



TEKST EN UITLEG OVER DE HERONTWIKKELING

VAN DE NIEUWE VAART

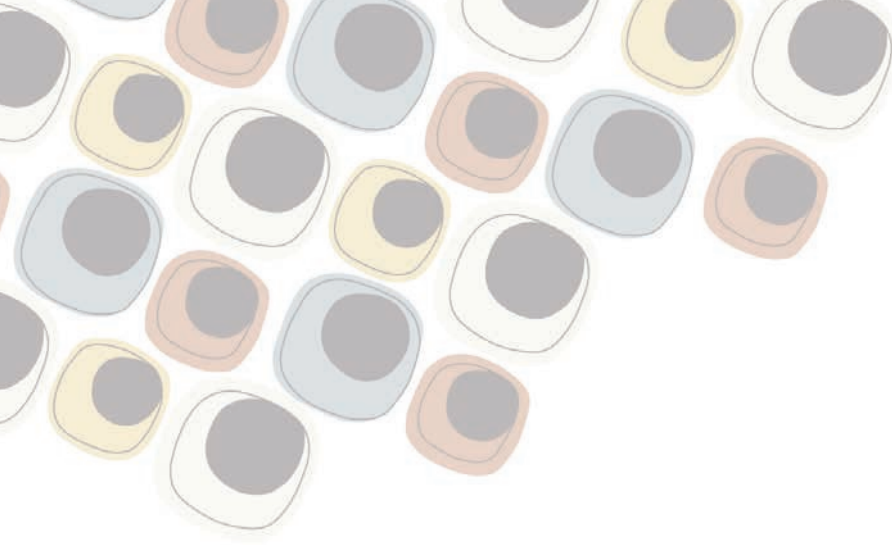
HET STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

DE NIEUWE VAART

SPVE

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. DE LOCATIE	7
Ruimtelijk-historische context Kenmerken en opgave Uitgangspunten plangebied	
3. HET PLAN	13
Balansact herstructureerig Hoofdopzet Plandeel Roompotstraat Plandeel Laan van Presikhaaf Plankaart	
4. DE RANDVOORWAARDEN EN EISEN	27
Programma Parkeren Verkeer Groen Civiele techniek Beeldkwaliteit	
BIJLAGEN	41
Stedenbouwkundig Matenplan 1:500 Plankaart 1:500 usb-card met pdf-versie van dit SPvE en dwg bestanden	



1. INLEIDING

.....

Conform afspraken tussen Gemeente, Portaal en Vivare, vastgelegd in de herontwikkelingsovereenkomst / realisatieovereenkomst Presikhaaf 2 uit 2005, pakt Vivare op zijn vroegst vanaf 2015 de herontwikkeling van het gebied tussen de Volkerakstraat, Laan van Presikhaaf en Slaakweg aan. Dit stedenbouwkundig plan beschrijft de kaders voor deze herstructurering van De Nieuwe Vaart.

De maisonnettes uit de jaren 50, in deze herstructurering, passen niet meer bij de woonwensen van deze tijd; te klein en bouwfysisch te slecht. Door deze maisonnettes te slopen komt er ruimte voor de gewenste eengezinswoningen (met een huur tot de liberaliseringsgrens) en voor een parkeerbalans (voor de nieuwe en de bestaande woningen) die past bij deze tijd.

Met het stedenbouwkundig plan incl. beeldkwaliteitsplan leggen Vivare en gemeente de kaders vast voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor het openbaar en semi-openbaar gebied en voor de nieuw te bouwen woningen. Dit plan is in goed overleg en in samenwerking tussen Vivare en haar stedenbouwkundige Ralf Hottenträger van bureau OD205^{SL} en gemeente Arnhem (de projectgroep en welstand) tot stand gekomen.

Evenals in de Blauwe Weide 3 en Deltakwartier gaat Vivare hier samen met een keten de plannen ontwikkelen en realiseren. In de keten zal in ieder geval de stedenbouwkundige Ralf Hottenträger deelnemen om de kwaliteit als beschreven in dit document bij uitwerking te waarborgen. Met een integraal ketenteam heeft Vivare bij projecten als de Blauwe Weide 3 en Deltakwartier ervaring opgedaan. Het resultaat van deze projecten is een hogere kwaliteit, lagere onderhoudskosten (in de exploitatieperiode) en een kortere doorlooptijd.

De ambitie die we in dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan neerleggen is hoog, maar niet irreëel. Vivare heeft er vertrouwen in dat, met een proces met ketenintegratie, deze kwaliteit haalbaar is en de wijk er in enkele jaren een metamorfose zal ondergaan tot een moderne wijk met een diversiteit aan sociale huurwoningen.

Monique van Gerven, projectleiding VIVARE, februari 2014



2. DE LOCATIE

Ruimtelijk-historische context

7

In de stadsontwikkeling van Arnhem is het jaar 1830 cruciaal. Toen werden de vestingwerken gesloopt en begon de uitbreiding van de stad buiten de middeleeuwse contouren. In oostelijke richting werd in de daarop volgende 110 jaar de stad tot aan de spoorlijn richting Zevenaar uitgebreid. Na de Tweede Wereldoorlog werd begonnen met de realisatie van een grote naoorlogse stadsuitbreiding daarachter, tot aan de huidige A12. Een uitbreiding die zou leiden tot een stadswijk met circa 7.500 woningen en 15.000 inwoners; Presikhaaf. Eerst werden de terreinen bebouwd tot aan de Laan van Presikhaaf; Presikhaaf 1 en 2. In de jaren '60 volgde Presikhaaf 3 en daarna de oostelijke deelgebieden Over het Lange Water en Elsweide.

Vanaf circa 2004 wordt in Presikhaaf 1 en 2 (verder: P1 en P2) aan de herstructurering gewerkt. De nieuwe woonbuurten Blauwe Weide en Het Podium (P1) zijn nagenoeg gerealiseerd; in P2 is afgelopen jaar een begin gemaakt met het bouwen. Deze woonbuurt is in de nieuwe situatie opgedeeld in twee woonmilieus; het Deltakwartier, gelegen tussen IJssellaan en Volkerakstraat en De Nieuwe Vaart, ten zuiden ervan.



stadsplattegrond Arnhem 1957 met locatieaanduiding van De Nieuwe Vaart



PRESIKHAAF 2 IN AANBOUW



LAAN VAN PRESIKHAAF

Arnhem, Laan van Presikhaaf



SPUISTRAAT



VOLKERAKSTRAAT

Winkelgalerij Volkerakstraat Presikhaaf, Arnhem

Het principe van 'licht, lucht en ruimte' dat door het CIAM (Congres Internationaux d'Architecture Moderne) werd bepleit was de leidraad voor het ontwerp van Presikhaaf. De vooroorlogse tuinstad kreeg een nieuwe gedaante door het toepassen van een industriële benadering van het bouwen, een strikte scheiding van functies en verkeersstromen en een functionele benadering van architectuur. Een ideale en efficiënte opbouw van de woonbuurt gold als wenkend perspectief.

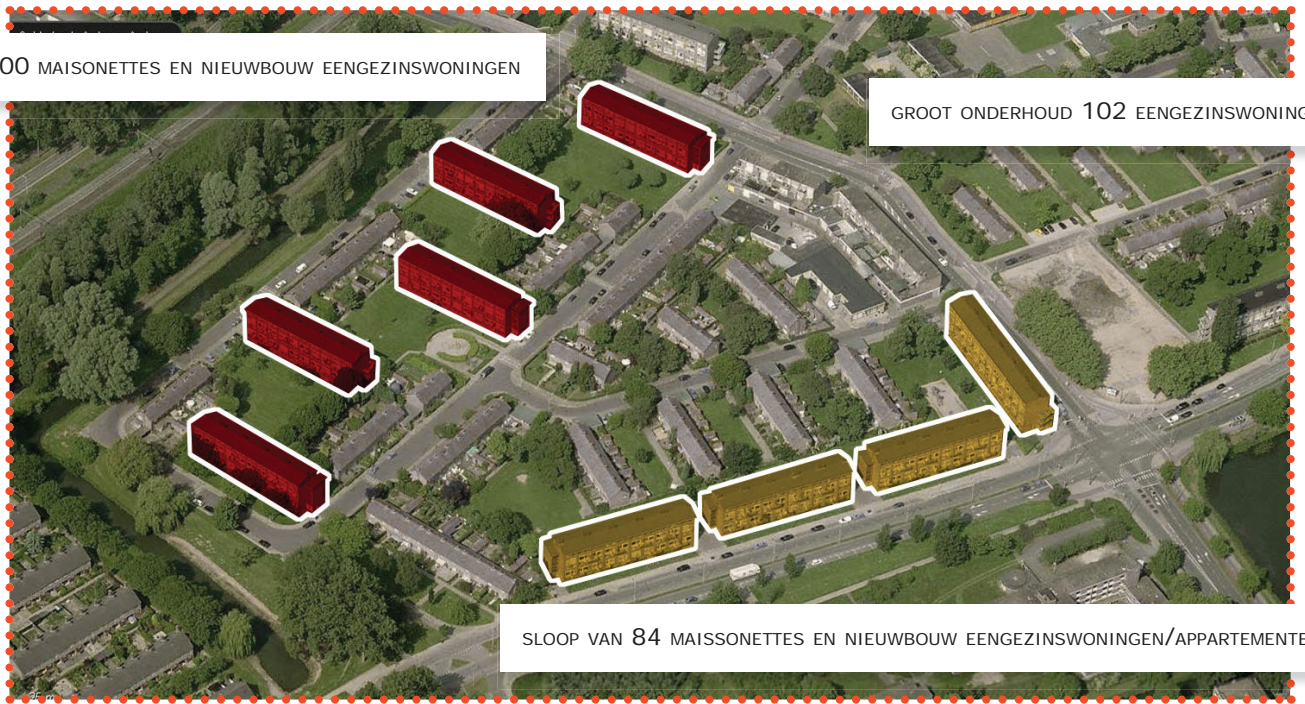
De wijkopbouw werd gebaseerd op de wijkgedachte: het geloof in de maakbaarheid van de samenleving kende aan de architectuur en stedenbouw een belangrijke rol toe in de ontwikkeling van de maatschappij. Door het bouwen van een nieuwe sociale orde zou het individu weer zijn plaats kunnen herkennen in de gemeenschap, die hij in de moderne stad was kwijtgeraakt. Men beoogde een hechte sociale structuur door een mix van woningtypen voor uiteenlopende gezinssamenstellingen, met een open bouwblokstructuur en gemeenschappelijk groen voor optimale beleving van de openbare ruimte. De wooneenheden werden zo gecomponeerd dat recht werd gedaan aan bereikbaarheid, bezonning, mogelijkheden voor 'spel en verpozing', veiligheid voor voetgangers en afwisseling van ruimten. Niet het stratenbeloop en de daaraan gerelateerde situering van woningblokjes maakte voortaan de wijkopbouw uit, maar stempels bepaalden het stratenpatroon.

