

Nota van uitgangspunten
Ontwikkeling stedelijk bouwblok
Trans/ Rodenburgstraat/ Nieuwstraat
/Broerenstraat

Juli 2016



Inleiding

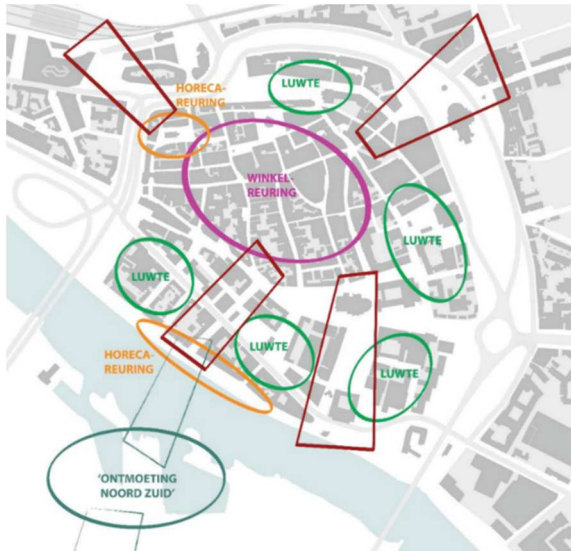
Deze Nota van Uitgangspunten bevat de ruimtelijke uitgangspunten/ kaders t.b.v. de herontwikkeling van het stedelijk bouwblok in het zuidelijk deel van de binnenstad van Arnhem. Het gaat om het stedelijk bouwblok aan de Trans/ Broerenstraat/ Rodenburgstraat/ Nieuwstraat. Bij het opstellen van deze nota zijn de meest actuele denkrichtingen met betrekking tot de toekomst van de binnenstad en het zuidelijk deel van de binnenstad meegenomen (De Arnhemse Binnenstad 2015 en Projectbeschrijving zuidelijke Binnenstad 2014).



Ambitie van de plek en de essentie van de opgave

In de stedelijk context maakt dit bouwblok onderdeel uit van het zuidelijk deel van de binnenstad. De opgave om de binnenstad en het stationsgebied met de Rijn te verbinden gaat feitelijk om het revitaliseren van de gehele zuidelijke binnenstad. Met de integrale ontwikkeling van de zuidelijke binnenstad wil de gemeente Arnhem dit gebied tot een aantrekkelijk deel van de Arnhemse binnenstad transformeren.

Een cruciale eerste bouwsteen in de ontwikkelingsstrategie voor de zuidelijke binnenstad zijn de ontwikkeling van de corridors en de luwtegebieden waar stedelijk gewoond kan worden. Juist de diversiteit aan gebieden met veel stedelijke reuring naast gebieden met stedelijke rust is een grote kwaliteit van de binnenstad. Een binnenstad die een palet aan aantrekkelijke verblijfsmilieus heeft te bieden. Dat vraagt aandacht voor het versterken van verbindingen vooral tussen de middeleeuwse kern en de schil van de binnenstad daaromheen. Kansrijke verbindingen van de historische kern van de binnenstad naar buiten tekenen zich af.



Op dit moment worden er verschillende plannen voor het zuidelijk deel van de binnenstad ontwikkeld. De herontwikkeling van het bouwblok aan de Trans/ Broerenstraat Nieuwstraat/ Rodenburgstraat is daar één van.

Doel van de nota

In deze nota van uitgangspunten worden de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het bouwblok vastgelegd en in de context van de stad verankerd. Er wordt een visie gegeven op het totale bouwblok en daarbij wordt aangegeven op welke wijze de beoogde tussenmaat (korrelgrootte) en samenhang gerealiseerd kan worden. Dit is van groter belang dan de individuele architectonische expressie per pand(en). Korrelgrootte, maat en schaal, ontsluiting, parkeeroplossingen, hoekbebouwing zijn daarom integraal bekeken en waarnodig vastgelegd in bouwregels (o.a. bouwen in rooilijn, benoemen bouw en goothoogte, plinthoogte, dakhelling e.d) of wordt de ambitie verduidelijkt met inspiratiebeelden. Door op dit niveau uitspraken te doen kan de individuele invulling, de architectonische expressie wat meer losgelaten worden. Alleen voor de panden aan de Broerenstraat/Kerkplein en de hoek Rodenburgstraat worden extra regels m.b.t. de beeldregie vastgelegd.



Programmering

Het voornemen is om het stedelijk bouwblok te herontwikkelen tot aantrekkelijk woon-werkmilieu. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing, met uitzondering van het gebouw op de hoek

Broerenstraat/Nieuwstraat, gesloopt en wordt er vervolgens nieuwbouw gepleegd. De nieuwbouw zal bestaan uit woningen (deels voor particulier opdrachtgeverschap) waarbij in de bebouwing aan de Nieuwstraat op de begane grond ruimte is voor commerciële functies (o.a. detailhandel/dienstverlening). Voor de bebouwing die blijft staan, is het plan om dit integraal op te knappen en hier ook ruimte te bieden voor woningen en op de begane grond voor commerciële functies. Met het onderbrengen van de hiervoor genoemde functies in de te handhaven en toekomstige bebouwing wordt bijgedragen aan het realiseren van aantrekkelijke woon- en werkmilieus (dynamiek en luwte) en het tot stand brengen van een aantrekkelijke route (Nieuwstraatcorridor) van de historische binnenstad naar de Rijn.

Ter verduidelijking is in onderstaande afbeelding een indicatieve kavelindeling opgenomen. Het bouwblok kan in vier deelgebieden worden verdeeld. Deze verdeling heeft betrekking op het wegzetten in de markt en niet direct op de beoogde ruimtelijke eenheden. Die volgen verderop in de nota onder *uitgangspunten bouwblokniveau* onder het kopje "korrelgrootte"



Een korte beschrijving van het programma per deelgebied:

Bij deel 1 Het plan is om dit wederopbouwgebouw te laten staan en integraal op te knappen. Wonen is straks in het hele pand toegestaan en op de begane grond is (net als nu) ruimte voor centrumfuncties zoals detailhandel. Dit deelgebied is wat betreft invulling flexibel. Gedacht kan worden aan werkruimten/centrumfuncties op de begane grond en stadswoningen (maisonnettes of appartementen) op de verdiepingen. Een eventuele vijfde bouwlaag is een mogelijkheid.

Bij deel 2. Het plan is om in dit deelgebied ruimte te bieden aan stadswoningen. Hierbij zal worden ingestoken op particulier opdrachtgeverschap (PO) zoals ook in de Nijhoffstraat is gerealiseerd. In totaal biedt dit deelgebied ruimte voor circa 11 woningen (max. bouwhoogte 14 meter) en het bijbehorende parkeren op het binnenterrein (1 parkeerplaats per woning).

Bij deel 3. Het plan is om in dit deelgebied bebouwing te realiseren met een maximale bouwhoogte van 14 meter. In dit deelgebied bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van stadswoningen inclusief het bijbehorende parkeren op het binnenterrein.

Bij deel 4. Het plan is om in dit deelgebied - net als in deel gebied 3 - een gebouw te realiseren met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Het gebouw is wat betreft invulling flexibel. Op alle bouwlagen zijn woningen (stadswoningen of appartementen) toegestaan en op de begane grond is ruimte voor het vestigen van centrumfuncties.

Procesvoorstel

Inspiratie gesprek

Aangezien er binnen de ontwikkeling van dit stedelijk bouwblok zowel ruimte is voor zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap) als voor ontwikkelaarsbouw is er een proces bedacht waarbij men op de hoogte wordt gebracht van alles wat er speelt in het gebied. Want zelf je eigen droomwoning realiseren klinkt voor veel mensen verleidelijk. En het is een interessant proces om te doorlopen, maar

ook zeer een complexe opgave. Bij de start van een dergelijk proces kan het prettig zijn om geïnspireerd te worden en daarbij kan deze nota ook als kader dienen

De gemeente Arnhem is daarom van plan om de geïnteresseerde zelfbouwers en de beoogde ontwikkelaars uit te nodigen voor een inspiratiegesprek. Tijdens zo'n gesprek worden de bouwregels die van toepassing zijn op betreffende onderdelen van het bouwblok nog eens nader toegelicht, maar ook het doel achter deze regels.

