



Ruimtelijke visie omgeving Reigerstraat, Opheusden

**inpassing medisch centrum /
herstructurering woningbouw**

Gemeente Neder-Betuwe

22 Juni 2007

colofon

SAB Arnhem

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54

correspondentieadres:

postbus 479

6800 AL Arnhem

T (026) 3576911

F (026) 3576611



Ruimtelijke visie omgeving Reigerstraat, Opheusden

projectnummer: 62236

opdrachtgever : gemeente Neder-Betuwe

22 juni 2007

SAB Arnhem

Inhoud

De opgave	1
Inbedding in Opheusden	3
Gebiedsanalyse	5
Modellenstudie	7
Randvoorwaarden / programma	9
Schetsontwerp	11
Parkeren	13
Fasering	15

De opgave

De stuurgroep medisch centrum Opheusden heeft het initiatief genomen een medisch centrum in Opheusden te realiseren. Het uitgangspunt is om het woonzorgcentrum binnen de eigendommen van woningcorporatie SWB in het noordwestelijke deel van Opheusden te situeren.

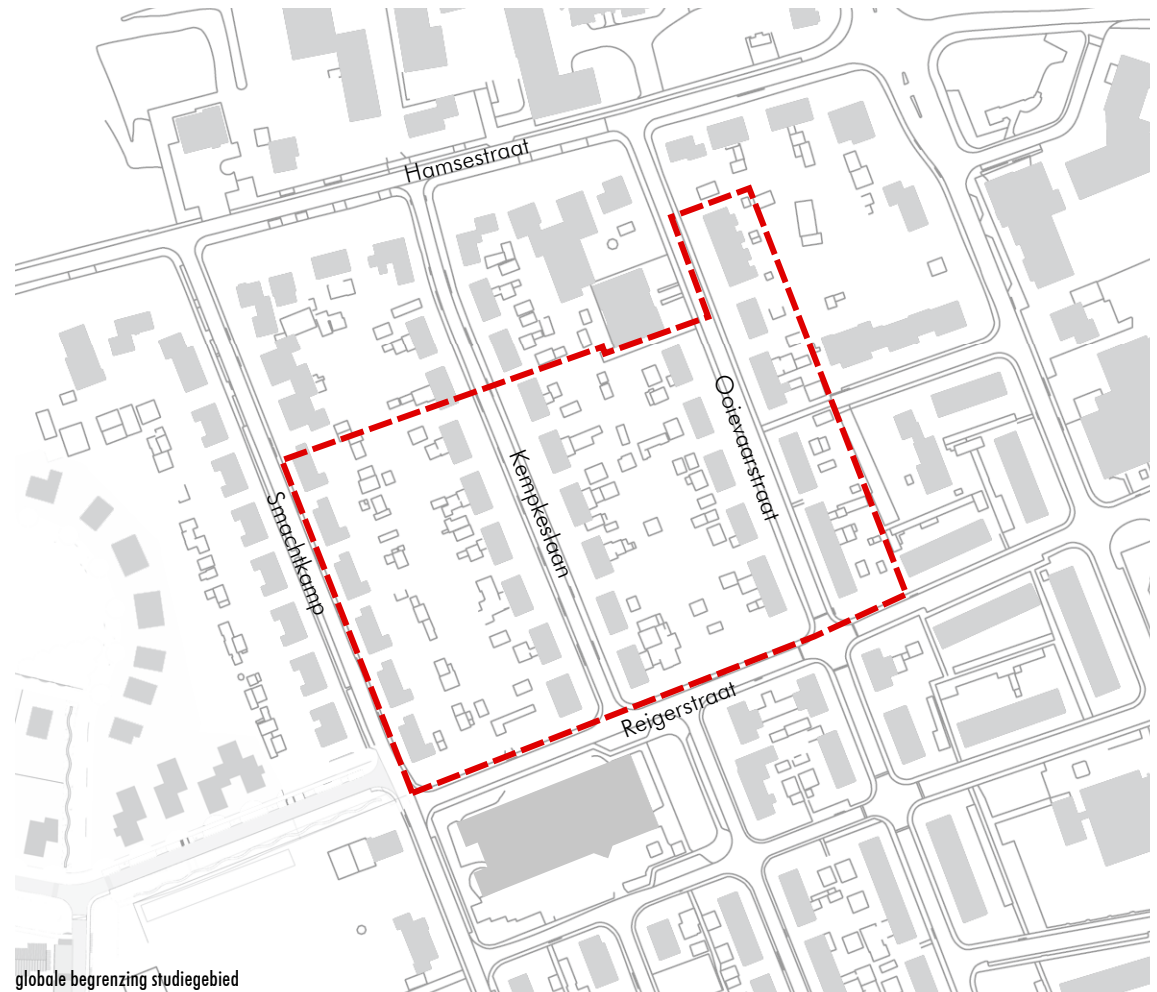
Het plangebied wordt globaal begrensd door de Hamsestraat aan de noordzijde, de Ooievaarstraat aan de oostzijde, de Reigerstraat aan de zuidzijde en de Smachtkamp aan de westzijde.

