonningsstudie.....	57
Ontwerp.....	26	Toelichting	
Toelichting stedenbouwkundig plan		Bestaande en nieuwe situatie 21 maart	
Situatietekening		Bestaande en nieuwe situatie 21 juni	
Expeditieroute - 3 mogelijkheden		Bestaande en nieuwe situatie 21 september	
Beeldkwaliteit winkelplein		bestaande en nieuwe situatie 21 december	
Winkels, MFC en groepswoningen			
Appartementen			
Tak van Poortvlietstraat			
Woningen aan park			
Patiowoningen			
Bestaande en nieuwe situatie			

Inleiding

4 Waterkwartier Zutphen



Waterkwartier Zutphen

De verschillende wijken van Zutphen zijn concentrisch aan de oostzijde van de binnenstad gelegen en kunnen gezien worden als zelfstandige onderdelen, gescheiden van elkaar door openbare ruimte. Ten oosten van de historische binnenstad van Zutphen ligt de wijk Waterkwartier. De wijk is rondom begrensd door De Grote Gracht en groenzones en is slechts door enkele hoofdwegen verbonden met de omringende delen van Zutphen. De nabijheid van de binnenstad geeft de wijk een extra kwaliteit. Waterwijk ligt tussen de binnenstad en de andere wijken van Zutphen. De omliggende wijken zijn dus altijd via of langs Waterwijk verbonden met de binnenstad. Zutphen staat bekend als de ‘torenstad’ en vanuit verschillende punten in de wijk zijn een aantal torens zichtbaar.

Stedenbouwkundige visie

Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur heeft in opdracht van de Gemeente Zutphen en Woonbedrijf Ieder1 een stedenbouwkundige visie opgesteld. Naast de projecten zijn verschillende onderdelen opgenomen die de structuur en kwaliteit van Waterkwartier zullen versterken. In deze stedenbouwkundige visie is een analyse gemaakt van de wijk Waterkwartier, wordt het idee achter de visie uitgelegd, gevolgd door de ‘beslispunten’. Per ‘beslispunt’ is aangegeven aan welke mogelijke uitwerking kan worden gedacht.

Morfologie

De wijk Waterkwartier is opgebouwd uit verschillende buurten die in verschillende tijdsperioden gebouwd zijn. Rondom de Emmerikseweg bevinden zich de oudste delen van de wijk. Deze stammen uit de 19e eeuw. De meeste woningen zijn van de jaren '50 '60 en '70. De smalle straten en bouwblokken zorgen voor een compacte stedenbouwkundige structuur. Openbare gebieden zijn duidelijk begrensd door bebouwing, waardoor in de hele wijk een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privaat gebied ontstaat.

Historie

Historische elementen van de wijk Waterkwartier zijn terug te vinden in stedenbouwkundige structuur, straatnamen en het gevangeniscomplex. De Emmerikseweg en de Warnsveldseweg zijn vanuit de historie al belangrijke routes naar de binnenstad, wat terug te zien is in de lintbebouwing langs deze wegen.

Inleiding

6

Waterkwartier Zutphen

Water

De naam Waterkwartier duidt op een relatie met water maar die is niet duidelijk terug te vinden. Rondom de wijk liggen de Grote Gracht, de Berkel, de Schouw en de Vijver maar in de woonwijk zelf is het enige oppervlaktewater de gracht rondom het Gevangenis Terrein. Er is dus verder geen echte relatie met het water, hoewel de mogelijkheid wel bestaat tot interactie. Kwantitatief is er wel voldoende water rondom de wijk aanwezig, maar de kwalitatieve waarde van dit water komt niet voldoende tot uiting. In de stedenbouwkundige visie van Khandekar staat dat onderzocht kan worden op welke manier water de identiteit van de wijk kan versterken. Het gebied waar Waterkwartier ligt, wordt gekenmerkt door de goede waterkwaliteit. Het maakt deel uit van een waterwingebied waar grondwater naar de oppervlakte wordt gepompt en tot drinkwater verwerkt wordt. Hierdoor worden eisen en randvoorwaarden gesteld aan nieuwe ontwikkelingen en de manier waarop (hemel)water de grond infiltreert of het riool ingaat.

Groen / Openbare Ruimte

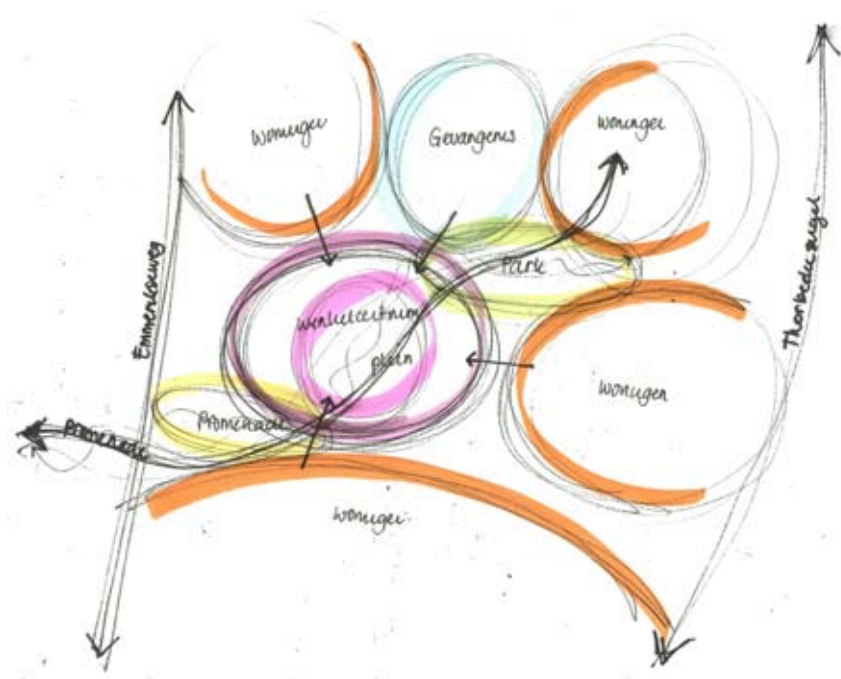
In de wijk Waterkwartier zijn weinig tot geen grotere openbare ruimtes die een extra kwaliteit aan de omliggende bebouwing of wijk kunnen geven. Uitzondering is de groenstrook aan de Spittaalderkamp en de groenstrook langs de Gerard Doustraat. In de visie van Khandekar wordt omschreven dat door middel van 'groene vingers' sfeer en kwaliteit gebracht kan worden. Er zou een netwerk van openbare ruimtes gecreëerd kunnen worden, waardoor een heldere structuur ontstaat en aangename verblijfsruimtes in Waterkwartier kunnen ontstaan. Tot deze structuur zou ook het parkeerplein in het winkelcentrum behoren. In de huidige situatie heeft deze geen verblijfskwaliteit en geen winkelcentrumuitstraling.

Verkeer

Het Waterkwartier heeft een goede bereikbaarheid, door de ligging naast de binnenstad en dichtbij de N348 die is aangesloten op het nationale wegennetwerk. De schaduwkant hiervan is dat verkeersoverlast ontstaat, door de vele verkeersbewegingen rondom de wijk Waterkwartier. De Emmerikseweg is een overblijfsel uit de historische structuur van lintbebouwing. Door de eeuwen heen is deze altijd een belangrijke toegangsroute geweest. Voor voetgangers en fietsers vormt de Emmerikseweg geen aantrekkelijke route naar de binnenstad.

Functies en Voorzieningen

De functies en voorzieningen (wijk, scholen, bedrijvigheid, recreatie) binnen de wijk Waterkwartier zijn verspreid over de wijk. In het hart van het Waterkwartier ligt winkelcentrum de Vijver. Gezien de nabijheid van de binnenstad heeft deze geen uitgebreid winkelaanbod. Het is een typisch boodschappencentrum op buurtniveau. Het winkelcentrum ligt verborgen en is afgewend van de doorgaande routes. Het winkelcentrum wordt in de visie van Khandekar 'Hart van de Wijk' genoemd en is één van de aangewezen projecten voor de vernieuwing van de wijk Waterkwartier.



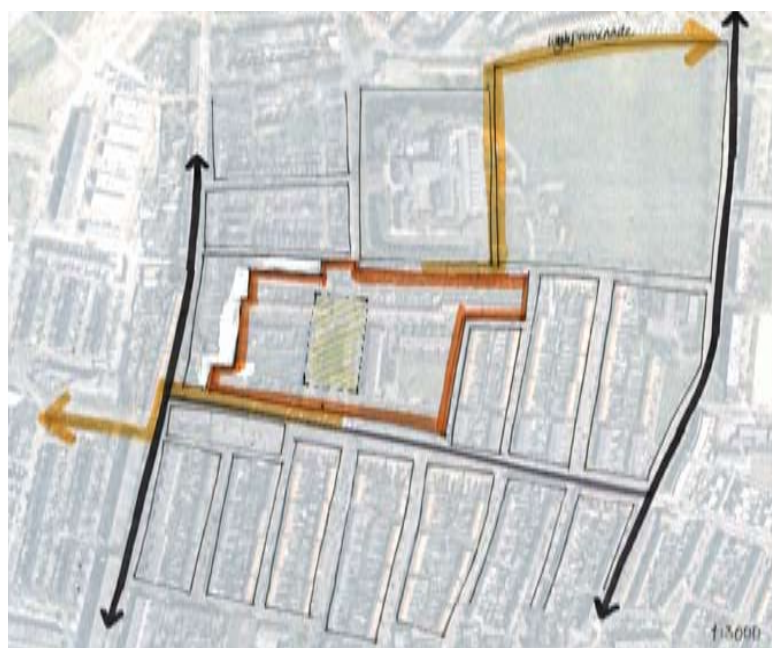
Waterkwartier als Lappendeken

In de stedenbouwkundige visie van Khandekar wordt de hele structuur van de wijken gezien als een lappendeken. Deze lappendeken wordt bijeen gehouden door de openbare ruimten tussen de verschillende wijken. De wijkpromenade is daarbij een belangrijke route, die is opgespannen tussen de Grote Gracht en de Vijver. Hierdoor krijgt de Wijk zowel functioneel als ruimtelijk een sterkere verbinding met het omringende water.

Beslispunten - Hart van de Wijk

In de stedenbouwkundige visie zal winkelcentrum de Vijver (Hart van de Wijk) getransformeerd en uitgebreid worden tot een wijkcentrum, dat heel de wijk Waterkwartier bedient. De nadruk zal liggen op een menging van winkels, wonen en zorgfuncties.

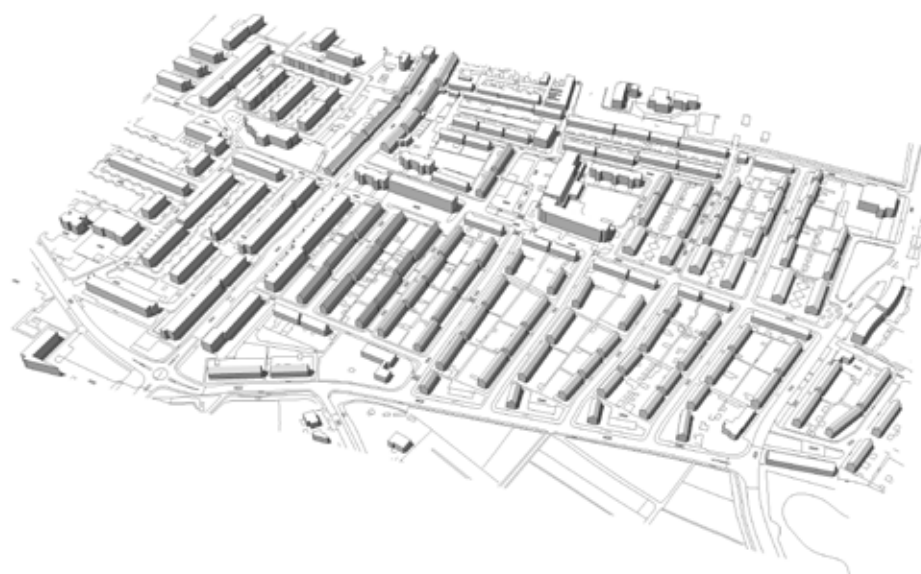
1. Nieuwe bebouwing, georiënteerd op het Lunettepark, zodat er een schakel wordt gecreëerd tussen Hart van de Wijk en het Jeugd Gevangenis Terrein.
2. De Wijkpromenade wordt de hoofdroute door de wijk Waterkwartier, die alle onderdelen met elkaar verbindt. Deze is 'opgespannen' tussen de Grote Gracht en de Vijver, waardoor de wijk een sterkere relatie zal krijgen met het omringende water.
3. Het Lunettepark, centraal gelegen in de wijk Waterkwartier, wordt een nieuwe hoogwaardige groenvoorziening.
4. Het profiel van de Emmerikseweg wordt zodanig veranderd, dat er een betere verbinding ontstaat tussen de binnenstad en Hart van de Wijk.



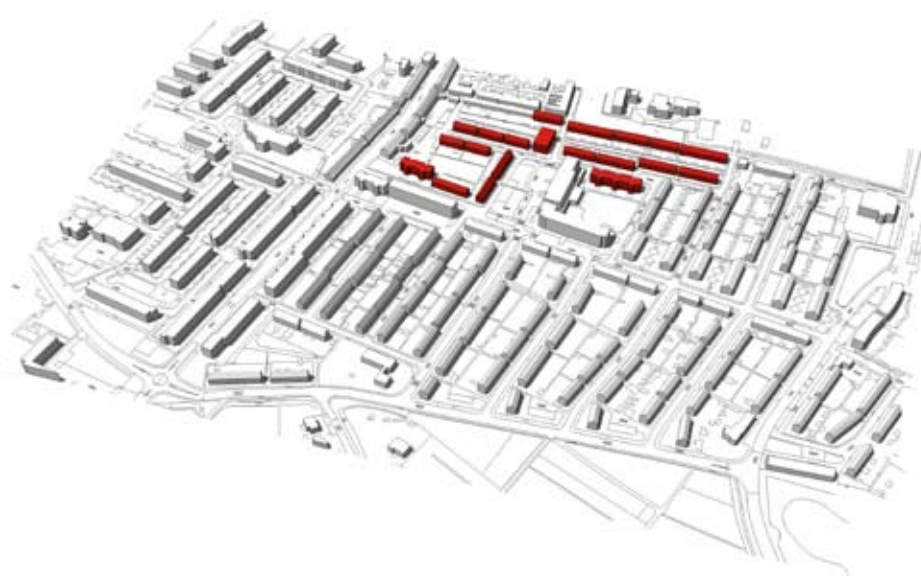
Inleiding

8 Hart van de Wijk





Bestaande situatie



Te verwijderen woningstroken

Bestaande situatie

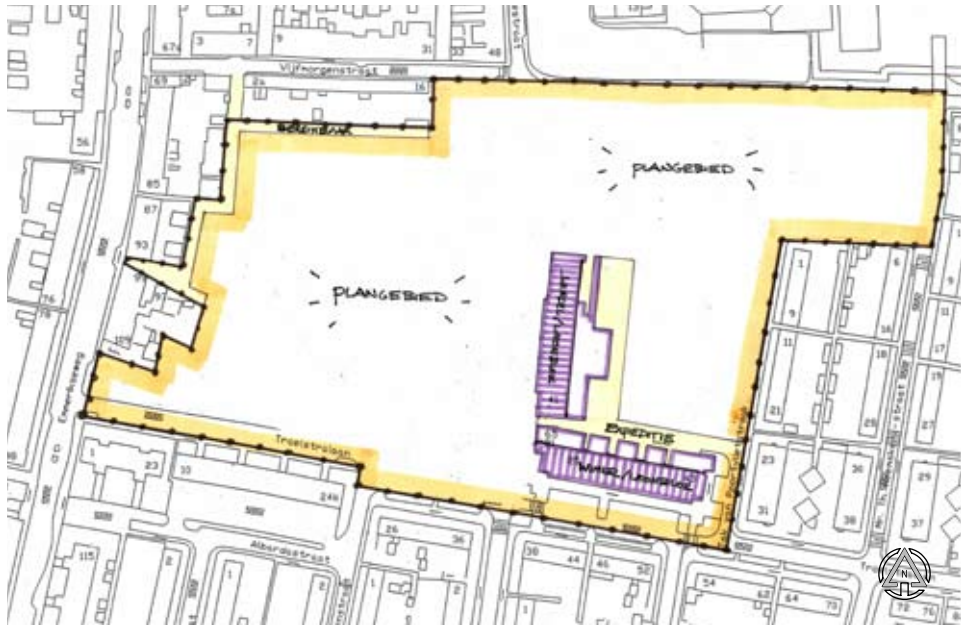
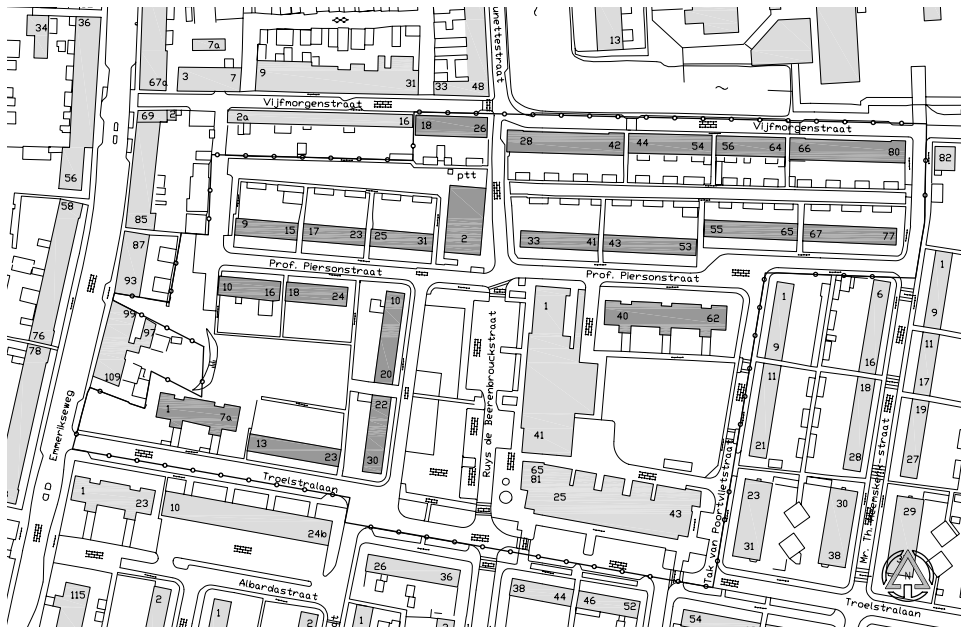
Winkelcentrum de Vijver ligt niet aan de doorgaande routes in de wijk Waterkwartier, waardoor het zich niet kan presenteren en functioneren als wijkcentrum. Het winkelcentrum heeft een vermoeide uitstraling en is aan vernieuwing toe. Het plein heeft nu geen verblijfsfunctie en wordt gebruikt als parkeerplaats. In de nieuwe situatie moet het plein een positieve toevoeging zijn aan het winkelcentrum, waardoor bezoekers langer in het centrum zullen blijven.