We willen het tijdens het inspiratiegesprek ook hebben over de context van het bouwen in de binnenstad. Wat gebeurt er nog meer in het projectgebied van de zuidelijke binnenstad? En wat is nou typerend voor dit gedeelte van Arnhem, en hoe kun je daar op inspelen en aansluiten? Welke architectuur past daarbij? Aan de hand van een "inspiratieboekje" geven we hier meer duidelijkheid over. In dat "boekje" staan voorbeelden van geslaagde zelfbouwprojecten, maar ook beelden die iets zeggen over het plangebied en de omgeving. De bedoeling van deze beelden is niet om de zelfbouwer en de ontwikkelaar te vertellen wat wel en niet mag, maar om te inspireren en te prikkelen.

Welstandstoets deelplannen

Panden Rodenburgstraat:

Voor de panden in de Rodenburgstraat is het mogelijk om zonder welstandstoets en aanvullende eisen te bouwen. De uitgangspunten zoals in het overkoepelende ruimtelijke verhaal (zie onder uitgangspunten "bouwblok niveau" en de bouwregels) zijn hiervoor voldoende.

Panden hoek Broerenstraat /Kerkplein - Rodenburgstraat

Voor de 4 panden die de hoek van de Rodenburgstraat en het Kerkplein/ Broerenstraat vormen geldt de normaal van toepassing zijnde Welstandstoets. Deze plek is de meest beeldbepalende van het bouwblok en vraagt om een toets op gebied van welstand om daarmee controle te houden over de beeldregie op deze plek. Voorstel is om in het kader van het bouwvergunningstraject de plannen van deze 4 panden voor te leggen aan het kwaliteitsteam en geldt het reguliere proces van ontwerp richting kwaliteitsteam.

Panden Trans Nieuwstraat

Bij de ontwikkeling van de twee blokken Trans en Nieuwstraat en het bestaande pand aan de Broerenstraat is/zijn (een) ontwikkelaar(s) betrokken dus geldt het reguliere proces van ontwerp richting kwaliteitsteam. Uitgangspunt voor die blokken is een medium maat woning op een plint zonder vooraf gefomuleerde beeldkwaliteitseisen.

Ruimtelijke uitgangspunten

Hieronder worden de ruimtelijke uitgangspunten ten behoeve van de herontwikkeling van het stedelijk bouwblok op een rij gezet. Deze ruimtelijke uitgangspunten t.a.v. het bouwblok worden op verschillende schaalniveau's uitgelegd.

- Het niveau van de stad
- Het niveau van het bouwblok
- Het niveau van het binnenterrein

Uitgangspunten op Stadsniveau: revitaliseren van de hele zuidelijke binnenstad

Historie

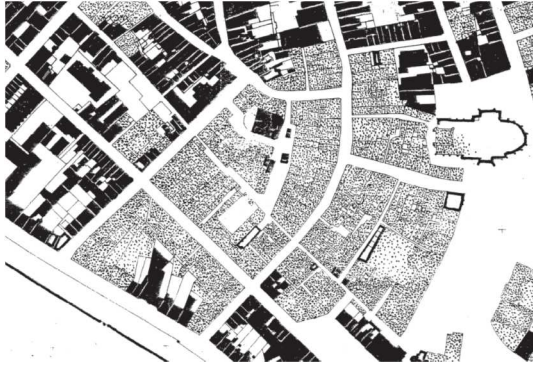
Het plangebied maakt deel uit van het zuidelijk deel van de binnenstad en is archeologisch gezien van grote waarde. De Rijn maakte het zuidelijke deel van de binnenstad beneden de as Turfstraat-Oeverstraat tot aan de 13^e eeuw een te natte locatie om te gaan wonen. Vanaf dat moment wordt het echter bij de stad betrokken. De riviergronden werden opgehoogd met pakketten grond, vermengd met nederzettingsafval; ter hoogte van de Ariën Verhoeffstraat en Langstraat werd een stadsmuur gebouwd. In het verleden liep midden door het plangebied de middeleeuwse stadsmuur, waarlangs aan de noordzijde de Langstraat lag.

De vroegste vermelding van steenbouw in het plangebied dateert uit 1487 en heeft betrekking op het Minderbroeders- of Fransiscanenklooster .



Het zuidelijk van de middeleeuwse stadsmuur gelegen gebied, genaamd 'De Stads Tuinen' of 'De Weerdjes' werd in de vroege zeventiende eeuw binnen de vestingwerken gehaald en bleef lange tijd nagenoeg onbebouwd. De stedenbouwkundige ontwikkeling van 'De Weerdjes' vond omstreeks het midden van de negentiende eeuw plaats op basis van een plan van stadsarchitect H.J. Heuvelink. Daarbij werd de Weerdjesstraat aangelegd ter plekke van een oude watergang en min of meer parallel aan de Langstraat.

Het plangebied is vanuit historisch oogpunt dus altijd volgebouwd geweest. In de afbeeldingen hieronder is de ruimtelijke situatie van het plangebied voor de Tweede Wereldoorlog te zien.

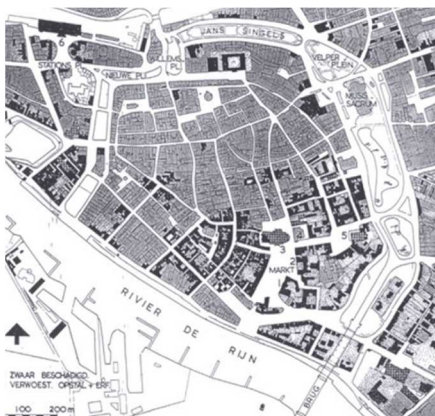


Bij de Slag om Arnhem is het plangebied nagenoeg helemaal verwoest. Na de Tweede Wereldoorlog is bij de wederopbouw van 'De Weerdjes' het oude stratenpatroon gedeeltelijk gehandhaafd. De Trans en de Nieuwstraat volgen het tracé, zoals dat rond het midden van de negentiende eeuw tot stand was gekomen. Hoewel de Rodenburgstraat bij de wederopbouw enigszins in westelijke richting werd verlegd, is het gebogen loop van de straat afgeleid van de vooroorlogse situatie. Aan de noordzijde van het plangebied vond in het kader van de wederopbouw een meer ingrijpende verandering plaats. Oorspronkelijk was de Broerenstraat een korte verbinding die liep vanaf het Kleine Oord naar de Bakkerstraat. Conform het wederopbouwplan uit 1949 werd het tracé van de Broerenstraat aangepast, waarbij de straat een nieuwe verbinding ging vormen tussen het Kleine Oord en de Turfstraat.

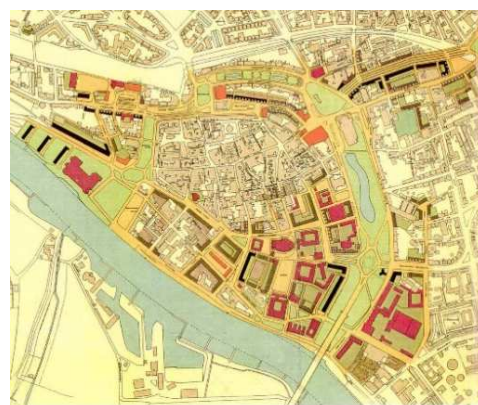
Ruimtelijke structuur

Zoals al eerder genoemd is een cruciale eerste bouwsteen in de ontwikkelingsstrategie voor de zuidelijke binnenstad het ontwikkelen van de corridors (Markt en Nieuwstraat) en de luwtegebieden waar stedelijk gewoond kan worden. Uitgangspunt is om met een heldere hoogwaardige hoofdstructuur van straten en pleinruimtes die aansluiten bij het oorspronkelijke vooroorlogse stratenpatroon een basis te leggen voor vernieuwing en verbinding. Op dit moment vormen het Kerkplein en de Weerdjesstraat de belangrijkste barriere tussen binnenstad en Rijn. Het Kerkplein heeft nu een overmaat aan ruimte waardoor de noord zuidlijnen die oorspronkelijk tot aan de Rijn liepen niet meer als doorgaand gevoeld worden.