50 jaar na dato voldoet de woonomgeving steeds minder aan de eisen van de tijd. Soms omdat huizen te klein zijn of omdat ze bouwtechnisch niet meer in orde zijn, soms omdat ze te weinig comfort bieden. Ook in de Nieuwe Vaart is dit zichtbaar. Zo is bijvoorbeeld de toegankelijkheid van de gestapelde maisonnettes slecht. Ze worden via galerijen ontsloten maar omdat er geen lift is geplaatst kunnen mindervaliden er nauwelijks gebruik van maken. De open ruimten tussen de gebouwen, eens het teken van vooruitgang, worden weinig gebruikt. De combinatie van toegenomen welvaart, behoefte aan privacy en individualisme dringen de collectieve geest van de naoorlogse jaren terug. Nieuwe en diverse leefstijlen van een steeds heterogenere groep bewoners vereisen veranderingen van de woonomgeving.

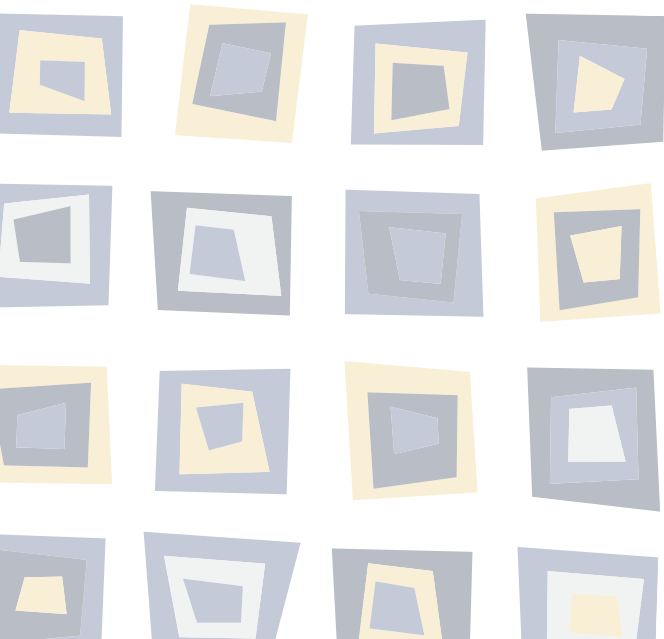
Begin 2013 heeft Vivare, eigenaar en beheerder van de woningen, de gemeente Arnhem geïnformeerd over het voornemen het gebied van De Nieuwe Vaart een nieuwe impuls te geven. OD205^{SL} werd als stedenbouwkundig ontwerper ingeschakeld en in continue onderlinge afstemming kwam de planvorming tot stand. De uitgangspunten van de herstructurering zijn kortgezegd: grootschalig onderhoud van de eengezinswoningen, het slopen van de flatgebouwen en het realiseren van nieuwe, gewilde woningtypen. Op ontwerpniveau heeft OD205^{SL} de opgave opgevat als het verwezenlijken van een nieuw type woonmilieu. Een woonomgeving die met de te handhaven en nieuwe 'bouwstenen' een nieuwe werkelijkheid schept die de geest van Presikhaaf weerspiegelt en de buurt voor wederom minimaal 50 jaar toekomstbestendig maakt.

SLOOP VAN 100 MAISONNETTES EN NIEUWBOUW EENGEZINSWONINGEN

GROOT ONDERHOUD 102 EENGEZINSWONINGEN



SLOOP VAN 84 MAISONNETTES EN NIEUWBOUW EENGEZINSWONINGEN/APPARTEMENTEN



Uitgangspunten voor het plangebied



In globale zin wordt het trapezevormige plangebied begrensd door vier straatruimten: Driepoortenweg/Volkerakstraat, Laan van Presikhaaf, Laan van Presikhaaf-dwars en Slaakweg.

Binnen dit gebied zijn drie deelgebieden aan te wijzen die hun eigen uitgangspunten kennen.

1. Het driehoekvormige middengebied tussen Volkerakstraat, Roompotstraat en Spuistraat omvat een winkelstrip met woningen, een erachter liggende expeditiehof en aangrenzende bedrijfsbebouwing. Dit gebied is in eigendom van diverse bedrijven en particulieren en valt buiten de actuele planvorming van De Nieuwe Vaart. De zuidelijk aangrenzende woonbebouwing van vier blokken eengezinswoningen ondergaat groot onderhoud.
2. In het gebied tussen Roompotstraat en Slaakweg ondergaan de bestaande eengezinswoningen eveneens groot onderhoud maar worden de vijf flatgebouwen gesloopt. In plaats hiervan worden grondgebonden woningen gerealiseerd.
3. Tussen Spuistraat en Laan van Presikhaaf geldt eenzelfde uitgangspunt. Alle grondgebonden woningen zullen groot onderhoud ondergaan en de vier flatgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen eengezinswoningen in combinatie met een appartementenblok op de hoek van de Laan van Presikhaaf en de Volkerakstraat.

Wat betreft de openbare dan wel collectieve ruimte: de planvorming gaat uit van het handhaven ervan in alle situaties waarin geen gebouwen zullen worden gesloopt. Alleen in situaties waarin sprake is van sloop/nieuwbouw wordt de open ruimte aangepast. Deze aanpassingen concentreren zich binnen in de deelgebieden.

De bestaande stratenstructuur en de hoofdopzet van het stedenbouwkundig patroon worden niet aangepast. Dit omdat 102 (50%) van de woningen groot onderhoud krijgen en dus gehandhaafd blijven. Daarnaast blijft de buurt gedurende de ingreep bewoond en dient de bestaande infrastructuur 'in bedrijf' te blijven. Tenslotte zijn de straten al binnen het project 'Buiten Gewoon Beter' opgeknapt.



3. HET PLAN

Balansact herstructurering: tussen vernieuwing en cultuurhistorie

Aan de vooravond van het begin van de grootschalige vernieuwing van Presikhaaf verscheen in 2005 de 'Nota beeldkwaliteit op hoofdlijnen Presikhaaf-Arnhem'.

Deze nota, in opdracht van de gemeente opgesteld door de ArchitectenCie., trekt een rechte lijn tussen het ontstaan van Presikhaaf en de noodzakelijke ingrepen. Een lijn die voortkomt uit het idee dat de karakteristieke verschijningsvorm van dit stuk naoorlogse geschiedenis voor komende generaties bewaard moet blijven. De aanbevelingen en eisen komen rechtstreeks voort uit de analyse van de (oorspronkelijke) stadsplattegrond en beeldkwaliteit van de gebouwen.

Het kan niemand verrassen dat de nadien gerealiseerde herstructurering in Presikhaaf niet geheel met deze gedachtegang overeenkomt. In grote lijnen valt een zeker respect voor naoorlogse verkavelingsthema's op, maar ook een sterke worsteling met zowel architectonische denkbeelden als stedenbouwkundige principes.

Het ideaal van een collectieve uitstraling staat onder druk. Het omzetten van openbaar groen in private tuinen, het duidelijke onderscheid tussen privé en openbaar en het introduceren van afgebakende straatruimten veranderen de woonbuurt ingrijpend. Tel daarbij op dat op gebouwniveau de pure rechthoekige volumes plaats hebben gemaakt voor een meerlagige opbouw, de ontsluiting van appartementsgebouwen de huidige inzichten moet volgen en een sterke identificatie met een eigen woning gewenst wordt en het is duidelijk dat herstructurering en cultuurhistorische waardering op gespannen voet met elkaar staan.

Ook De Nieuwe Vaart ontkomt hier niet aan. Met de volgende uitgangspunten is getracht op voorhand op deze problematiek in te spelen door scherpe keuzes te maken, de basiskwaliteiten te bewaken en ruimte te scheppen voor hedendaagse uitwerkingen.

- **RAAMWERK**

Het stratenpatroon, alle eengezinswoningen en een aantal volwassen bomen worden gehandhaafd.

- **COMPOSITIE**

De vervangende nieuwbouw langs de Laan van Presikhaaf en de Volkerakstraat wordt nagenoeg op dezelfde plek van de te slopen appartementsgebouwen gerealiseerd. In het overige gebied wordt een informele verkaveling gerealiseerd waarin herhaling en ritme een belangrijk thema is.

- **OPEN RUIMTE**

De groene uitstraling wordt gewaarborgd, ondanks het omzetten van veel appartementen naar eengezinswoningen. Groene erfafscheidingen worden hersteld en gecontinueerd, bomen waar mogelijk gespaard en nieuwe aangeplant en groene veldjes worden met elkaar verbonden zodat een helder systeem ontstaat dat de buurt in haar omgeving verankert. Een sterke verstedelijking binnen het raamwerk moet worden voorkomen.

- **ARCHITECTUURBEELD**

De nieuwbouw en de bestaande gebouwen die groot onderhoud ondergaan dienen ingetogenheid uit te stralen. Ze blijven ondergeschikt aan het geheel en vormen met elkaar een sterk ensemble. Voor architectonische experimenten is elders in Arnhem plaats.



Het stedenbouwkundig ontwerp zet in op de strategie om de openbare ruimte als drager van de stadsplattegrond te doen fungeren. Het stelsel van hoofdruimten wordt gevormd door de bestaande (straat-)ruimten en door tal van kleinschalige tussenruimten die onderling met elkaar verbonden zijn.

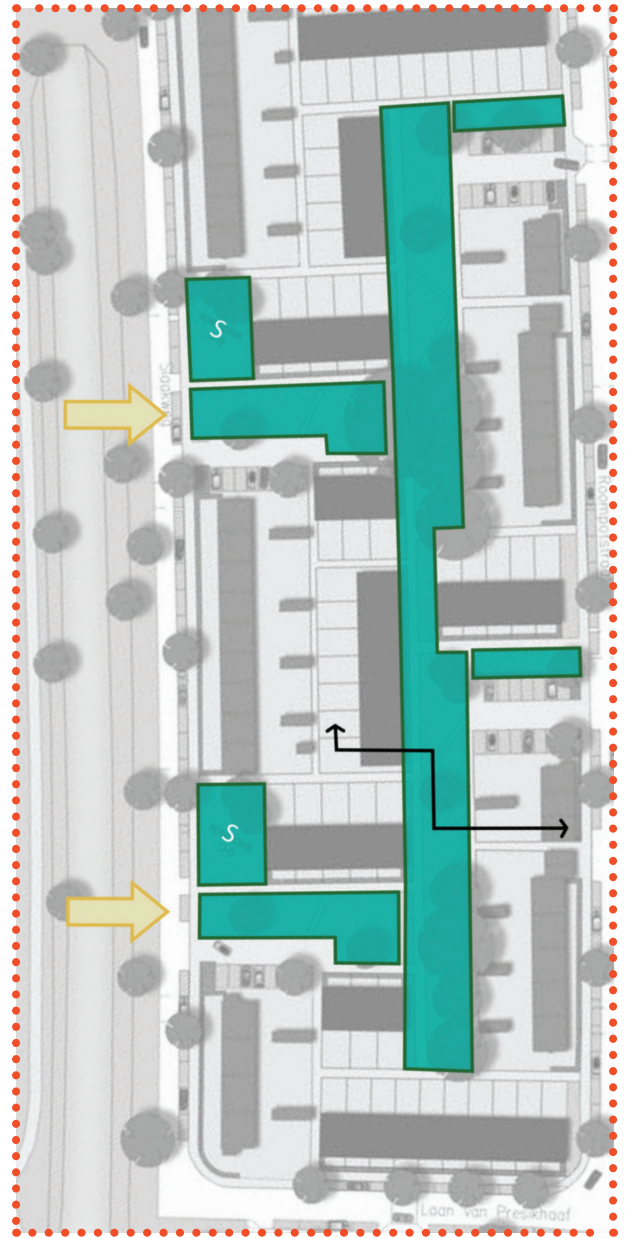
De straten zijn tuinstedelijk van karakter. Karakteristiek is het samenspel van voorgevels en kopse gevels van woningen, hekken en hagen, een regelmatige boomaanplant en het straatprofiel met een rijloper, parkeervakken en trottoirs. De straatruimte van de Slaakweg en Laan van Presikhaaf-dwars maken daarnaast deel uit van grote groenstructuren die een wezenlijke bijdrage aan de identiteit van De Nieuwe Vaart leveren.