Vernieuwing

Door herontwikkeling en uitbreiding van winkelcentrum de Vijver wordt de rol van het wijkcentrum versterkt. Een centraal element in het nieuwe wijkcentrum is het Multifunctioneel Centrum (MFC). Ook vormt het een schakel tussen plein en park. Hierdoor wordt de aantrekkingskracht van het centrum vergroot en de positie als Hart van de Wijk versterkt. Bovendien zorgt een menging van verschillende functies zoals zorg, wonen en winkelen voor meer levendigheid in het vernieuwde winkelcentrum, ook na sluitingstijd. Naast de winkeluitbreiding zijn appartementen en nieuwe grondgebonden woningen ontworpen. De bebouwing wordt zo vorm gegeven dat vanaf de Emmerikseweg het centrum al te herkennen is. Ook zal Hart van de Wijk aansluiten op het Jeugd Gevangenis Terrein dat wordt ontwikkeld tot een nieuwe woonbuurt. De toekomstige bewoners van deze buurt zullen ook gebruik maken van het vernieuwde wijkcentrum.

Bestaande situatie

10 Plangebied



Bestaande winkelblokken met appartementen

11



Troelstralaan - luifel



Ruys de Beerenbrouckstraat



Ruys de Beerenbrouckstraat - parkeren



Zijkant appartementen



Troelstralaan - achterzijde



Achterzijde winkelblok - expeditie



Ruys de Beerenbrouckstraat



Troelstralaan - luifel



Tijdelijke supermarkt

Bestaande situatie

12 Ongestructureerde achtergebieden



Hoogteverschil

13

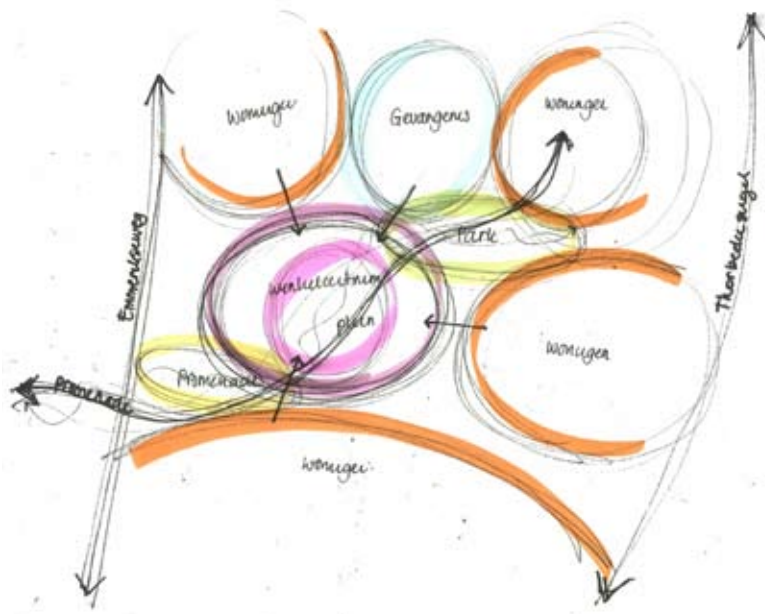


Structuur

14

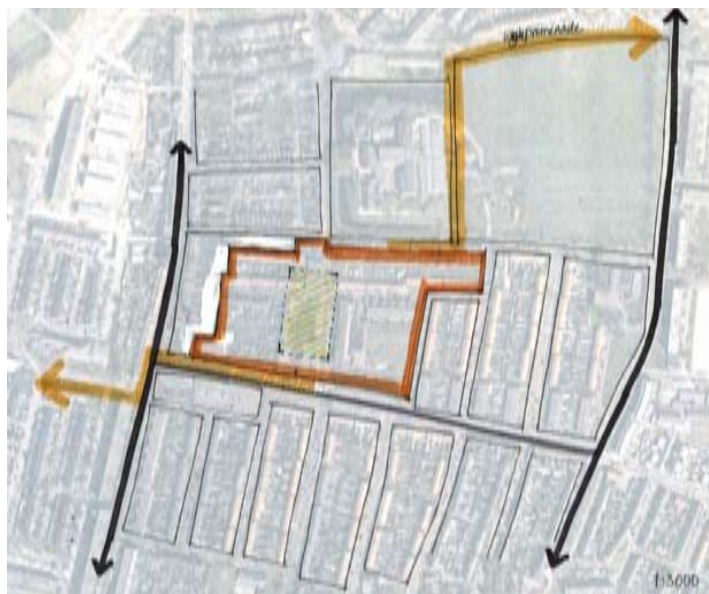
Patroon van de wijk





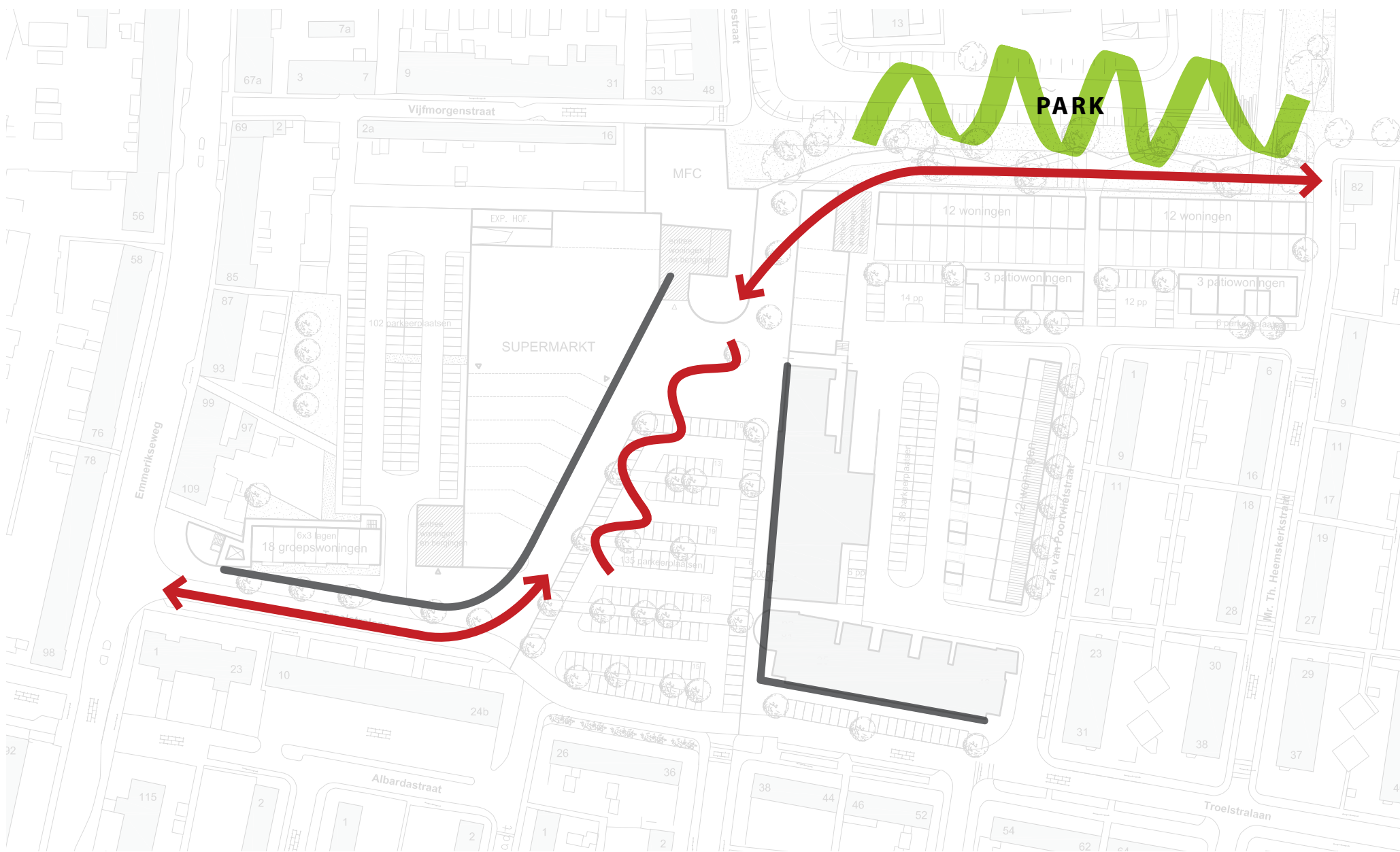
Wijkpromenade

De Wijkpromenade loopt van de Grote Gracht tot de Vijver en wordt een hoofdroute binnen de wijk die verschillende onderdelen (woonbuurten, Hart van de Wijk, Lunettepark, groen, water, openbare ruimtes) met elkaar verbindt. Hierdoor wordt de relatie met het omringende water versterkt binnen de wijk. Ook is dit een structurele verbetering van de relatie met de binnenstad. Het Multifunctioneel Centrum (MFC) vormt een belangrijke schakel in de Wijkpromenade.

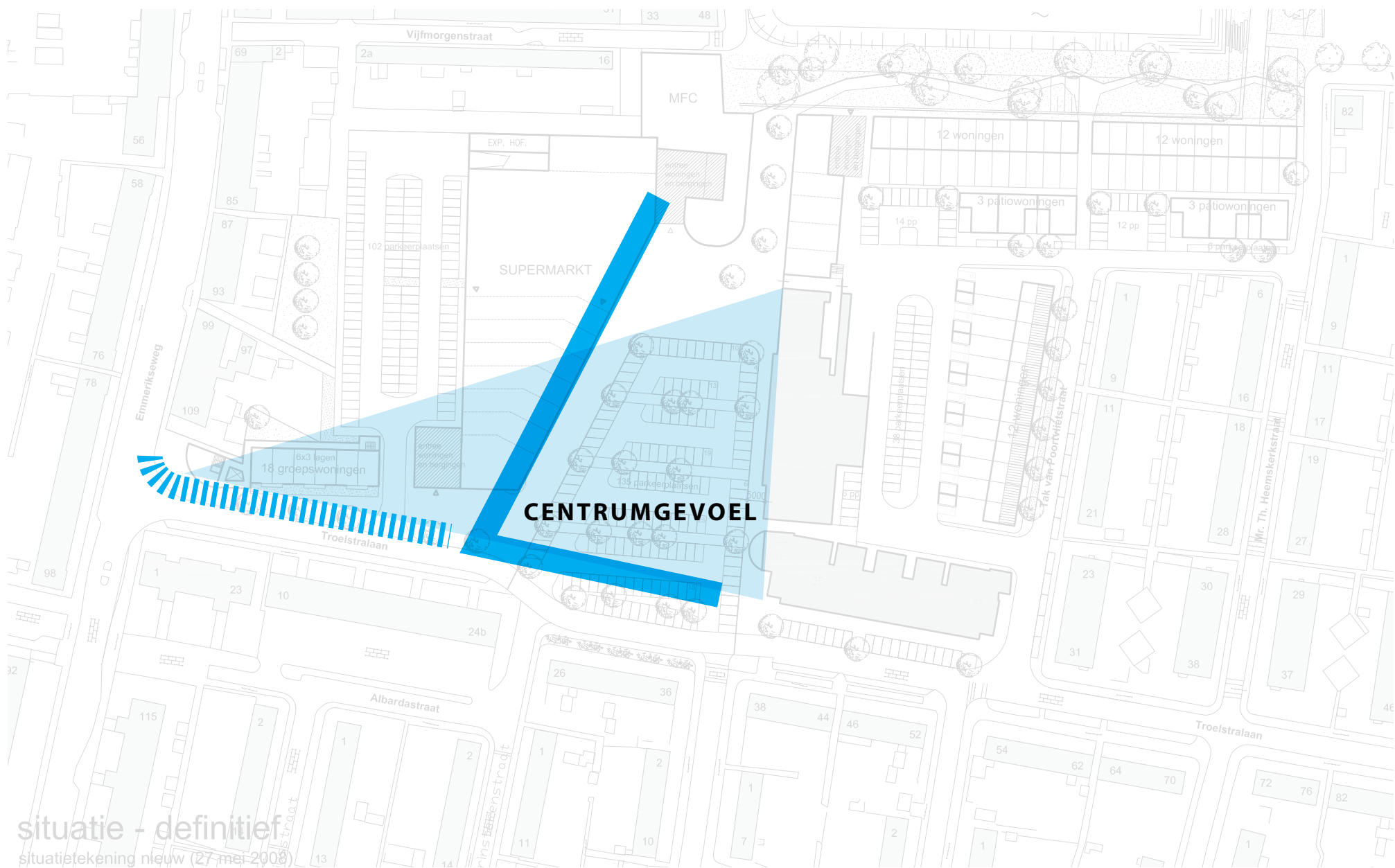


Uitgangspunten

Promenade

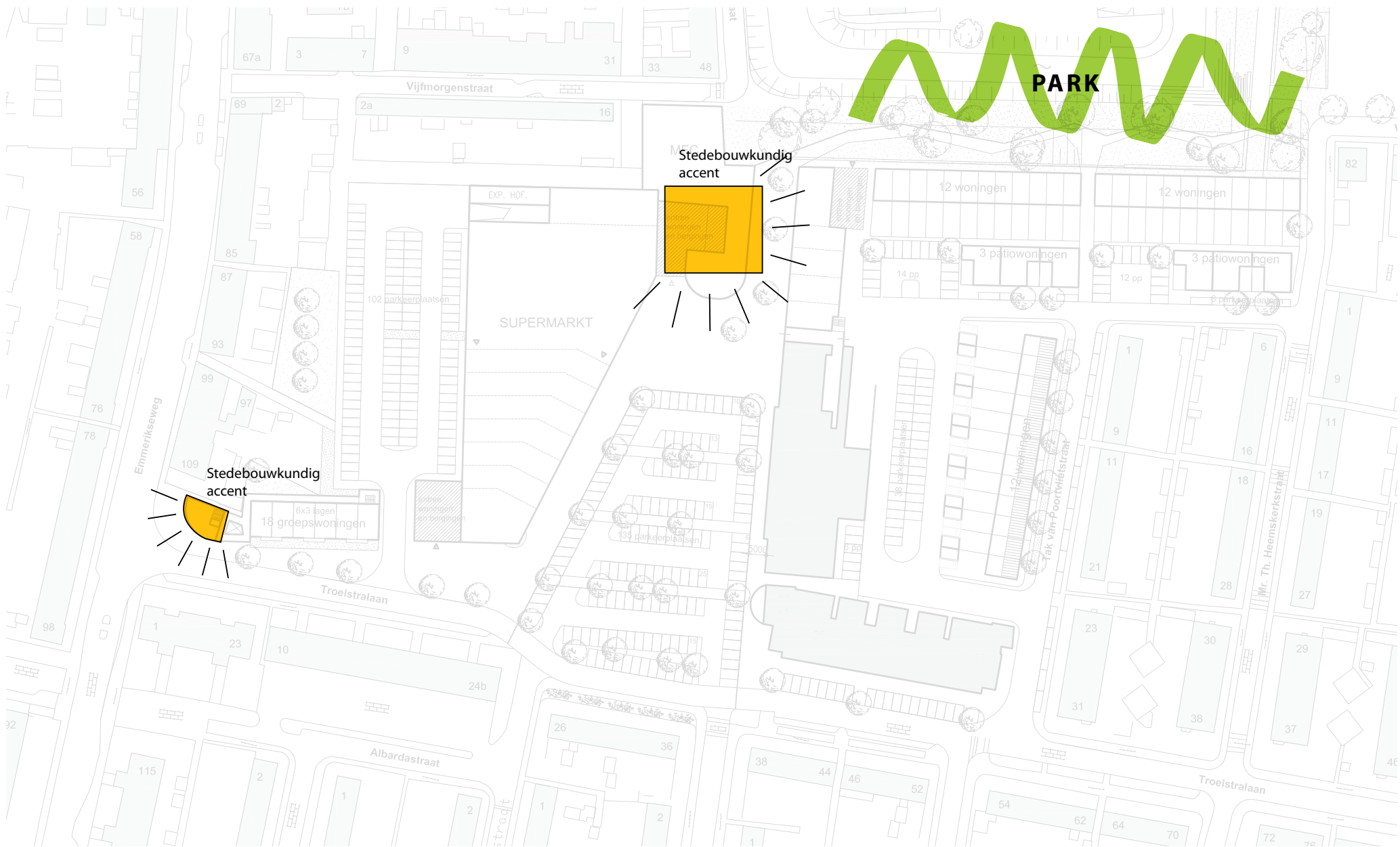


De promenade maakt een verbinding tussen de woonbuurten, Hart van de Wijk en het Jeugd Gevangenisterrein



Vanaf de Emmerikseweg moet het winkelcentrum al 'voelbaar' zijn

Uitgangspunten



Stedebouwkundige accenten op de hoek Emmerikseweg en op de grens tussen winkelcentrum en park

