

Wijhe, Beatrixlaan

**Stedenbouwkundig ontwerp
in opdracht van Salland Wonen**

8 februari 2022

SAB

adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

s a b

projectnummer

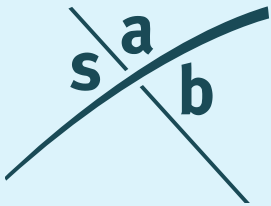
200495

datum

8 februari 2022

opdrachtgever

Salland Wonen

**Correspondentie SAB**

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam



Nachtegaalplein, Nijmegen
(MIX architectuur)

Inleiding	4
Randvoorwaardenkaart	6
Woningprogramma en parkeren	8
Mogelijke uitwerking	10
Beeldkwaliteit	12
Klimaat en natuur	13



schaal 1:5.000

0 50 100 150 200 250 meter

INLEIDING

De Beatrixlaan is gelegen net buiten het historische dorpscentrum van Wijhe. De achterzijde van de woningen aan de westzijde van de straat grenst aan de achterzijde van de bebouwing aan de Langstraat: het historische dorpslint van Wijhe en op dit moment de belangrijkste winkelstraat. Het dorpshart, waaronder de Langstraat, is hoger gelegen dan de omliggende straten waardoor zich in het achterterrein een hoogteverschil bevindt.

Aan de Beatrixlaan bevinden zich reguliere rijwoningen en een drietal blokken van ieder acht duplexwoningen uit de wederopbouwperiode. Gezien de lage technische kwaliteit van de twee noordelijkste blokken met duplexwoningen, herkenbaar aan de oranje pannendaken, worden deze vervangen door nieuwbouw.

De nieuwbouwpoging is om de zestien duplexwoningen te vervangen door achttien appartementen en vier grondgebonden woningen. Vast staat dat de appartementen levensloopbestendig worden en dat de rijwoningen zowel geschikt zijn voor starters als eenvoudig aanpasbaar voor ouderen die langer thuis blijven wonen. Dit zijn zogenaamde 'buitengewoon thuis woningen' in één bouwlaag met een steile kap. De schaalgrootte van achttien appartementen is gewenst vanwege de vergrijzing van de samenleving en de daarmee actuele behoefte aan levensloopbestendige woningen. De schaalgrootte is bovendien noodzakelijk om een haalbare exploitatie van appartementen met lift mogelijk te maken.





boom behouden,
bebouwing op
voldoende afstand

overpad (voetpad)

groene inrichting
langs gevel

sprong in
rooilijn,
min. 3 meter

tuinen en
bergingen

max.
3 bouwlagen

gebouw visueel
in twee volumes
opdelen

setback,
min. 3 meter

max.
2 bouwlagen

overpad (auto)

hoekaccent
gevelhoogte
2 lagen

boom behouden,
bebouwing op
voldoende afstand

tuin

1 bouwlaag
met kap

tuin

hoekaccent
gevelhoogte
2 lagen

bestaande
rooilijn volgen

schaal 1:500

0 5 10 15 20 25 meter

RANDVOORWAARDENKAART

Het huidige straatbeeld bestaat uit grondgebonden rijwoningen en duplexwoningen in twee lagen met een flauwe kap, en uit een nieuwer appartementengebouw in drie bouwlagen, waarvan de bovenste terugligt.

Zowel met de grondgebonden woningen als met het appartementengebouw sluiten we zo goed mogelijk aan bij de omgeving. Dat leidt tot de volgende ruimtelijke randvoorwaarden zoals verbeeld op de kaart hiernaast:

- De appartementen staan aan de noordzijde van de locatie, omdat daar al bebouwing van grotere schaal aanwezig is, te weten de bestaande appartementen aan de overzijde van de straat en het grote volume van de supermarkt op de hoek Oranjelaan / Julianalaan. De verwachting bestaat dat de twee-onder-een-kapwoning op de hoek Julianalaan / Beatrixlaan op termijn ook voor nieuwbouw zal wijken.
- Om meer op te gaan in de dorpse schaal, wordt het appartementengebouw visueel in tweeën gedeeld ter plaatse van de entree.
- De grondgebonden woningen komen aan de zuidzijde van de locatie, omdat hier een drielaags gebouw te weinig aansluiting kan vinden bij de omgeving. De woningen bestaan uit één laag met een steile kap. Voor een goede aansluiting op de naastgelegen bebouwing krijgen de hoekwoningen een hoger accent.
- De grondgebonden woningen en het zuidelijke deel van het appartementengebouw volgen de bestaande rooilijn van de straat. In deze rooilijn mogen de appartementen maximaal 2 lagen hoog zijn, om zich goed te verhouden tot de maat en schaal in het straatbeeld.
- Het noordelijke deel van het appartementengebouw ligt terug ten opzichte van de rooilijn, waardoor er meer ruimte gegeven wordt aan het gebouw dat hier drie lagen hoog is. Ook sluit dit goed aan op de verbreding van het straatprofiel met de grote bomen op de hoek van de Julianalaan en de Beatrixlaan.