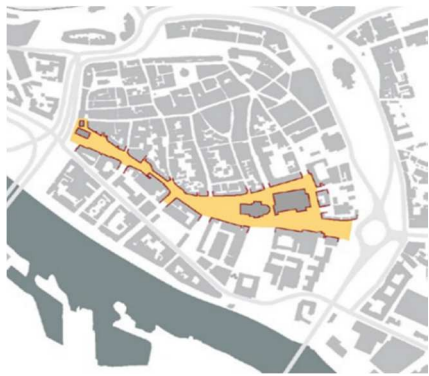
Deze ruimtelijke situatie is na de Tweede Wereldoorlog, in de periode van de Wederopbouw, ontstaan toen men veel meer openbare ruimte heeft toegevoegd aan de binnenstad en de autobereikbaarheid van de binnenstad een belangrijk uitgangspunt was. Dit heeft voor de binnenstad als gevolg gehad dat de Kerkpleinzone/Turfstraat/Broerenstraat als een breuklijn in de stad gevoeld wordt. Deze breuklijn moet veranderd worden tot verbindende voeg.



Vooroorlogse situatie



Wederopbouwplan



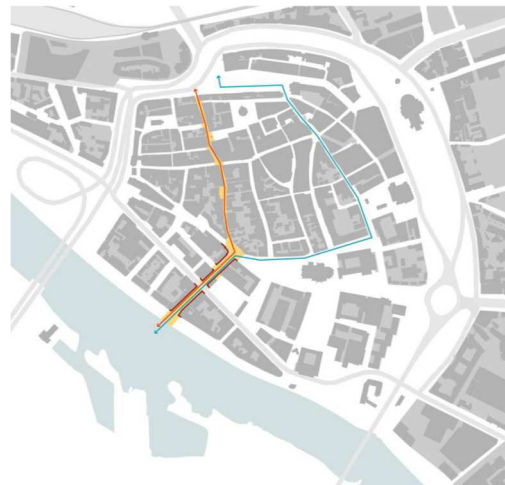
Huidige situatie breuklijn



De bebouwing van een deel van het Kerkplein moet ertoe leiden dat bovengenoemde verbinding van historische kern naar de Rijn weer tot stand gebracht wordt. Door nieuwe bebouwing toe te voegen op het Kerkplein wordt de overmaat aan openbare ruimte daar verkleind en wordt er aansluiting gezocht bij de menselijke maat en schaal van de binnenstad met straten en pleinen.



Corridors en luwtegebieden



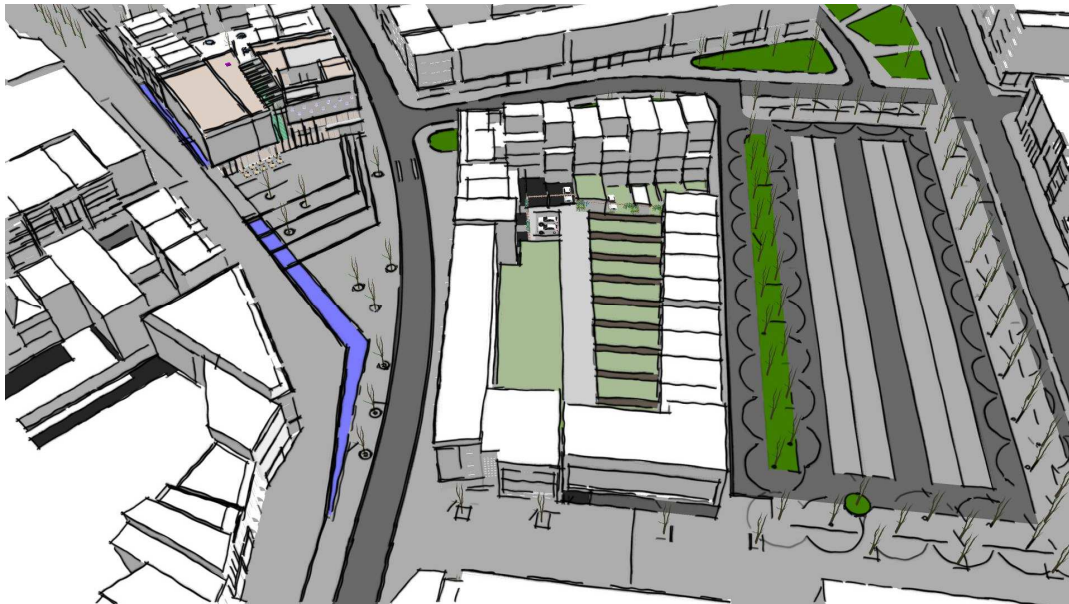
Trace van de Jansbeek

Uitgangspunten bouwblokniveau

Positionering bouwblok

De herontwikkeling van het bouwblok tussen de Broerenstraat en de Trans ligt dus op een zeer prominente en cruciale plek gelegen in het zuidelijk deel van de binnenstad. Want de herontwikkeling zal mede vorm geven aan het nieuwe, verkleinde Kerkplein, waaraan ook de nieuwbouw van Focus Filmtheater zal komen te liggen. Ten zuiden van het stedelijk bouwblok ligt de Trans een centrale parkeervoorziening voor de (zuidelijke) binnenstad. Deze zal worden omrand met een bomenrij. Het bouwblok gaat hier gezicht aan geven. Om meer plaats voor het parkeren aan de Trans te genereren is de rooilijn van het nieuwe bouwblok aan de zijde Trans in het verlengde van de Langstraat komen te liggen. Hierdoor is de totaal maat van het bouwblok kleiner geworden.

Aan de oostzijde wordt het bouwblok begrensd door de Rodenburgstraat, waar zich een prachtig groenplantsoen bevindt met daarin een viertal beeldbepalende moerasesken. Dit wordt een luwtegebied in de binnenstad waar voornamelijk stedelijk gewoond gaat worden.. Aan de westzijde wordt het bouwblok begrensd door de Nieuwstraat, wat in de plannen van de zuidelijke Binnenstad een van de belangrijke corridors met de Rijn zal moeten worden. In deze straat, die geheel autovrij zal worden, krijgt ook de nieuwe Jansbeek een plek.



Gesloten bouwblok

Het bouwblok ligt op een belangrijke zichtlocatie in de binnenstad. Deze prominente plek van het stedelijk bouwblok in de binnenstad vraagt om een bouwblok dat zich op representatieve wijze, aan de verschillende omringende openbare ruimte met een voorkant presenteert. Daarnaast ligt het bouwblok in een wederopbouw omgeving.

Binnen het bouwblok heeft het wederopbouwcomplex aan de Broerenstraat/Nieuwstraat/Helstraat een bijzondere en beeldbepalende betekenis voor het aanzien van zijn omgeving en in het bijzonder de uitstraling van de gevelwand op het (verkleinde) Kerkplein. Het behoud van dit wederopbouwland is uitgangspunt. Aan de achterzijde van dit gebouw zijn in de loop der jaren enkele uitbouwen toegevoegd, deze zullen worden verwijderd. Een eventuele vijfde bouwlaag (terugliggend) is een mogelijkheid.



Het streven is om, met behoud van het wederopbouwpaand aan de Broerenstraat/Nieuwstraat/Helstraat, een zo gesloten mogelijk bouwblok te ontwikkelen waar vooral gewoond en gewerkt gaat worden. De hoeken worden zo veel mogelijk gesloten om blinde achter- en zijkanten aan de openbare ruimte te minimaliseren.



Korrelgrootte/ opbouw van het bouwblok

De bouwblokken uit de wederopbouw periode en daarna bestaan niet uit panden zoals in de historische binnenstad maar uit één geheel: één blok is één gebouw. Hierdoor ontstonden monotone gevels en saaie straten. Naast het behoud van 1 wederopbouwpaand met maat Large (rode aanduiding op de kaart) op de hoek van Kerkplein/ Nieuwstraat is er de wens om voor het nieuwbouw deel van het bouwblok een ander uitgangspunt te kiezen wat betreft de korrelgrootte.