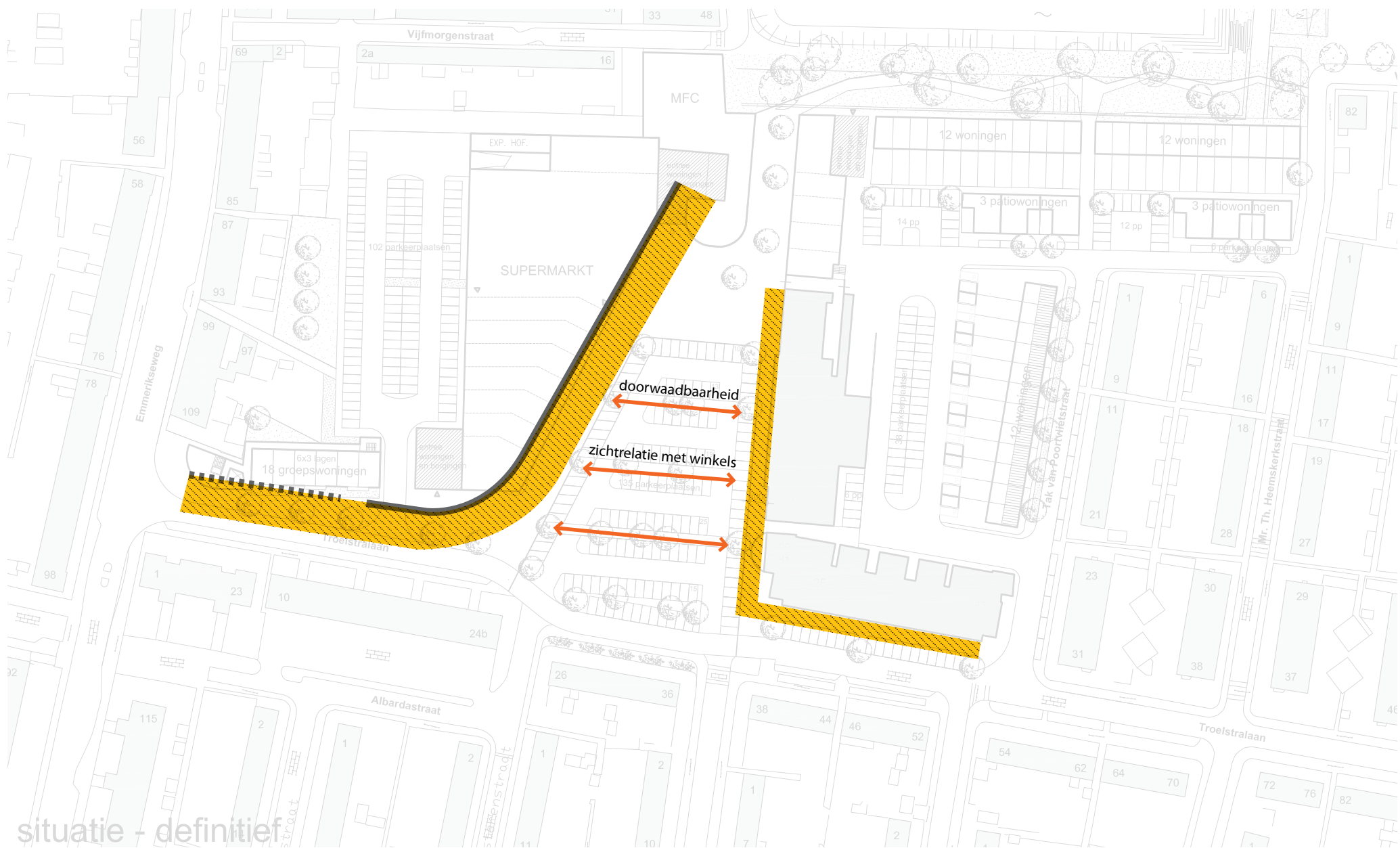


Een groot park bij het Jeugdgevangenisterrein en enkele speelplaatsen bij de bestaande bebouwing zorgt voor woonkwaliteit

Uitgangspunten

20

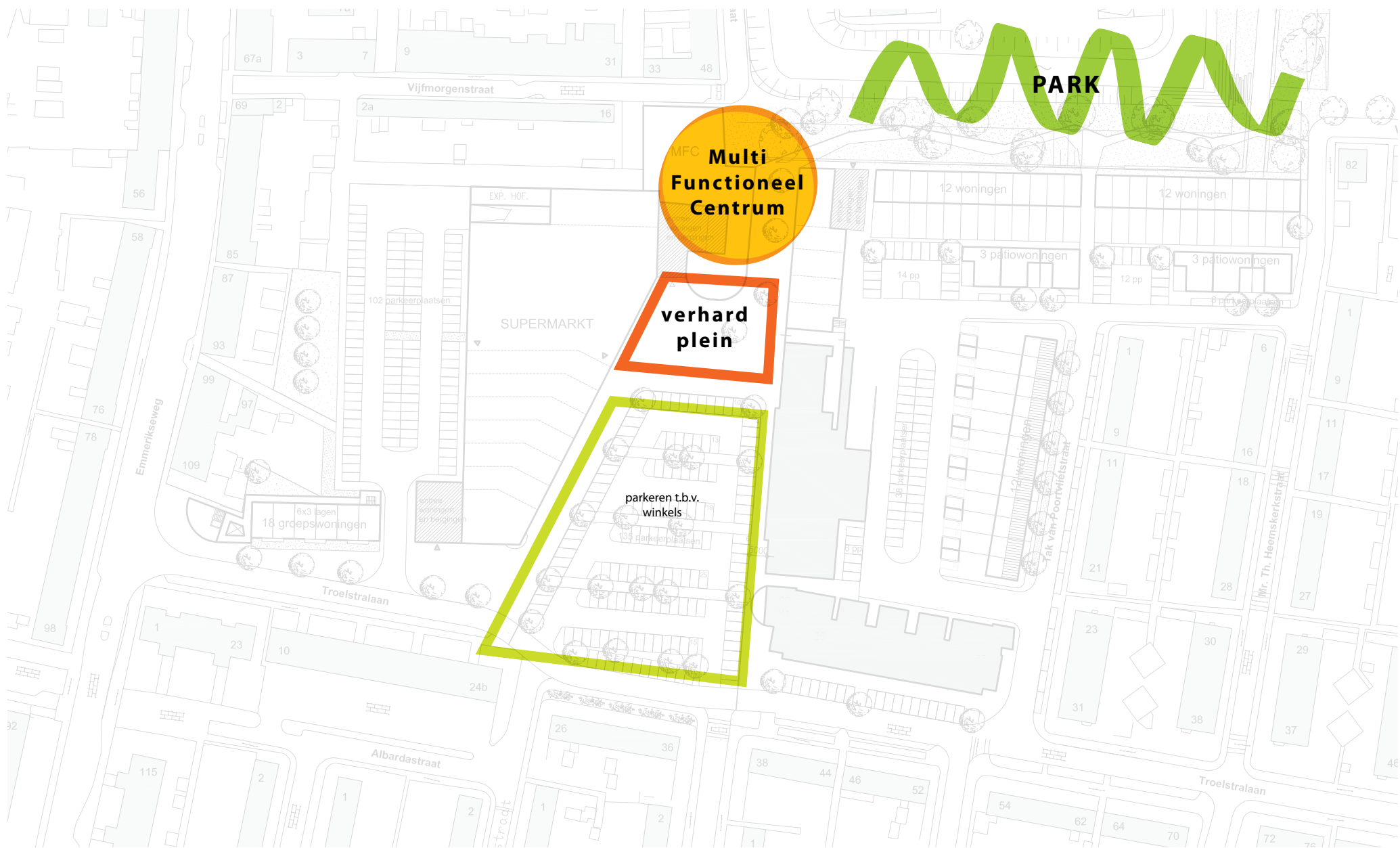
Winkelcentrum



situatie - definitief

Wandelpaden over het plein tussen de parkeerstroken zorgen voor een goede oversteekbaarheid en leggen een logische verbinding tussen de pleinwanden.

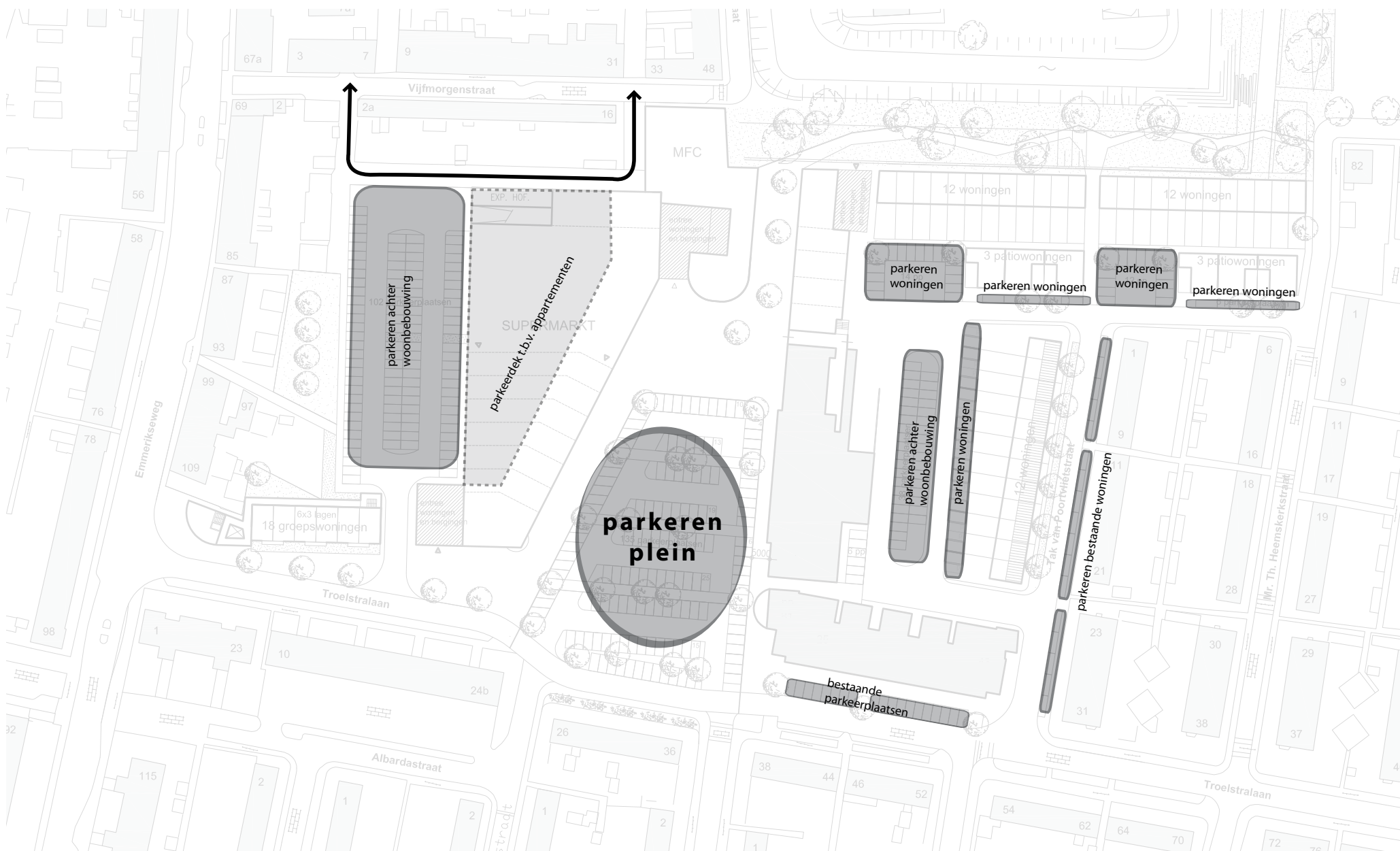
MFC als schakel park - plein



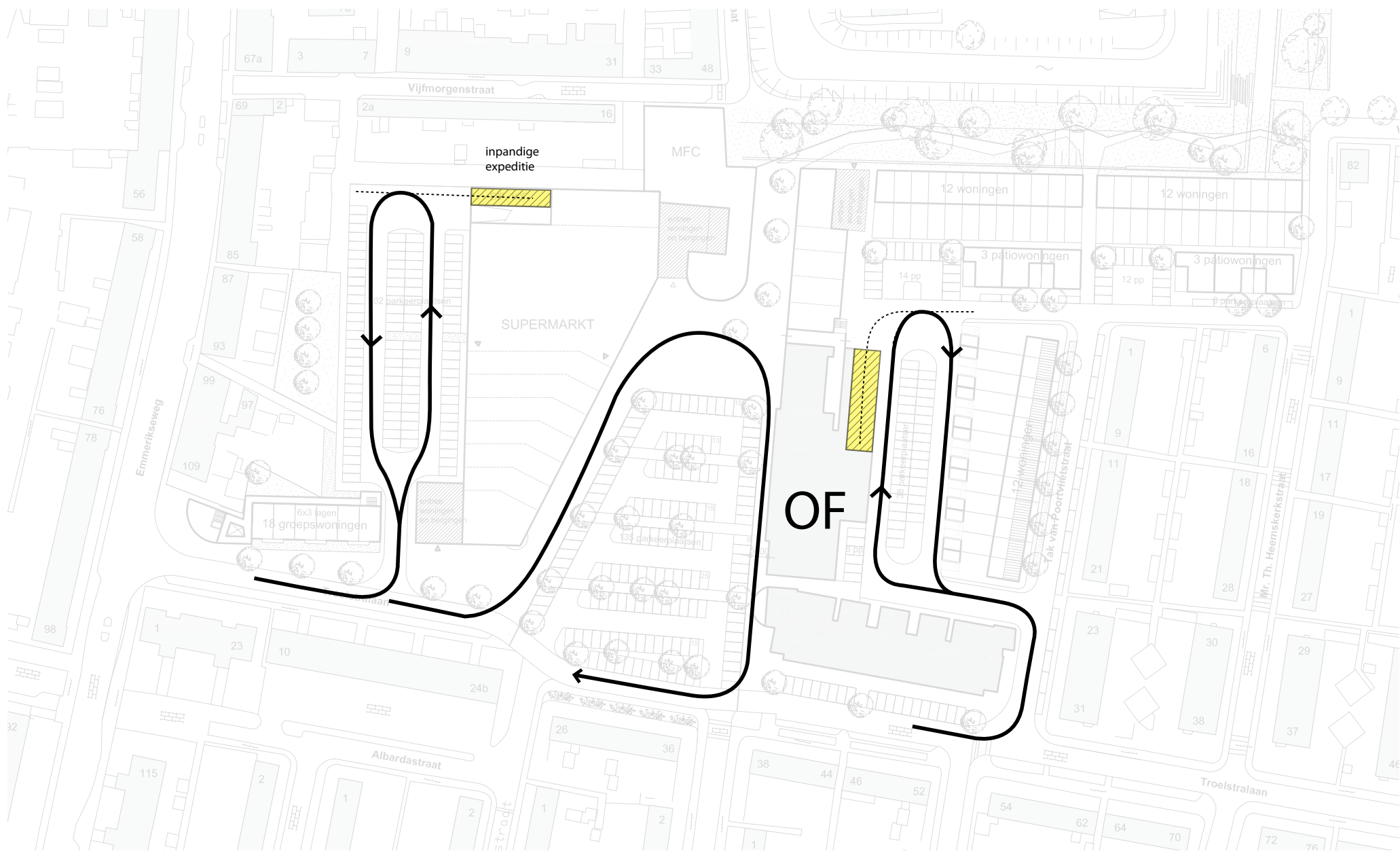
Het Multifunctioneel Centrum vormt de schakel tussen winkelplein en park