Een kwalitatief goede groene inpassing van het gebouw wordt gerealiseerd door tuinen en groenstroken langs de Beatrixlaan en voldoende afstand tot de beeldbepalende bomen rondom de ontwikkellocatie. Daarnaast zijn de bestaande rechten van overpad in de randvoorwaardenkaart geborgd.

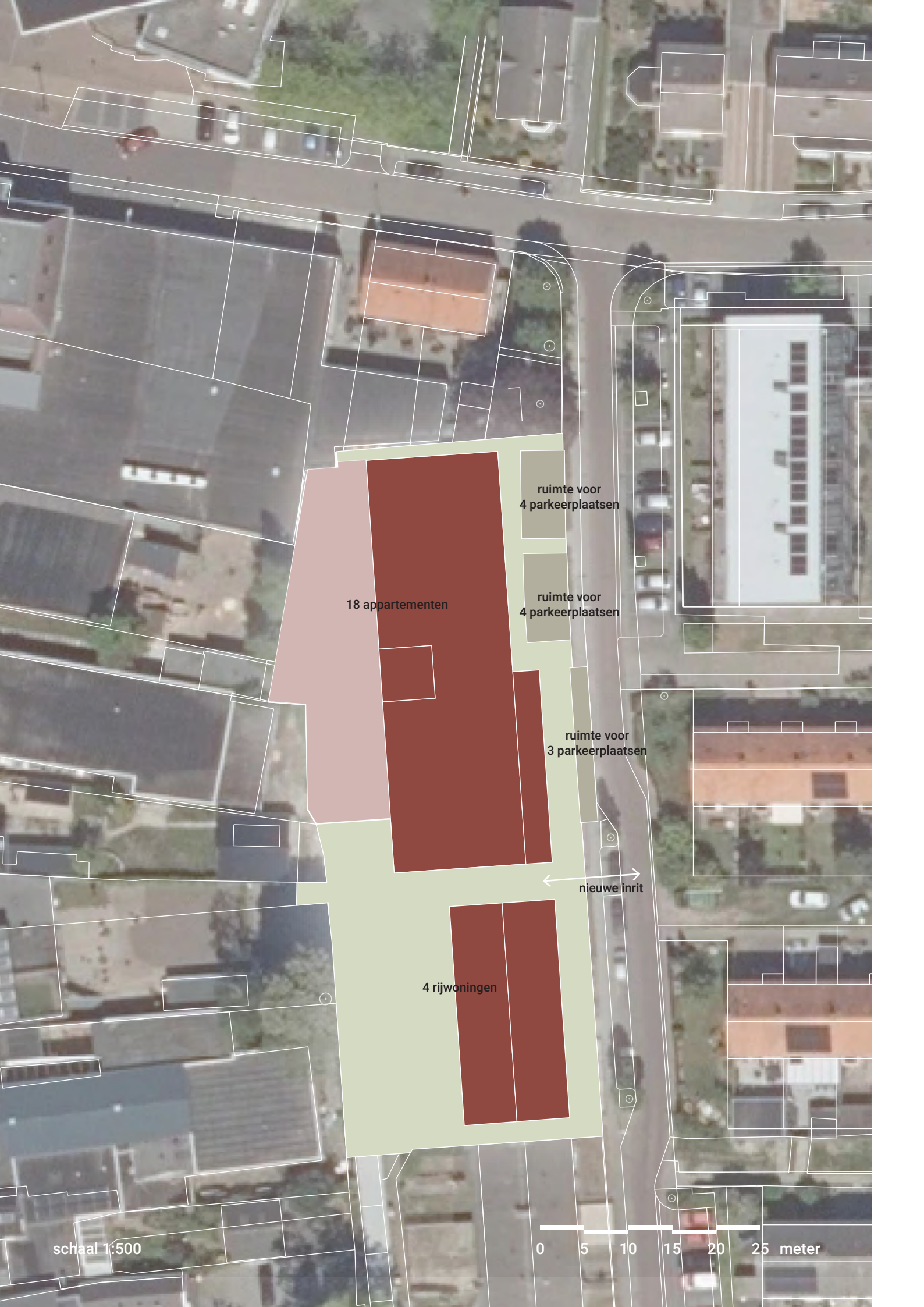
Overige uitgangspunten voor uitwerking:

1. Geschikt voor ouderen en mindervaliden:
Alle woningen zijn geschikt of geschikt te maken voor ouderen en mindervaliden en daarmee levensloopbestendig.