In deze studie wordt de ruimtelijke en functionele inpassing van een medisch centrum met woon/zorg appartementen in dit gebied onderzocht. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht om ook andere delen van de buurt te herstructureren en zodoende een betere inpassing mogelijk te maken.

De combinatie van verschillende vormen van zorgverlening en verschillende woonvormen in één project vraagt om een integrale benadering; de verschillende functies moeten elkaar versterken.

Het woonzorgcentrum heeft een functie voor de directe omgeving, maar de functie van het woonzorgcentrum overstijgt deels het directe plangebied. Alle inwoners van Opheusden moeten in principe gebruik kunnen maken van de voorzieningen in het woonzorgcentrum. Een zorgvuldige inbedding in de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van Opheusden is daarom essentieel.

In deze rapportage wordt verslag gedaan van de inpassingsstudie zoals die in nauwe samenwerking met de projectgroep is uitgevoerd.



Inbedding in Opheusden

De hoofdstructuur van Opheusden bestaat uit lijnen en knopen: een orthogonaal patroon van wegen en straten. Op de snijpunten van deze lijnen bevinden zich knopen met bijzondere gebouwen en/of functies. De historische structuurlijnen van de Rijnbandijk, Hamsestraat, Burgemeester Lodderstraat, Dalwagenseweg en Smachtkamp vormen de primaire dragers van het orthogonale patroon. Binnen dit primaire raamwerk is een (secundair) assenkruis herkenbaar dat gevormd wordt door de Eikenlaan – Iepenlaan – Vuurdoornstraat in noord-zuid richting en de Reigerstraat en Patrijsstraat in oost-west richting.

In de knopen bevinden zich de verschillende kerkgebouwen, het gemeentehuis, de scholen en het winkelcentrum. Het appartementencomplex in Herenland vormt de meeste recente knoop in de hoofdstructuur van Opheusden.

Een woonzorgcentrum zal zowel ruimtelijk als functioneel een sterke relatie moeten hebben met de hoofdstructuur van Opheusden. Net zoals bij een kerk, school of winkels zal het woonzorgcentrum zich in fysiek-ruimtelijk opzicht (omvang van het gebouw) onderscheiden van zijn omgeving. Gekoppeld aan de hoofdstructuur zal het woonzorgcentrum een nieuwe knoop in de ruimtelijke hoofdstructuur vormen. De “leesbaarheid” van het dorp, de mate waarin je je kan oriënteren op herkenningspunten in het dorp, kan door een zorgvuldige situering van het woonzorgcentrum verbeterd worden.

In functioneel opzicht vormt het woonzorgcentrum een waardevolle aanvulling op de voorzieningen in Opheusden. Het is daarom ook belangrijk dat het woonzorgcentrum zich op een “logische” en voor iedereen vindbare plek in Opheusden bevindt.





Gebiedsanalyse

De buurt tussen de Hamsestraat, Ooievaarstraat, Reigerstraat en Smachtkamp is duidelijk herkenbaar als samenhangende ruimtelijke eenheid.