Uitgangspunten

Parkeersituatie

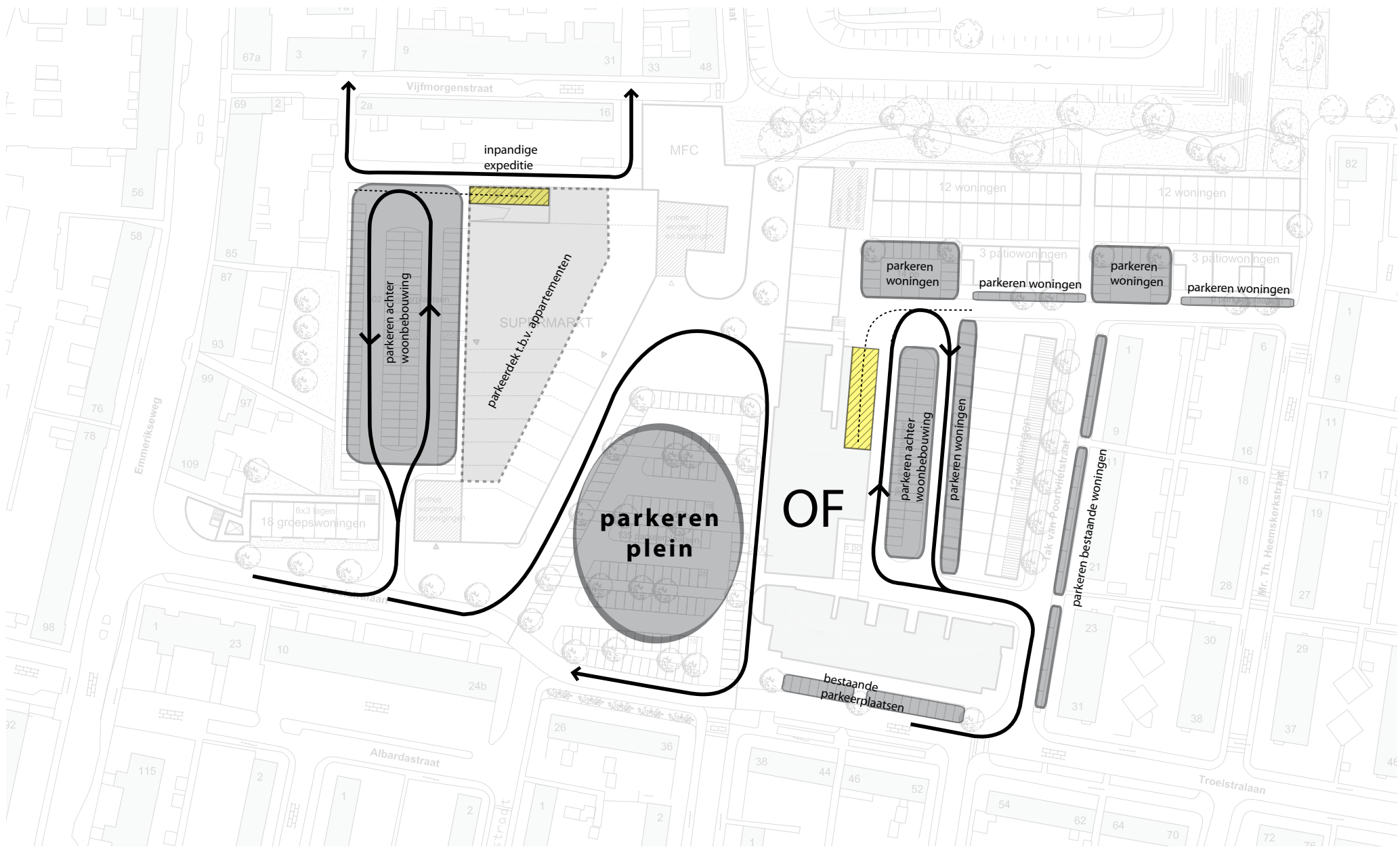


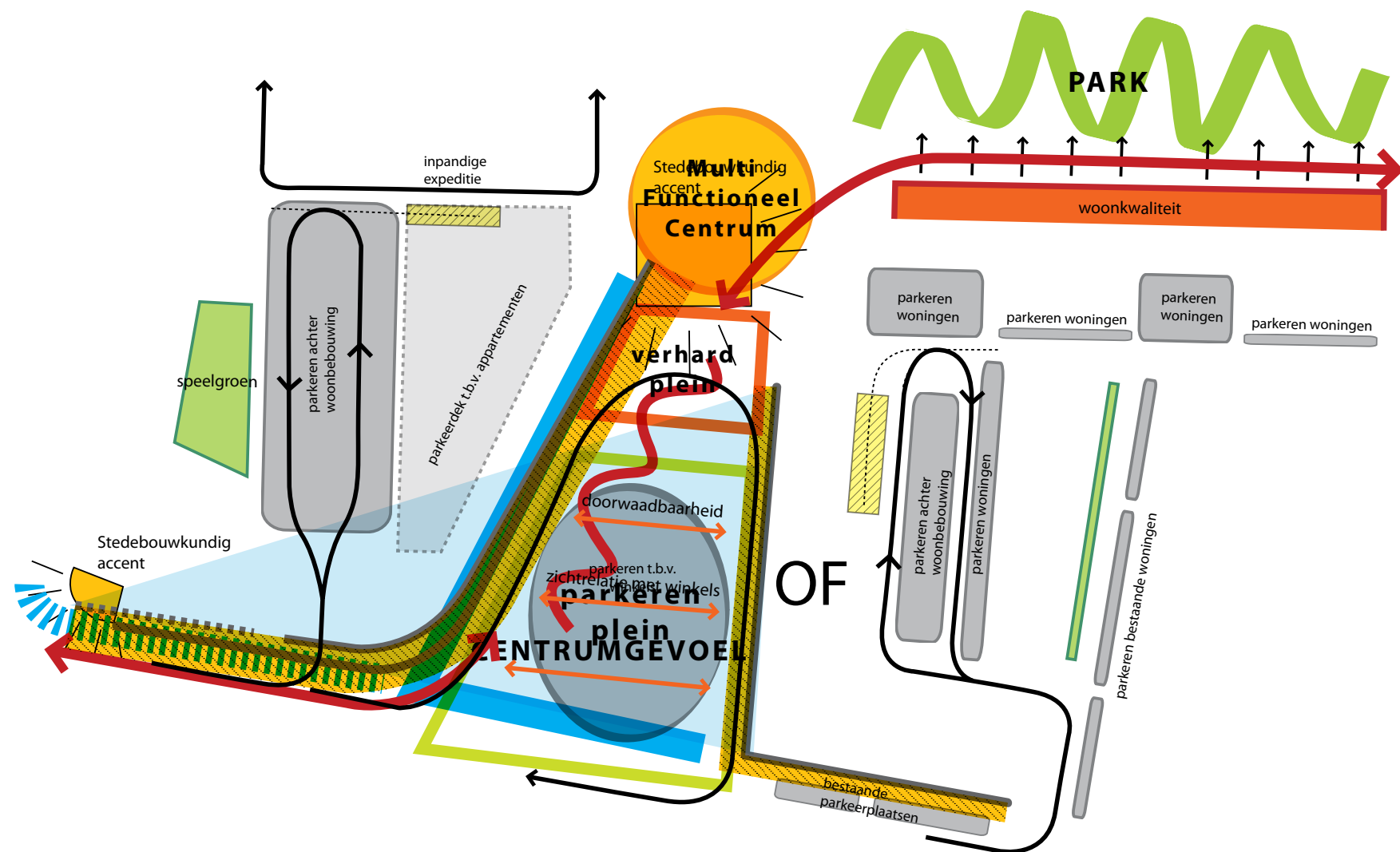
In het ontwerp is het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de normering projectdefinitie meegenomen.



Uitgangspunt voor expeditie bij de bestaande winkels is aan de voorzijde van de winkels, tenzij aan de achterzijde een veilige oplossing kan worden gerealiseerd.

Uitgangspunten





Stedenbouwkundige opzet

In het stedenbouwkundige ontwerp is het belangrijk om bezoekers het gevoel te geven dat men het winkelcentrum betreedt. Dit 'centrumgevoel' wordt al bereikt op de hoek Emmerikseweg/Troelstralaan waar de nieuwe bebouwing wijkt, ten opzichte van de Troelstralaan. Door deze ingreep ontstaat er ruimte en openheid zodat het nieuwe plein en het bestaande winkelblok aan de overzijde al te zien zijn; het centrumgevoel. De promenade die onderdeel uitmaakt van het plein is de verbinding voor langzaam verkeer tussen de verschillende woonbuurten, Hart van de Wijk, het Lunettepark en het Jeugd Gevangenisterrein.

Het plein met daaromheen de winkels, heeft meerdere functies: winkelen, verblijven, wandelen en parkeren. Het stedenbouwkundig ontwerp bevat een organisatie van het plein die een hoge verblijfskwaliteit verenigt met de mogelijkheid om auto's te parkeren.

De wandelpaden tussen de parkeerplaatsen geven meer zicht en ruimte tussen de nieuwe en bestaande winkels. Op deze manier vormt de parkeerplaats geen barrière voor voetgangers. Het winkelend publiek kan vanaf de wandelpaden de boodschappen uit de winkelwagen direct inladen in de auto. Het plein loopt door tot over de Troelstralaan.

Om de verblijfskwaliteit op het plein te verhogen is er aandacht besteed aan de ruimte rondom het Multifunctioneel Centrum. Hier is een waterelement opgenomen dat extra levendigheid op het plein geeft, mede door de aanwezigheid van horeca. Het waterelement symboliseert de waterkwaliteit van de wijk Waterkwartier.

Het Multifunctioneel Centrum vormt een accent en herkenningspunt vanaf het Lunettepark maar ook vanaf de Troelstralaan. De afstand tussen de bebouwing versmalt ter plaatse van het Multifunctioneel Centrum, de steeg, om uiteindelijk een meer gesloten plein te creëren. De entree van het Multifunctioneel Centrum ligt aan de steeg naar het Lunettepark. De begane grond van het Multifunctioneel Centrum is een uitgesproken plek voor horecagelegenheid, met een terras in de zon, op het plein en aan de steeg. De winkels aan de overzijde zijn een voortzetting van het winkelgebied.

Winkels en appartementen

Het nieuwe appartementenblok op de hoek van de Emmerikseweg/Troelstralaan sluit in hoogte aan op de bebouwing van de Emmerikseweg, maar ligt iets terugliggend, zodat de bestaande zichtsituatie blijft gehandhaafd.

De winkels aan het plein zijn voorzien van brede etalages en glazen transparante luifels. De transparante gevels laten de achterliggende functie zien. De gevel gaat mee de hoek om, net zoals bij de appartementen erboven. De bebouwing vormt een aankondigend en begeleidend gebaar om het plein te betreden vanaf de Emmerikseweg en de Troelstralaan. Het principe voor de appartementen boven de winkels is een opgang aan beide uiteinden van het gebouw. In het vervolgtraject dient de ontwerper de gewenste branchering en omvang van de winkelunits verder af te stemmen op een efficiënte opgang voor het wonen. Een variant hiervoor is opgenomen.

De ronding op de kop van het plein en een waterelement zorgt voor een goede verblijfsruimte. Het Multifunctioneel Centrum en de appartementen hierboven vormen een accent in het stedenbouwkundig plan.

De aansluiting op de omgeving is gemaakt door de bebouwing een beperkte hoogte te geven die aansluit op het bestaande gevelbeeld van de Vijfmorgenstraat en de Lunettestraat.

Het nieuwe appartementenblok aan de rand van het park sluit in hoogte aan op de naastliggende bestaande bebouwing. Het appartementenblok aan de steeg sluit in hoogte aan op het bestaande winkelblok en het multifunctioneel centrum aan de overzijde van de steeg. In het totale ontwerp komen 89 nieuwe appartementen.

Grondgebonden woningen

Aan het Lunettepark komen 24 woningen met uitzicht op het water en het park, die zo de verbinding tussen Hart van de Wijk en het Jeugd Gevangenisterrein versterken. De woningen hebben een hoge voorgevel (3,5 - 4 lagen) en vormen een plint aan het park. Samen met het multifunctioneel centrum vormen ze een begeleidend gebaar van het park naar het plein. De huidige

doorgaande route van de Vijfmorgenstraat wordt opgeheven, teneinde de verblijfskwaliteit van het park te versterken. Hierdoor ontstaat een goede overgang tussen plein en park en krijgt het park meer ruimte. Dit geeft een enigszins verhoogde verkeersdruk op omliggende wegen maar deze wordt als acceptabel gezien.

De Tak van Poortvlietstraat wordt uitgebreid met 12 woningen en een groenstrook. Het gehele profiel van deze straat wordt aangepast, zodat hier een echte 'woonstraat' ontstaat. Aan de Prof. Piersonstraat komen 6 patiowoningen te staan, die een toevoeging zijn aan de woonbuurt achter het winkelcentrum.

Aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Emmerikseweg, is ruimte gemaakt voor 'speelgroen', zodat er buiten het park ook groen dichtbij de bestaande woningen blijft bestaan.

Bouwhoogtes

Het kopgebouw heeft 6 lagen, en vormt een hoogteaccent in het ontwerp. De onderste twee lagen worden door het Multifunctioneel Centrum in gebruik genomen. Daarboven bevinden zich 4 lagen appartementen. Op het nieuwe winkelgedeelte bevinden zich 3 lagen appartementen met uitzicht op het levendige plein. De nieuwe woningen aan het Lunettepark en de Tak van Poortvlietstraat hebben een hoogte van 2 lagen met kap, de patiowoningen 1 laag met gedeeltelijk een tweede laag. Het woonblok met groepswoningen op de hoek Emmerikseweg/Troelstralaan bestaat uit 3 woonlagen, die een verbinding vormen met het naastgelegen nieuwe winkelblok. De bebouwing rondom de steeg heeft 2 lagen, zodat er een goede overgang naar de bestaande bebouwing ontstaat. De woningen aan het Lunettepark, het nieuwe appartementenblok en het multifunctioneel centrum hebben een gelijke hoogte, en zijn zodanig vormgegeven dat er vanuit het park een poort naar het plein ontstaat.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op een parkeerplein waaromheen de winkels gelegen zijn. Aan de achterzijden van de winkels zijn ook parkeerplaatsen ontworpen. Op het nieuwe winkelblok bevindt zich een parkeerdek. Al deze

parkeergelegenheden zijn bereikbaar vanaf de Troelstralaan. De bestaande woningen aan de Tak van Poortvlietstraat krijgen parkeerruimte voor de deur, en de nieuwe woningen hebben allemaal een eigen parkeerplaats op eigen terrein, net zoals de nieuwe patiowoningen. Op het plein is genoeg ruimte om parkeerruimte voor de fietsers te realiseren.

Expeditie

De aanrijroute van de vrachtwagens is via de Emmerikseweg/ Troelstralaan. Het nieuwe winkelpand heeft een inpandige expeditie, waarbij de vrachtwagen naar binnen kan rijden om de overlast zo beperkt mogelijk te houden. De expeditie aan de achterzijde voor de grote vrachtauto's (18 m.) is discussiepunt geweest met de omwonenden. Alleen als expeditie aan de achterzijde in de uitwerking een veilige oplossing biedt, zal dit aan de achterzijde gebeuren, tot die tijd is het uitgangspunt aan de voorzijde van de winkels. De gemeente zal de uitwerking te zijner tijd toetsen.



Ontwerp

28

Situatietekening



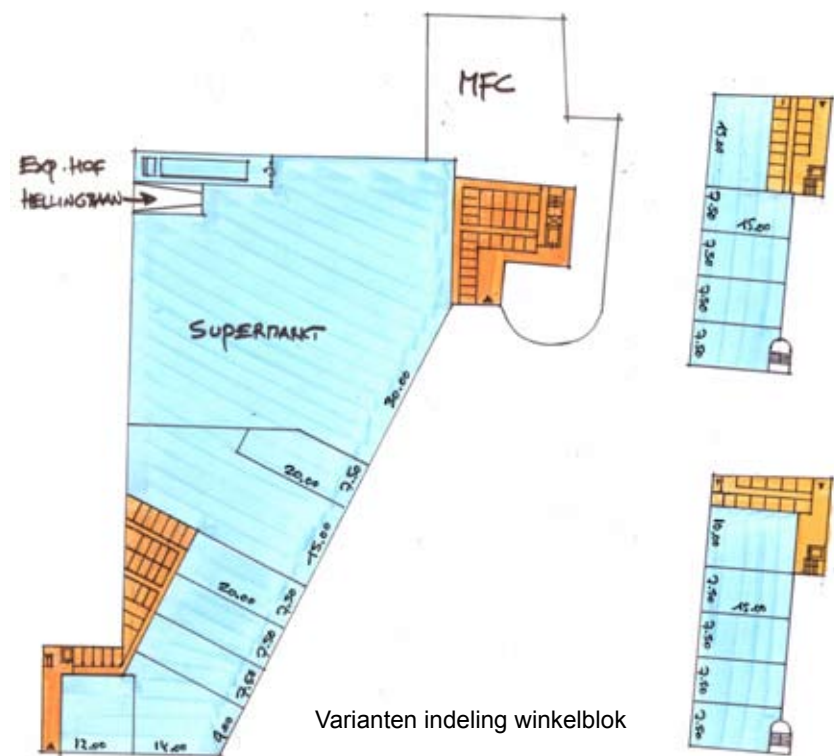
schaal 1:750



Winkelindeling

29

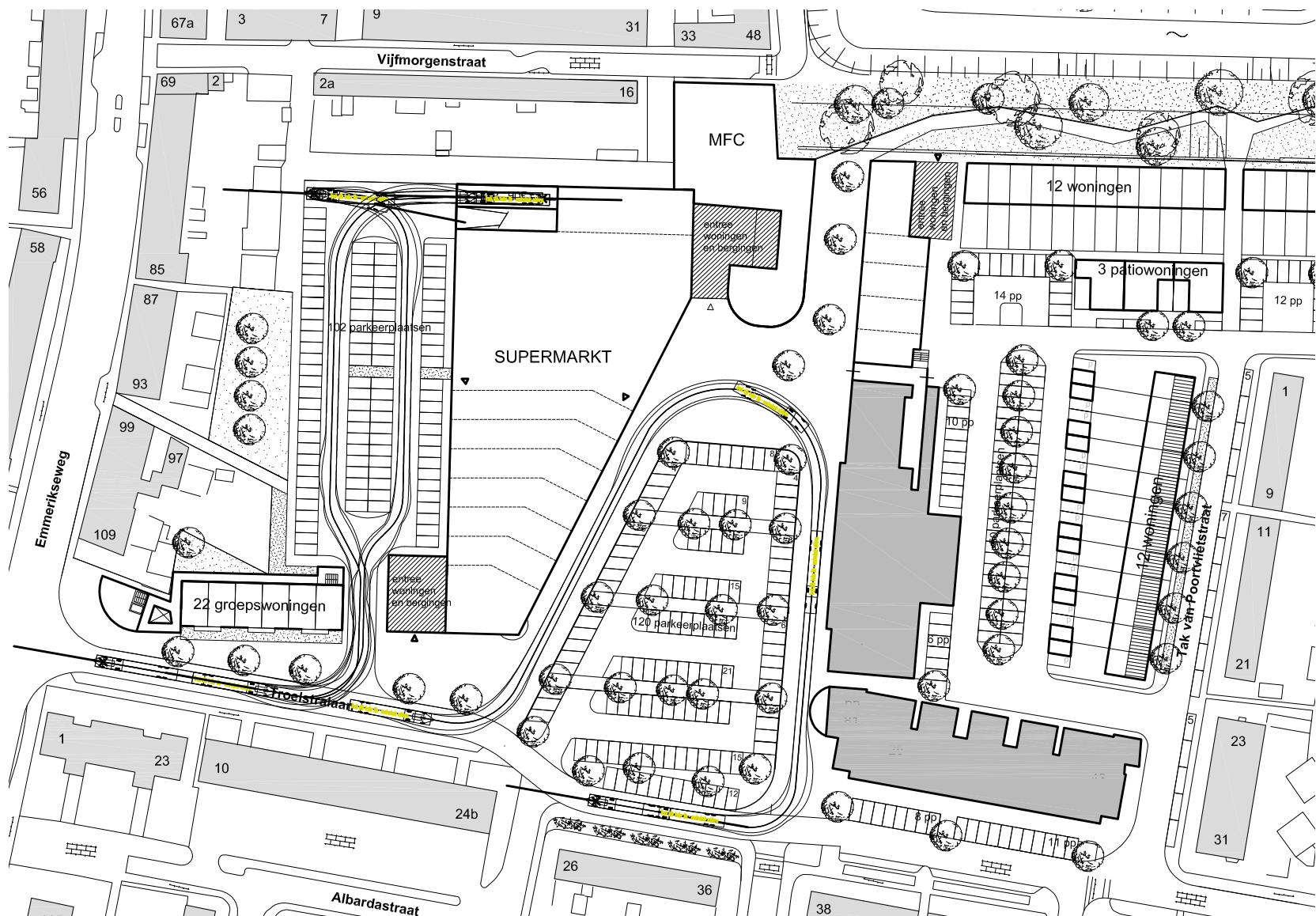
De indeling van het nieuwe winkelblok is flexibel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een verschuiving tussen bergingen en winkelruimte mogelijk. Door de bergingen van het appartementencomplex op een iets andere positie te leggen ontstaat er meer winkelfront en een 1:3-verhouding voor de winkelindeling. Voor het appartementengebouw naast het bestaande winkelblok blijven de efficiëntievoordelen van de indeling met twee entreepartijen, liften en trappenhuisen gehandhaafd.