Hiervoor gaat als uitgangspunt het volgende gelden: het maken van aan elkaar geschakelde panden in plaats van eenvormige blokken zoals in de wederopbouw. De panden binnen het bouwblok worden dan soms groter dan in de historische binnenstad (met maat S) zodat ze passen bij en reageren op de maat en de schaal van de omringende openbare ruimte. Het gesloten bouwblok kent in feite twee typen ontmoetingen met die omringende openbare ruimte. Enerzijds zijn er aan de noord- west en zuidzijde de meer publieke en stedelijke ruimtes van de binnenstad daar kan de medium maat worden ingezet (groene aanduiding). Anderzijds ligt het bouwblok aan de oostzijde aan de luwere woongebieden met veel groen. Daar kan juist de maat S (blauwe aanduiding) worden ingezet om

meer karakter te geven aan het wonen en een antwoord te zijn geven op de grootschalige woonbebouwing aan de overzijde van de Rodenburgstraat.

Naast de gevels zijn de hoeken van het bouwblok van belang. De hoeken van het bouwblok leiden de bezoeker en gebruiker van de stad door het gebied en liggen aan bijzondere plekken en begeleiden zichtlijnen. Het bouwblok kent vier verschillende hoeken die ieder een eigen uitstraling en positie in de stad hebben en gevels met elkaar verbinden. Naast verbijzondering in hoogte kan er ook een verbijzondering in materiaal, raampartijen, overkragingen, afronding etc gebruikt worden.

Op deze wijze wordt het mogelijk om binnen het bouwblok een differentiatie in maat en schaal (maat S, M, L) aan te brengen in de opbouw (de korrelgrootte) van het bouwblok. Op die manier wordt het een deel van de binnenstad die in de structuur naadloos aansluit maar wel een nieuw stuk stad met eigen karakter vormt zoals ook gedaan is bij de ontwikkeling van het Paradijs.



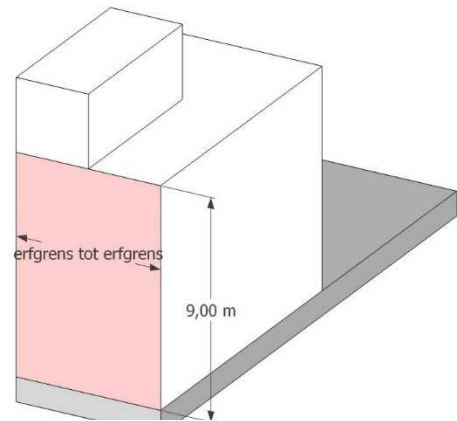
Bouwregels

Het gewenste ruimtelijk beeld voor het totale bouwblok past op die manier bij de menselijke maat en de aangrenzende openbare ruimte. De nieuwe panden in het bouwblok staan op de grond, elk pand heeft een plint die bijzonder (in materiaal onderscheidend) is en levendigheid uitstraalt. Samenhang binnen het totale bouwblok ontstaat vervolgens ook door aanvullende uitgangspunten/bouwregels op het niveau van de individuele panden zoals de bouwhoogte, het bouwen in de rooilijn, de minimale plinthoogte en de wensen t.a.v gevelplastic en hoekoplossingen. Woningentrees bij voorkeur aan de straat zijde.

Hieronder wordt verder ingegaan op de betreffende bouwregels.

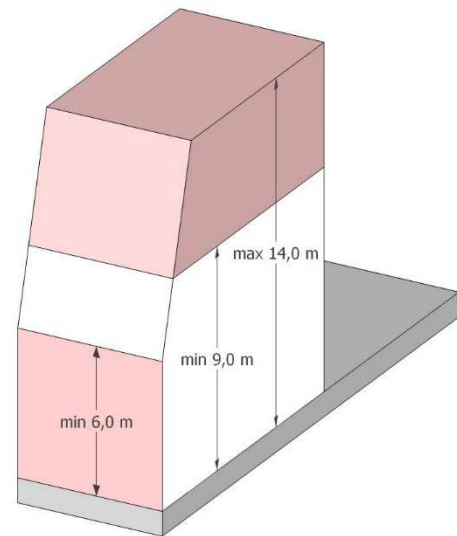
Bouwen in de rooilijn, van erfgrens tot erfgrens

Voor alle panden van het bouwblok geldt dat er in de rooilijn wordt gebouwd, er wordt van erfgrens tot erfgrens bebouwd; over de gehele breedte van de kavel dus. Een woning mag over meerdere (maximaal twee) aaneengesloten kavels gebouwd worden. Daarmee ontstaat een sterke en gesloten gevelwand, passend bij deze binnenstedelijke locatie. Vanaf een bouwhoogte van 9 meter vervalt deze eis. Vanaf 9 meter hoogte kan over een deel van de kavelbreedte worden gebouwd om daarmee ruimte te maken voor bijvoorbeeld een dakterras.



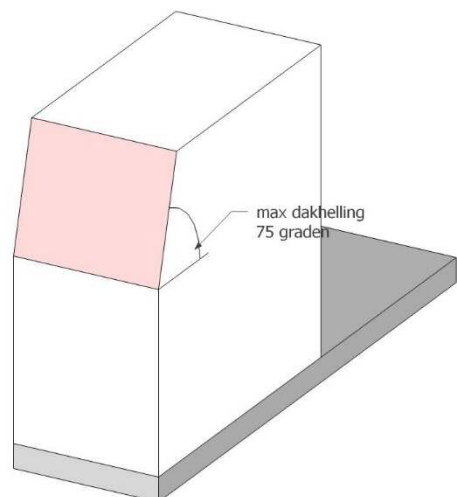
Bouw- en goothoogte

Voor alle nieuwe panden aan de Rodenburgstraat en de Trans en de Nieuwstraat geldt een minimale bouwhoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter. Daarmee voegt het zich goed in de omgeving, waar de bouwhoogte overwegend 12 tot 15 meter is. De minimale goothoogte is 6 meter, dat garandeert een verticaal gevelvlak van tenminste 6 meter hoogte. De openbare ruimte krijgt daarmee een goede begrenzing.



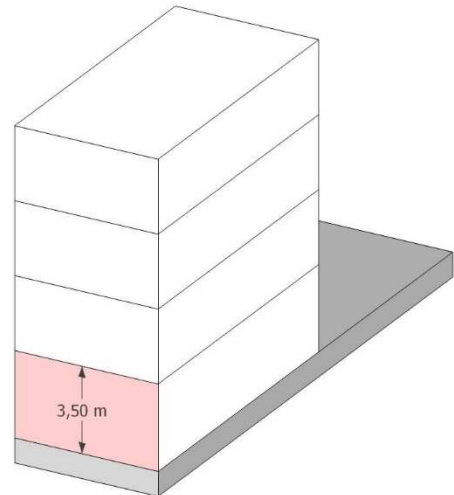
Dakhelling

Voor alle nieuwe panden aan de Rodenburgstraat en de Trans geldt dat het vanaf 6 meter bouwhoogte mogelijk is om een kap op de woning te zetten. Om ervoor te zorgen dat de panden een zekere rijzigheid en verticaliteit hebben, zijn alleen steile kappen toegestaan. Minimale dakhelling bedraagt 75 graden.



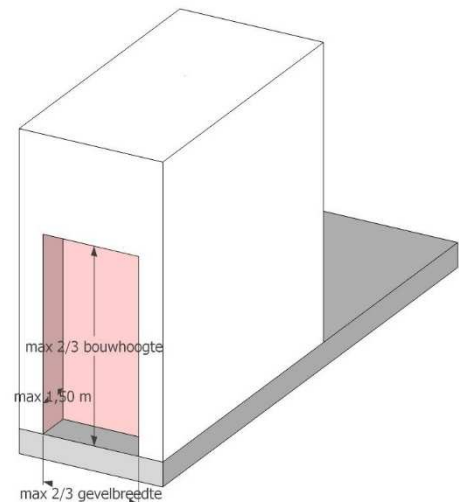
Plinthoogte

In de binnenstad is het gebruikelijk dat de plintlaag (de begane grondlaag) een wat hogere verdiepingshoogte heeft dan gebruikelijk is bij woningbouw.. Om de ontwikkelingen goed te laten aansluiten op het binnenstadsmilieu wordt een minimale 3,50m hoge en zich in materiaal onderscheidende plint voorgeschreven voor alle panden in het bouwblok. Dit zal samenhang geven in het bouwblok. Aan de zijde van de Trans kan ook in de plintzijde geparkeerd worden t.b.v. de typologie drive in woningen.