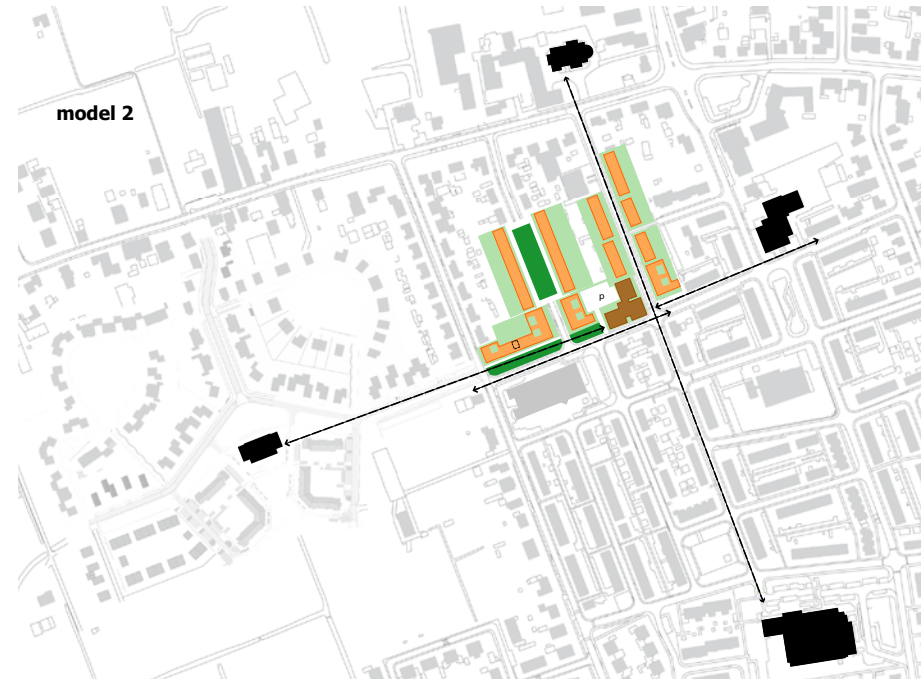
De belangrijkste kwaliteiten in en om het plangebied zijn:

- de twee-onder-kap-woningen aan de Smachtkamp in de karakteristieke wederopbouw architectuur;
- de bebouwing langs de Kempkeslaan vormt door de rooilijnsprong een bijzonder stedenbouwkundig ensemble;
- de zichtlijn over de Ooievaarstraat naar het kerkgebouw aan de Hamsestraat (hersteld hervormde kerk);
- de Ooievaarstraat heeft een sterke eigen karakteristiek met een gevarieerde bebouwing en rooilijn, incidenteel is de straat voorzien van solitair geplaatste bomen;
- de zichtlijn over de Reigerstraat naar het appartementengebouw in Herenland;

het belangrijkste knelpunt in en om het plangebied is de beperkte hoeveelheid openbaar groen en verblijfsruimtes.



analyse studiegebied en omgeving



Modellenstudie

Model 1

Het medisch centrum wordt op de hoek Reigerstraat-Kempkeslaan gesitueerd. Dit gebouw verbindt de oost-west gerichte zichtlijnen in de omgeving met elkaar.

Model 2

Het medisch centrum wordt op de hoek Reigerstraat-Ooievaarstraat gesitueerd. Ruimtelijk verbindt het de noord-zuid en oost-west gerichte zichtlijnen met elkaar. Langs de Kempkeslaan en Ooievaarstraat vindt herstructurering plaats. Een invulling met woningen in diverse typologieën is hier mogelijk, de benodigde parkeervoorzieningen kunnen op een goede manier worden ingepast.

Model 3

In een brede groene zone langs de Reigerstraat worden twee gebouwen gesitueerd. Deze gebouwen verbinden de oost-west gerichte zichtlijnen in de omgeving met elkaar.

Conclusie

In alle modellen is het medisch centrum op de begane grond laag voorzien, de verdiepingen hierboven bevatten zorg-appartementen. De aangegeven locatie voor het medisch centrum is in model 1 en 2 te klein. Model 3 biedt voldoende ruimte, nadeel is echter dat het programma over 2 gebouwen verdeeld moet worden. In alle modellen is uitgegaan van gedeeltelijke sloop van woningen langs de Smachtkamp. Geconcludeerd is dat dit niet wenselijk en haalbaar is. Door de Ooievaarstraat en Kempkeslaan bij het plangebied te betrekken (model 2) is een betere invulling van het gebied mogelijk. Daarnaast kan een kwalitatieve openbare ruimte (hof) aan het gebied worden toegevoegd.