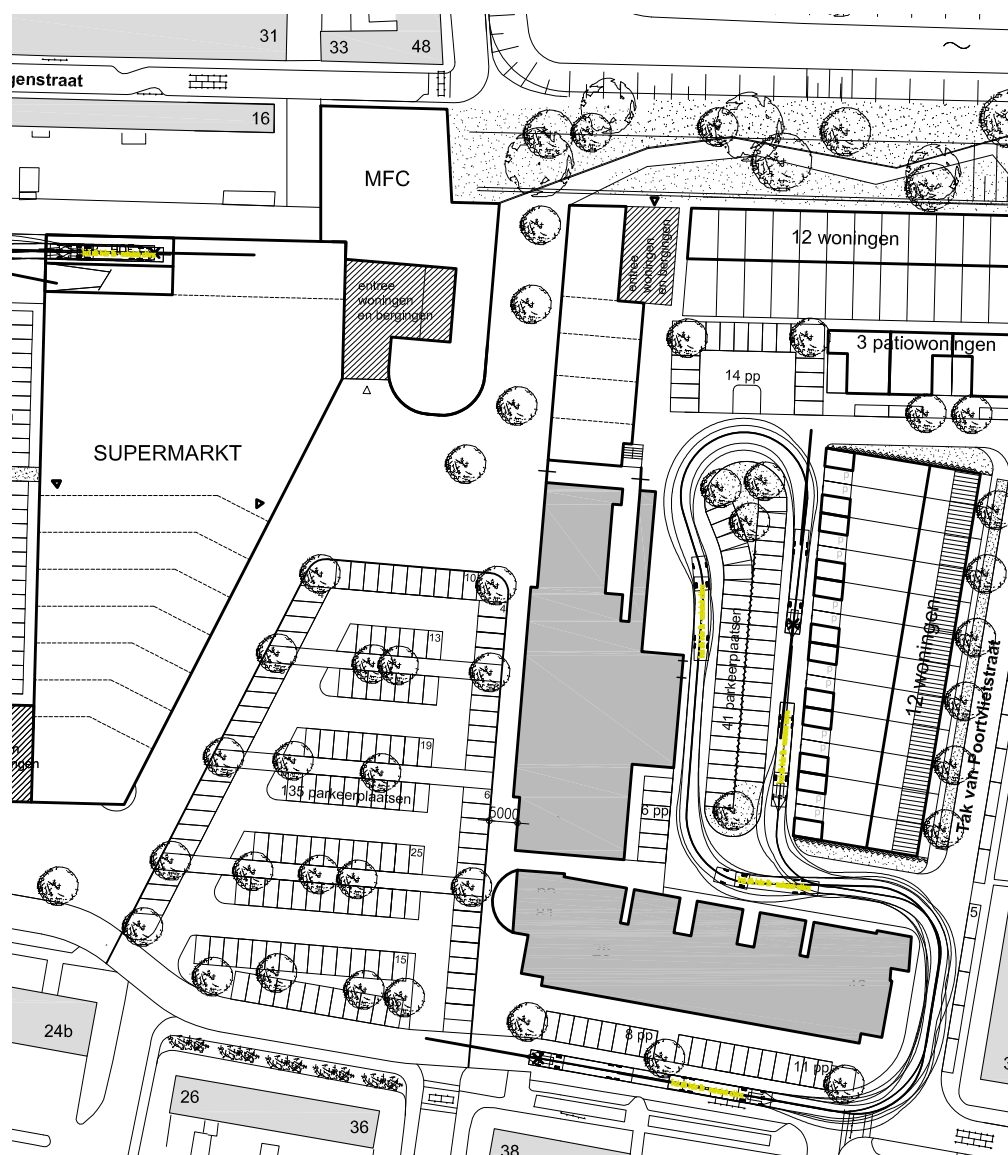
Varianten indeling winkelblok

Ontwerp

30 Expeditieroute - 2 mogelijkheden



Expeditieroute bestaand en nieuw winkelblok



Expedieteroute - variant 1

vrachtwagen achter bestaand winkelblok

Ontwerp

32

Beeldkwaliteit winkelplein



Winkels

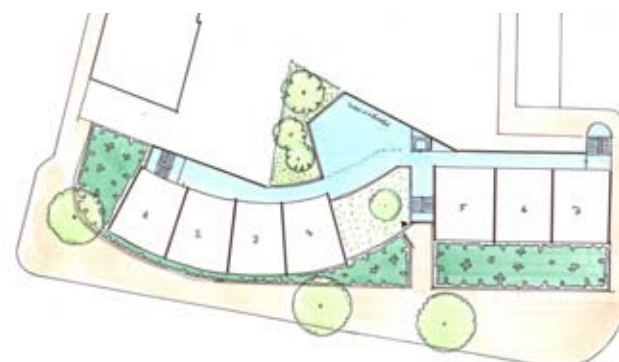
Door uitbreiding en de herontwikkeling zal 'Hart van de Wijk' beter gaan functioneren en een levendig wijkcentrum worden. De winkelpuien op de begane grond zijn voorzien van brede etalages en glazen transparante luifels en hebben samen met de drie lagen appartementen een verticale parcellering. De gevel gaat mee de hoek om, net zoals bij de appartementen erboven. De bebouwing vormt een aankondigend en begeleidend gebaar vanaf de Emmerikseweg en de Troelstralaan.



Groepswoningen

Het woonblok met groepswoningen op de hoek Emmerikseweg/Troelstralaan hebben dezelfde uitstraling als de winkels en de appartementen aan het plein. Het blok heeft een eigen entree en bestaat uit 3 woonlagen met huiskamer.

Beukmaat	6,00 m
Aantal app.	22 woningen
Hoogte	3 lagen



mogelijke uitwerking groepswoningen

Multifunctioneel Centrum

Het MFC staat op de kop van het plein en vormt de schakel tussen plein en park. De entree ligt aan het plein en deze ruimte leent zich uitstekend voor horecafuncties. De appartementen vormen een straatje naar het park toe.

- 'kleinschalige' architectuur
- Transparantie in begane grond gevel laat achterliggende functie zien
- Afstemming reclame en winkelpuien
- Hoeken: gevel gaat mee de hoek om
- Luifels dragen bij aan een levendig straatbeeld

Ontwerp

34

Appartementen



Appartementen

De 3 lagen appartementen boven de winkels zijn verticaal geparcelleerd en hebben een eenduidige architectuur, leesbaar als één gebaar, maar waarbij elke woning wel zichtbaar is. De buitenruimten van de appartementen liggen binnen de gevellijn. De bovenste laag van de appartementen kan eventueel terugliggend worden ontworpen.

Beukmaat	7,50 m
Aantal app.	67 appartementen
Hoogte	3 lagen



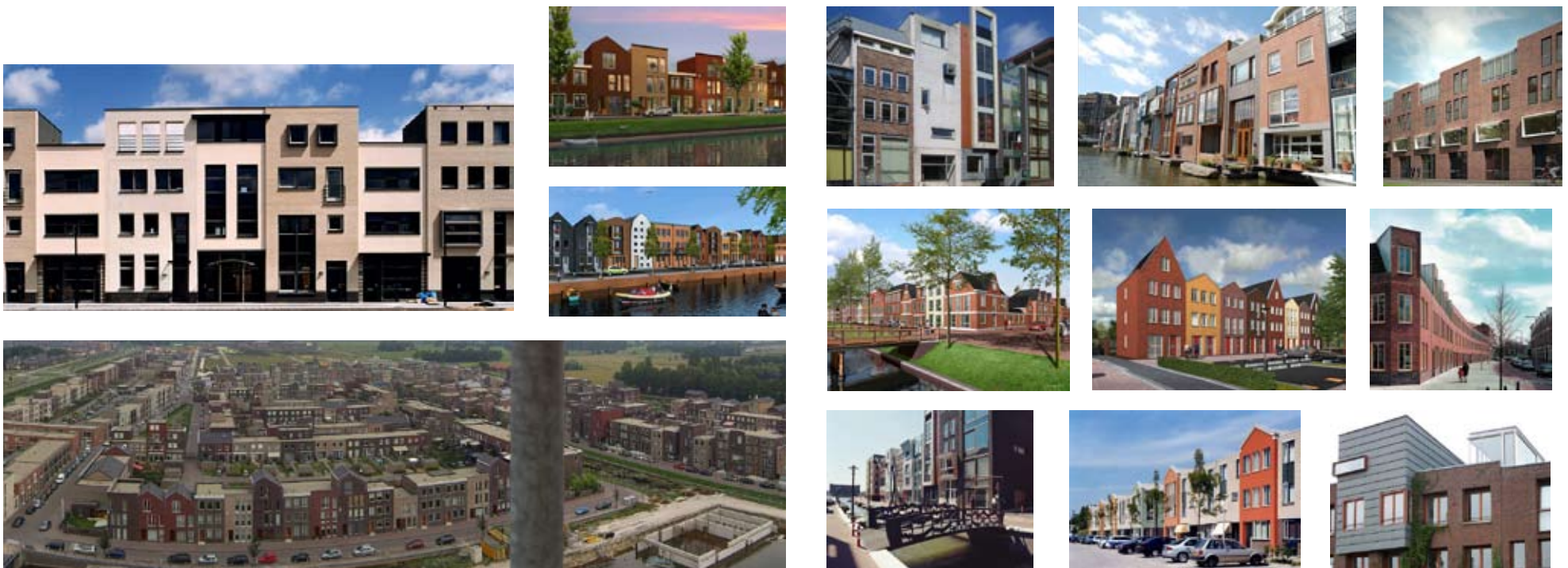
Woningen aan de Tak Van Poortvlietstraat
De nieuwe woningen aan de Tak van Poortvlietstraat (12 rijwoningen repeterend in een eenduidig woonblok) sluiten aan bij de bestaande woningen. De woningen bestaan uit baksteen gevels en hebben gebakken pannen. Accenten in het midden van het bouwlok of op de hoeken is mogelijk. De hoogte van de woningen is 2 lagen met kap.

Beukmaat	5,70 m
Aantal woningen	12 woningen
Hoogte	2 lagen met kap

Ontwerp

36

Woningen aan park



Woningen aan het Park

Het Lunettepark zal een nieuwe hoogwaardige groenvoorziening worden. Deze nieuwe woningen zijn georiënteerd op het Lunettepark, zodat er een schakel wordt gecreëerd tussen Hart van de Wijk en het Jeugd Gevangenis Terrein.

De 24 woningen aan het park staan in 2 woonblokken, waarin een dusdanige variëteit is aangebracht, zodat elke woning separaat leesbaar is. De woningen hebben een hoge voorgevel (3,5 tot 4 lagen) en hebben een smalle voorgevel (4800mm), waardoor een leesbare verticaliteit ontstaat. De dakvorm mag variëren. Deze woningen vormen een plint aan het park.

Beukmaat	4,80 m
Aantal woningen	24 woningen
Hoogte	3,5 – 4 lagen

Patiowoningen

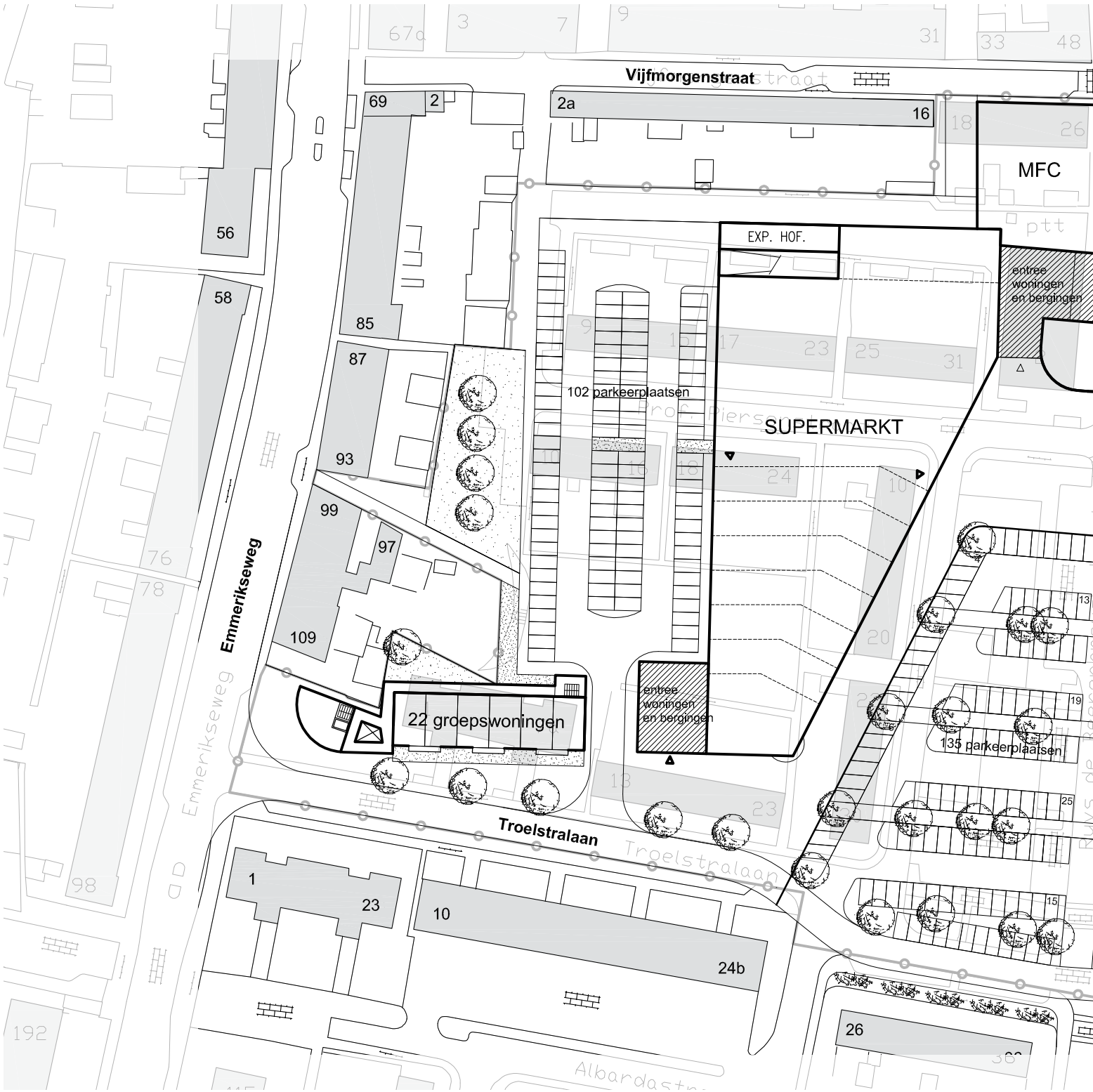


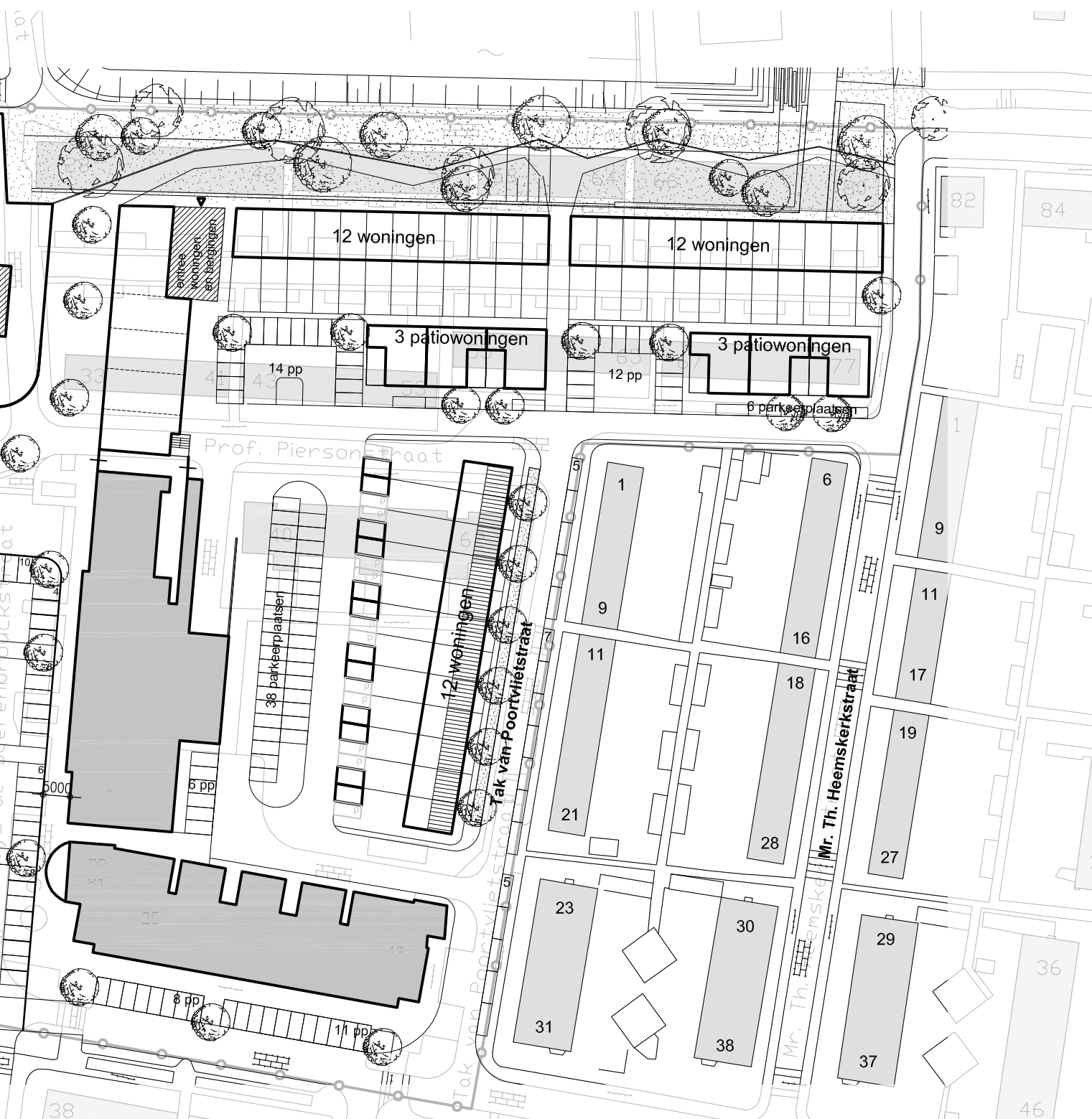
Patiowoningen

De patiowoningen zijn opgebouwd uit één woonlaag met een mogelijk hoogteaccent aan de straatzijde. De woning bestaat uit baksteen gevels en een plat dak. Ook het mogelijk hoogteaccent heeft een plat dak. Deze 6 woningen zijn aan de 'nieuwe' Professor Piersonstraat gelegen en hebben een parkeerplaats op eigen terrein en zijn ongeveer 95m2 groot (opp.).

