Beeldkwaliteitplan

Wijchen, Lambrasse

Mark van Thiel Beheer BV



BRO

Ruimte | om *in* te leven

Titel rapport:	Beeldkwaliteitplan Lambrasse, Wijchen
Datum:	29-01-2020
Projectnummer:	211x08521
Opdrachtgever:	Mark van Thiel Beheer BV
Contactpersoon opdrachtgever:	MvT
Projectleider BRO:	EH
Projectteam BRO:	MO
Bron kaft:	BRO

BRO Boxtel

Bosscheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

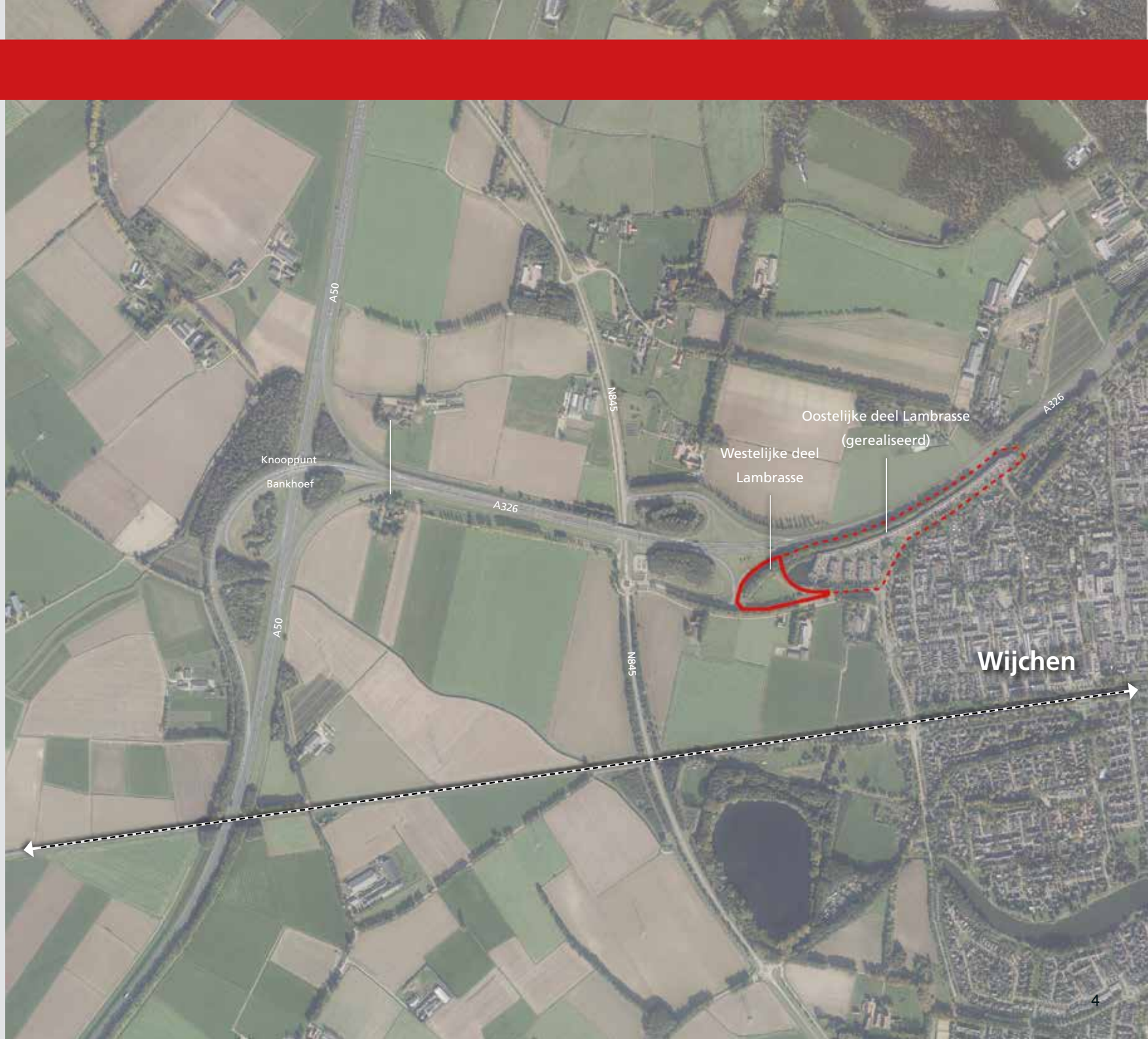
E info@bro.nl

BRO

Ruimte | om *in* te leven

INHOUDSOPGAVE

Huidige situatie	**04**
Inleiding, leeswijzer en status	**06**
Lambrasse, het entreegebouw	**08**
Landmark	**10**
Bijlage 1: Stedenbouwkundig kader bedrijfsbebouwing Lambrasse	**14**



Ligging plangebied

HUIDIGE SITUATIE

Plangebied: Het westelijk deel locatie toekomstige bedrijfsbebouwing Lambrasse
De locatie voor de bedrijfsbebouwing van Lambrasse is gelegen in de oksel van de oprit naar de A326, naast de nieuwe woonwijk Hof van Hagevoort. Het terrein vormt de oostelijke begrenzing van de kern van Wijchen en is in gebruik als agrarisch weiland.
Aan de noord- en oostzijde wordt het terrein begrensd door houtwallen en het talud van de A326. Het maaiveld ligt ruim 3 meter lager dan dit talud en de aansluiting op de Hernenseweg. De houtwallen bereiken een hoogte van ongeveer 15 meter ten opzichte van het maaiveld.

De begroeiing aan de rand van het gebied begeleidt de omliggende infrastructuur en kadert het gebied in. Vanuit de snelweg gezien, ligt het gebied verscholen achter een dichte houtwal. Ondanks de ligging aan de snelweg is het gebied niet als volwaardige snelweglocatie of zichtlocatie te beschouwen. De houtwal aan de rand is een beeldbepalend element dat behouden dient te blijven. Deze begroeiing loopt door in de woonwijk Lambrasse waar het een buffer vormt tussen de wijk en de snelweg.

Het terrein wordt bepaald door de aanwezigheid van de snelweg met al de daarbij horende infrastructuur, een grote vijver met een Donjon die onderdeel uitmaakt van de woningbouwontwikkeling Lambrasse en het vrije doorzicht richting het zuiden.
Het groen, het water en de hoogteverschillen creëren een klein landschap dat aanknopingspunten biedt om ontwikkeld te worden tot een poort van de kern Wijchen.