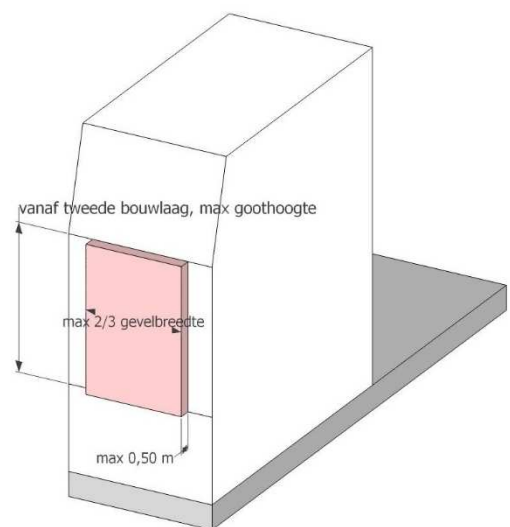
Inspringen

Voor alle panden is het mogelijk om voor een deel van de gevel in te springen ten opzichte van de rooilijn. Daarmee kunnen bijvoorbeeld nissen worden gecreëerd voor de entree of inpandige balkons. Inspringen is mogelijk over een breedte van maximaal 2/3 van de kavelbreedte en maximaal 2/3 van de bouwhoogte. Op die manier blijft er altijd een deel van het gevelvlak dat zich in de rooilijn bevindt. De inspringingen zijn maximaal 1,50 meter diep en mogen tot aan de kavelgrens (zijkant) lopen.



Uitkragen

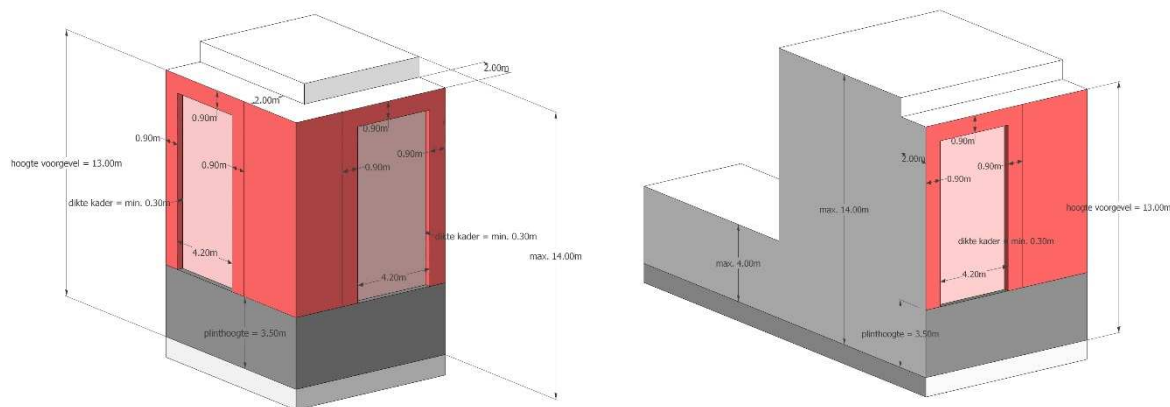
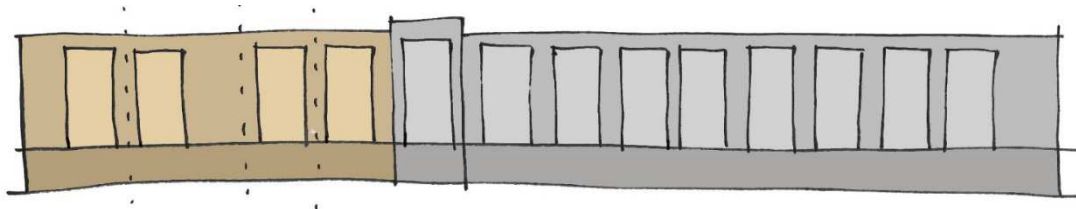
Naast inspringen ten opzichte van de rooilijn, is het ook mogelijk om uit te kragen. Dat schept de mogelijkheid om bijvoorbeeld (Franse) balkons te maken of een uitkragende erker. Uitkragingen vinden plaats over maximaal 2/3 van de gevelbreedte en vanaf de tweede bouwlaag. Ook blijven ze onder de goothoogte. De maximale diepte van de uitkragingen bedraagt 0,50 meter en mogen tot aan de kavelgrens (zijkant) lopen.

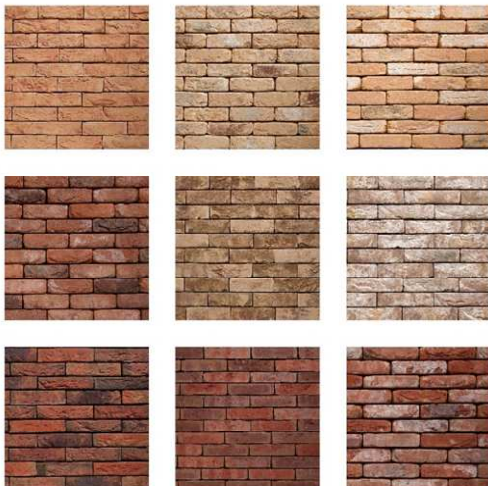
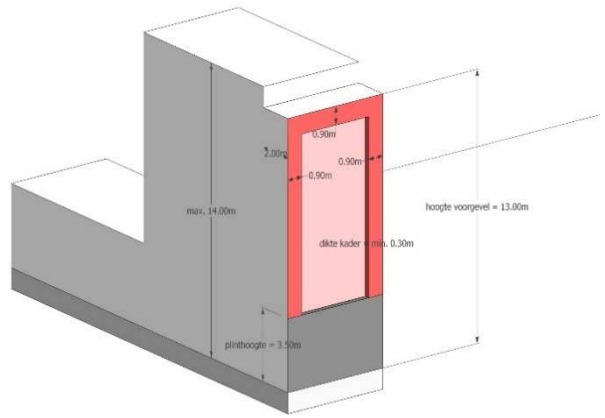
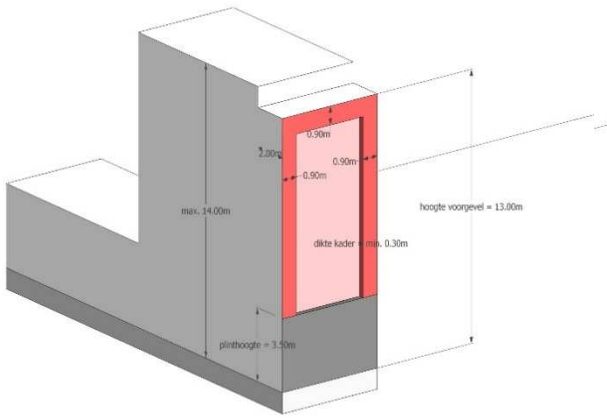


Extra bouwregels voor de 4 panden aan de hoek Kerkplein/ Rodenburgstraat

Aan het Kerkplein/Broerenstraat en de hoek naar de Rodenburgstraat zou de invulling moeten bestaan uit vier panden die samen in beeld een "maat M" laten ontstaan. Hierdoor wordt er vorm gegeven aan het nieuwe verkleinde Kerkplein. In de opbouw van de gevel wordt door middel van het voorschrijven van een frame met kaders erin aansluiting gezocht bij het naastgelegen, te behouden, wederopbouw pand. Het gevelbeeld van dit bestaande wederopbouw pand aan de Broerenstraat 2-18 in Arnhem bestaat uit een plint met daarop een aantal verticale kaders in een bakstenen frame. Deze opbouw van plint met verticale kaders in een totaal frame wordt als leidraad genomen voor de 4 panden die grenzen aan dit te behouden wederopbouw pand. Buiten het totale frame en een plint van verplicht 3.50 hoog is er alle ruimte voor een eigen invulling van de kavel. Daarmee wordt de nieuwbouw opgenomen in de omgeving, maar is er ook ruimte voor individuele expressie die met name tot uitting zullen komen in de kaders.