Randvoorwaarden

Stedenbouwkundig

De hoek Reigerstraat-Ooievaarstraat vormt stedenbouwkundig een markant punt. Vanaf dit punt zijn er zichtlijnen op de kerken aan de Hamsestraat en de Reigerstraat, de sporthal aan de Fazantstraat en het appartementengebouw in Herenland. Een bebouwingsaccent door rooilijn- en/of bouwhoogtesprong is hier passend.

De asverspringing tussen de Viergeverstraat (zichtlijn naar Herenland) en de Reigerstraat vormt de aanleiding voor een “groene bajonet”, de oost-west gerichte zichtlijnen worden met elkaar verbonden.

Langs de Ooievaarstraat wordt het bestaande beeld versterkt. De straat krijgt een groen karakter door een doorgaande bomenrij in een groene berm. De bebouwing is divers en de rooilijn varieert.

De nieuw te bouwen woningen langs de Kempkeslaan krijgen een kavel met marktconforme en courante afmetingen. Omdat de huidige bouwblokstructuur een bepaalde “overmaat” heeft ontstaan hierdoor ruimte die aan het openbaar gebied langs de Kempkeslaan toegevoegd kan worden.

Langs de Reigerstraat staat een transformator die gehandhaafd moet worden.

Programmatisch (voorlopig programma)