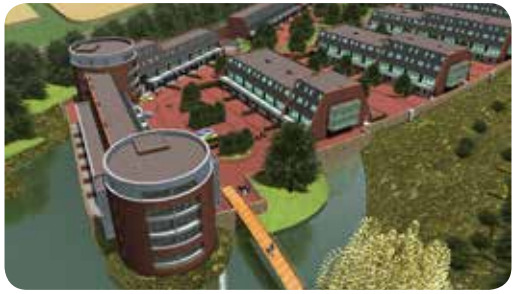
Het westelijke deel van Lambrasse



1. Poort van Leur
2. Wega-schermwoningen
3. Noordelijke donjon
4. Zuidelijke donjon
5. Bedrijfslocatie
6. Wega-basiswoningen
7. Centrale woontoren









Stedenbouwkundig
plan Lambrasse

INLEIDING, LEESWIJZER EN STATUS

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor bebouwing en de plaatsing van een landmark op het westelijke deel van Lambrasse.

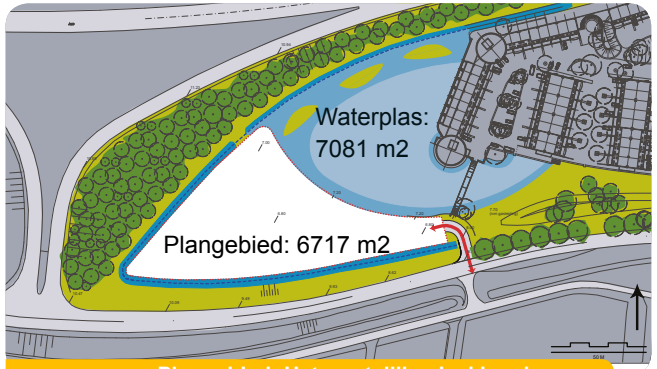
Relatie bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan
In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van Lambrasse. Dit beeldkwaliteitplan vormt tezamen met het in bijlage 1 opgenomen Stedenbouwkundige kader bedrijfsbebouwing Lambrasse hét kwalitatieve toetsingskader voor de ontwikkeling van de locatie. Het bestemmingsplan is leidend voor wat betreft de maatvoeringen en bijbehorende verbeelding.

Beeldkwaliteitplan
Naast het bestemmingsplan, dat het enige juridisch bindend instrument is, speelt het beeldkwaliteitskader in onderhavig document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de dorpsbouwmeester de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan en het als bijlage opgenomen stedenbouwkundig kader.

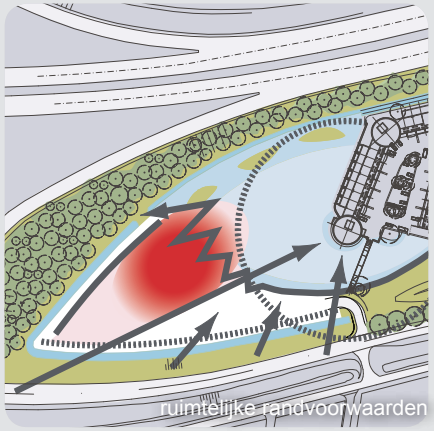
Leeswijzer
Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de dorpsbouwmeester zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitsel bieden. De referentiebeelden zijn opgenomen ter referentie én inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Op de volgende pagina's worden de gewenste beeldkwaliteit omschreven in technische eisen en verbeeld middels referentiebeelden. In het beeldkwaliteitplan is onderscheid gemaakt in beeldkwaliteitsrichtlijnen voor een (entree)gebouw en een landmark.

Status
Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Dit plan fungeert als gemeentelijke beleidsnota voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig en/of welstandsplichtig zijn.



Plangebied: Het westelijke deel Lambrasse


ruimtelijke randvoorwaarden


representatief materiaalgebruik


Lotuswoningen, Almere, Marlies Rohmer


Kantoor Artisjok, Oostport Haarlem, van Aerschot


hoogteverschillen


hoogte accent
Bibliotheek TU Delft, Mecanoo


kantoor Artisjok
Oostport Haarlem, van Aerschot


bedrijfspand Holtgrefe,
Oomen architecten


doorzicht op
Donjon


rijkswaterstaat,
Nijmegen




aansluiten op
materiaalgebruik
Lambrasse


Pelikaan Health
and Racquet Club,
Breda


integratie
in landschap


schanskorf


verborgen maar opvallend


representatief materiaalgebruik
exterieur, Dutch Mountains


Zorghotel, Palatjin, Alkmaar


parkeren achter hagen

Sfeerbeschrijving

Op deze locatie moet een bijzonder en hoogwaardig entreegebouw komen voor Wijchen-West. De functie daarvan is echter nog niet bepaald. Het plangebied is geen echte ‘snelweglocatie’ of ‘zichtlocatie’. De locatie ligt vanaf de snelweg gezien verscholen, maar is zeer goed bereikbaar door de ligging aan de afrit. Er wordt gestreefd naar een prominent aanwezig gebouw aan de toegangsweg naar Wijchen-West. Het gebouw krijgt een hoogwaardige uitstraling, doordat het een groot perceel is, waarop één bouwmassa in een groene omgeving wordt gepositioneerd. Deze hoofdmassa kan stedenbouwkundige accenten hebben, bijvoorbeeld door een hoger deel waarmee een markant punt wordt gecreëerd zichtbaar vanaf de afrit en de snelweg of door op het water te bouwen.
Het is wenselijk om aan de voorgevel van het gebouw op de Hernenseweg te oriënteren met een voorterrein waarop kan worden geparkeerd. Hiermee wordt het publieke karakter benadrukt en heeft men vrij zicht op het appartementengebouw Donjon Zuid vanaf de snelwegafslag en de Hernenseweg. De snelwegzijde van het plangebied kan men beschouwen als een achterkant. Het is wenselijk om de functionele ruimte, zoals containers of laden en lossen hier aan de achterzijde van het bouwblok, uit het directe zicht, op te lossen.

Massa en positionering

De houtwal aan de noord- en westzijde van de locatie beperkt het uitzicht in grote mate. Het is niet gewenst deze houtwal aan te passen zodanig dat een echte zichtlocatie aan de snelweg ontstaat. Het is de bedoeling het plangebied in te bedden in dit groene kader. Het gebouw dient op te gaan in het omliggende landschap, maar het moet ook de westelijke entree van Wijchen markeren. Daarom wordt gezocht naar ‘stedenbouwkundige accenten’. Een gebouw met een beperkt volume in hoogte en omvang dient daarbij een duidelijke eigen identiteit/eigenheid te bezitten. Is het gebouw echter volumineus in hoogte en omvang dan dient deze in architectuur meer aansluiting te zoeken bij Lambrasse.
Het gebouw dient aan de noordzijde van het perceel te worden gepositioneerd met een herkenbare entree aan de openbare ruimte. De entree kan worden benadrukt door extra hoogte en/of breedte, vormgeving of materiaalgebruik. De hoeken en zijgevels die vanaf de afrit van de snelweg of vanuit de appartementen, zichtbaar zijn dienen door architectonische verbijzondering als voorkanten te worden behandeld.
Het plangebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde begrensd door een sloot. Aan de oostzijde wordt het begrensd door een waterplas. Het is mogelijk om het gebouw deels in de noordwest hoek van de waterplas te plaatsen. Hierbij dient wel een afstand van 60 meter in acht genomen te worden tot de Donjon Zuid in verband met uitzicht vanuit deze woningen. Op het gebouw mag een opbouw met een hoogte van 10 meter worden geplaatst die de functie van het gebouw in de omgeving (her)kenbaar maakt. Wordt het gebouw voorzien van deze opbouw dan wordt afgezien van de plaatsing van een landmark op de locatie Lambrasse.