De tussenruimten zijn hoofdzakelijk groen van inrichting, zijn toegankelijk via woonpaden en achterpaden en herbergen een aantal parkeerhoven die voor auto's steeds vanaf de buitenkant bereikbaar zijn. Terwijl de paden en parkeerhoven functioneel en rechtlijnig zijn is het karakter van de ruimten toch veeleer informeel, soms tot aan het speelse toe. Hoofdverantwoordelijk hiervoor is de bomenaanplant, bestaande uit volwassen en nieuwe exemplaren die in vorm en grootte divers zijn; verder de afwisseling van zij-, achter- en voorgevels in combinatie met de groene erfafscheidingen. Niet alleen het beeld is dus gevarieerd, maar ook het gebruik van de ruimte.

De bestaande bebouwing maakt in De Nieuwe Vaart circa 50% van het totaal aantal woningen uit. De nieuwbouw is in bouwtype en in beeldkwaliteit een toevoeging die zorgvuldig ingepast is. Omdat moderne en 50 jaar oude rijwoningen zelfs bij een gelijkblijvend aantal bouwlagen en kaptypes in volume sterk van elkaar verschillen, is de nieuwbouw steeds haaks op de bestaande structuur gesitueerd of op afstand ervan. Op deze manier wordt voorkomen dat de bebouwing elkaar 'in de weg zit'; zowel de bestaande woningen als de nieuwbouw kunnen zelfstandig op waarde worden geschat.

Aan twee zijden grenst De Nieuwe Vaart aan de hoofdstructuur van Presikhaaf, de Volkerakstraat en de Laan van Presikhaaf. Tegen deze achtergrond is het stedenbouwkundig uitermate relevant hoe de verhouding is tussen de woonvelden en de randen en tussen de randen van De Nieuwe Vaart en die van andere buurten. Het beperkt aantal gewenste appartementen wordt ingezet om op de hoek van de hoofdstructuur een heldere overgang tussen Deltakwartier en De Nieuwe Vaart te vormen. De stapeling op deze plek markeert het kruispunt en de veranderende gebruiksbetekenissen van de Laan, die vanaf dat punt als 30 km-woonstraat is vormgegeven. Verder worden de woonvelden tot aan de hoofdstructuur ontwikkeld en bepalen zij de begrenzing ervan.





NIEUW SYSTEEM OPENBARE RUIMTE



INGANG PARKEERHOF

BESTAANDE GROENE ERFAFSCHIEDING

GROENE LOPER

REFERENTIES

Plandeel Roompotstraat dat tussen de toekomstige ecozone en de Roompotstraat ligt ondergaat de meest ingrijpende verandering van de woonbuurt. De vijf maisonette-gebouwen worden gesloopt en maken plaats voor grondgebonden woningen.

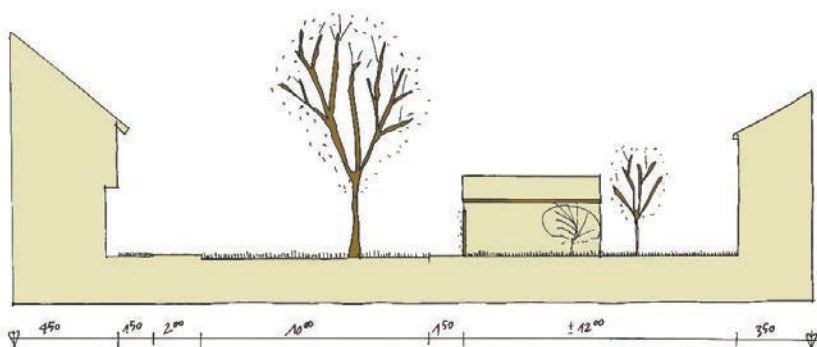
Openbare ruimte

Een stelsel van tussenruimten structureert het plandeel. Centraal ligt een lineaire 'groene loper' in het midden van het gebied. Deze vormt ruimtelijk (en voor voetgangers tevens functioneel) een ruggengraat en koppelt aan weerszijden telkens een tweetal dwarsruimten die aan de aangrenzende straten grenzen. Deze opzet maakt het mogelijk de grote diepte van het plandeel optimaal te benutten. Tussen de straatbegeleidende bebouwing langs de Roompotstraat en de Slaakweg wordt een derde rij ingevoegd, die met voorkanten aan de groene loper gelegen is. De haaks hierop geplaatste woningen begeleiden de routes naar de buitenranden en begrenzen het plandeel aan de buitenzijden van de Volkerakstraat en de Laan van Presikhaaf-dwars.

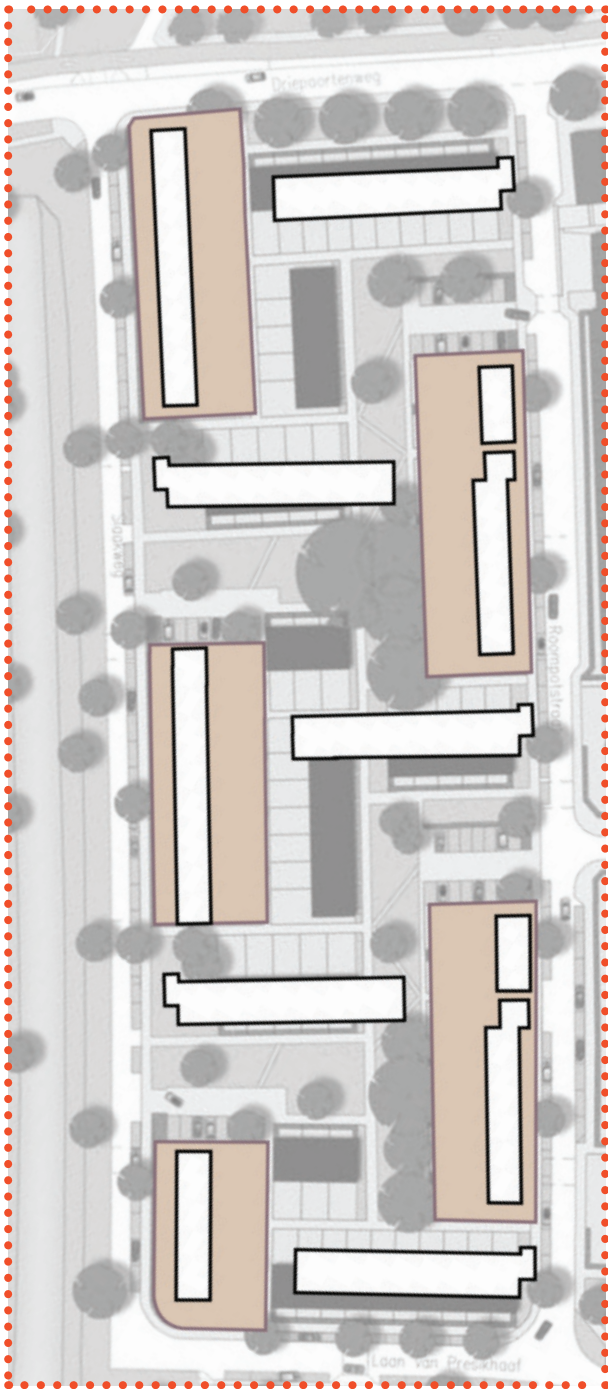
De omringende straten worden in principe niet aangepast. Slechts op uitwerkingsniveau zal moeten worden bekeken in hoeverre verkeersdrempels verplaatst moeten worden i.v.m. inritten naar parkeerhoven of de situering van parkeerplaatsen. Verder wordt aan de binnenzijde van de Laan van Presikhaaf-dwars een aantal langspaarvakken toegevoegd en het voetpad gedeeltelijk met twee meter opgeschoven en zullen in de Roompotstraat en de Slaakweg eventueel markeringen voor het parkeren worden geplaatst. Langs de Volkerakstraat wordt ter hoogte van de nieuwbouw in verband met de verkeersdruk niet geparkeerd. In plaats daarvan wordt hier het motief van de zijberm gehandhaafd, welke ook verderop terugkomt in het plandeel Laan van Presikhaaf.

Het toe te passen materiaal sluit aan op de bestaande situatie. Zo zal de verharding binnen het plandeel een combinatie van straatstenen en betontegels worden en zal de groene ruimte bestaan uit gras met losstaande bomen, veelvuldig begrensd door hagen. Meer in detail vallen de volgende bijzonderheden op:

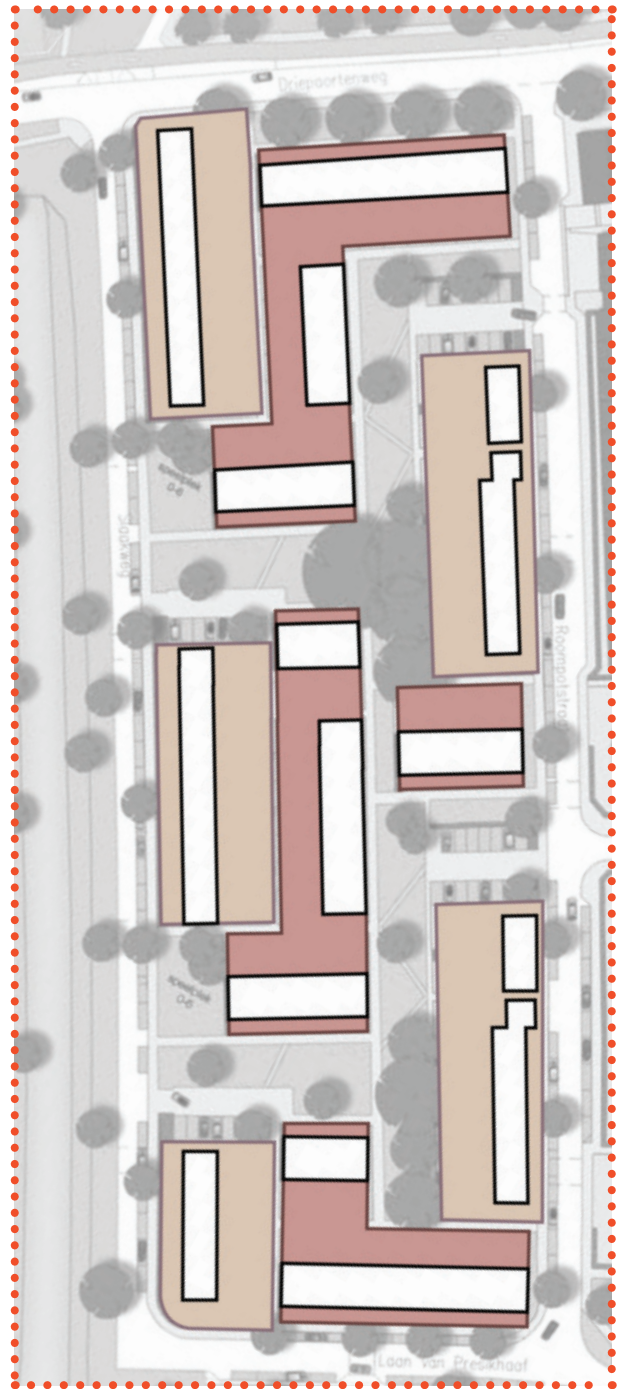
- Het stelsel van paden vereist op meerdere plekken kleine aanpassingen in de bestaande tuinen.
- Nieuwe erfafscheidingen bij bestaande woningen vereisen toestemming van de zittende bewoners.
- Lage hagen begrenzen de voortuinen en de eerste meters van de zijtuinen. Daarna gaat de erfafscheiding over tot een hoog begroeid hekwerk in combinatie met bergingen.
- In de groene loper zorgt een bescheiden gedimensioneerd pad voor noodzakelijke kortsluitingen over en weer.
- De open ruimten langs de Slaakweg omvatten twee speelplekken.