Beukmaat	11,00 m
Aantal woningen	6 woningen
Hoogte	1 laag met accent

Ontwerp





Plattegronden

40

Begane grond - m2 overzicht

- 36 rijwoningen
- 6 patiowoningen
- 7 groepswoningen
- Winkelruimte
- Multifunctioneel Centrum



Verdieping 1 - m2 overzicht



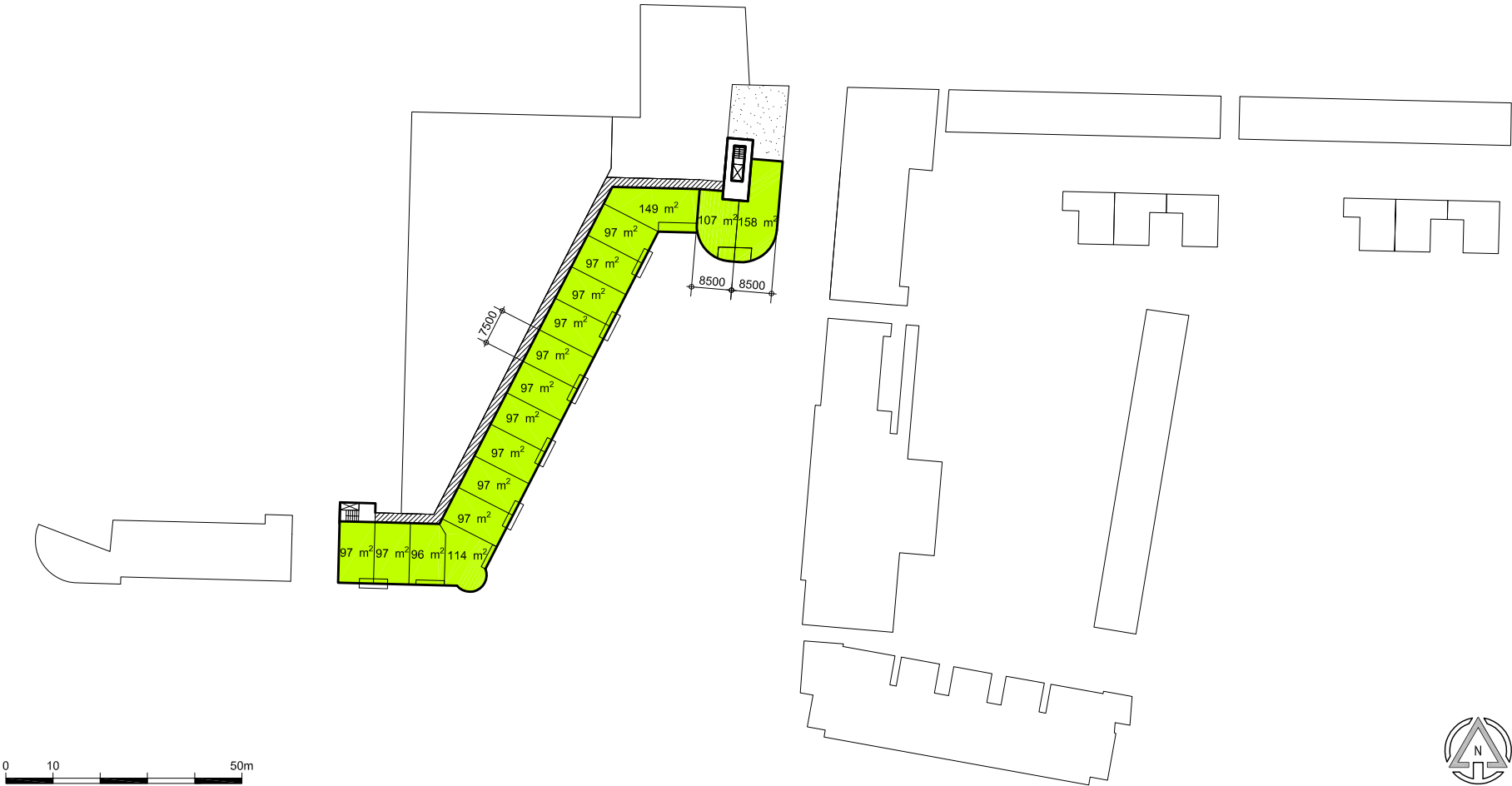
Plattegronden

Verdieping 2 - m2 overzicht



Verdieping 3 - m2 overzicht

17 appartementen

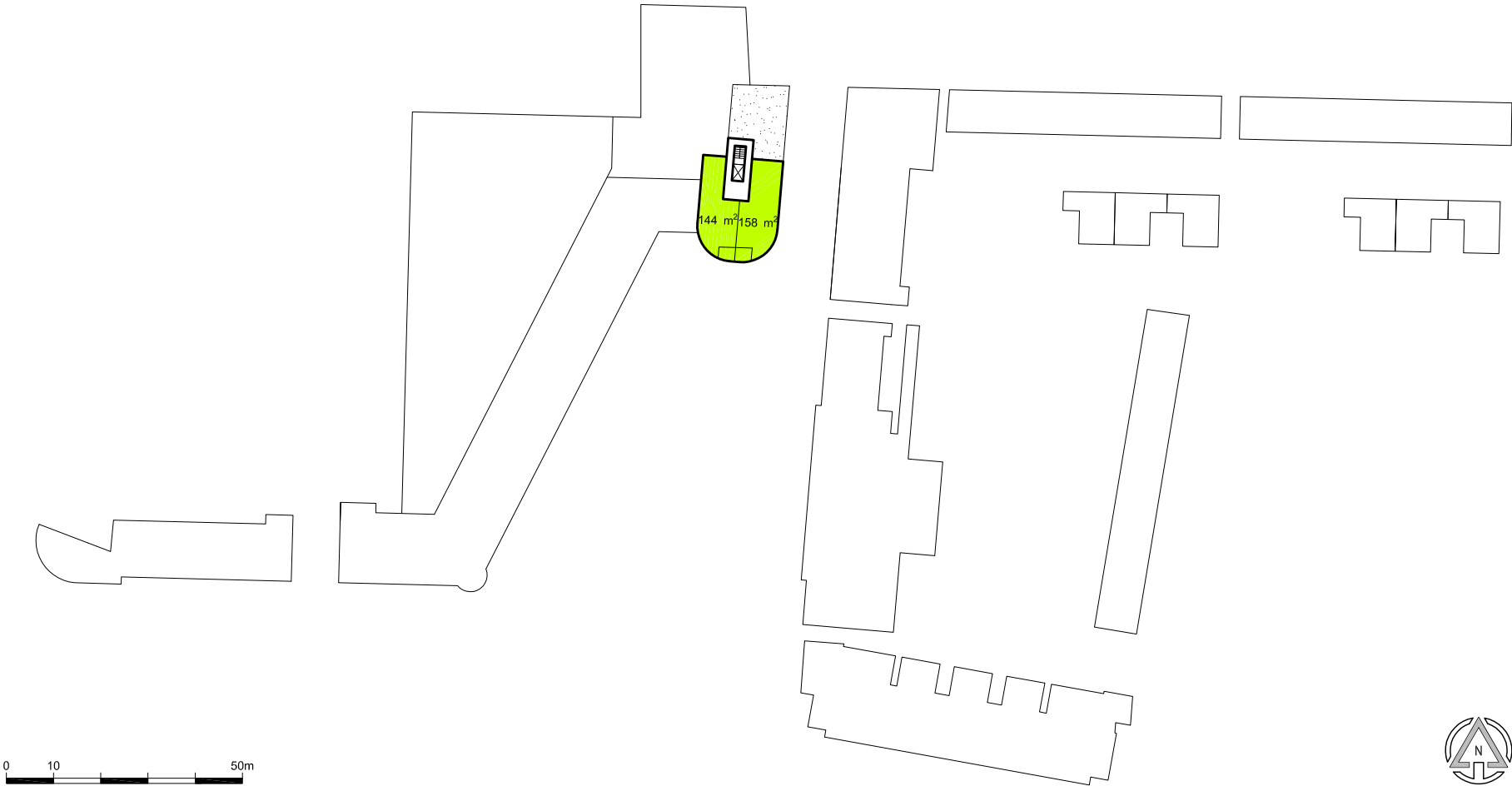


Plattegronden

44

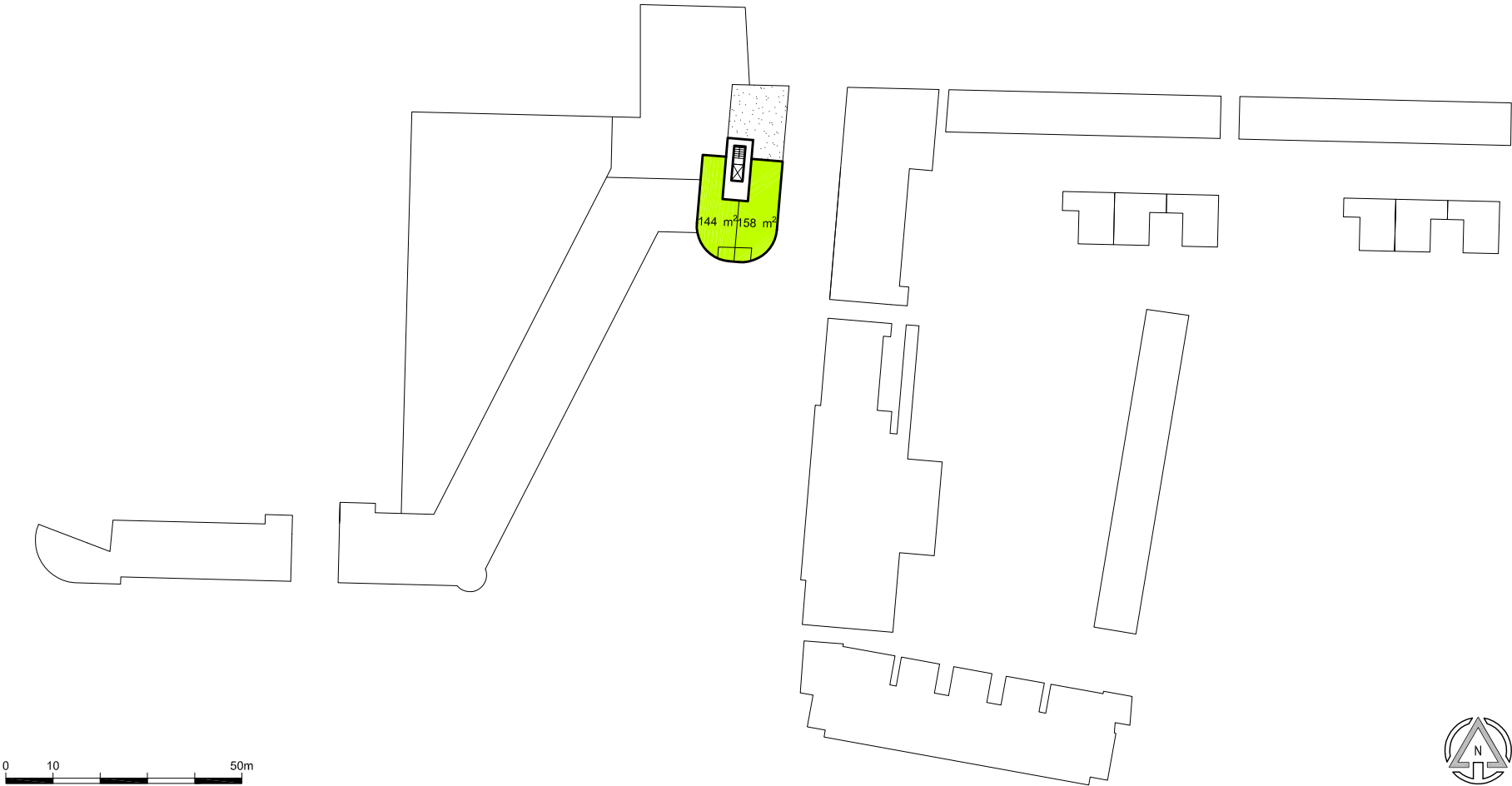
Verdieping 4 - m2 overzicht

2 appartementen



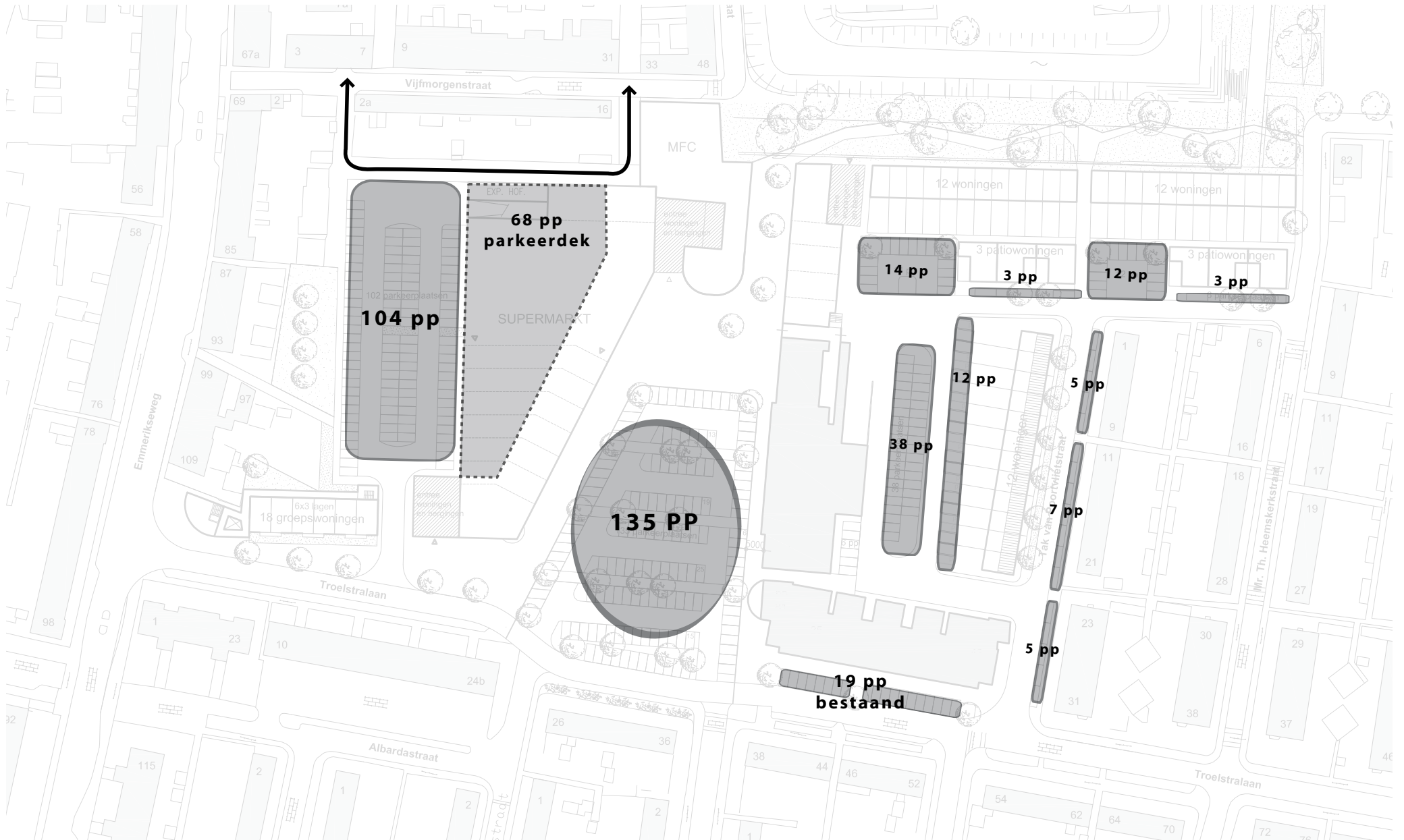
Verdieping 5 - m2 overzicht

2 appartementen



Parkeren

Parkeertelling



Telling

Programma van Eisen en Ontwerp (conform Projectdefinitie 17-07-2007)

PROGRAMMA - UITGANGSPUNTEN	Bestaande situatie (na sloop)		Programma van Eisen		Totaal bestaand + PvE		Parkeerplaatsen
woningen	32	appartementen	80	appartementen	142	woningen	170 pp
woningen			30	woningen			
winkelruimte nieuw	2200	m2	4200	m2	6400	m2	175 pp
balie/kantoorfunctie	-	m2	1400	m2	1400	m2	30 pp
aantal parkeerplaatsen	19	pp Troelstralaan			394	pp (incl. bestaand)	375 pp

ONTWERP	Bestaande situatie		Ontwerp		Totaal bestaand + nieuw	
appartementen	32	appartementen	89	appartementen	121	appartementen
woningen			36	woningen	36	woningen
			6	patiowoningen	6	patiowoningen
winkelruimte nieuw	2200	m2	4255	m2	6455	m2
balie/kantoorfunctie	-	m2	1805	m2	1805	m2

* parkeernorm volgens projectdefinitie: 1,2 pp per woning / 1,5 pp patiowoning (waarvan 1,0 op eigen terrein) / 1,0 pp per 36m2 bvo winkelopp. / 1,0 pp per 45 m2 balie-kantoorfunctie

Programma in ontwerp		
Woningen		
App. boven nieuw winkelcentrum	45	appartementen
App. boven Multifunctioneel Centrum	10	appartementen
App. naast bestaand winkelblok	12	appartementen
Groepswoningen	22	appartementen
Woningen aan park	24	woningen
Woningen Tak van Poortvlietstraat	12	woningen
Patiowoningen	6	woningen
	89	appartementen
	42	woningen
Winkelruimte nieuw		
supermarkt 40x50m	2095	m2
winkelruimte nieuw	2160	m2
	4255	m2
Balie / kantoorfunctie		
Multifunctioneel Centrum (MFC)	1805	m2
	1805	m2
Parkeren		
plein	135	pp
achter nieuw winkelgedeelte	102	pp
op parkeerdek nieuw winkelgedeelte	68	pp
Tak van Poortvlietstraat	17	pp
Prof. Piersonstraat (patiowoningen)	38	pp
achter bestaand winkelgedeelte	56	pp
parkeerplaatsen Troelstralaan	19	pp (bestaand)
Totaal aantal pp nieuw + bestaand	435	parkeerplaatsen