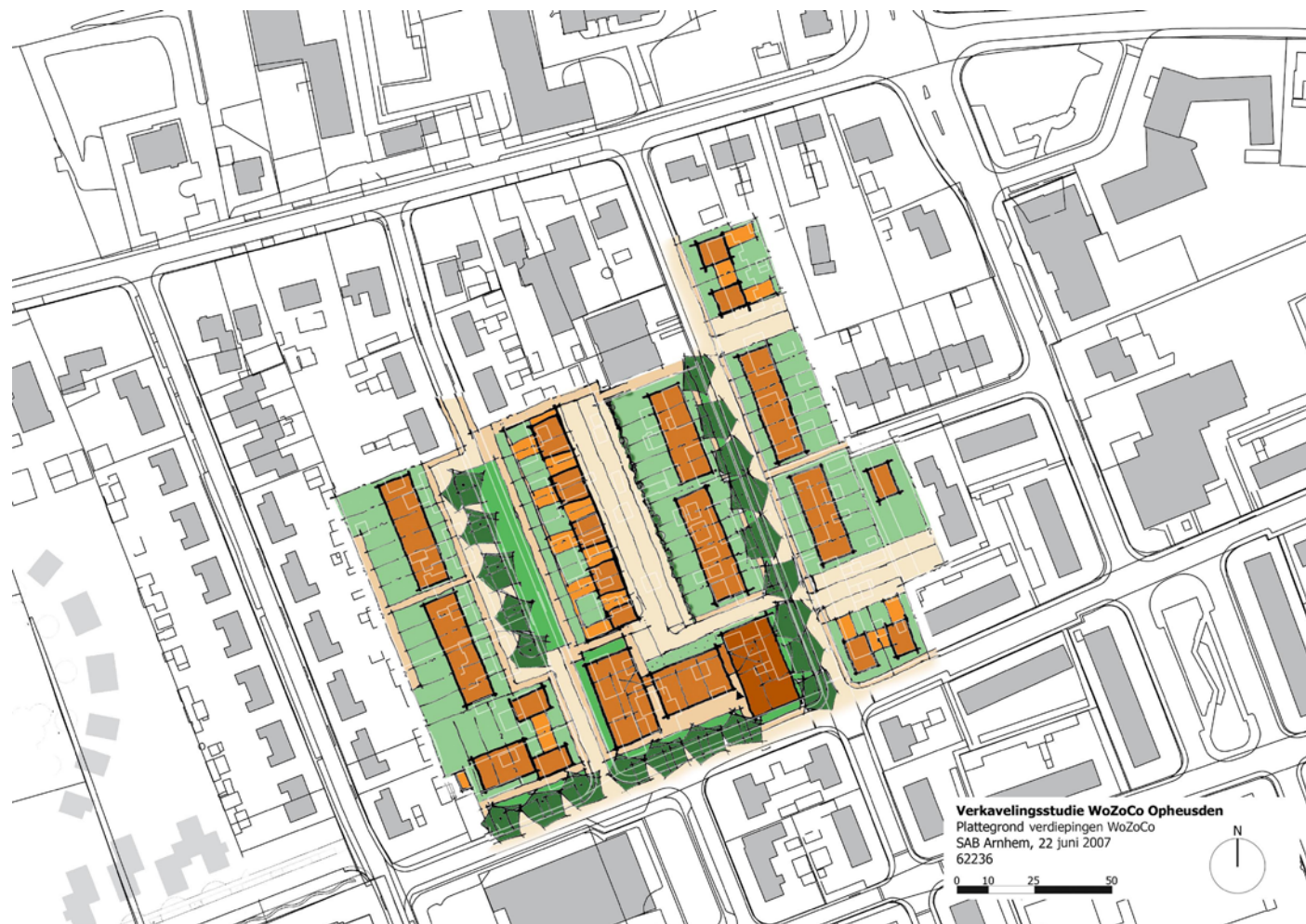
zorgfuncties

- huisartsenpraktijk:	365 m ²
- fysiotherapie:	25 m ²
- apotheek:	150 m ²
- kantoorruimte thuiszorg (*):	25 m ²
- psychologie / logopedie (*):	20 m ²
- praktijk chinese geneeswijzen:	45 m ²
- dagopvang dennenrust:	100 m ²
- ontmoetingsruimte SWS / huiskamer ‘t Anker:	100 m ²

de met (*) aangegeven functies kunnen door middel van dubbelgebruik wellicht gebruik maken van de ruimte binnen de huisartsenpraktijk. Een en ander is afhankelijk van het gebruik van de verschillende functies en de gewenste flexibiliteit.

wooneenheden

- 24 appartementen voor mensen met een zorgvraag, minimale oppervlakte 70 m²
- bergruimte voor de appartementen, omvang n.t.b.
- te slopen woningen worden gecompenseerd binnen het plangebied



Verkavelingsstudie WoZoCo Opheusden
Plattegrond verdiepingen WoZoCo
SAB Arnhem, 22 juni 2007
62236

0 10 25 50



Schetsontwerp

Langs de Reigerstraat, ten oosten van de Kempkeslaan wordt het medisch centrum gesitueerd. De zorgvoorzieningen krijgen een plek in de begane grond laag. In de verdiepingen boven de zorgfuncties zijn de zorg-appartementen gesitueerd. Het gebouw van het medisch centrum krijgt een gevarieerde hoogteopbouw: op de hoek Reigerstraat-Ooievaarstraat een hoogte van 3 lagen met een kap, het andere deel van de bebouwing krijgt een bouwhoogte van 2 lagen met kap of 3 lagen zonder kap. In het deel van de Reigerstraat ten westen van de Kempkeslaan zijn een aantal grondgebonden woningen voorzien. Bouwhoogte van deze bebouwing is 2 lagen met kap of 3 lagen zonder kap.

Langs de Ooievaarstraat worden grondgebonden woningen in diverse types gesitueerd. De hoek Reigerstraat-Ooievaarstraat wordt aan de oostzijde afgerond door een bijzonder woningtype (bijvoorbeeld een patiowoning) met een tweezijdige oriëntatie.

Aan de oost- en westzijde van de Kempkeslaan worden grondgebonden woningen gesitueerd. De openbare ruimte van de Kempkeslaan wordt als groene hof ingericht. Het autoverkeer wordt in principe langs de westzijde van de hof geleid, de nieuwe woningen aan de oostzijde van de hof worden ontsloten middels een autovrij woonpad. Aan de achterzijde van deze woningen kan geparkeerd worden.