2. Duurzaam en energiezuinig:
De woningen zijn minimaal bijna energieneutraal (BENG) en er wordt rekening gehouden met duurzaam materiaalgebruik.

3. Klimaatadaptatie, groen en biodiversiteit:
Bij de uitwerking van het ontwerp voor de gebouwen en de terreininrichting wordt rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering. Daar waar dat goed in te passen is, wordt met bebouwing en groene inrichting de biodiversiteit ondersteund.

4. Voldoende parkeerplaatsen:
Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt afgestemd op de toe te voegen woningen. Dat betekent dat er, op basis van in totaal 22 woningen, 10 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



18 appartementen

ruimte voor
4 parkeerplaatsen

ruimte voor
4 parkeerplaatsen

ruimte voor
3 parkeerplaatsen

nieuwe inrit

4 rijwoningen

schaal 1:500

0 5 10 15 20 25 meter

WONINGPROGRAMMA EN PARKEREN

Het woningprogramma is door SallandWonen in overleg met de gemeente Olst-Wijhe vastgesteld op achttien appartementen en vier rijwoningen. De schaalgrootte van achttien appartementen is gewenst vanwege de vergrijzing van de samenleving en de daarmee actuele behoefte aan levensloopbestendige woningen. De schaalgrootte is bovendien noodzakelijk om een haalbare exploitatie van appartementen met lift mogelijk te maken.

Op dit moment zijn er op de locatie zestien sociale huurwoningen aanwezig, wat leidt tot een actuele parkeerbehoefte van 25,6 parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke norm van 1,6. Uit onderzoek blijkt dat er in de nabijheid op dit moment voldoende parkeerruimte voor deze woningen wordt gevonden.

In de nieuwe situatie zijn er zes woningen meer. Voor deze woningen dient binnen de ontwikkeling in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Dit betekent dat 9,6 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. Daarnaast vervalt een parkeerplaats door de nieuwe locatie van de inrit naar het achterterrein. Per saldo dienen dus 11 extra parkeerplaatsen gevonden te worden.

Het gevraagde aantal wordt gevonden met haaks- en langsparkeren aan de Beatrixlaan en is inpasbaar. De verkeerskundige uitwerking wordt afgestemd op het bouwplan en indien relevant op een toekomstige herinrichting van de Beatrixlaan.

Berekening parkeerbalans

Bestaande woningen te slopen:	16
Parkeerruimte vrijkomend 16x1,6:	25,6

Nieuwe woningen ter vervanging:	16
Parkeerruimte benodigd 16x1,6:	25,6

Nieuwe woningen toegevoegd:	6
Parkeerruimte benodigd 6x1,6:	9,6

Parkeerplek vervallen (inrit):	1
--------------------------------	---

Per saldo (benodigd + vervallen - vrijkomend):	10,6 plekken
--	--------------



julianalaan

beatrixlaan

schaal 1:500

0 5 10 15 20 25 meter

UITWERKING EN RUIMTEGEBRUIK

Om een beter beeld te krijgen van de verwachte ontwikkeling, is het woningprogramma binnen de op pagina 6 gegeven kaders geconcretiseerd tot een bouwmassa.

In de uitwerking blijkt hoe het bouwen in de bestaande rooi-lijn de samenhang in het straatbeeld versterkt, ondanks dat straks drie verschillende woningtypes naast elkaar staan: de bestaande duplexwoningen, de nieuwe, lage rijwoningen en de appartementen. De verhoogde hoeken van de rijwoningen en de terugliggende bovenste laag ('setback') van de appartementen zijn daarbij cruciaal.

Rond de hoek Beatrixlaan / Julianalaan zorgt het terugliggende drielaags bouwvolume voor voldoende afstand. Ook komende bestaande beeldbepalende bomen hierdoor beter tot hun recht in het straatbeeld.

Het achterterrein hoort bij de appartementen en wordt gebruikt voor tuinen, bergingen en de ontsluiting van de bergingen en van een drietal kavels aan de Langstraat. De inrichting hiervan vindt op dusdanige wijze plaats dat dit het groene karakter van het terrein ondersteunt en tegelijkertijd een overzichtelijke en veilige semi-openbare ruimte oplevert. De bestaande erfdienstbaarheden zijn ingepast. Nieuwe rechten van overpad die nog niet zijn vastgelegd, zijn op dit moment niet meegenomen in de plannen. Hiernaar kan in overleg worden gekeken als de eigenaren daarover overeenstemming bereiken en ze inpasbaar zijn in dit ontwerp en het bestemmingsplan.