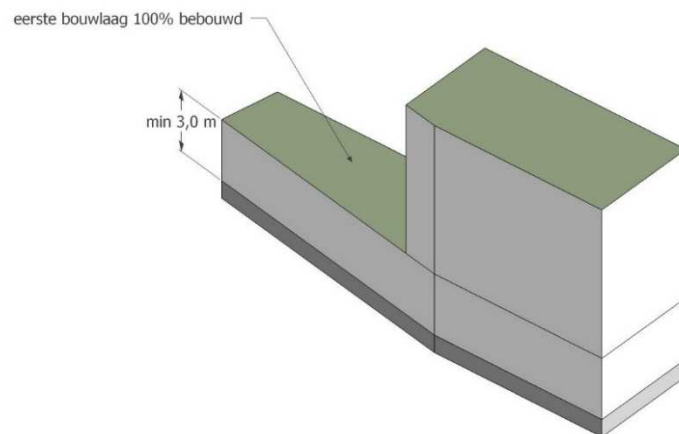
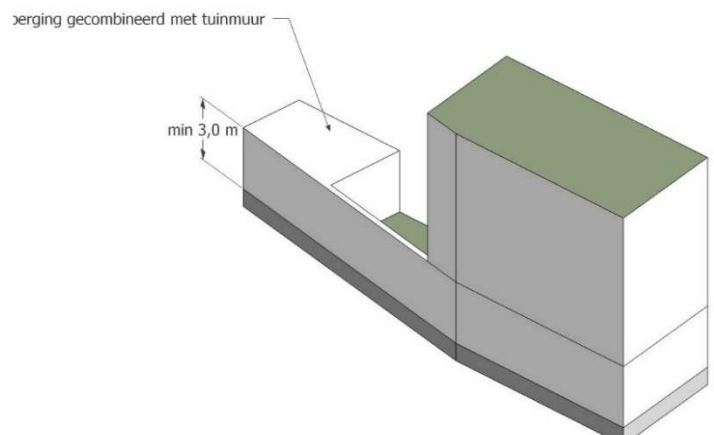
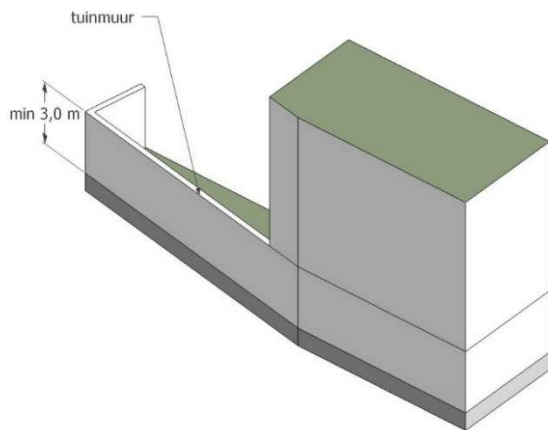
Aangezien de nieuwe panden (deels) uit percelen bestaan met een afwijkende kavelmaat tov de kaders in het wederopbouw pand is er gekozen voor onderstaand gevelritme. Maar door het vastleggen van het totale bakstenen frame die in baksteen worden uitgevoerd (kleurnuances baksteen zie hieronder) kan de invulling binnen de verticale kaders en de bouwhoogte achter het frame vrij zijn, echter er geldt geen kap. NB: Dit in tegenstelling tot het bestemmingsplan die dit wel toelaat. Hieronder wordt de opbouw voor de 4 panden geschetst in relatie tot de bestaande gevel van het wederopbouw pand.





Extra bouwregels voor het hoekpand hoek Rodenburgstraat/Trans

Het bouwblok zal zo veel mogelijk gesloten moeten worden. Voor de hoek Rodenburgstraat - Trans is het niet realistisch om een volkomen gesloten hoek te krijgen, zoals aan het Kerkplein. Om deze hoek wel zo veel mogelijk te sluiten, wordt hier een gebouwde erfscheiding verplicht met een minimale hoogte van 3 meter. Het is ook heel goed denkbaar dat de begane grondlaag volledig of deels bebouwd wordt als bijvoorbeeld een werkruimte of garage. Hieronder zijn deze varianten schetsmatig weergegeven.



Gevel aan het nieuwe Kerkplein

De opbouw van het bouwblok geeft de volgende gevelbeelden. Door het verkleinen van het Kerkplein en nieuwbouw van het stedelijk bouwblok Trans/ Rodenburgstraat/ Nieuwstraat/ Broerenstraat wordt er weer een compleet stuk stad gemaakt. Het toevoegen van de kaders bij de nieuwbouw helpen om de continuïteit te versterken, dit werkt goed ook gezien vanaf de Turfstraat. Hoek met Rodenburgstraat is van belang (zie bouwregels 4 panden).



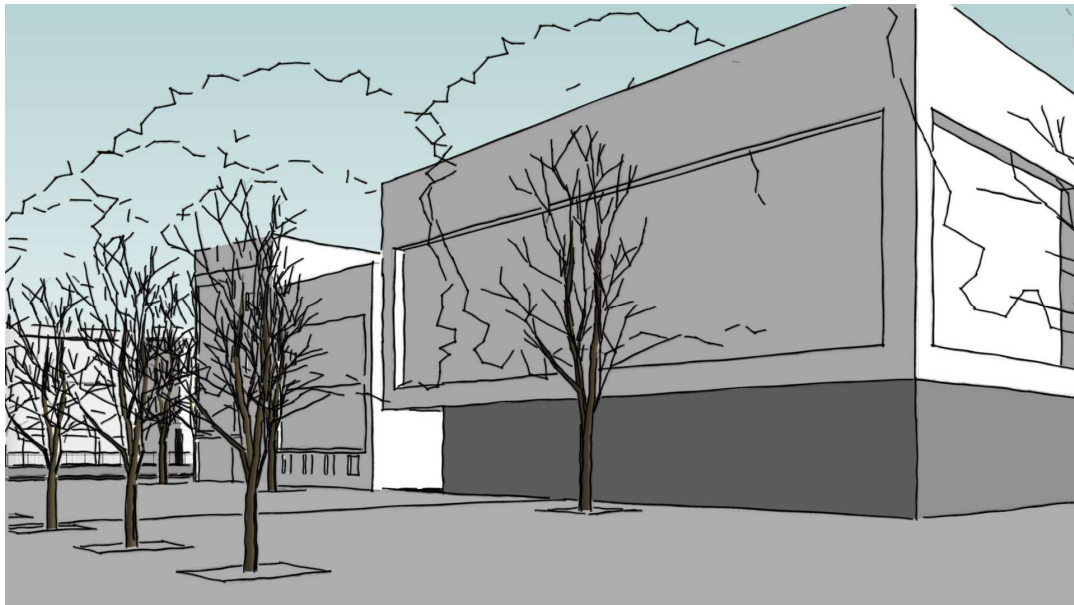
Gevel Rodenburgstraat

Hier gaat gewoon worden aan een prachtige groene straat. De maat S kan hier weer een menselijk maat terugbrengen. Aandacht voor hoek met Trans (zie bouwregels)