Plancapaciteit schetsverkaveling:

- 1.100 m² ruimte voor zorgvoorzieningen, verkeersruimte en bergingen voor de appartementen
- 24 appartementen met een bruto oppervlak van circa 85 m²
- 53 grondgebonden woningen

te slopen woningen: 51

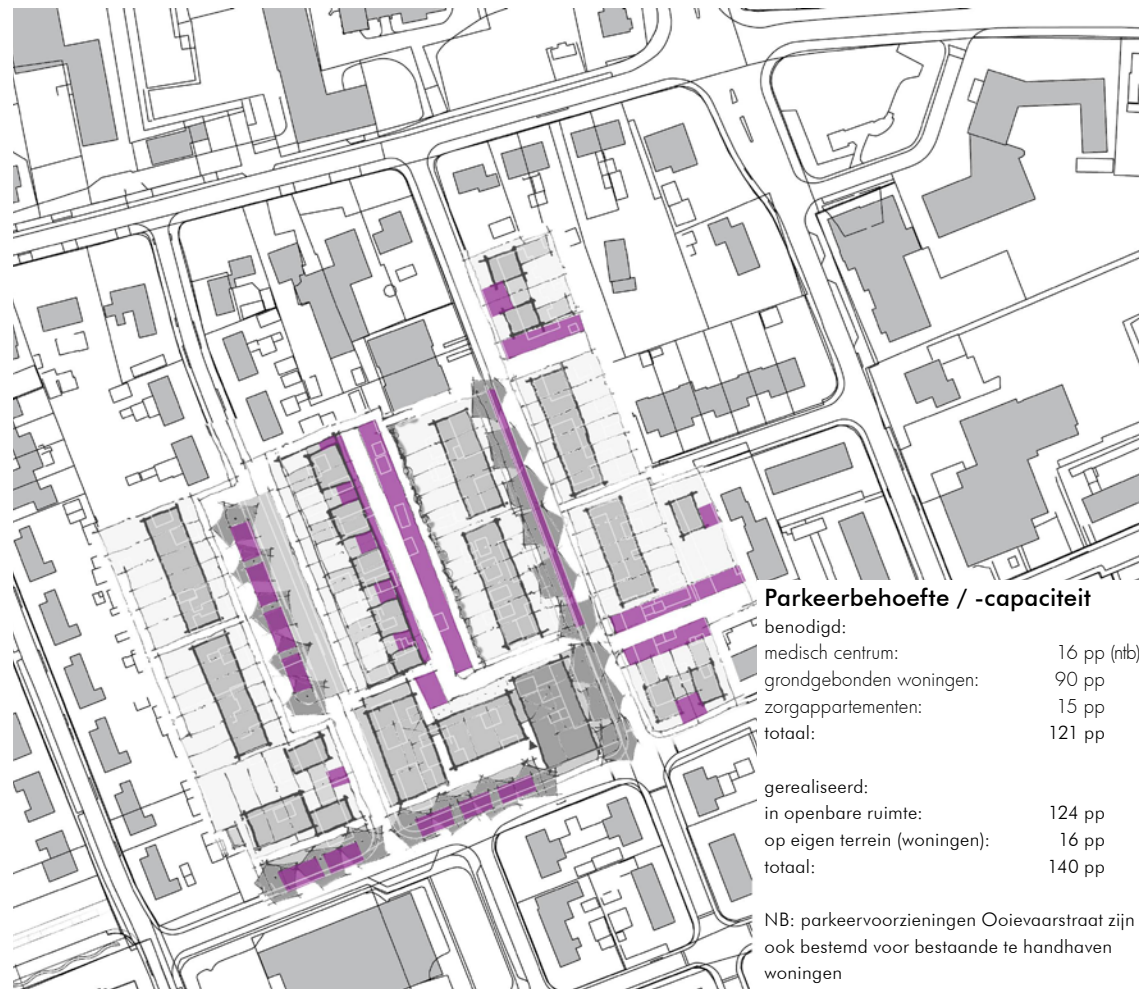
stedebouwkundig schetsontwerp - plattegrond begane grond zorgvoorzieningen