Materialen

De nieuwe functie dient zowel functioneel als visueel attractief te zijn. Het gebouw zelf dient een representatief uiterlijk te bezitten. De beeldkwaliteit dient gelijkwaardig te zijn aan de beeldkwaliteit van de woonwijk Lambrasse, waarbij ruimte is voor individuele expressie omdat het een ‘bijzondere functie’ betreft. Met een combinatie van baksteen en 1 of 2 accentmaterialen kan aansluiting gevonden worden bij de woonwijk Lambrasse. Accentmaterialen kunnen zijn natuursteen, cement of een hoogwaardige metalen gevelbekleding. Er wordt op de begane grond met verbijzondering van het metselwerk extra aandacht besteed aan de detaillering om te komen tot een menselijke schaal van de begane grond. Deze kwaliteitseisen bevorderen de duurzaamheid van de locatie.

Multifunctioneel gebruik

De duurzaamheid van het nieuwe gebouw moet ook gezocht worden in het gebruik. Er is een multifunctioneel gebouw gewenst zodat men in de toekomst niet aangewezen is op één functie. Het gebouw moet voor meerdere functies geschikt zijn en moet in de toekomst eenvoudig te verbouwen zijn voor een eventueel ander gebruik. Er wordt een casco met schil gevraagd dat door de gebruiker ingevuld kan worden met een bedrijfsgerelateerde inbouw. Minimale eisen voor dit casco zijn een tweetal stijgpunten, vrije verdiepingshoogtes van 4 meter en het gebruik van stramienen zoals gebruikelijk in de kantoorbouw.

Situering	Oriëntatie	• oriëntatie zuid-oosten op Hernenseweg • snelweg is achterzijde • 60 m. afstand tot Donjon
Hoofdvorm	Bouwmassa	• samengestelde bouwmassa met accent
	Bouwhoogte	• maximaal 5 bouwlagen hoog • bouwhoogte conform bestemmingsplan • hoogteaccent maximaal 10m bovenop de toegestane hoogte
	Bebouwingsopp.	• footprint max. 2.500m² • programma min. 1.500m² - max. 8.000m²
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• visueel attractief • representatief • hoogwaardig • gebouw van beperkte omvang bezit eigen identiteit/eigenheid • volumineus gebouw zoekt aansluiting bij architectuur Lambrasse
	Materiaalgebruik	• gelijkwaardig aan de beeldkwaliteit van de woonwijk Lambrasse
Openbare ruimte	Ontsluiting	• zuidoosten van plangebied op de Hernenseweg
	Water	• waterpartij behouden • gebouw uitbreidbaar boven waterpartij
	Parkeren	• parkeren op maaiveld • parkeren onder de bebouwing • dubbellaags parkeren waarbij laagste parkeerlaag deels of geheel ondergronds is gesitueerd • afscherming: hagen, schanskorven en hoogteverschillen

Parkeren

Parkeren op maaiveld sluit het beste aan bij de mogelijke functies.
Om te voorkomen dat teveel “blik” zichtbaar is moet gezocht worden naar passende afscherming van de auto’s in de inrichting. Men kan denken aan hagen, schanskorven en hoogteverschillen. Zeker bij een multifunctioneel gebruik en intensieve bebouwing kan men denken in dubbellaags parkeren waarbij de laagste parkeerlaag geheel of nagenoeg geheel onder maaiveld zal moeten worden gesitueerd. Ook is het creëren van een parkeerlaag onder de bebouwing mogelijk, al dan niet onder maaiveldniveau.

Zie voor meer referenties bijlage 1 Stedenbouwkundig Kader Bedrijfsbebouwing Lambrasse

Landmark


bijzondere landmark,
A2, Broekbakema



functie gerelateerde logo's



architectonisch accent


architectonisch accent


functiegerelateerde uiting,
Van der Valk uitkijktoren, Harderwijk


functiegerelateerde uiting,
Fletcher hotel, Leidschendam-Den Haag



functiegerelateerd architectonisch accent


architectonisch accent



functiegerelateerde uiting



functiegerelateerd architectonisch accent



architectonisch accent


reclame dient functiegerelateerd te zijn

Landmark

Als verwijzing naar de te vestigen functie(s) in Lambrasse is er een ‘landmark’ voorzien. Dit kan in de vorm van een architectonisch accent of een solitaire mast met logo’s of verwijzing naar de gevestigde functie(s). In het vervolg van dit beeldkwaliteitplan noemen we dit object ‘landmark’. Het landmark dient een functionele koppeling te hebben met de functie(s) van het nieuwe gebouw en dient ter promotie van die functie(s). Het landmark is plaatsgebonden en kan de aanwezigheid van de functie(s) kenbaar maken in de omgeving. Om afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving en een wildgroei aan reclame te voorkomen is het belangrijk om kaders te stellen.

Situering

Er is een landmark voorzien in de oksel van de oprit naar de rijksweg (A326), in de meest westelijke punt van het plangebied Lambrasse. Indien de landmark een architectonisch accent is van het nieuwe gebouw bij Lambrasse dan is er geen solitaire landmark voorzien op deze locatie.

Ruimtelijke kenmerken: landmark

De vormgeving van het landmark is stijlvol, slank en doordacht. Het landmark dient een visueel object te zijn in harmonie met het gebouw en de openbare ruimte. De kleur en vorm mag de omgeving niet verstoren en dient een verrijking van het gebouw te zijn. Fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan. De maximale hoogte is vastgelegd op 40 meter. Het landmark is subtiel ingepast in het landschap en georiënteerd op de snelweg. Het object is altijd functiegerelateerd aan de toekomstige invulling van het gebouw en dient voornamelijk als verwijzing naar de specifieke functie(s). Het landmark is noodzakelijk gelet op de functie die op de locatie wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld hotel, eetgelegenheid). Wordt het gebouw voorzien van een opbouw (zie pagina 9) dan wordt afgezien van de plaatsing van een solitair geplaatste landmark op dit perceel.
Het landmark is een statisch object en biedt in de eerste plaats ruimte aan functie gerelateerde reclame waarbij bij een meervoudig gebruik van de multifunctionele ruimte individuele logo’s geïntegreerd kunnen worden. Als dat op stijlvolle wijze geschiedt is het mogelijk om, in een reclame voor een foodcourt, de logo’s van de in het foodcourt gevestigde bedrijven op te nemen. Er kan ook ruimte zijn voor een wisselende reclame als in een uiting voor een foodcourt de logo’s van de deelnemende bedrijven steeds wisselen. Een en ander mits dat uitdrukkelijk ten dienste staat van de functies die in het multifunctionele gebouw zijn gevestigd.
Er mag geen ruimte worden geboden aan wisselende reclamecampagnes die geen relatie hebben met de multifunctionele ruimte.
Het hoofdobject bestaat niet uit kunstlicht (lichtbak) maar mag wel aangelicht worden ter verbetering van de zichtbaarheid.
Wisselende logo’s van bedrijven die in de multifunctionele ruimtes zijn gevestigd middels digitale borden is wel toegestaan, maar knipperende, bewegende of reflecterende verlichting is niet toegestaan. De lichtuitstraling van digitale schermen dient aangepast te worden aan de omgeving. Deze is in een landelijke omgeving lager dan in een stedelijke. Tevens dient het interval van wijziging van het beeld groter te zijn dan 15 sec. Vanzelfsprekend mag de uiting geen hinder of verkeersonveilige situaties opleveren.

Ruimtelijke kenmerken: architectonisch accent

Het gebouw mag een architectonisch accent in de vorm van een optopping of opbouw hebben. Dit gebouwde object maakt de functie in de omgeving herkenbaar. Het accent is ondergeschikt aan het hoofdvolume en dient afgestemd te zijn op de architectuur. De uiting wordt volledig geïntegreerd in het totale architectonische ontwerp. De kleur en vorm mag de omgeving niet verstoren en dient een verrijking van het gebouw te zijn. Het is altijd functiegerelateerd aan de toekomstige invulling van het gebouw. De vorm is statisch en is aan dezelfde regels gebonden als het landmark.

Situering	Oriëntatie	• oriëntatie op de snelweg A326
Hoofdvorm	Bouwmassa	• het landmarks is functiegerelateerd en heeft een directe relatie met de functie(s) van het gebouw • de specifieke functies maken een verwijzing middels een landmark noodzakelijk (hotel, eetgelegenheid) of niet noodzakelijk (bijv. zorghotel) • het landmark bestaat uit één alzijdig vormgegeven uiting • het architectonisch accent op het gebouw is ondergeschikt aan het hoofdvolume en is ten opzichte van het gebouw hoog en smal van vorm
	Bouwhoogte	• het landmark is minimaal 25 m. en maximaal 40 m. hoog
Uitstraling	Uiting	• geplaatste uitingen zijn functiegerelateerd aan de functie(s) van het gebouw • hoofddoel is promotie en/of vindbaarheid van het bedrijf • de uiting kan meerdere logo’s omvatten mits gevat in één centraal thema dat verwijst naar de functie(s) in deelgebied 1 • uitingen zijn alzijdig • het interval van beeldwijziging is groter dan 15 seconden
	Licht	• het object mag niet uit lichtbakken bestaan, maar onderdelen mogen wel uitgevoerd worden in digitale schermen • het object aanlichten is wel toegestaan • knipperende, bewegende of reflecterende uitingen zijn niet toegestaan • de mate van lichtuitstraling is aangepast aan de omgeving
	Representatie	• visueel attractief en kwalitatief • in harmonie met het gebouw en het landschap • het architectonisch accent is volledig geïntegreerd in de totale architectuur

Bijlage 1

Stedenbouwkundige Kader Bedrijfsbebouwing Lambrasse



B|RO
Ruimte | om in te leven

Stedenbouwkundig Kader Bedrijfsbebouwing Lambrasse

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s):	Belin Projectontwikkeling BV.
Titel rapport:	Stedenbouwkundig kader Bedrijfsbebouwing Lambrasse
Rapporttype:	Concept
Rapportnummer:	208X00250.039238_1
Datum:	07-05-2007
Contactpersoon opdrachtgever(s):	Mark van Thiel
Projectteam BRO:	Kees van Ham, Fieke Verschueren
Trefwoorden:	Stedenbouwkundig kader, Wijchen
Beknopte inhoud:	Omschrijving stedenbouwkundig kader bedrijfslocatie plan Lambrasse

Inhoudsopgave

Inleiding **4**

Ruimtelijke randvoorwaarden **6**

Typering plangebied 6

Zichtbaarheid 6

Parkeren 8

Uitzicht en orientatie 8

Begrenzing 10

Cijfers 10

Knelpunten 12

Functionele randvoorwaarden **14**

Algemeen 14

Bandbreedte 15

1. Horeca plus 15
2. Leisure 16
3. Zakelijk gebruik 17
4. Zorghotel 18

Referentieprojecten architecten **19**



Zicht op locatie en snelwegafslag vanaf Hernenseweg





Zicht richting zuiden vanaf Hernenseweg




1. Poort van Leur
2. Wega-schermwoningen
3. Noordelijke donjon
4. Zuidelijke donjon
5. Bedrijfslocatie
6. Wega-basiswoningen
7. Centrale woontoren
A326
Randweg Noord
Kraaijenberg
Hernenseweg
Groenéstraat
1
2
2
3
4
5
6
7

Inleiding

De woonwijk Lambrasse is al in aanbouw. Er wordt echter nog gezocht naar een invulling van het bedrijfsgedeelte. Men is op deze locatie op zoek naar een represenatief entreegebouw voor Wijchen.
Dit rapport beschrijft het stedenbouwkundig kader voor dit nieuwe entreegebouw van Wijchen. Allereerst wordt ingegaan op de ruimtelijke randvoorwaarden en vervolgens wordt door middel van een functioneel kader een bandbreedte aangereikt voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.









Ruimtelijke randvoorwaarden

Typering plangebied

Het plangebied is gelegen in de oksel van een afslag van de snelweg A326 naast de nieuwe woonwijk Lambrasse. De begroeiing aan de rand van het plangebied begeleidt de omliggende infrastructuur en kadert het plangebied in. Zo wordt de locatie onderdeel van het snelweglandschap. De houtwal aan de rand is een beeldbepalend element dat behouden dient te blijven. Deze begroeiing is ook behouden in de woonwijk Lambrasse. Hierin vormt de begroeiing een buffer voor de achterliggende woningen.

Zichtbaarheid

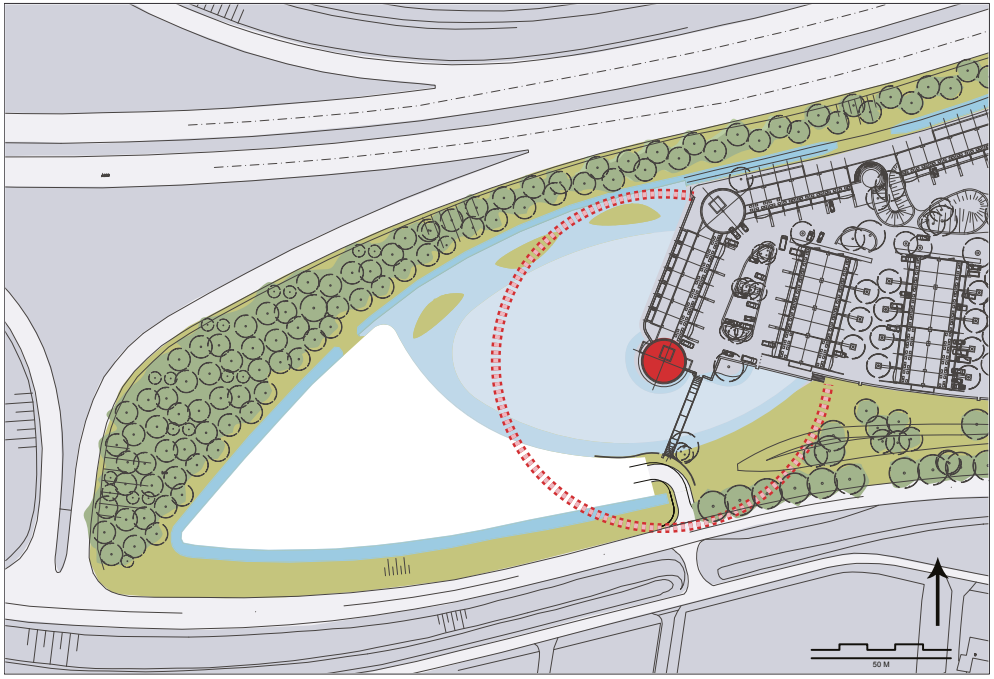
Vanuit de snelweg gezien ligt het plangebied verscholen achter een dichte houtwal. Ondanks deze ligging aan de snelweg is het plangebied niet als volwaardige snelweglocatie of zichtlocatie te beschouwen. Er wordt voor de locatie niet gezocht naar een beeldbepalend gebouw dat de omgeving overschreeuwt. Het gebouw dient op te gaan in het omliggende landschap. De maximale hoogte van het gebouw sluit aan bij de hoogte van de Donjons in de woonwijk Lambrasse. Deze Donjons bestaan uit 5 lagen. Het nieuwe gebouw mag maximaal 1 parkeerlaag plus 4 bouwlagen hoog zijn.
Het gebouw zal de westelijke entree van Wijchen markeren, daarom wordt er gezocht naar een bepaald ‘accent’. Een goed voorbeeld van een ‘markering’ in de omgeving van het plangebied is de watertoren. Het accent hoeft niet perse gezocht te worden in de vorm van het gebouw zelf. Men kan ook denken aan een architectonisch accent, een vlaggenmast of reclamezuil.



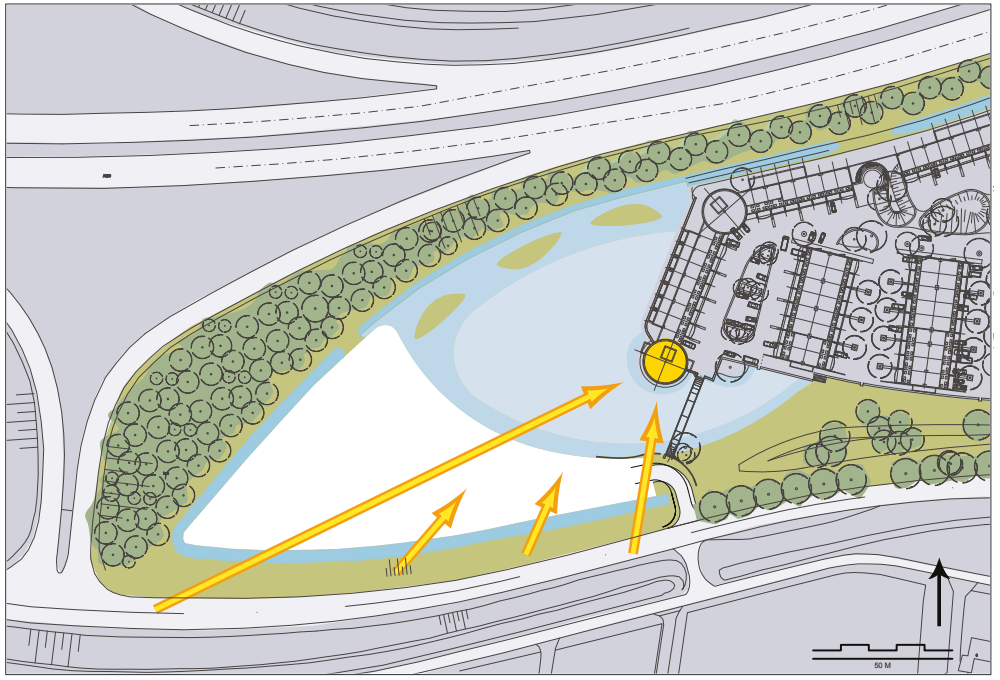
Snelweg - houtwal - locatie

Zicht op snelweg vanaf locatie



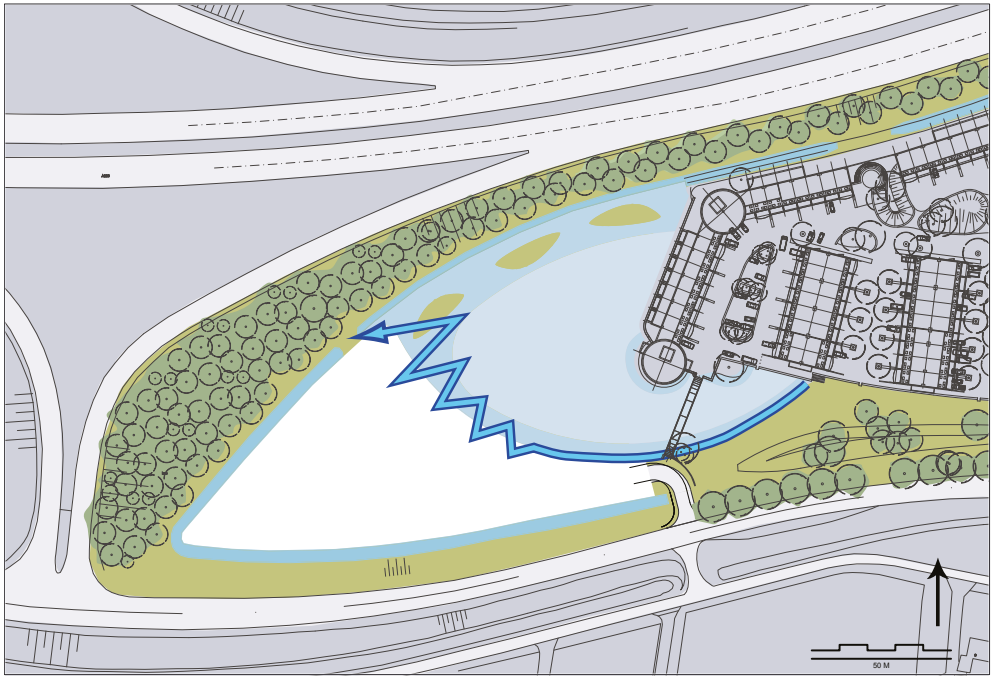


Afstand van 60 meter tot Donjon Zuid bewaren

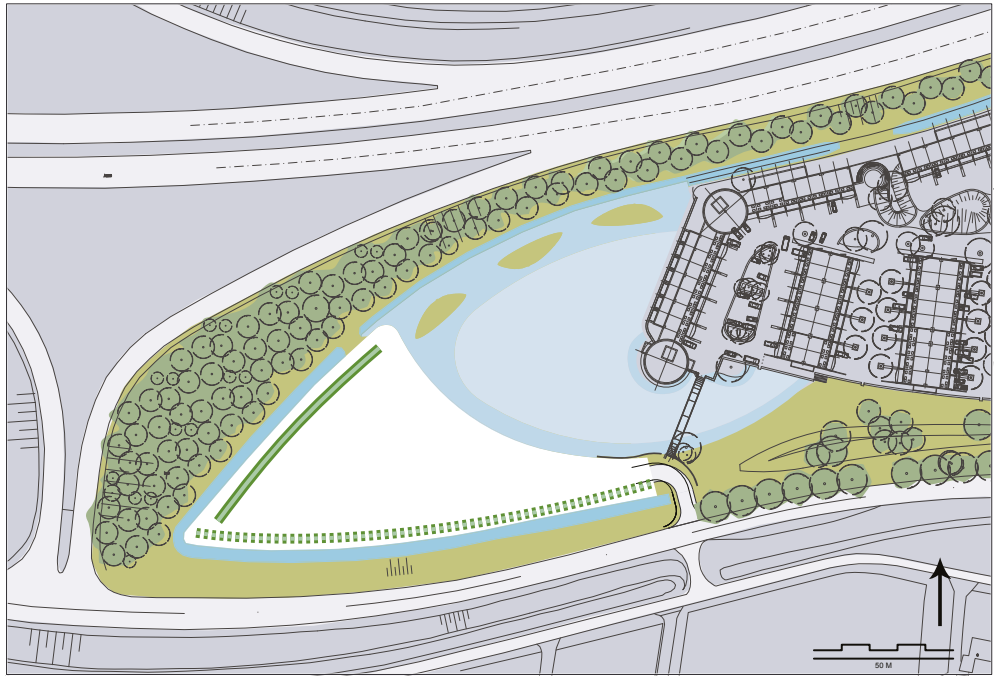


Zicht op Donjon Zuid behouden vanaf snelwegafslag en Hernenseweg

Vorm water ligt niet geheel vast



Voorkant gebouw gericht op Hernenseweg



Ruimtelijke randvoorwaarden

Parkeren

Voor het plangebied wordt gezocht naar een parkeeroplossing waarbij het uitzicht vanuit de appartementen in de Donjons in de woonwijk Lambrasse niet bepaald wordt door 'blik'. Uit financiële en functionele overwegingen lijkt een parkeeroplossing op maaiveld voor de hand te liggen. Parkeren op maaiveld sluit het beste aan bij de mogelijke functies. Een bepaalde vorm van dubbelgrondgebruik behoort wel tot de mogelijkheden. Voor het parkeren dient men afstand te houden tot de waterpartij. Daarnaast moet gezocht worden naar een passende afscherming van de auto's in de inrichting. Men kan dan denken aan hagen, schanskorven en hoogteverschillen. Het maximaal haalbare aantal parkeerplaatsen op maaiveld is 200.

Uitzicht en oriëntatie

De houtwal aan de noord- en westzijde van de locatie beperkt het uitzicht in grote mate. Het is niet gewenst deze houtwal 'onder handen' te nemen zodanig dat een echte zichtlocatie aan de snelweg ontstaat. Het is de bedoeling het plangebied in te bedden in dit groene kader. Dit betekent dat men de snelwegzijde van het plangebied kan beschouwen als een achterkant. Het gebouw is op het zuid oosten aan de Hernenseweg georiënteerd gekoppeld aan de ontsluiting van het plangebied en de wijk Lambrasse. Daarnaast dient men het vrije zicht op het appartementengebouw Donjon Zuid vanaf de snelwegafslag en de Hernenseweg in acht te nemen.



Hoogteverschillen

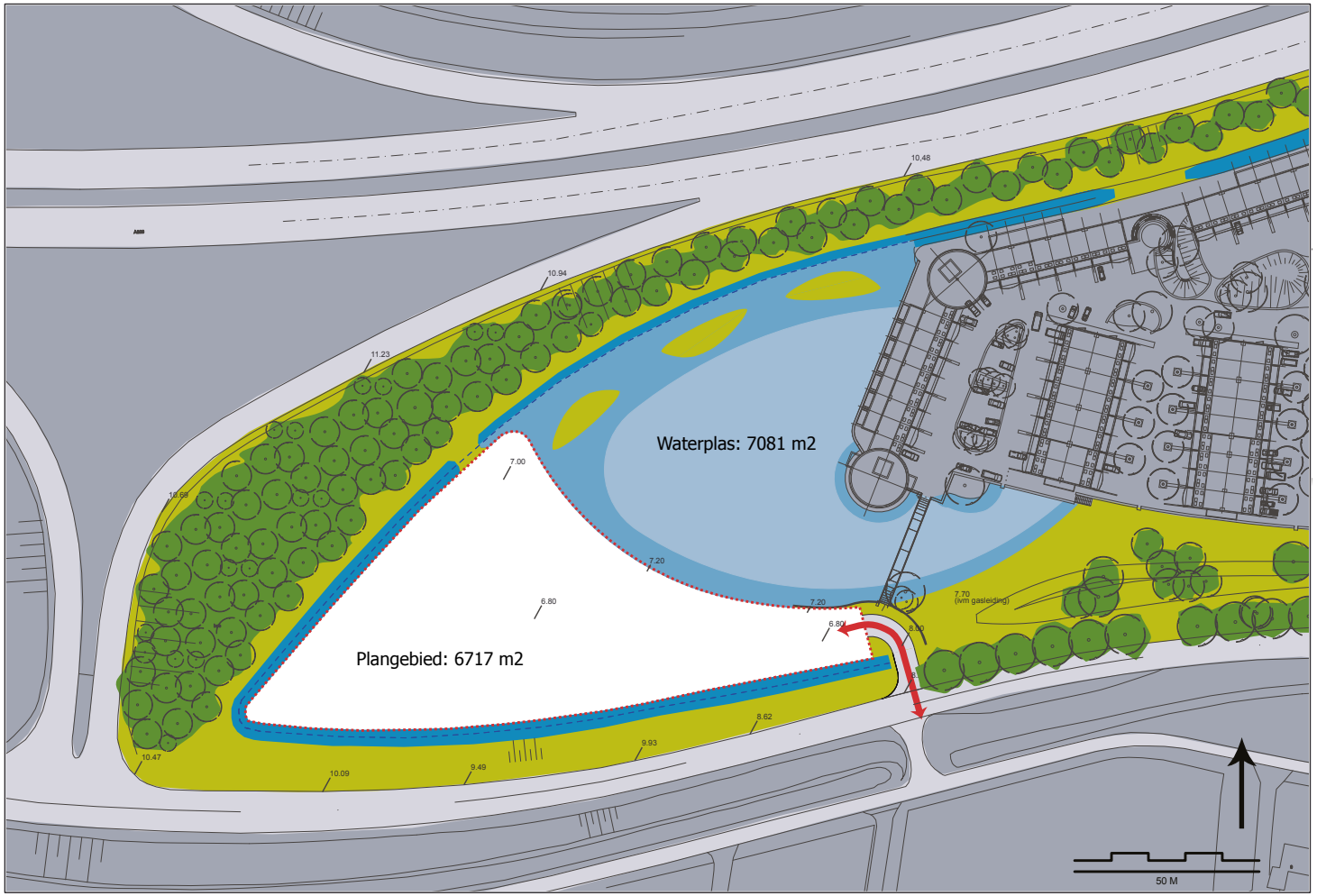


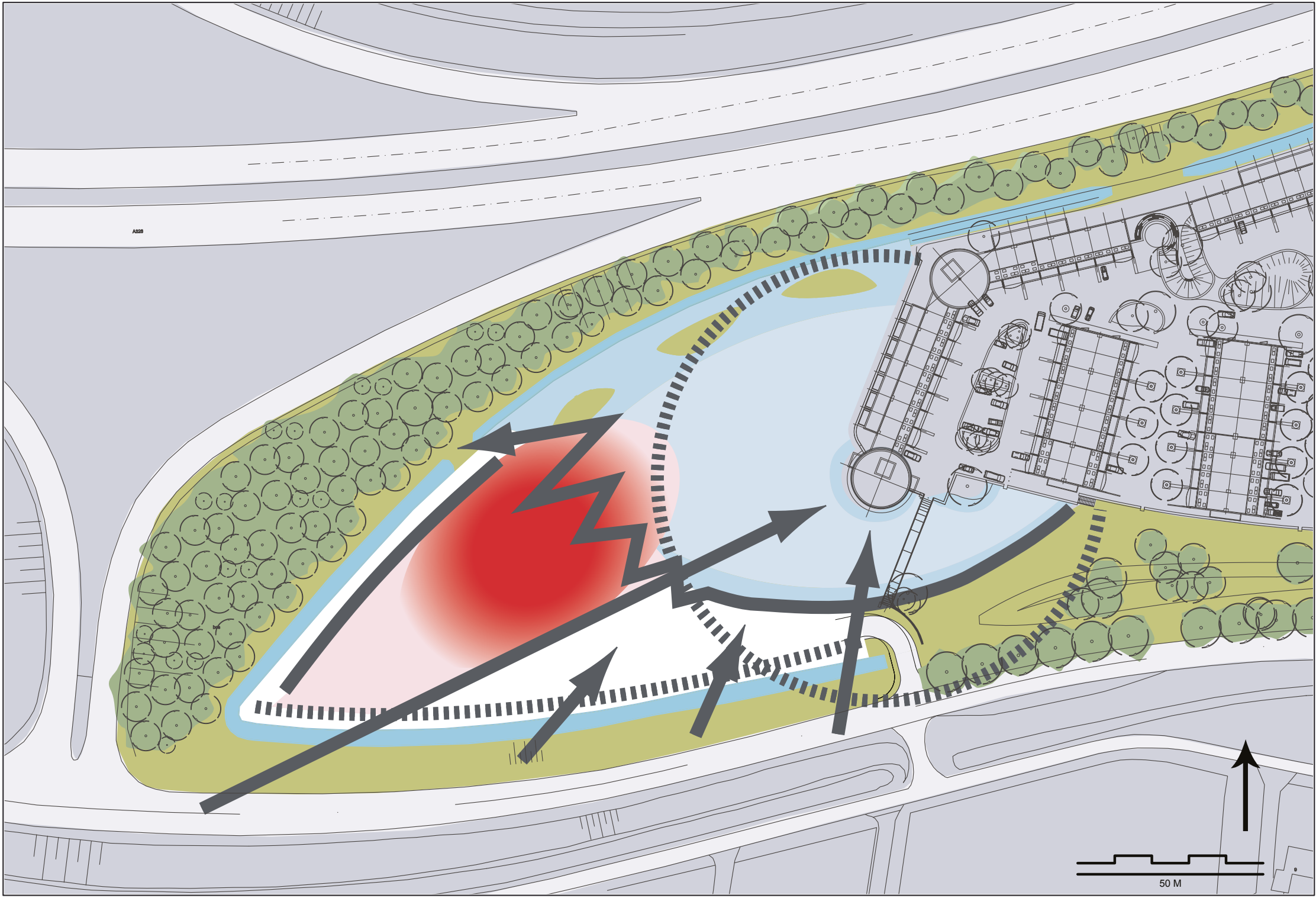
Schanskorf



Hagen

Uitgangssituatie




A326
50 M

Ruimtelijke randvoorwaarden

Begrenzing

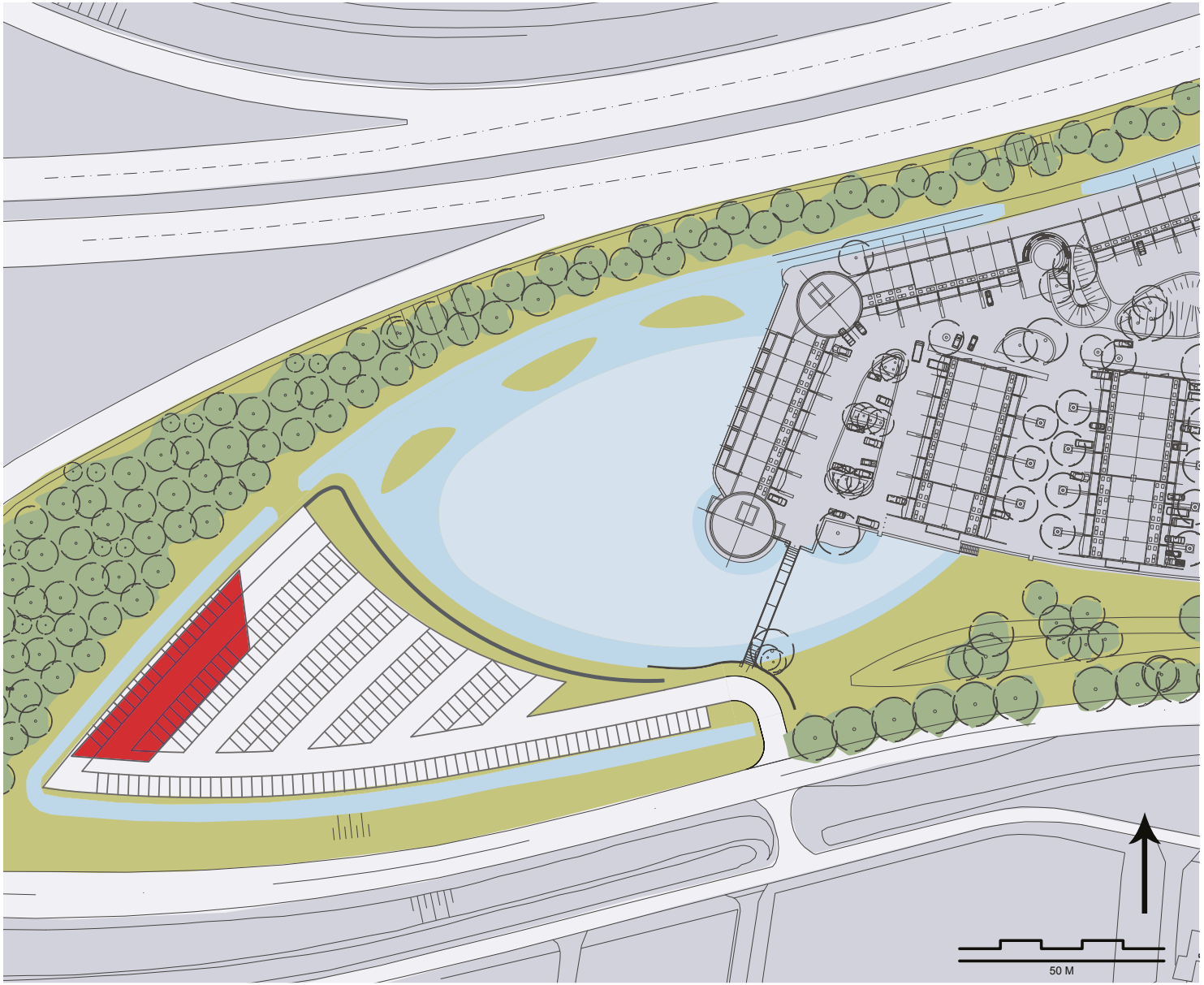
Het plangebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde begrensd door een sloot. Aan de oostzijde wordt het begrensd door een waterplas. De exacte vorm van deze waterplas ligt niet vast. Min of meer dient hetzelfde oppervlak aan water gehandhaafd te worden.
De vorm van de waterplas ligt deels vast. Aangezien de entree van het plangebied bepaald is, ligt hier ook de begrenzing van de waterplas vast. Hoe dichter men bij de snelweg komt, hoe minder bepaald de begrenzing van de waterplas echter is. Het is bijvoorbeeld mogelijk om het gebouw deels in de noord-west hoek van de waterplas te plaatsen. Men dient wel een afstand van 60 meter in acht te nemen tot Donjon Zuid in verband met uitzicht vanuit deze woningen.