DWARSDOORSNEDE GROENE LOPER



BESTAAND SYSTEEM BEBOUWING



NIEUW SYSTEEM BEBOUWING

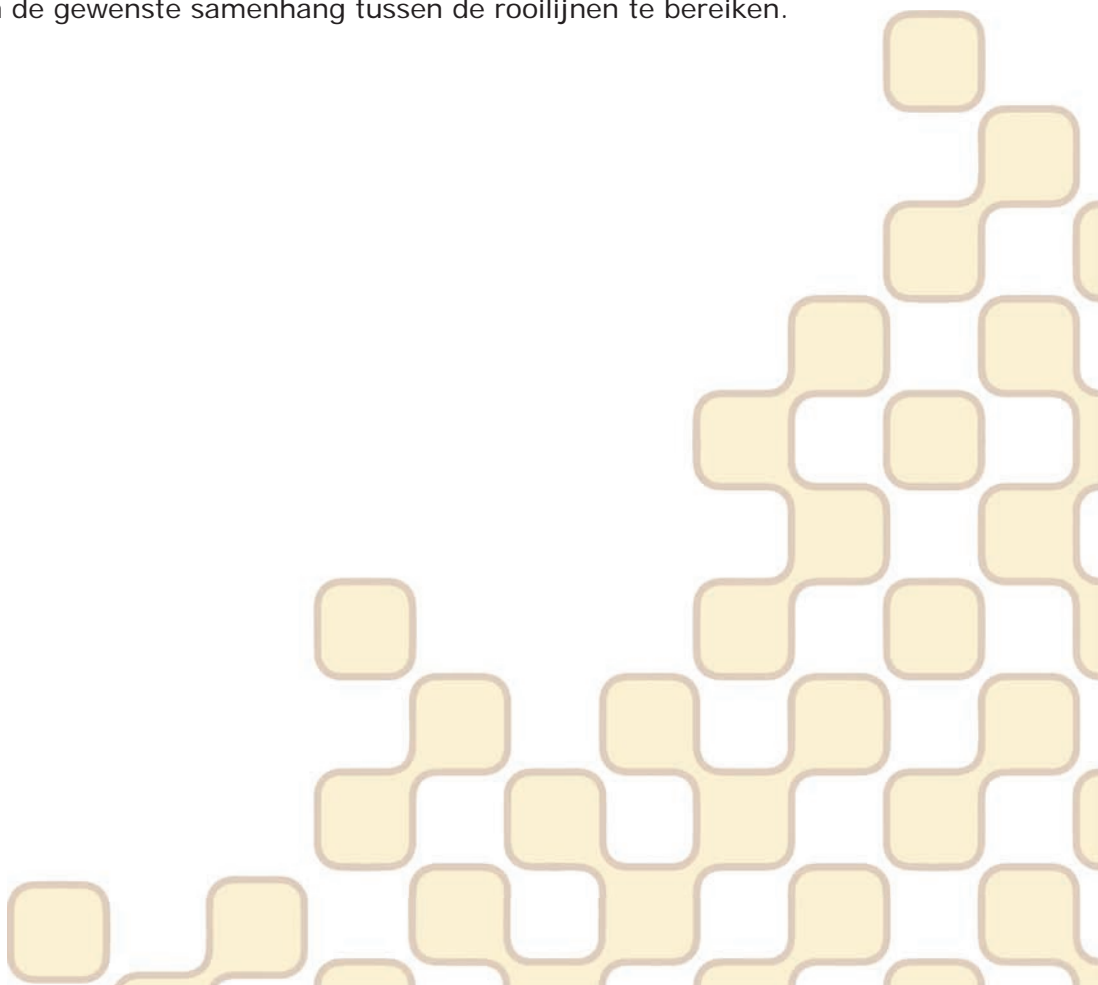
Bebouwing

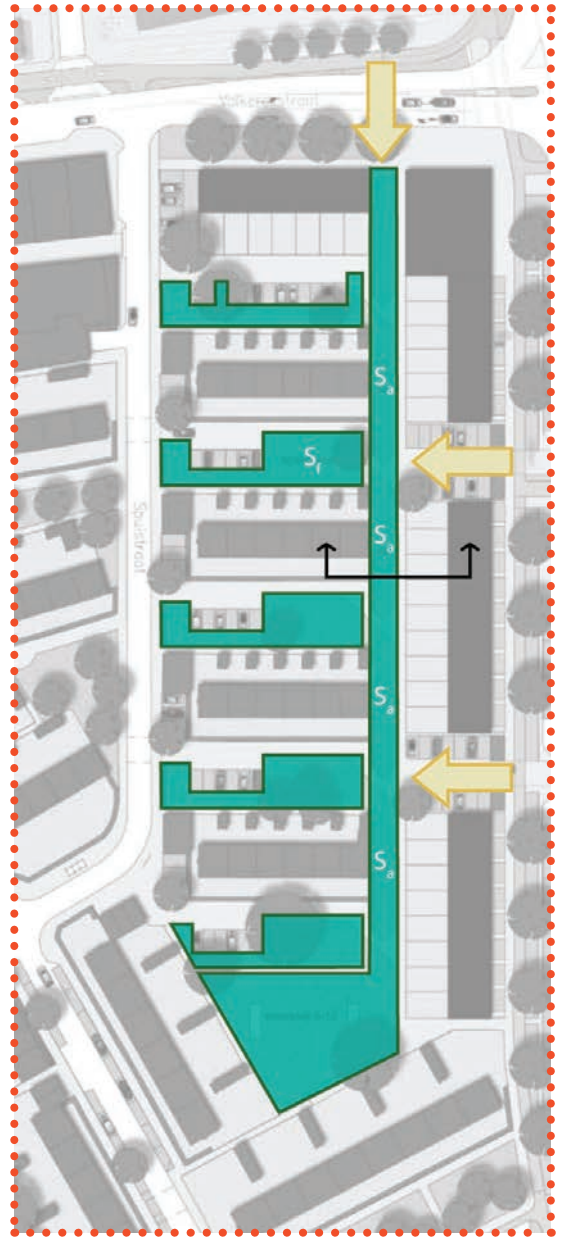
De opzet van de bebouwing beoogt - samen met het stelsel van openbare ruimten - een planmatige woonomgeving te realiseren die door herhaling en ritmiek gekenmerkt wordt. De nieuwbouw is dusdanig ingevoegd dat sterke ensembles ontstaan. Het zijn geen identieke ensembles, maar wel op elkaar lijkende. Dit komt voort uit twee essentiële uitgangspunten: langs de buitenzijden van het plandeel zijn achterkanten uit den boze. Een repeterende reeks van rijen woningen is daarom niet gewenst. Daarnaast zorgt de positionering van de vijf bestaande rijen laagbouwoningen er voor dat een exacte herhaling onmogelijk is.

Bestaande en nieuwe woningen zijn van het type rijwoning, tellen twee volle bouwlagen en een kap in de vorm van een zadeldak met de nok parallel aan de langszijde. De woningen langs de Slaakweg maken deel uit van een drietal composities van samengestelde bouwblokken, zodoende dat bestaande achtertuinen aan nieuwe achter- of zijtuinen grenzen. De woningen langs de Roompotstraat blijven ook in de nieuwe situatie vrij in de ruimte staan. Hun achtertuinen grenzen aan openbaar gebied, aan de groene loper.

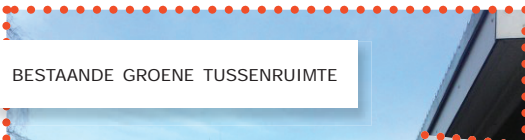
De nieuwe woningen staan dusdanig gepositioneerd dat hun kopgevels op of achter de rooilijn van de voorgevels van bestaande woningen staan. Voor de kopgevels is geen zijtuin geplaatst, maar openbaar groen. Over het algemeen worden drie meter diepe voortuinen gerealiseerd; een collectief ingerichte zone van 1,5 meter diepte vormt echter de overgang tussen bebouwing en openbaar gebied langs de groene loper.

De beukmaat van de woningen wisselt tussen 5,1 meter, 5,4 meter en 5,7 meter. Deze verscheidenheid maakt het mogelijk om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte en de gewenste samenhang tussen de rooilijnen te bereiken.





NIEUW SYSTEEM OPENBARE RUIMTE



BESTAANDE GROENE TUSSENRUIMTE



INGANG PARKEERHOF



SPEELANLEIDING

Plandeel Laan van Presikhaaf ligt tussen de Laan en de Spuistraat. De veranderingen zijn voor de opbouw van de woonomgeving niet eens ingrijpend, wel beeldbepalend. De maisonette-gebouwen worden gesloopt en bijna op de plek waar ze stonden komen er laagbouwwoningen en een kleinschalig appartementsgebouw voor terug.

Openbare ruimte

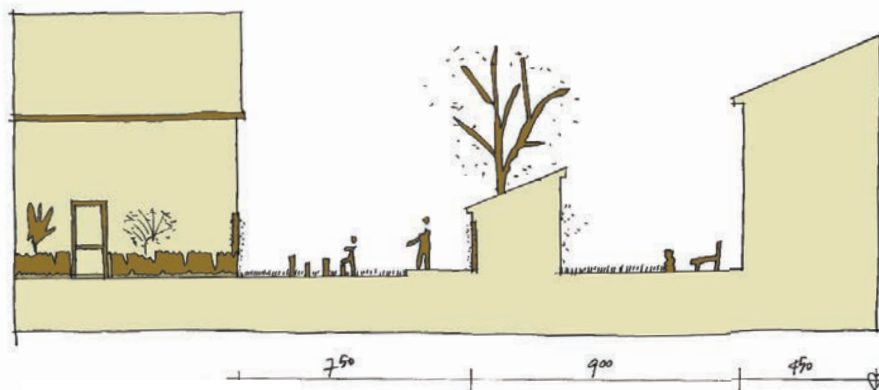
Een vijftal groene ruimten haaks op de Spuistraat en een langgerekte smalle groene loper parallel aan de Laan van Presikhaaf structureren de woonomgeving. Tussen de drie wooncomplexen langs de Laan zorgen twee parkeerhoven voor de koppeling van deze ruimten aan de hoofdstructuur van Presikhaaf. Ten opzichte van de huidige situatie zijn drie veranderingen essentieel:

- In de tussenruimten worden parkeerplekken voor de bestaande woningen haaks op de Spuistraat en de nieuwe woningen aan de Volkerakstraat aangelegd.
- De ruimten die nu nog afgesloten zijn worden met de groene loper verknoot.
- De groene loper verandert van karakter doordat achtertuinen eraan grenzen.