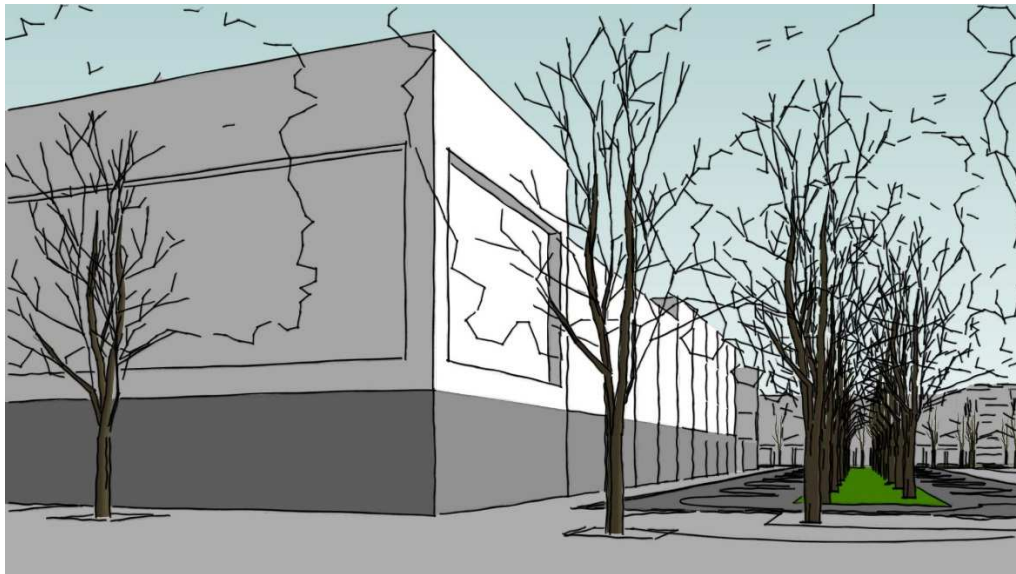
Gevel Nieuwstraat

Uitgangspunt voor dit blok is een medium maat woning op een plint zonder vooraf geformuleerde beeldkwaliteitseisen. Hier is de "maat medium" het antwoord op de grotere maat en schaal van het naastgelegen werderopbouwland met kaders en een grotere korrel.



Gevel Trans

Uitgangspunt voor deze blokken is een medium maat woning op een plint zonder vooraf geformuleerde beeldkwaliteitseisen. Hier is de "maat medium" het antwoord op de grotere maat en schaal van het parkeren aan de Trans.



Vijfde gevel

Voor alle kavels met uitzondering van het bestaande wederopbouwland geldt de verplichting om groene platte daken te maken. Dit heeft enerzijds te maken met de verwerking van het hemelwater op eigen kavel en anderzijds met het bijdragen aan de vermindering van hittestress in de binnenstad.

Beeldregie/ Architectuur

Het nieuwe stedelijke bouwblok is een apart blok. Het staat op zichzelf maar contrasteert net als de rest van de binnenstad niet te sterk met de omliggende blokken. Aansluiten bij de omgeving betekent niet het kopiëren van bijvoorbeeld historische architectuur maar is bedoeld om op een moderne eigentijdse manier gebruik te maken van de middelen die ooit in de binnenstad en bij de wederopbouw gebruikt zijn. Denk daarbij aan kleur, materiaalgebruik, detaillering.

Kernwoorden die bij de architectuur horen zijn: klassiek, geen trend, ambachtelijk, zorg en aandacht, niet schreeuwerig als icoon maar voegt zich in het blok, verfijningsslag met maatje Medium tussen binnenstad (Small) en wederopbouw (Large). Ter inspiratie worden de volgende beelden meegegeven.



Niveau van het binnenterrein

Het binnenterrein is een belangrijk onderdeel van het bouwblok. De Helstraat die nu door het bouwblok snijdt, zal (min of meer) op de zelfde plek terugkomen. Daarmee wordt een binnengebied ontsloten waar ruimte is voor parkeren en tuinen. Ook worden (een groot deel van) de panden op deze manier vanaf de achterzijde bereikbaar en hebben daarmee de mogelijkheid een parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. De grondgebonden woningen (al dan niet PO) krijgen allen de verplichting om 1 parkeerplaats op eigen terrein te realiseren/af te nemen in het binnengebied. Wanneer aan de Nieuwstraat appartementen komen, dan is in het binnengebied ruimte voor de daarbij horende parkeerbehoefte. Er wordt uitgegaan van maximaal 9 appartementen met elk 1 parkeerplek.

Het binnengebied is in principe privégebied, of het al dien niet (geheel of gedeeltelijk) wordt afgesloten wordt nog bekeken.

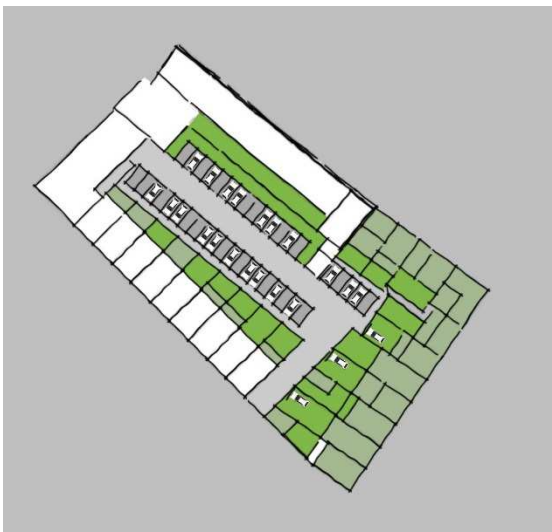
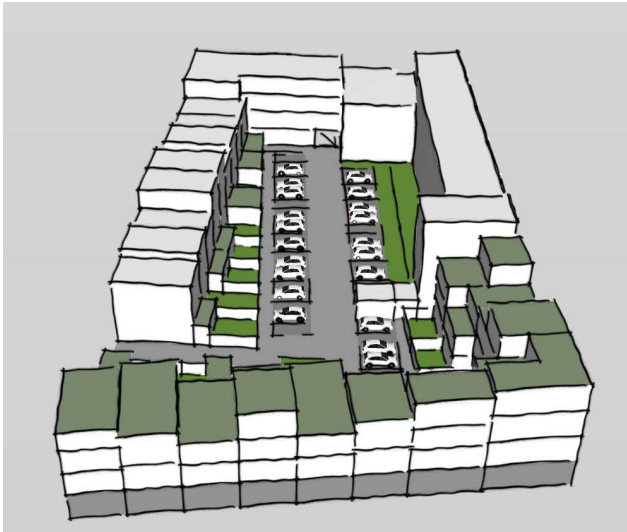
De huidige parkeerbehoefte van het bestaande gebouw aan de Broerenstraat/Kerkplein wordt op dit moment opgelost in de openbare ruimte in de nabije omgeving. Dat blijft ook het uitgangspunt bij herontwikkeling. Uitgangspunt is daarbij dat voor het aantal wooneenheden dat bij herontwikkeling van het bestaande gebouw wordt toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie, parkeergelegenheid zal moeten worden gecreëerd op de te ontwikkelen plot. Het is aannemelijk dat dat dan plaats zal vinden op de plek waar de uitbouwen worden gesloopt. Deze parkeerplekken zullen bereikbaar zijn vanaf de Helstraat.

Het binnengebied zal met name worden benut ten behoeve van parkeren. Het kan interessant zijn om de parkeerplekken onder een dek te leggen, vergelijkbaar met de oplossing die in het project Paradijs is gekozen. Daarmee wordt het mogelijk om op het dek buitenruimtes te realiseren voor de woningen die aan de Trans komen en het te behouden pand aan de Broerenstraat/Kerkplein.