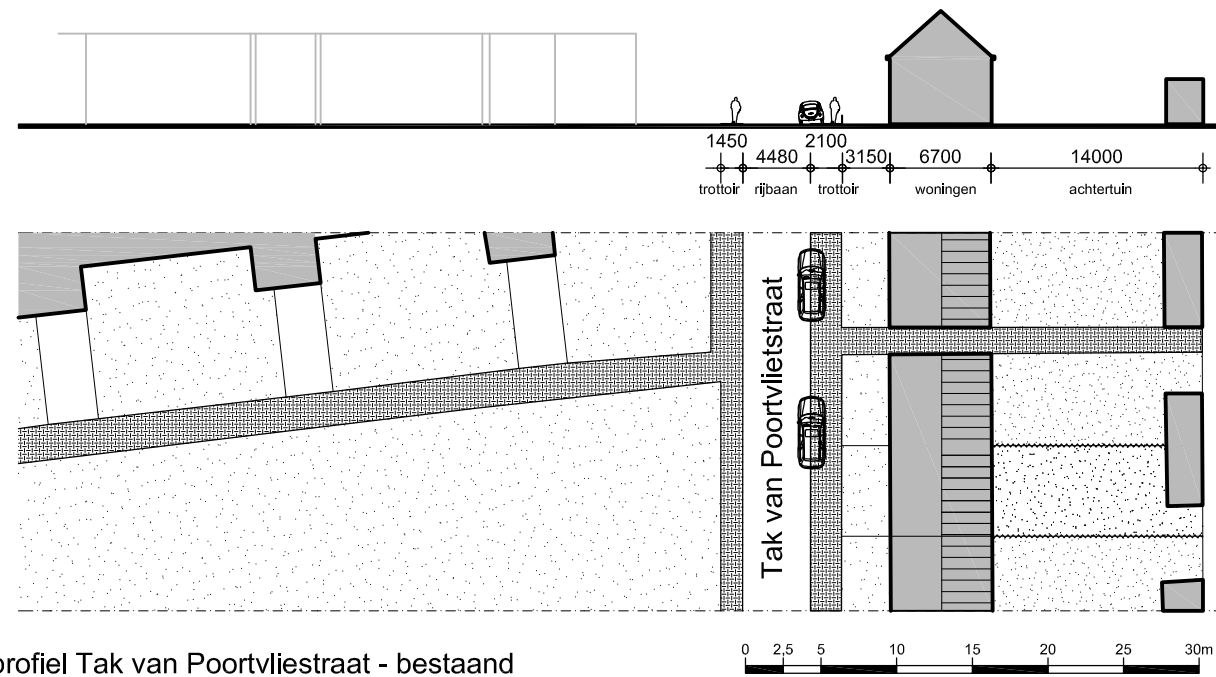
TOTAALOVERZICHT

- 36 rijwoningen
- 6 patiowoningen
- 67 appartementen
- 22 groepswoningen (3 lagen)
- winkelruimte 4250 m2
- Multifunctioneel Centrum 1805 m2

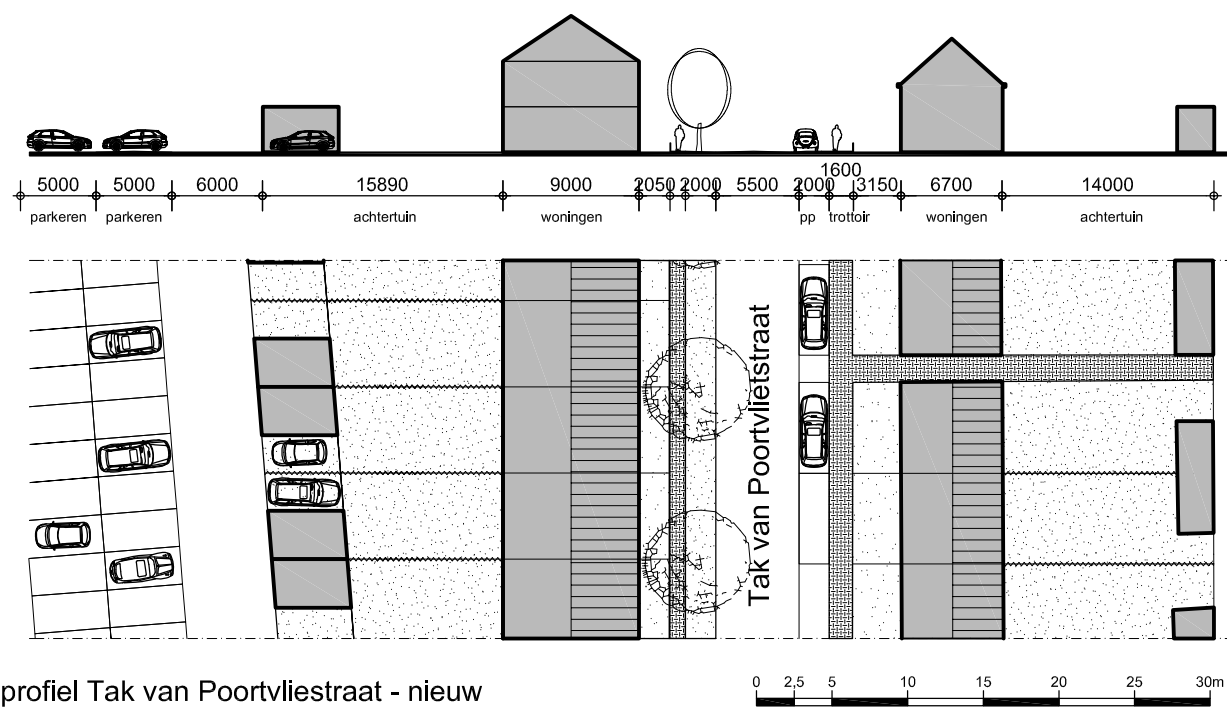
Profielen



Tak van Poortvlietstraat



profiel Tak van Poortvliestraat - bestaand

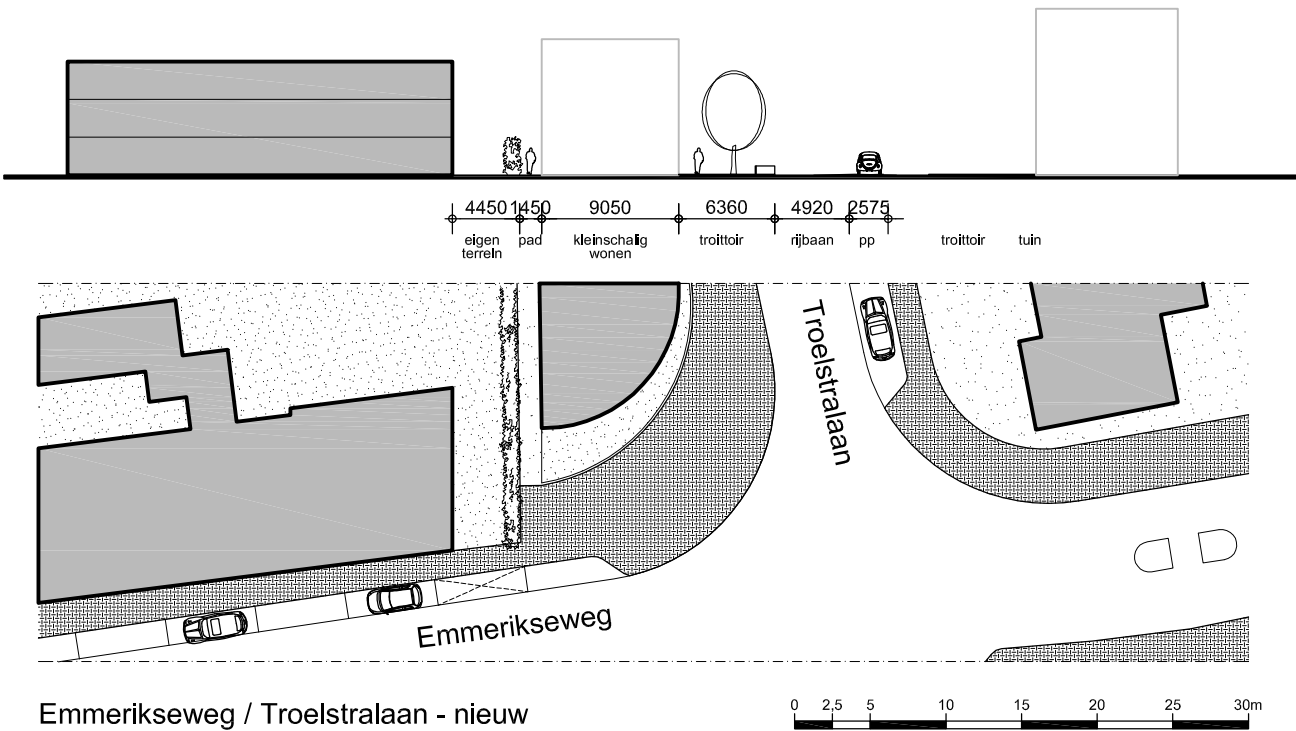
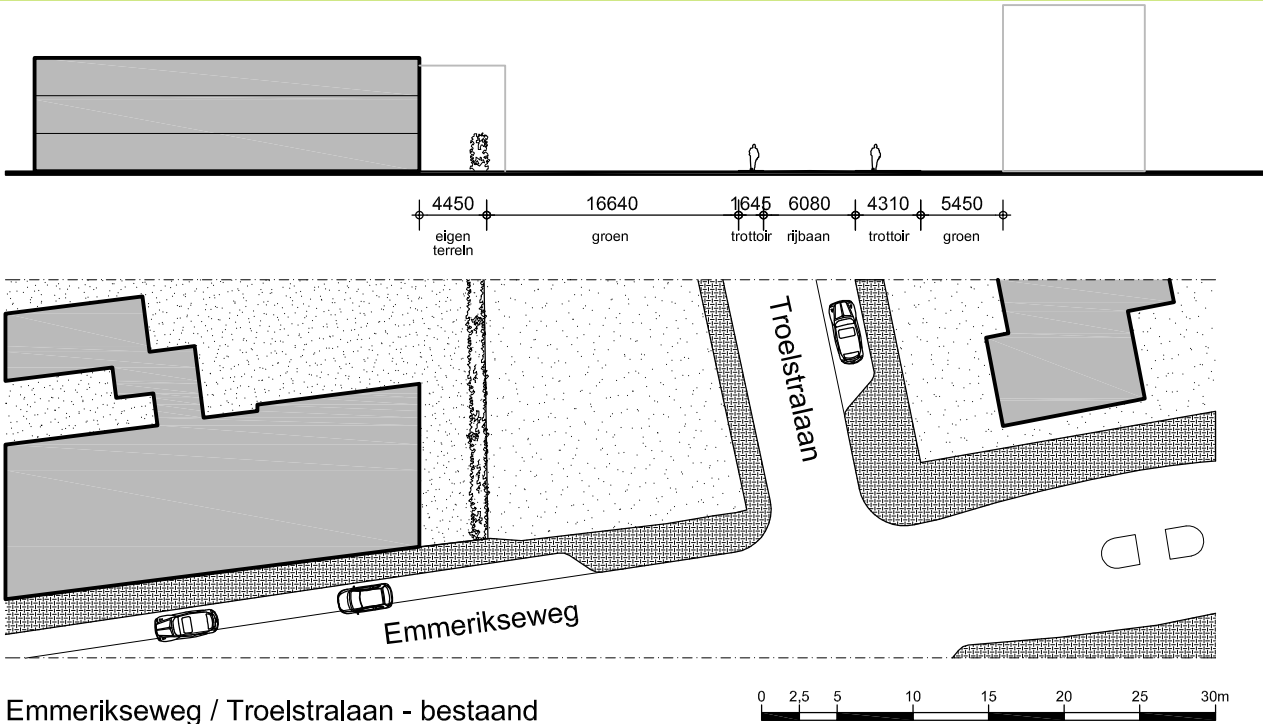


profiel Tak van Poortvliestraat - nieuw

Profielen

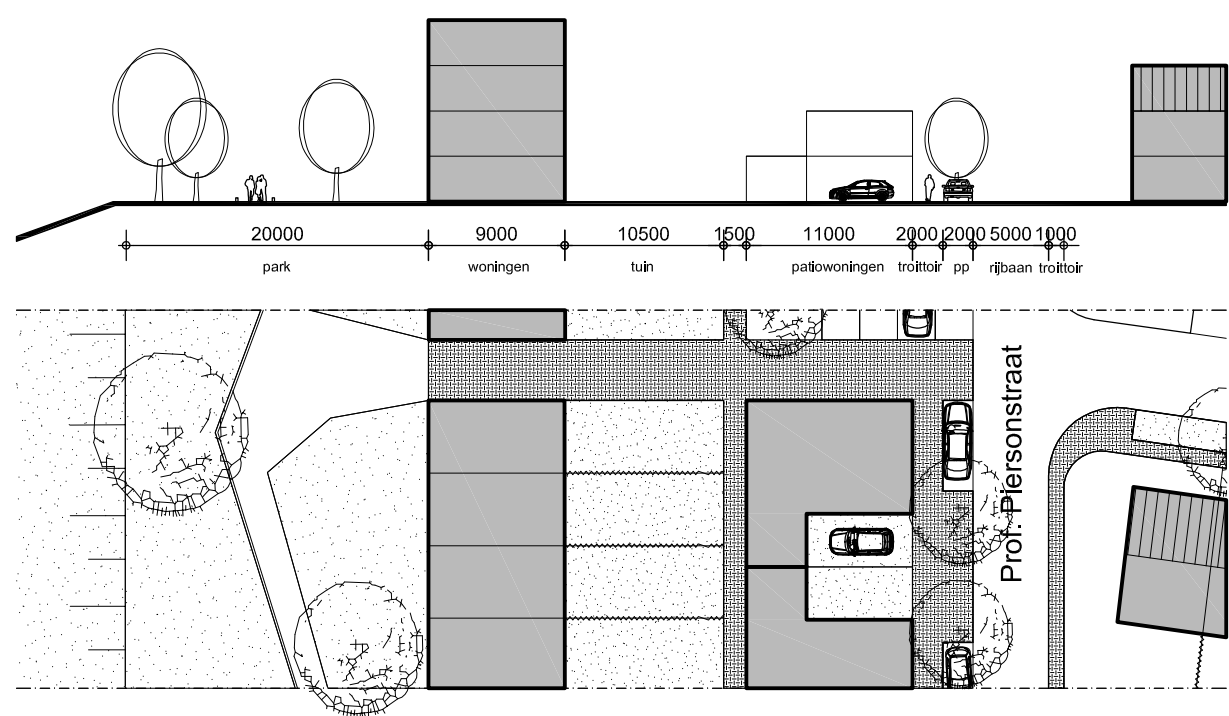
50

Emmerikseweg - Troelstralaan





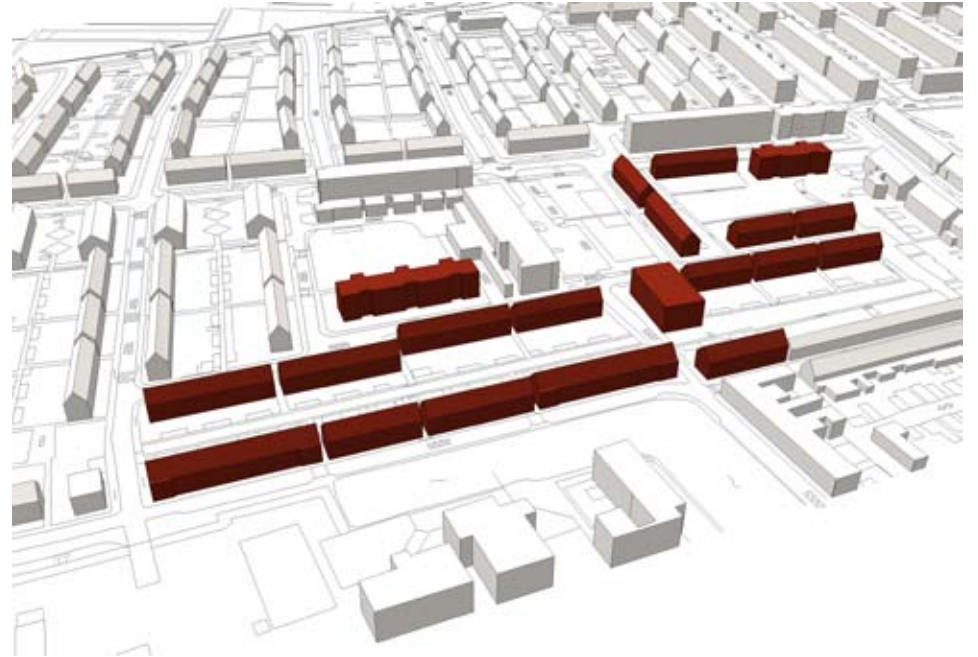
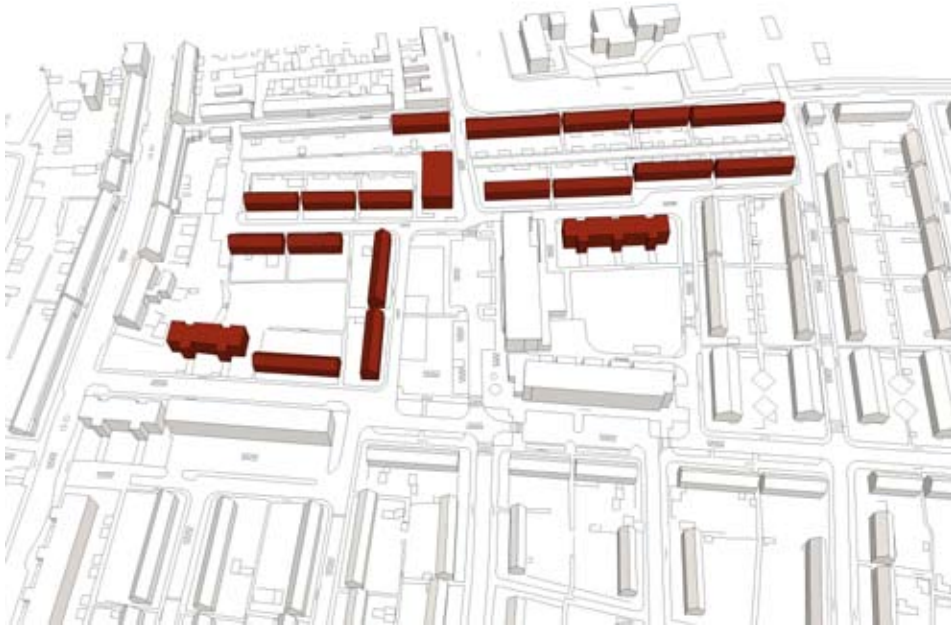
Vijfmorgenstraat - bestaand