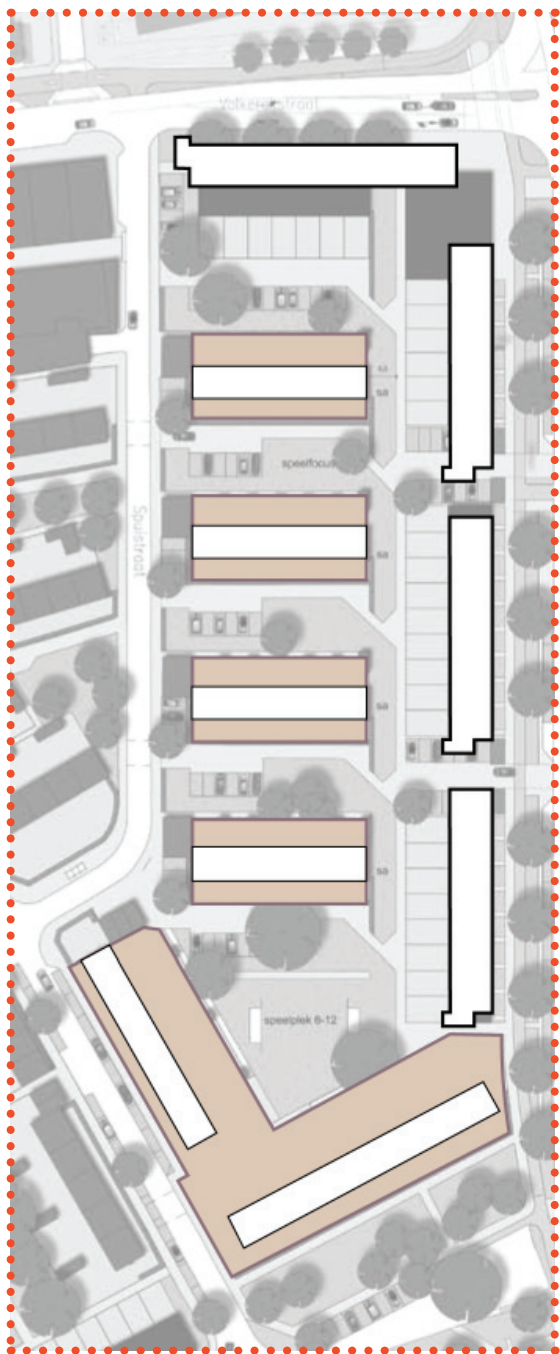
De omringende straten worden in principe niet aangepast. Slechts op uitwerkingsniveau zal moeten worden bekeken in hoeverre verkeersdrempels verplaatst moeten worden i.v.m. met inritten naar parkeerhoven of de situering van parkeerplaatsen. De inritten naar de parkeerhoven zijn afgestemd op de huidige inrichting van de Laan van Presikhaaf. Ook de oversteekplaats voor langzaam verkeer in de richting van het multifunctionele centrum kan blijven gehandhaafd. Verder worden aan de binnenzijde van de Spuistraat naast de bestaande garageboxen steeds twee haakspaarvakken toegevoegd. Langs de Volkerakstraat wordt in verband met de verkeersdruk niet geparkeerd. Net als verderop in plandeel Roompotstraat wordt hier een zijberm toegepast met ruimte voor bomen van de eerste grootte. De parkeerhoven aan de Laan worden mede gebruikt door voetgangers; de inrichting zal hierop worden afgestemd. Ook zal door de inrichting worden voorkomen dat auto's de groene loper proberen te kruisen om de Spuistraat te bereiken.

Het toe te passen materiaal sluit op de bestaande situatie aan. Zo zal de verharding binnen het plandeel een combinatie van straatstenen en betontegels worden en zal de groene ruimte bestaan uit gras met losstaande bomen, veelvuldig begrensd door hagen. Meer in detail vallen de volgende bijzonderheden op:

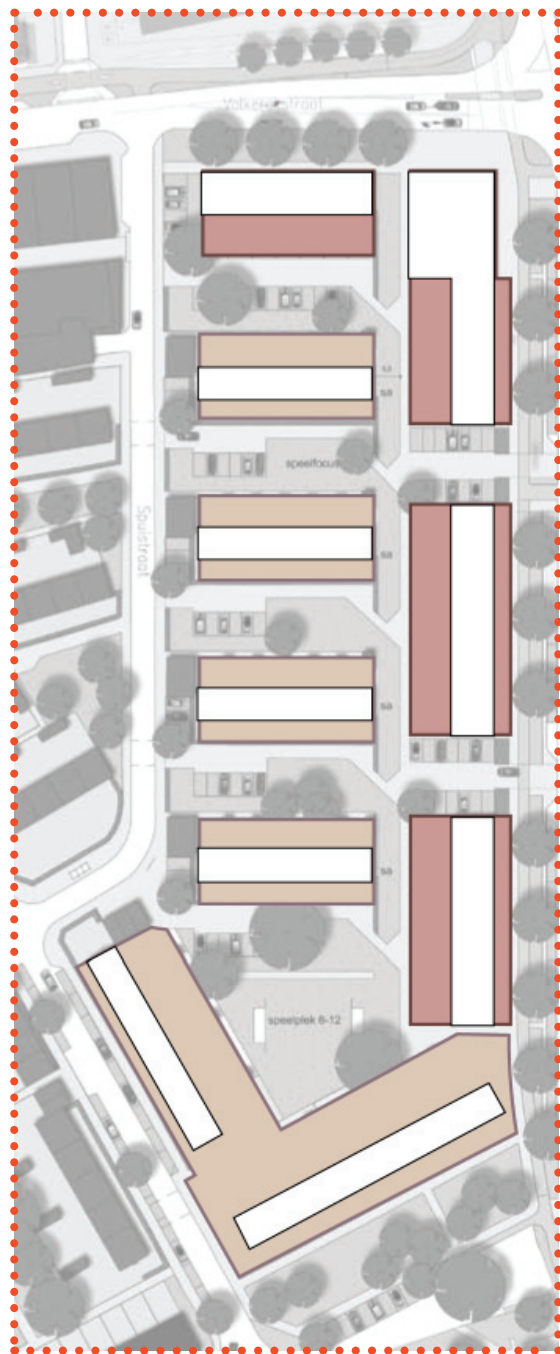
- Nieuwe erfafscheidingen bij bestaande woningen vereisen toestemming van de zittende bewoners.
- Ter plaatse van bestaande woningen begrenzen lage hagen de voortuinen en de eerste meters van de zijtuinen. Daarna gaat de erfafscheiding over tot een hoog begroeid hekwerk in combinatie met bergingen.
- In de groene loper zijn (onderhoudsvrije) speelaanleidingen opgenomen. Daarnaast is een kleine speelplek (focuspunt) en een trapveld in de groene tussenruimten te vinden.



DWARSDOORSNEDE GROENE LOPER



BESTAAND SYSTEEM BEBOUWING



NIEUW SYSTEEM BEBOUWING

Bebouwing

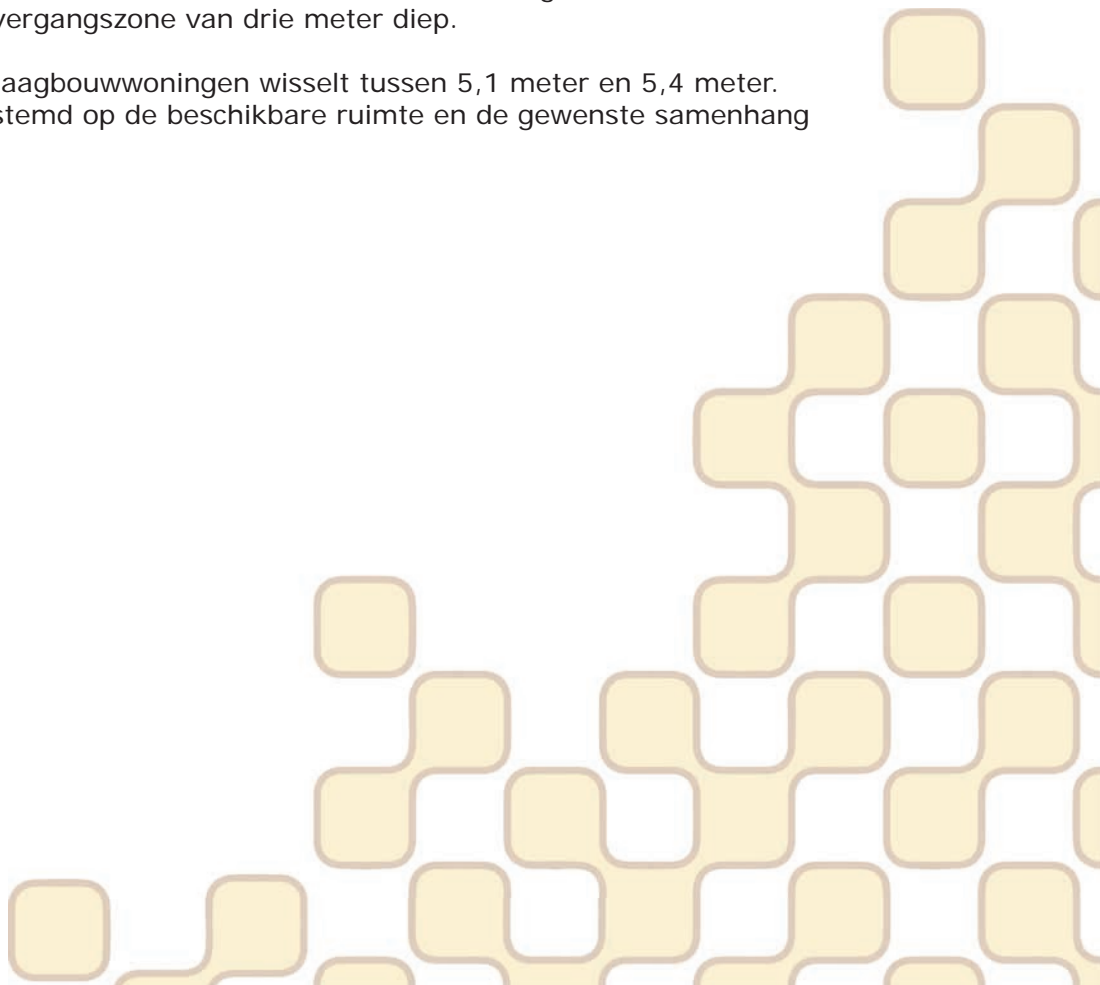
De opzet van de bebouwing beoogt - samen met het stelsel van openbare ruimten - een planmatige woonomgeving te realiseren die door herhaling en ritmiek wordt gekenmerkt. De nieuwbouw is dusdanig gepositioneerd dat zo goed mogelijk recht wordt gedaan aan de betekenis van de hoofdstructuur van Presikhaaf (de Laan van Presikhaaf en de Volkerakstraat) en de gewenste samenhang tussen het woonveld en de hoofdstructuur.