	Bebouwing	ca. 920 m ²
	Parkeerplaatsen	ca. 130 m ²
	(Half)verharding	ca. 470 m ²
	Tuinen	ca. 660 m ²
	Groenstroken	ca. 280 m ²
Totaal		ca. 2460 m²

BEELDKWALITEIT

De nieuw toe te voegen bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing aan de Beatrixlaan met traditionele roodbruin gevelmetselwerk en bij voorkeur oranje pannen. Gevelelementen als kozijnen, dakranden en goten zijn terughoudend in kleur (grijs en antraciet) of als accent wit. Dit kleurenpalet zien we terug in onderstaande voorbeelden.

Ook in het aansluiten bij het bestaande kan de bebouwing goed een eigentijdse architectuur krijgen, zoals ook te zien in de voorbeelden. De verwachting is dat het programma van betaalbare woningbouw leidt tot eenvoudige hoofdopzet en waarbij het materiaalgebruik in basis sober maar degelijk is. Daarbij is aandacht extra voor detail en plasticiteit van de gevels in het ontwerp gewenst. Zo kan, zoals te zien in de voorbeelden linksonder en rechtsboven, kwalitatief hoogwaardige architectuur met de nodige verfijning worden ontworpen, ook als het sociale huurwoningen betreft.

De hoeken van de rijwoningen krijgen een stevig hoogteaccent om aan te sluiten bij de hoogte van de appartementen en de bestaande duplexwoningen. Dit accent dient te bestaan uit een plaatselijke verhoging van het gevelvlak tot ca. 6 meter, in hetzelfde materiaal als de gevel.

De inpassing van het appartementengebouw in drie lagen vraagt bijzondere aandacht. Om een al te stedelijk volume te voorkomen, is het gewenst de bovenste bouwlaag in een afwijkende kleur of een afwijkend materiaal uit te voeren. Zo oogt het volume lager. Ook een verticale opdeling in kleinere vlakken draagt daaraan bij. Naast deze beeldkwaliteitseisen gelden vanzelfsprekend ook de ruimtelijke randvoorwaarden van de 'setback', de onderbreking in de gevel ter plaatse van de entree en het verspringen van de rooilijn (zie pagina 6).



KLIMAAT EN NATUUR

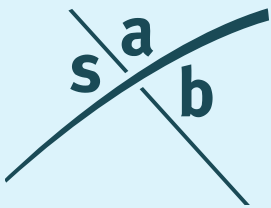
Naast de gebruikelijke duurzaamheidswensen en -eisen is middels een quickscan klimaat gekeken naar uitdagingen en kansen voor de locatie (SAB, 2-4-2021). Ook is in het ontwerp gekeken naar kansen voor een groene inrichting van de buitenruimte.

Een deel van de aanbevelingen op het gebied van klimaat kan worden meegenomen in de uitwerking van het architectonische ontwerp. Het gaat dan over zaken als zonwering en overstekken, ventilatie en bouwtechnische keuzes. Op stedenbouwkundig schaalniveau is van belang de hoeveelheid dichte verharding te beperken. Daarmee leiden zware regenbuien minder snel tot wateroverlast en wordt hittestress tegengegaan. Ook de aanleg van groene daken draagt daaraan bij. Door deze bijvoorbeeld op het bergingenblok te realiseren, draagt het groen op het dak ook bij aan de groenbeleving voor bewoners en omwonenden.

In de stedenbouwkundige uitwerking (zie pagina 10) is aangegeven hoe nieuwe bomen een plek kunnen krijgen in het plan. In de verdere uitwerking van het groen is het van belang soorten te kiezen die voldoende bestand zijn tegen droogte. Daarnaast kan worden gekeken naar soortkeuzes en keuzes in beheer en onderhoud die bijdragen aan de biodiversiteit. Bijvoorbeeld door het inzetten van kruidenrijk gras en dit beperkt te maaien, zodat insecten en vlinders meer kans krijgen of door het planten van noot- of vruchtdragende hagen en struiken.

Ook in de architectuur liggen nog aanvullende kansen om klimaatadaptief en natuurinclusief te ontwerpen en soorten die door veranderingen in klimaat of leefomgeving onder druk staan te ondersteunen. Denk hierbij aan het integreren van nestvoorzieningen voor vogels of vleermuizen en verticaal groen op gevels of ter plaatse van een galerij.





Correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam