

Stedenbouwkundige uitgangspunten plot school en bibliotheek HvH vlek 1

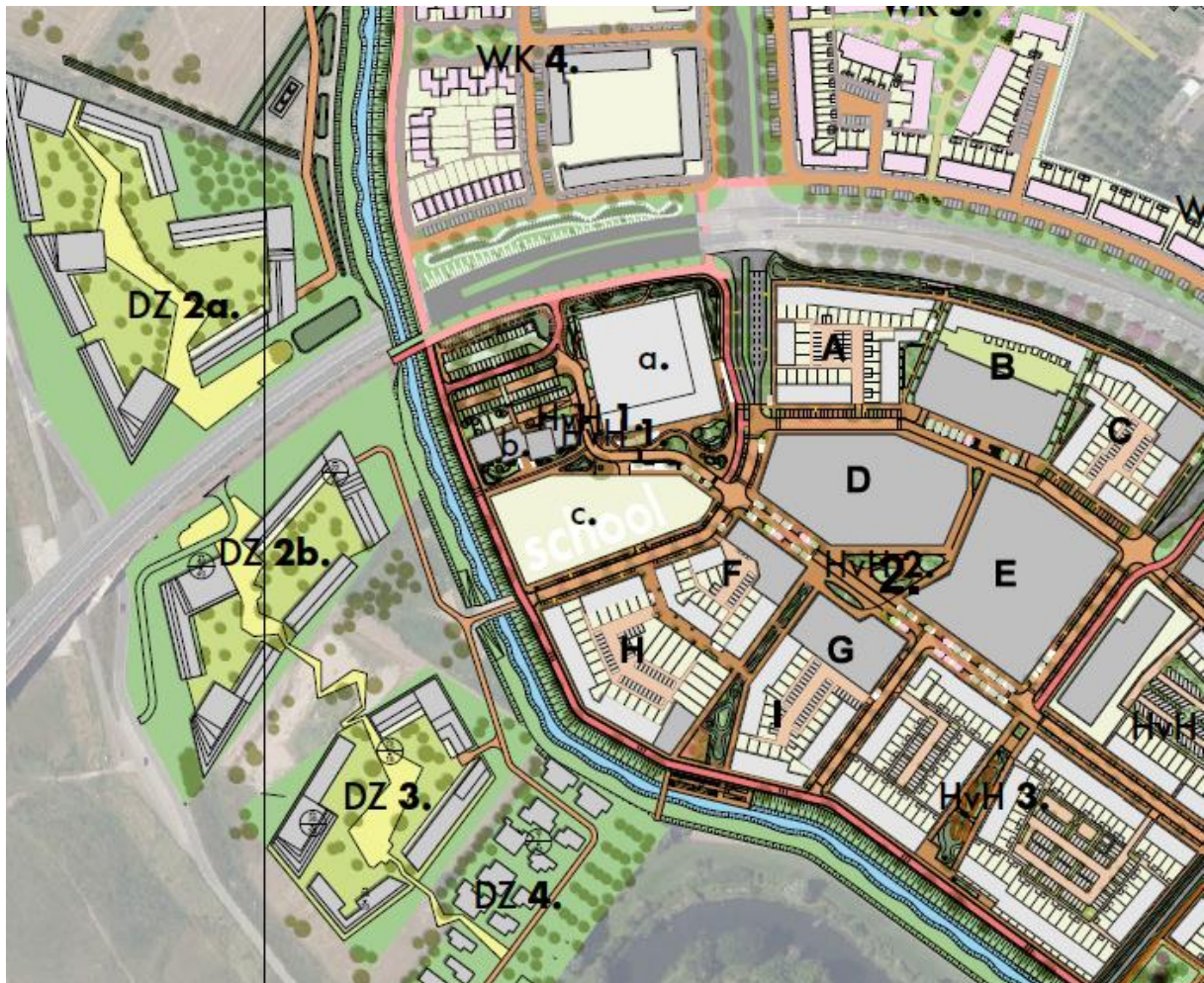
Voor de ontwikkeling van de school en bibliotheek in vlek 1 Hof van Holland is het zuidelijke perceel (wit, waarbij de ingetekende parkeerplaatsen en andere lijnen vergeten moeten worden) is onderstaand plaatje beschikbaar.

Hof van Holland

Het gebied Hof van Holland manifesteert zich als een gebied met een hoge mate van stedelijkheid. Daarbij horen elementen als in hoofdzaak gesloten bouwblokken, stedelijke straatprofielen en afwisseling in architectuur en een gevarieerd 'dynamisch' daklandschap. Het daklandschap moet een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie- en duurzaamheidsambities. Gedacht wordt aan groene en blauwe daken, begroeid, beplant en watervasthoudend, goed voor de biodiversiteit en tegen hittestress en met een gebruikswaarde. Natuurinclusief bouwen is een vereiste.

Het perceel maakt deel uit van de structuur van het centrum van de Waalsprong, Hof van Holland. De stedenbouwkundige structuur van dit 'stadje' kent een voornamelijk orthogonale opbouw met in hoofdzaak gesloten bouwblokken, die het stratenpatroon met hun rooilijn volgen.

Het te bebouwen perceel ligt in Hof van Holland, vlek 1. Deze vlek 1 wordt aan de noordzijde begrensd door de Graaf Allardsingel en het daarachter liggende Woenderskamp, aan de westzijde door een (regionale) fietsverbinding en de singel (waarachter weer het nieuwe plan Waalhoven ligt, gier aangeduid als dz 2a, 2b, 3 en 4) en zuidelijk en oostelijk door het nieuwe centrum, Hart van de Waalsprong. In de bijlagen bij deze uitvraag is het bebordingsplan opgenomen, waaruit af te leiden valt hoe de ontsluiting van vlek 1 is geregeld. Zie hiervoor ook figuur 2.



Figuur 1 Vlek 1 met het te bebouwen perceel c in zijn context

Context in vlek 1

Aan de noordzijde van het perceel wordt momenteel een appartementengebouw van Talis gebouwd met 77 sociale woningen. Daarnaast ligt de reeds gerealiseerde sporthal de Boog. Direct aan de westzijde van het perceel ligt een belangrijke fietsverbinding die een lokale (verbinding Woenderskamp en Hof van Holland) en regionale verbinding (centrum Nijmegen richting Oosterhout) vormt.

Aan de zuidzijde van het perceel ligt een aantal grondgebonden woningen die onderdeel uitmaken van Hart van de Waalsprong, het toekomstige centrumgebied met naast grondgebonden woningen appartementen, winkels en horeca.

Aan de andere zijde van de singel wordt Waalhoven ontwikkeld, bestaande uit een viertal hoven variërend in hoogte en stedelijkheid en in totaal 575 woningen.



Figuur 2 Inrichtingsplan vlek 1 HvH met zuidelijke perceel voor school en bibliotheek

De stedenbouwkundige voorwaarden voor de ontwikkeling van dit perceel met beide functies zijn de volgende.

Rooilijn

Het bouwveld heeft een soort van driehoekige beëindiging aan de oostzijde. Deze kop van het bouwblok dient te fungeren als een ruimtelijke markering van het plein tussen dit perceel en de Boog. Hier wordt in hoogte aansluiting gezocht bij de hoog stedelijke invulling van de omgeving. Een gedeelte van de rooilijn (de rode lijn in figuur 3) móet daarom bebouwd worden in verband met de pleinfunctie van het openbare gebied tussen sporthal en deze ontwikkeling. Middels wandvorming in dit perceel op de oost- en noordhoek wordt daarin voorzien. Dit gedeelte van de rooilijn, waarop dus gebouwd moet worden, is aangegeven als rode lijn in figuur 2. Op deze rooilijn moet ook minimaal 7 meter hoog gebouwd worden.

Figuur 4 geeft aan welk deel van de rooilijn verder nog bebouwd mág worden. Overal waar op de in figuur 4 gemarkeerde rooilijn gebouwd gaat worden dient de hoogte minimaal 7 meter (en maximaal conform bestemmingsplan) te zijn.



Figuur 3 Verplicht te bebouwen rooilijn



Figuur 4 Indien rooilijn bebouwd, dan minimaal 7 meter (hoeklijn dikker)

Oriëntatie

Ten zuiden van het perceel liggen woningen die onderdeel zijn van Hart van de Waalsprong. In de gunningsleidraad is aangegeven dat de keuze voor één, twee of een geschakeld gebouw aan de architect is. De gebouwen/het gebouw dient in ieder geval een (architectonische) voorkant te hebben cq zich te oriënteren op de woningen ten zuiden, gelegen in het Hart van de Waalsprong. Ook dient het gebouw een (architectonische) voorkant te hebben richting het plein voor sporthal de Boog cq zich ook daarop te oriënteren. De noordelijke kant en westelijke kant, gericht op respectievelijk het appartementsgebouw van Talis en de singel, mogen een opener karakter hebben.



Figuur 5 Orientatie van gebouw op woningen Hart vd Waalsprong

Verkeerskundig

Vlek 1 kan worden bereikt vanaf de Graaf Allardsingel via de Riet van Alebeekstraat. Deze splitst zich ter hoogte van het perceel in een noordelijke ontsluiting en een zuidelijke ontsluiting.

De noordelijke entree voor de auto aan de kant van de sporthal en Talis is een hard gegeven omdat daar de openbare ruimte al helemaal is uitgewerkt. Deze ligt derhalve vast. Indien een entree aan de zuidelijke kant van de begrenzing met Hart van de Waalsprong gemaakt wordt dan is de keuze van de locatie van die entree nog vrij (figuur 6). Beide wegen, zowel de noordelijke weg als de zuidelijke weg, zijn tweerichtingsverkeer.

Voor fietsers en voetgangers zijn er meerdere entrees denkbaar (figuur 7). Wel dient rekening gehouden te worden met de doorgaande (vermoedelijk drukke) fietsroute langs de singel.

Zie ook de bijlage met het bebodingsplan.



Figuur 6 Entree voor de auto



Figuur 7 Mogelijke entrees langzaam verkeer

Tot slot:

- Installaties op dak: zorgvuldige uitvoering vijfde gevel = dak plus installaties
- Uiteraard gelden het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan als randvoorwaarde en sturende plannen.