Alle bestaande en het overgrote deel van de nieuwe woningen zijn van het type rijwoning. De bestaande woningen tellen twee volle bouwlagen en een kap in de vorm van een zadeldak met de nok parallel aan de langszijde. De nieuwbouw kent een aantal verschillende vormen afgestemd op stedenbouwkundige bijzonderheden: alle hoekwoningen van de rijwoningen tellen drie volle bouwlagen; de tussenwoningen zijn van het type set-back of van het type lessenaarskap. In ieder geval zijn de gevels langs de voorzijde (hoofdstructuur van Presikhaaf) drie verdiepingen hoog; aan de binnenzijde van het plandeel mogen twee bouwlagen worden gerealiseerd.

De hoek van de Laan van Presikhaaf en de Volkerakstraat vraagt om een bijzondere bebouwing. Deze plek ligt prominent in het zicht en de tegenoverliggende bebouwing van De Bethaan vereist meer massa dan met laagbouwwoningen te bereiken valt. Daarom wordt hier een appartementsgebouw gerealiseerd dat als beëindiging (of opmaat) van de laagbouwreeks langs de Laan van Presikhaaf fungeert. Het gebouw telt vijf volle bouwlagen bovenop een halfverdiepte bergingenlaag.

De nieuw te bouwen woningen krijgen geen voortuinen. Langs de Volkerakstraat vallen rooilijn en uitgiftelijn samen. Aan de Laan van Presikhaaf wordt in overeenstemming met het Deltakwartier en de Blauwe Weide gekozen voor een collectief ingerichte overgangszone van drie meter diep.

De beukmaat van de laagbouwwoningen wisselt tussen 5,1 meter en 5,4 meter. Deze maten zijn afgestemd op de beschikbare ruimte en de gewenste samenhang tussen de rooilijnen.



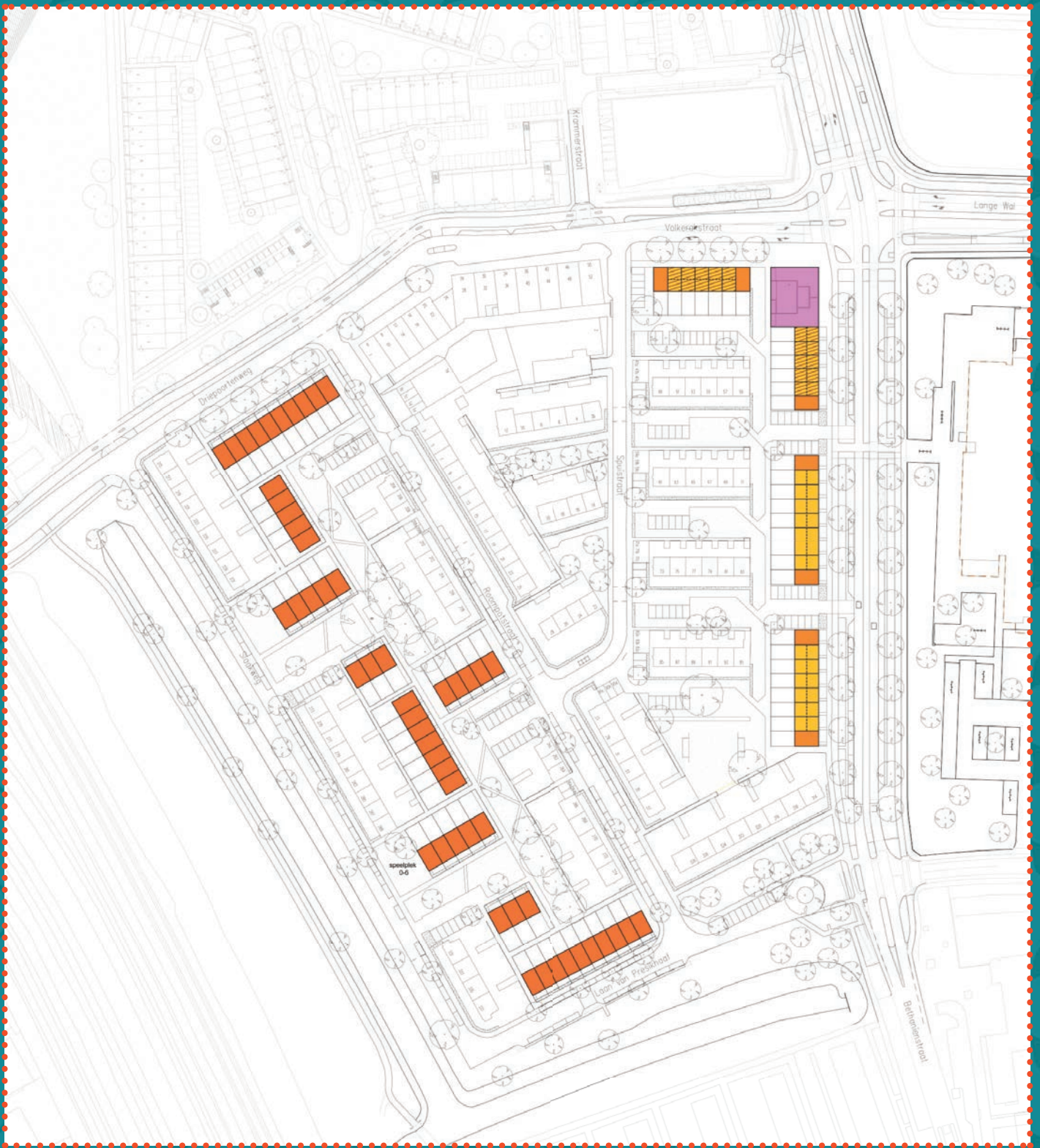


PLANKAART ZONDER SCHAAL

OD 205^{SL}

De Nieuwe Vaart
Presikhaaf, Arnhem
februari 2014





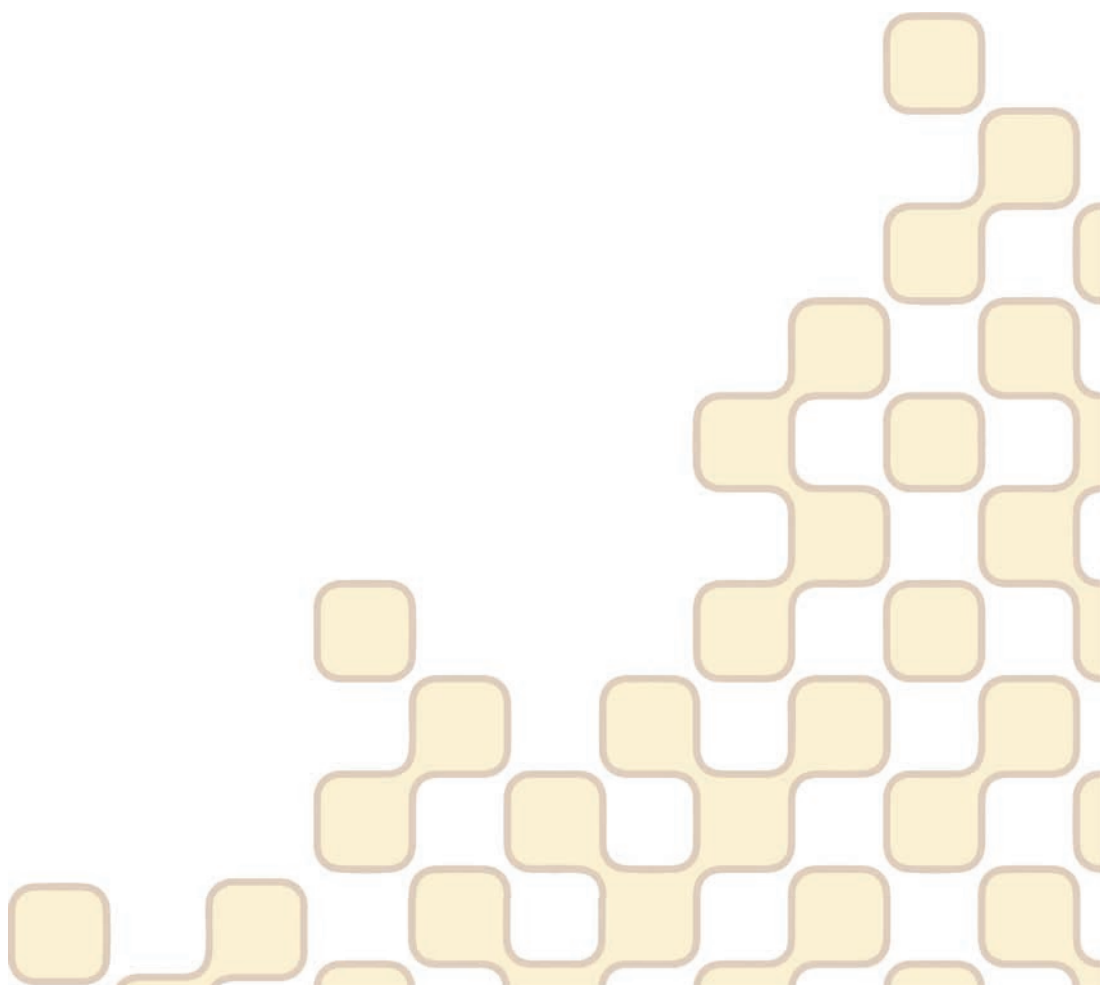
LEGENDA

- 5 LAAGS APPARTEMENTENGEBOUW MET HALFVERDIEPTE BERGINGENLAAG
- 3 LAAGS PLAT
- 2/3 LAAGS
- Setback mogelijkheid aan tuinzijde
- Setback mogelijkheid aan tuinzijde of lessenaarskap met lage kant aan tuinzijde
- 2 LAAGS MET ZADELDAK

4. DE RANDVOORWAARDEN EN EISEN

De Nieuwe Vaart is een laagbouw woonmilieu. Slechts op de hoek van de Laan van Presikhaaf en de Volkerakstraat verrijst een kleinschalig appartementscomplex van 15 woningen. Alle overige woningen zijn grondgebonden rijwoningen. Door deze in verschillende varianten aan te bieden (met wisselende beukmaten, aantal bouwlagen en kapvorm, aantal woningen in een rij en positionering ten opzichte van de openbare ruimte) kan aan verschillende woonwensen worden voldaan.

Het aantal groot onderhoud woningen bedraagt 102, het aantal nieuwbouw-woningen 98. Alle 200 woningen vallen in de categorie betaalbaar en zijn in eigendom van Vivare.





252.5	Ingetekend
242.8	Benodigd

Al het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. De herstructurering wordt aangegrepen om het aantal parkeerplaatsen voor zittende bewoners beter op de hedendaagse realiteit af te stemmen. In de huidige situatie is slechts voorzien in een halve parkeerplaats per woning.

In de woonvelden waarin sloop en nieuwbouw plaatsvindt wordt de parkeernorm opgehoogd naar 1,3 per bestaande woning. In het driehoeksvormige middengebied waar de bebouwing ongewijzigd blijft worden geen veranderingen doorgevoerd. Voor elke nieuwe eengezinswoning worden 1,5 parkeerplaatsen gerealiseerd; voor de 15 appartementen 1,3 parkeerplaatsen per woning.