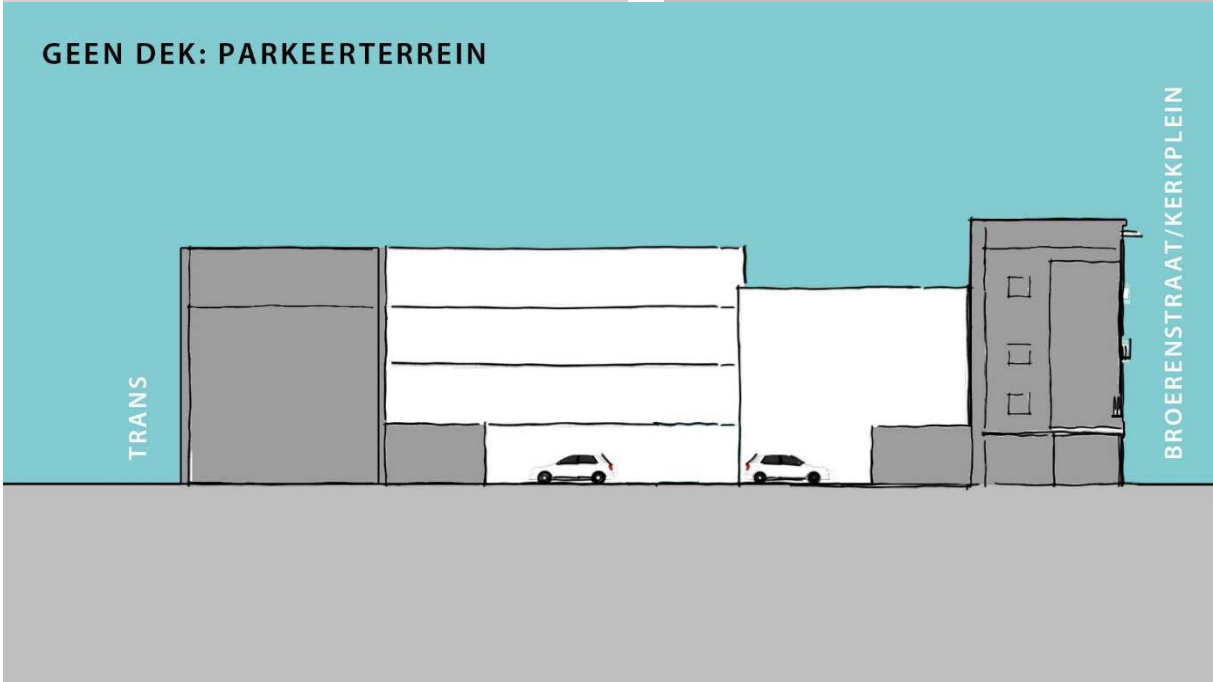
De samenhang in de te kiezen parkeeroplossing is van belang voor de uitstraling van het gehele binnengebied. Er zijn drie mogelijkheden (zie hieronder) die in principe allemaal kunnen worden toegepast mits de samenhang in materialisering en soort erfafscheiding bewaakt wordt. Ter inspiratie worden er voorbeelden van stedelijk parkeeroplossingen en erfafscheidingen meegegeven.



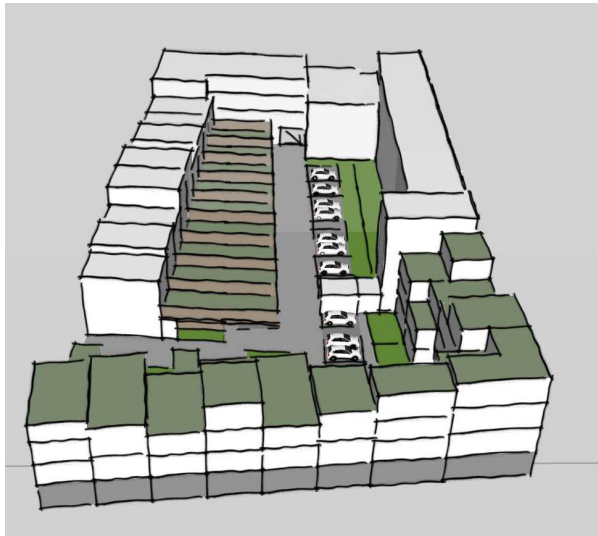
Variant maaiveld parkeren



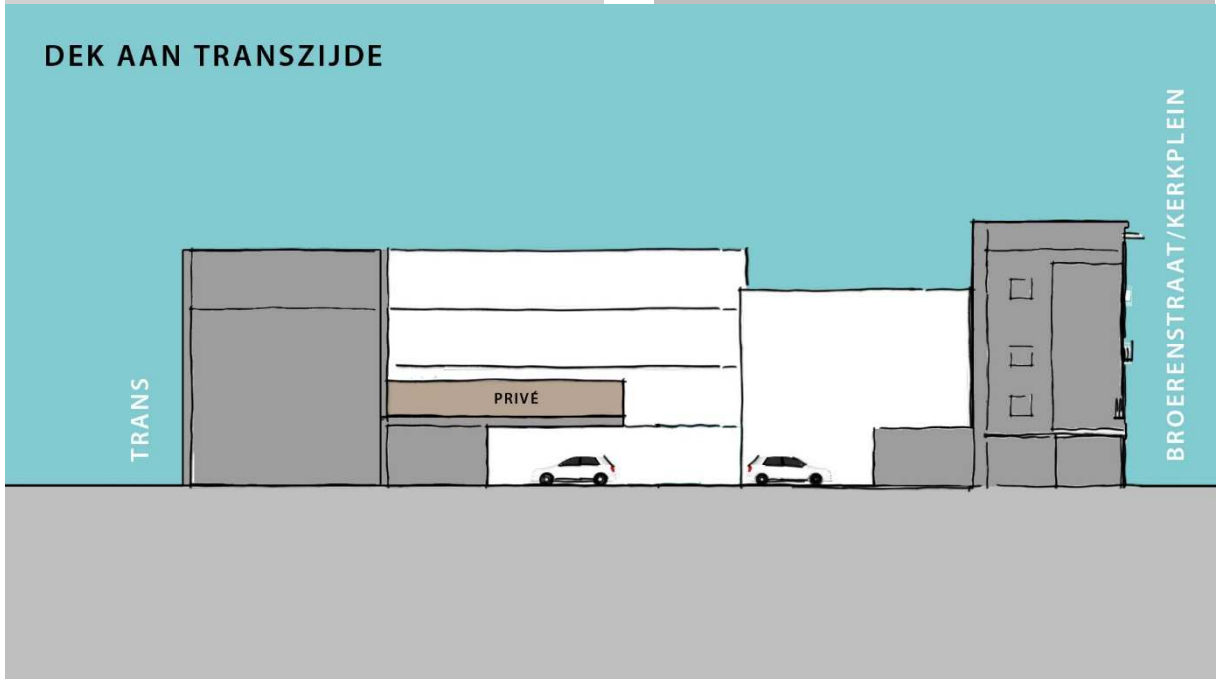
GEEN DEK: PARKEERTERREIN



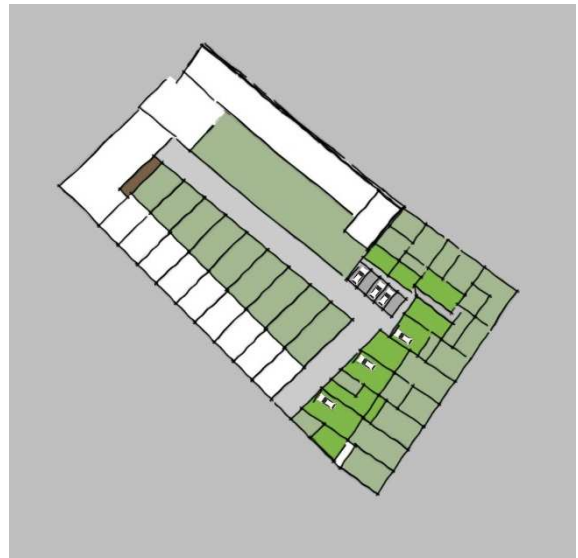
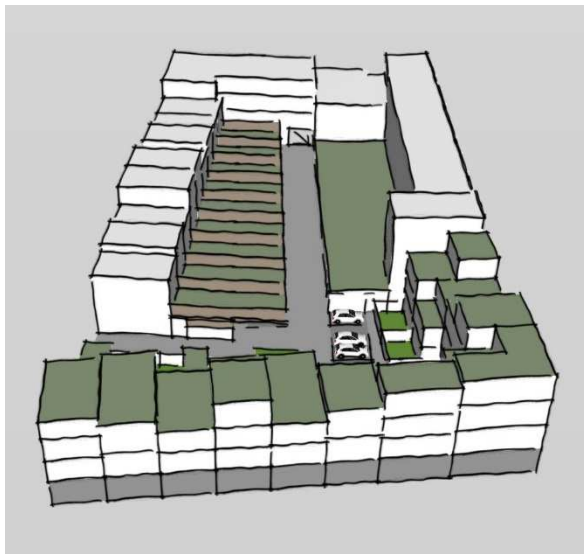
Variant parkeren onder een dek aan de Trans



DEK AAN TRANSZIJDE



Variante parkeren onder een dek aan de Transzijde en het bestaande bouwblok



DEK AAN TWEE ZIJDEN