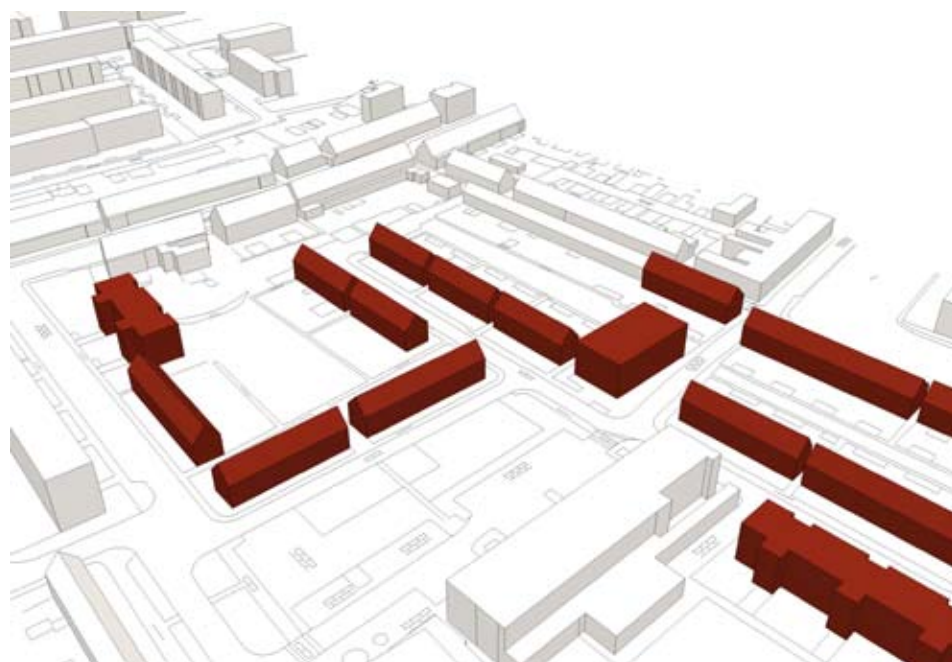
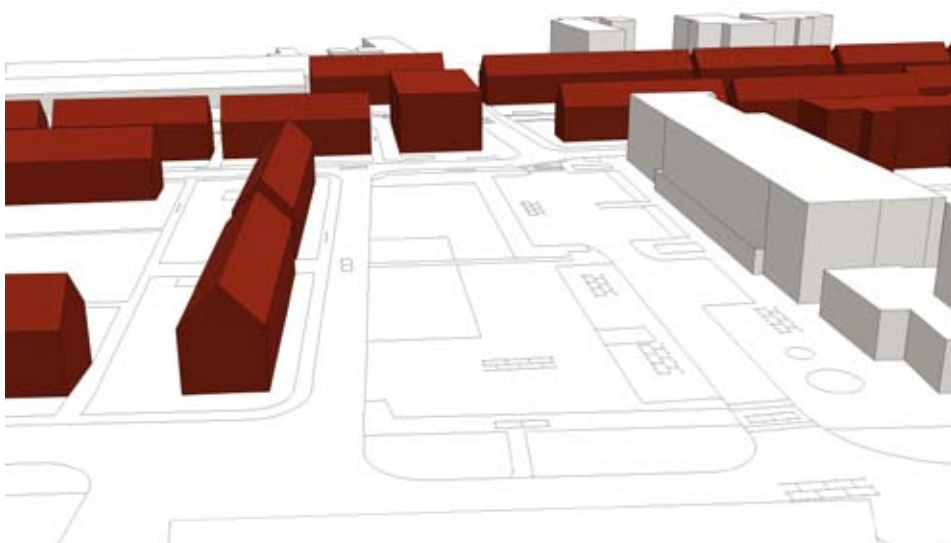


Bestaande en nieuwe situatie

52

Situatie

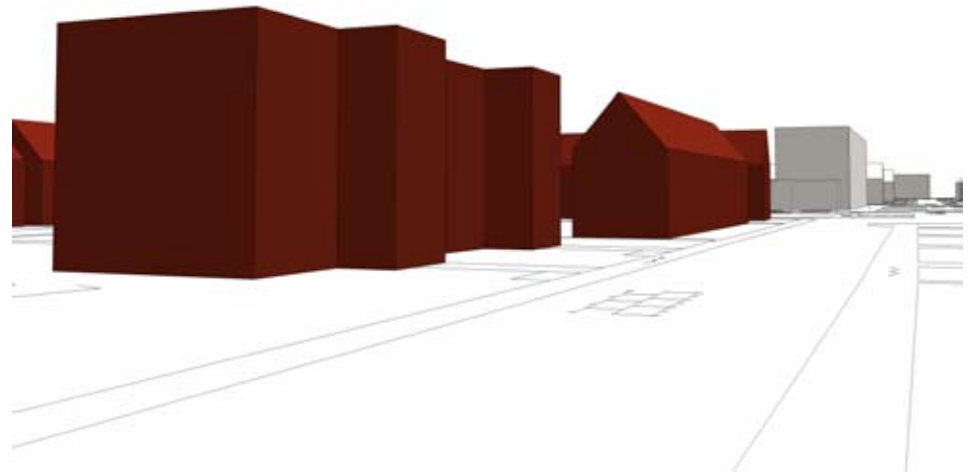
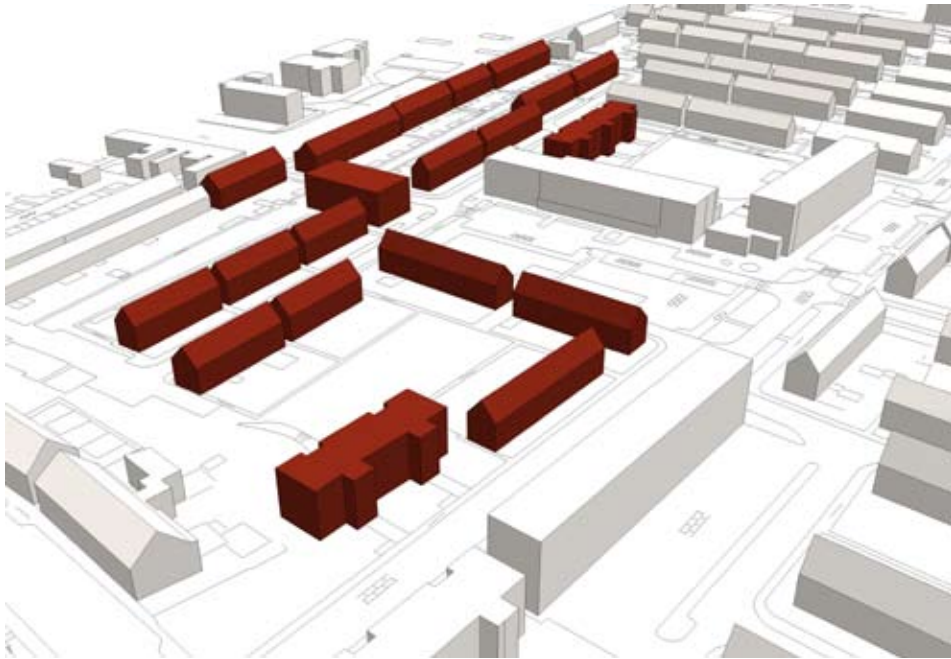




Bestaande en nieuwe situatie

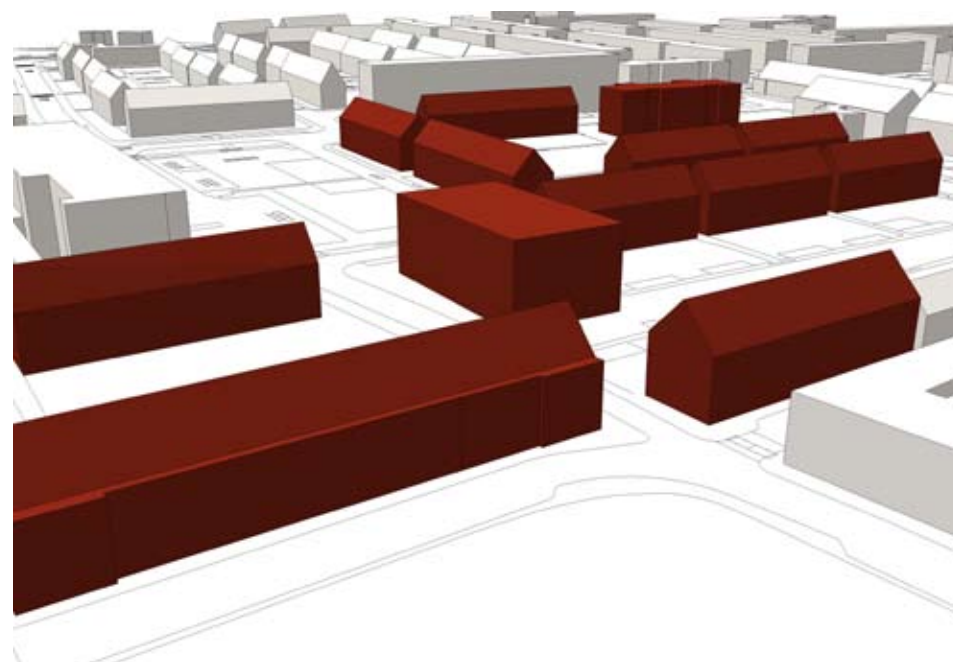
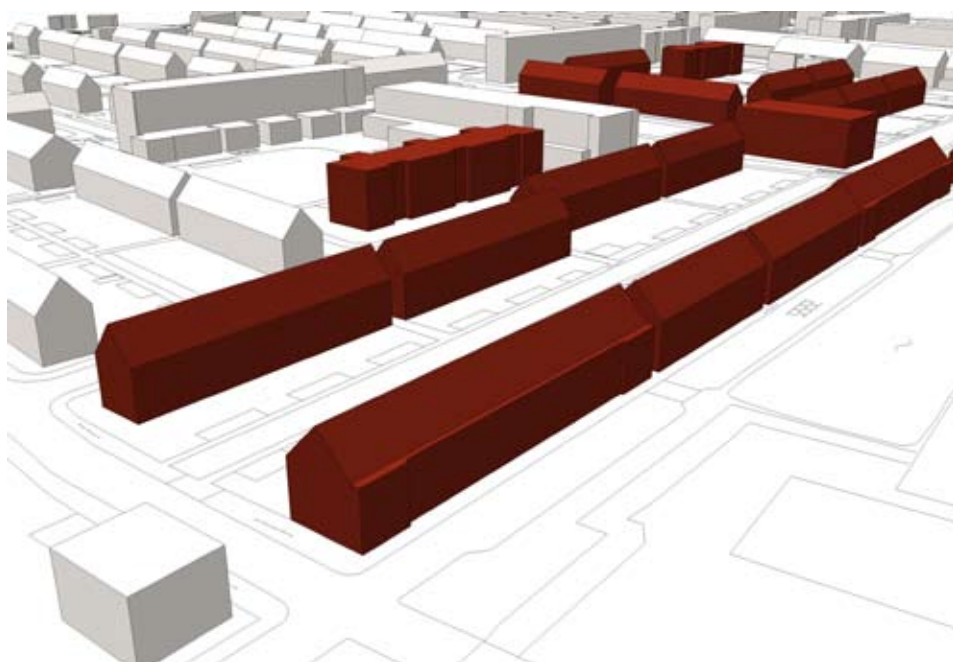
54

Kleinschalig wonen



Park

55



Bezonningsstudie

Toelichting

57

Bezonningsstudie

In het kader van bezonning is een bezonningsstudie gemaakt om de invloed van de nieuwe bebouwing op de bestaande bebouwing te onderzoeken. Het onderzoek is gedaan op vier verschillende jaargetijden (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) en op zes verschillende tijdstippen (8, 10, 12, 14, 16 en 18 uur). Uit dit onderzoek blijkt dat de hinder van de nieuwe bebouwing zo veel mogelijk is beperkt. In de meeste gevallen heeft de nieuwe bebouwing geen invloed op de bezonning van de bestaande situatie.

Op de hoek van de Emmerikseweg is het 'bijzonder wonen' zodanig teruggelegd, dat de bestaande zichtsituatie blijft gehandhaafd.

Laatste pagina

21 maart



21 juni



21 december



21 september



Bezonningsstudie

58

Bestaande en nieuwe situatie - 21 maart

Bestaande situatie



08 uur



10 uur



12 uur

Nieuwe situatie



08 uur



10 uur



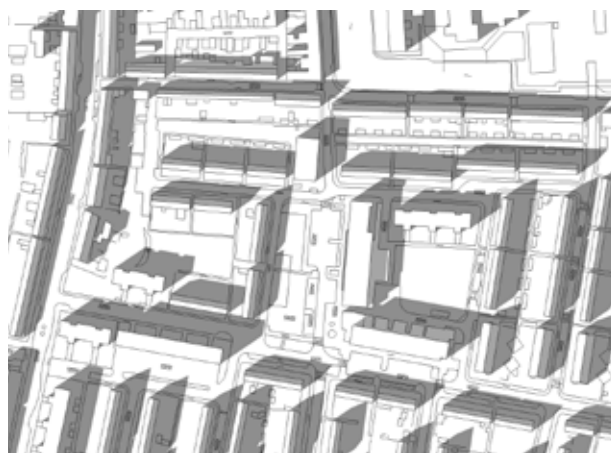
12 uur

Bezonningsduur op 21 maart:

Zon op: 06:46
Zon onder: 18:48



14 uur



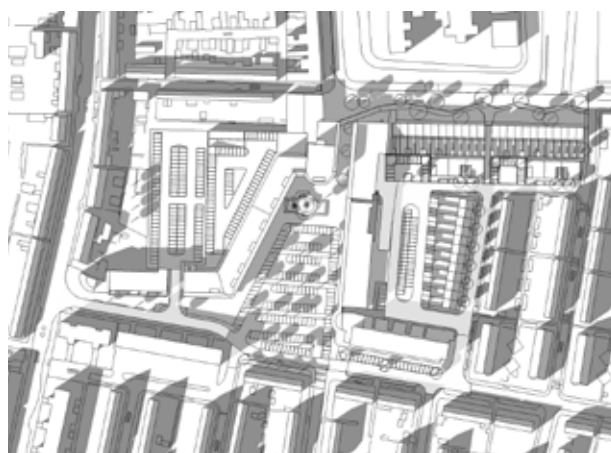
16 uur



18 uur



14 uur



16 uur



18 uur

Bezonningsstudie

60 Bestaande en nieuwe situatie - 21 juni

Bestaande situatie



08 uur

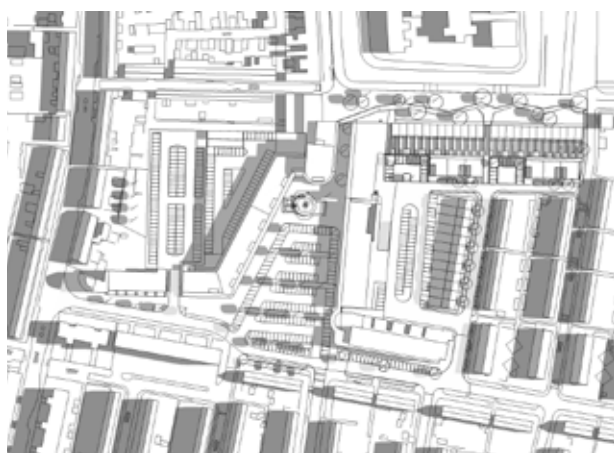


10 uur



12 uur

Nieuwe situatie



08 uur



10 uur



12 uur

Bezonningsduur op 21 juni:

Zon op: 04:29
Zon onder: 20:58



14 uur



16 uur



18 uur



14 uur



16 uur



18 uur

Bezonningsstudie

62

Bestaande en nieuwe situatie - 21 september

Bestaande situatie



08 uur



10 uur



12 uur

Nieuwe situatie



08 uur



10 uur



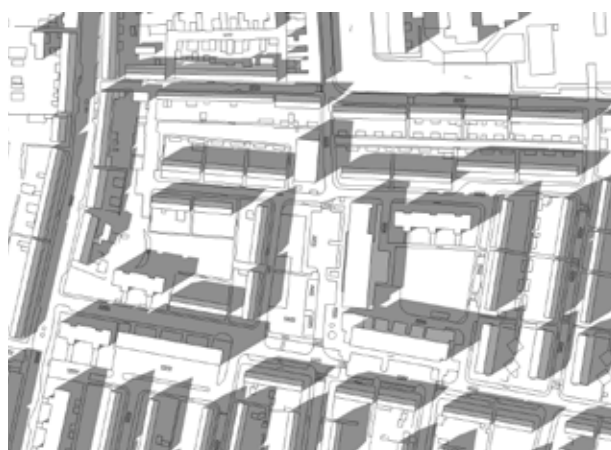
12 uur

Bezonningsduur op 21 september:

Zon op: 06:32
Zon onder: 18:37



14 uur



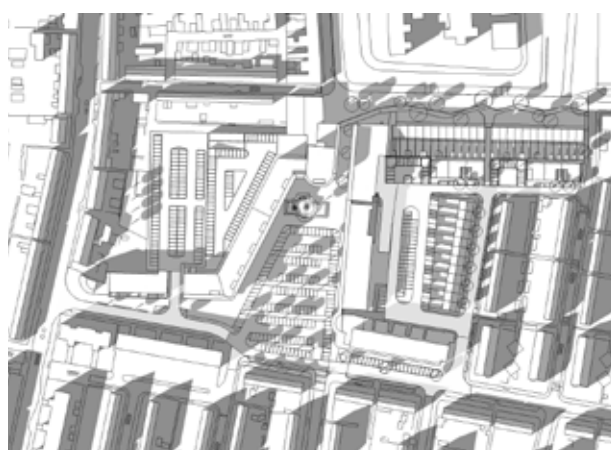
16 uur



18 uur



14 uur



16 uur



18 uur

Bezonningsstudie

64

Bestaande en nieuwe situatie - 21 december

Bestaande situatie



08 uur



10 uur



12 uur

Nieuwe situatie



08 uur



10 uur



12 uur

Bezonningsduur op 21 december:

Zon op: 08:54
Zon onder: 16:26



14 uur



16 uur



18 uur



14 uur



16 uur



18 uur

Dit stedenbouwkundig plan is de neerslag van een vertaling van de stedenbouwkundige visie, eisen en wensen qua programma, overleg met omwonenden en betrokkenen. In de uitwerking is een zekere flexibiliteit gewenst, waarbij het hoofdstuk 'uitgangspunten' leidend is bij de toets van toekomstige ontwerpen.



Bureau voor Stedebouw & Architectuur **Wim de Bruijn**

Wim de Bruijn - Marieke Boender