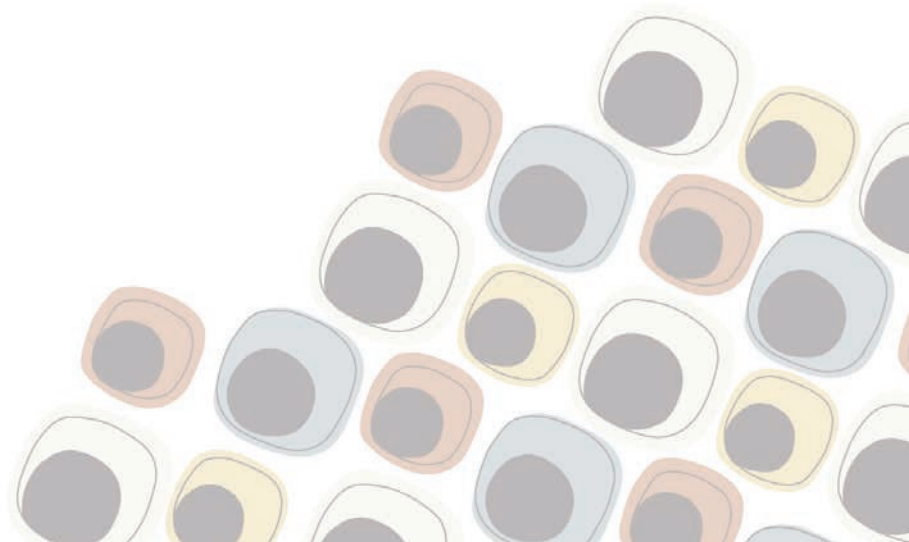
De parkeerplaatsen worden zorgvuldig ingepast, gebruikmakend van de grote randlengtes van de woonvelden en van de mogelijkheid kleinschalige parkeerhoven in de woonvelden aan te leggen.

DEELGEBIED ROOMPOTSTRAAT				
HUIDIGE SITUATIE				
			p-norm	p-behoefte
5 flatgebouwen (maisonnettes)	100	woningen	0,5	50 pp
5 complexen egw's	38	woningen	0,5	19 pp
	138	woningen		69 pp

DEELGEBIED LAAN VAN PRESIKHAAF				
HUIDIGE SITUATIE				
			p-norm	p-behoefte
5 flatgebouwen (maisonnettes)	84	woningen	0,5	42 pp
5 complexen egw's	38	woningen	0,5	19 pp
	122	woningen		61 pp

NIEUWE SITUATIE				
			p-norm	p-behoefte
9 complexen egw's (nieuw)	53	woningen	1,5	79,5 pp
5 complexen egw's (gr. o.houd)	38	woningen	1,3	49,4 pp
	91	woningen		128,9 pp
				p-aanbod
parkeerplaatsen - in koffers:	Slaakweg	haaks, nieuw		14 pp
	Roompotstraat	haaks, nieuw		29 pp
- langs de weg:	Slaakweg	langs, bestaand - nieuwe aanduiding		36 pp
	Laan van P.	langs, bestaand		10 pp
		langs, nieuw		7 pp
	Roompotstraat	langs, bestaand - nieuwe aanduiding		31 pp
	Roompotstraat	garages bestaand *		2 pp
		pp totaal		129 pp
* 1 garage = 0,5 pp				

NIEUWE SITUATIE				
			p-norm	p-behoefte
4 complexen egw's (nieuw)	30	woningen	1,5	45 pp
1 complex appartment (nieuw)	15	woningen	1,3	19,5 pp
6 complexen egw's (gr. o.houd)	38	woningen	1,3	49 pp
	83	woningen		114 pp
				p-aanbod
parkeerplaatsen - in koffers:	Spuistraat	haaks, nieuw		36 pp
	Laan van Presikh.	haaks, nieuw		26 pp
- langs de weg:	Spuistraat	haaks, nieuw		14 pp
	Spuistraat	garages bestaand *		7,5 pp
	Roompotstraat	langs, bestaand		9 pp
	Laan van Presikh.	haaks, bestaand		8 pp
	Laan van Presikh.	langs, bestaand		23 pp
		pp totaal		123,5 pp
* 1 garage = 0,5 pp				





- 50 km weg
- 30 km zone
- Oversteek lv voor MFC
- Parkeerhoven
- Voetgangerverbindingen, autovrij
- Mogelijke verbinding ecologische zone

Het verkeersnetwerk ondergaat geen principiële veranderingen.

Voor het autoverkeer blijven de drie aansluitingen op de Volkerakstraat bestaan. Daarbij dienen Spuistraat en Roompotstraat als in- en uitgang van de buurt en de Slaakweg (een eenrichtingsweg in verband met de beperkte profielbreedte) uitsluitend als uitgang.

Intern maar ook op de Laan van Presikhaaf is er sprake van een 30-km regime.

De parkeerhoven worden steeds vanaf één kant bereikt. Twee hoven vanaf de Slaakweg, twee hoven vanaf de Roompotstraat, vijf hoven vanaf de Spuistraat en twee hoven vanaf de Laan van Presikhaaf.

Fietsers blijven gebruik maken van de gemengde straatprofielen en van de vrijliggende fietspaden langs de ruimtelijke hoofdstructuur aan de rand van de buurt, te weten de Volkerakstraat en de Laan van Presikhaaf. De oversteekpunten blijven ongewijzigd.

Voor voetgangers worden belangrijke verbeteringen doorgevoerd. De relatie tussen de Slaakweg (met aan de overkant ervan de geprojecteerde ecozone) en de Laan van Presikhaaf wordt opgewaardeerd. Er ontstaat een doorgaand netwerk van voetpaden dat gebruik maakt van de parkeerhoven en van een nieuw verbindend pad haaks hierop in het midden van het woonveld Roompotstraat. Een autoarm netwerk dat nog meer waarde zou krijgen indien op den duur een tweetal voetgangersbruggen de verbinding met de ecozone zou bewerkstelligen.





LEGENDA

-  BESTAANDE BOMEN
-  NIEUWE BOMEN
-  TE VERWIJDEREN BOMEN
-  HAAG
-  HOGE ERFASCHIEDING

Uitgangspunt is het handhaven van gezonde bomen die in de nieuwe situatie in het gras staan (in openbaar dan wel collectief gebied) en wiens kroon minimaal 1,5 meter afstand houden tot de gevels. Nieuwe bomen zullen in assortiment aansluiten op de gehandhaafde bomen en in ieder geval bestaan uit inheemse soorten. Te denken valt aan haagbeuken, essen, lindes en platanen. In de hoofdstructuur staan bomen van de eerste orde, in de woonvelden in principe kleinere soorten. Het te realiseren beeld is dat van een gemêleerde groene woonomgeving.

Onderdeel hiervan zijn de hagen die consequent de voortuinen en zijtuinen begrenzen. Voor een groot gedeelte kunnen bestaande hagen bij de bestaande woningen worden gehandhaafd en eventueel worden aangevuld. Aan zij- en achterkanten die aan openbaar gebied grenzen worden hoge, groene erfafscheidingen geplaatst. Deze zijn cruciaal voor de beleving van de directe woonomgeving. Voor een deel zijn bestaande achterkanten op deze wijze reeds afgeschermd. Echter staan deels ook houten schuttingen op de erfgrans en beïnvloeden het beeld negatief. Uitgangspunt is dan ook het vervangen van deze schuttingen door een nieuwe groene erfafscheiding. Hiervoor is de toestemming van de zittende bewoner vereist. Indien deze toestemming op grotere schaal niet gegeven zou worden dient de landschapsarchitect naar een bevredigende oplossing in het openbaar gebied te zoeken.

De overgangszones tussen woningen en groen langs de hoofdstructuur en in plandeel Roompotstraat langs de groene looper krijgen geen hagen aan de voorzijde. Deze gebieden worden collectief ingericht en dragen zo bij aan de gewenste gemeenschappelijke uitstraling.

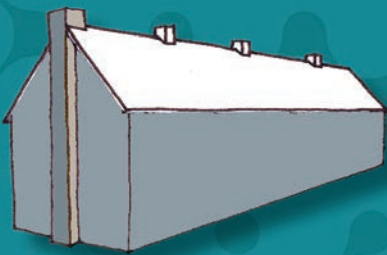
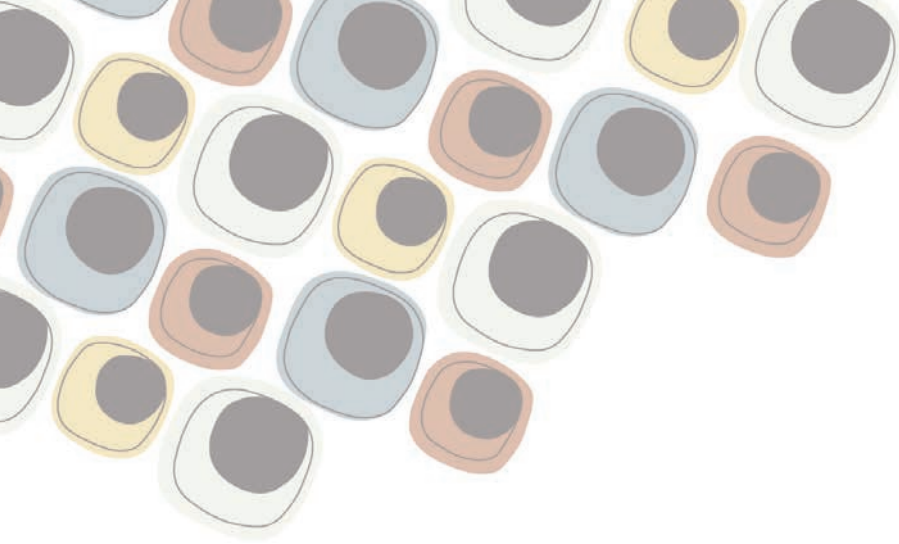
Civiele techniek

- bodem
- waterhuishouding/-afvoer
- kabels en leidingen
- milieu
- veiligheid
- etc.

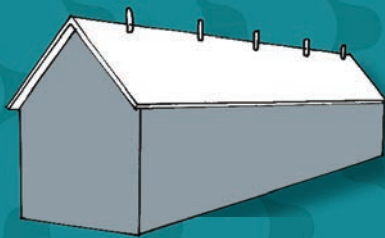
p.m.

Alle civieltechnische aspecten met betrekking tot openbaar gebied dienen te voldoen aan het toetsingskader van de gemeente; de "Gele Bundel: randvoorwaarden en kwaliteitseisen cluster Openbare Ruimte".

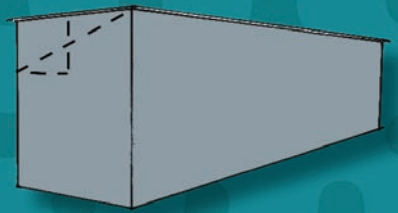




BESTAANDE WONINGEN



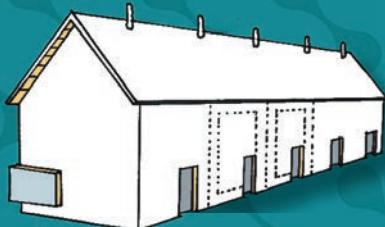
NIEUWBOUW



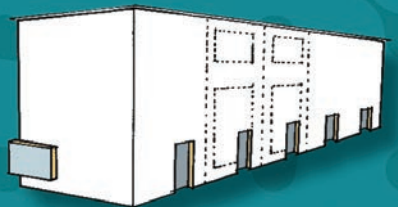
NIEUWBOUW



BESTAANDE WONINGEN



NIEUWBOUW



NIEUWBOUW

Het doel van de volgende eisen is het scheppen van een helder kader voor de uitwerking. Het te realiseren beeld is dat van 'gemeenschappelijkheid'.