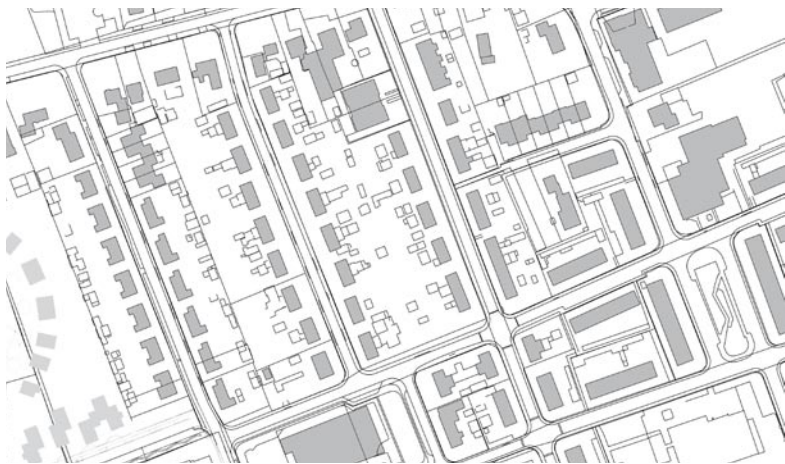


Parkeren

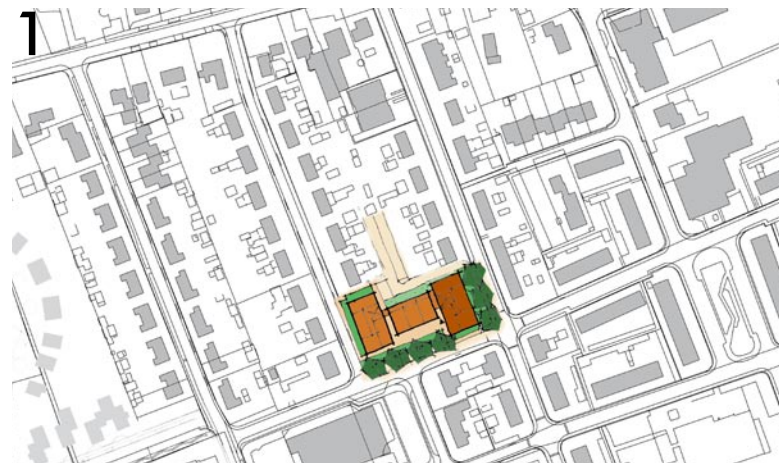
De parkeerplaatsen voor bezoekers van het medisch centrum zijn in principe langs de Reigerstraat voorzien. Een deel van de “overmaat” in de bestaande bouwblokstructuur tussen de Ooievaarstraat en Kempkeslaan wordt benut door parkeerplaatsen binnen het bouwblok te realiseren. Deze parkeerplaatsen voorzien in de parkeerbehoefte van de appartementen en de grondgebonden woningen aan de oostzijde van de Kempkeslaan en de woningen aan de westzijde van de Ooievaarstraat.

In de openbare ruimte langs de Kempkeslaan is ook een deel van de benodigde parkeerplaatsen voor de woningen voorzien.





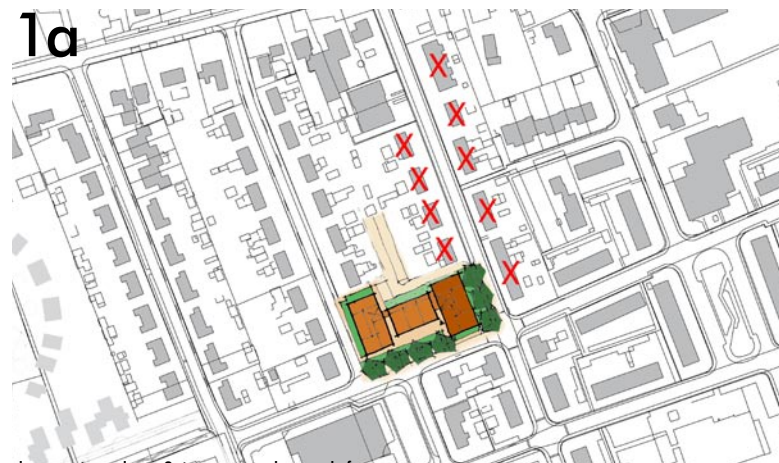
uitgangssituatie



1
bouw medisch centrum in eerste fase / inclusief deel parkeervoorzieningen



0
sloop tbv eerste fase



1a
sloop woningen langs Ooievaarstraat tbv tweede fase

Fasering



tweede fase, nieuwbouw langs Ooievaarstraat



sloop tbv derde fase



derde fase: nieuwbouw langs Kempkeslaan



vierde fase: herstructurering openbare ruimte / bebouwing overige delen buurt