Dit komt tot uitdrukking in de vorming van een reeks van ensembles in de buitenruimte en de bebouwing en in harmonie tussen het bestaande en het nieuwe.

- Het openbaar gebied (alsmede het collectieve gebied) vormt een rustig canvas dat met een beperkt palet van materialen en beplanting eenheid uitstraalt.
- De architectuur respecteert de naoorlogse ontstaansgeschiedenis, echter zonder in nostalgie te vervallen. De soberheid wordt gewaardeerd, de toevoegingen zijn net als toen wel eigentijds en ogen fris.

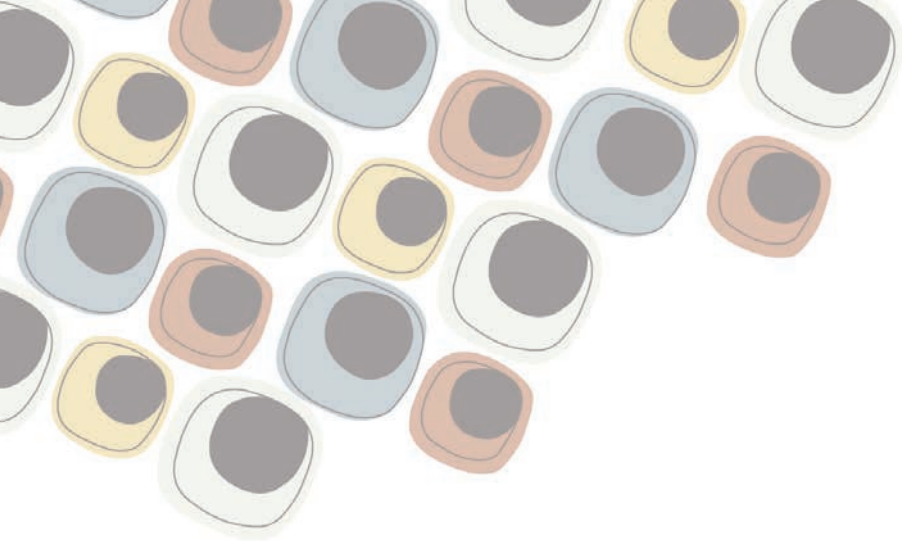
In detail zijn de volgende eisen van toepassing op de vormgeving van gebouwen:

1. VOLUMES

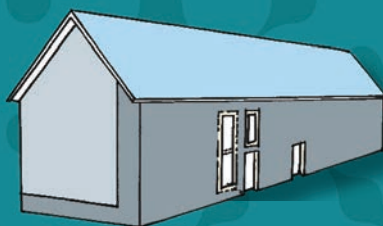
- eenduidige **RECHTHOEKIGE VOLUMES**
- **ACCENTUERING DIEPTE**
- **ZADELDAK** of **LESSENAARSKAP** met dakoverstek
- **SETBACK** tuinzijde mogelijk
- rookkanalen e.d. **ONDERBREKEN DAKVLAK** in regelmatige afstanden

2. GEVELGELEDING

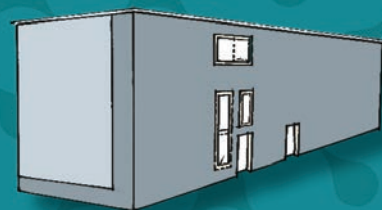
- **GEVELGELEDING** primair horizontaal
- **SECUNDAIR** is afleesbaarheid van de woning mogelijk
- elementen worden **SERIEMATIG** herhaald
- **VERBIJZONDERING KOPGEVELS** door raampartij of metselwerkverband en in de nieuwbouw mogelijkheid tot afwijkend kleur- of materiaalgebruik



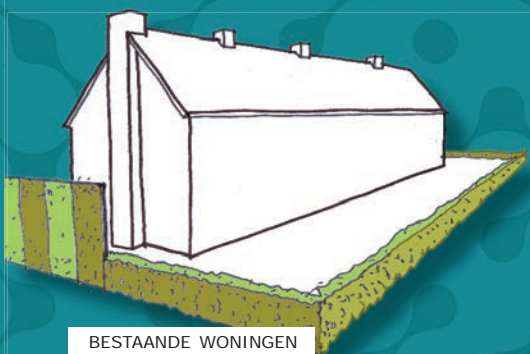
BESTAANDE WONINGEN



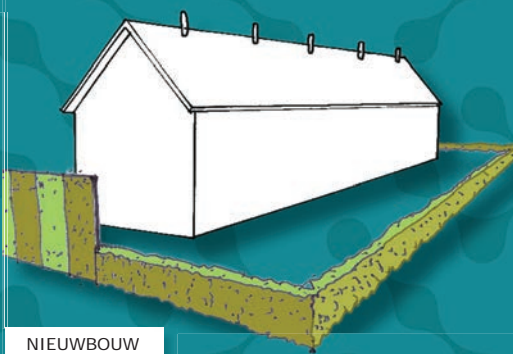
NIEUWBOUW



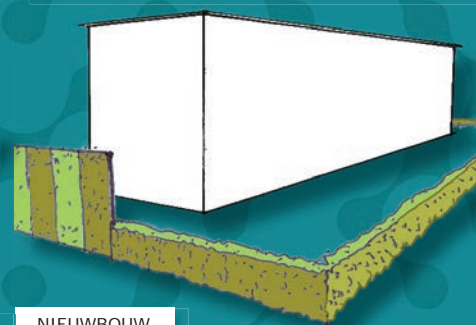
NIEUWBOUW



BESTAANDE WONINGEN



NIEUWBOUW



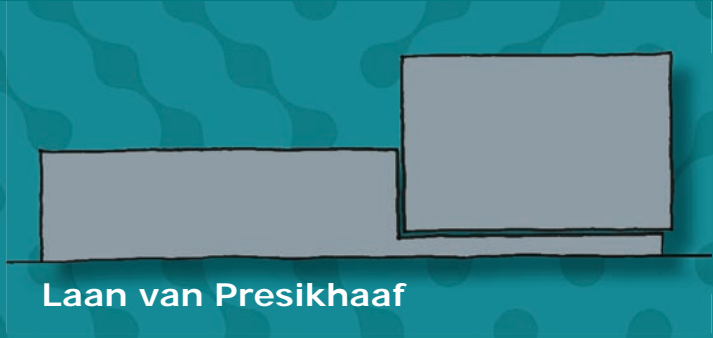
NIEUWBOUW

3. MATERIAAL EN KLEUR

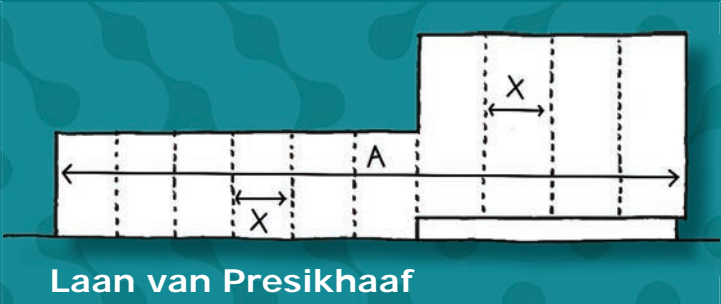
- **METSELWERK** in het rood-bruine spectrum
- **MOGELIJKHEID TOT STUCWERK/AFWIJKENDE STEEN** op de verdieping (groot onderhoud) of de kopgevel (nieuw)
- **KOZIJNEN** in ingetogen kleur, contrasterend met de gevel
- **DAKPANNEN** grijs / PV cellen zwart
- **HOOGWAARDIG** materiaal hwa

4. ERFSCHEIDING

- erfafscheiding: groen in de vorm van **LAGE HAGEN** aan de voorzijde
- zijkant en zichtbare achterkant krijgen **HOGЕ, GROENE ERFAFSCHEIDING**
- langs de LvP wordt de **VOORZONE COLLECTIEF** ingericht
- bij de **BESTAANDE WONINGEN** moeten bewoners **INSTEMMEN** met het voorstel



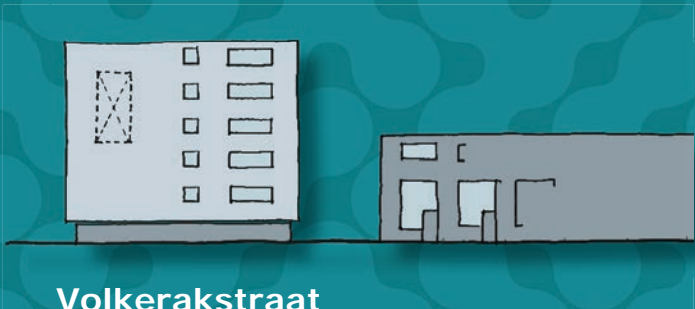
Laan van Presikhaaf



Laan van Presikhaaf



Laan van Presikhaaf



Volkerakstraat

1. VOLUME

- het **BOUWVOLUME** bestaat uit twee delen: appartementen en rijwoningen
- een **SOKKEL** dient als verbindend element

2. MAATSYSTEEM

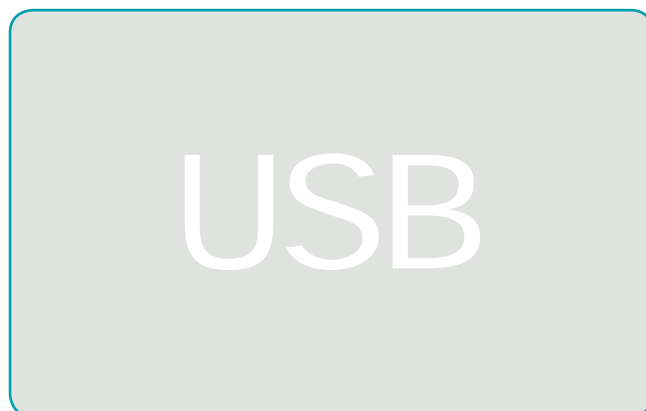
- de **GELEDING** is horizontaal
- de **MODULEMAAT** zorgt voor herkenbare ritmiek tussen beide delen

3. GEVELGELEDING EN KLEUR

- de **GEVELCOMPOSITIE** bevordert eenheid en samenhang
- **MATERIAAL EN KLEUR** is gelijk aan overige gebouwen
- **ORIËNTATIE** van de hoofdgevels langs de Laan en de groene loper
- de kopgevel aan de Volkerakstraat wordt **VERBIJZONDERD** door een serie raamopeningen of een kunstwerk of een afwijkend metselwerkverband

- **STEDENBOUWKUNDIG MATENPLAN, PLOT 1:500**
- **PLANKAART, PLOT 1:500**
- **USB-CARD MET PDF-VERSIE VAN DIT SPVE EN DWG BESTANDEN**

BIJLAGE





IN OPDRACHT VAN:



Postbus 5265
6802 EG Arnhem

tel 026 369 07 10
algemeen@vivare.nl
www.vivare.nl

Arnhem, februari 2014

OPGESTELD DOOR:



Oude Delft 205
2611 HD Delft

tel 015 213 1915
mail@od205sl.nl
www.od205sl.nl

Delft, februari 2014