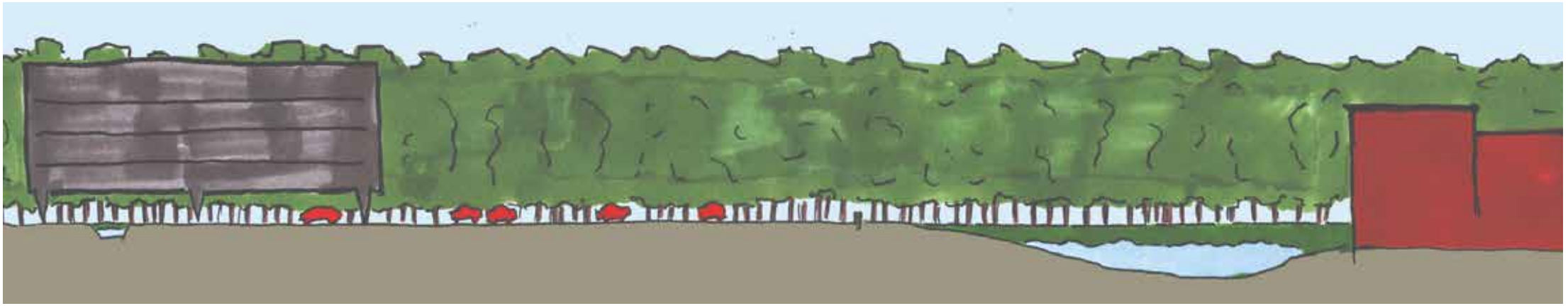
Cijfers

Plangebied:	6717 m2
Uitbreidbaar boven waterpartij:	300 m2
Waterplas:	7081 m2
Max. bebouwingsoppervlak:	2500 m2
Min. programma:	1500 m2
Max. programma:	8000 m2
Parkeren (maaiveld):	max 200 plaatsen
Aantal lagen, muv parkeren:	gewenst 3, max 4

Telmodel

Bebouwingsoppervlak:	750 m2
Bebouwingspercentage:	12,5 %
Aantal lagen:	parkeerlaag plus 4 lagen
Programma:	3000 m2
Parkeren:	200 plaatsen

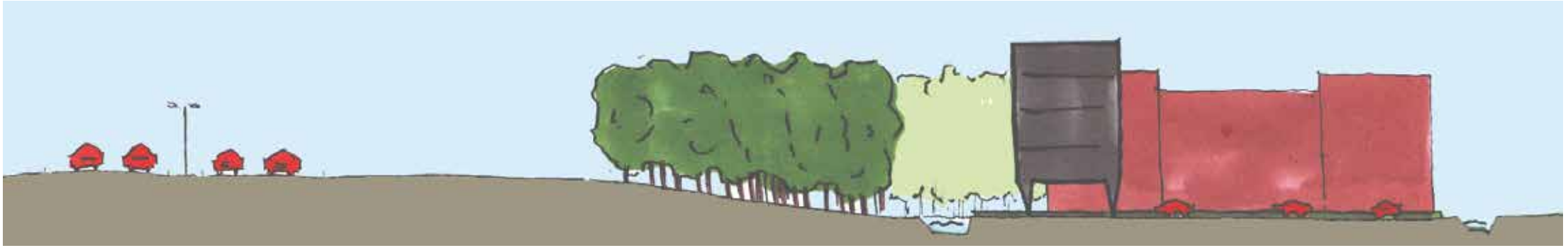




Doorsnede van west naar oost, van nieuwbouw naar Donjons

De maximale hoogte van het gebouw sluit aan bij de hoogte van de Donjons in de woonwijk Lambrasse. Deze Donjons bestaan uit 5 lagen. De nieuwbouw is maximaal 1 parkeerlaag plus 4 bouwlagen. De vrije verdiepingshoogte is 4 meter.

Doorsnede van noord naar zuid, nieuwbouw met Donjons op de achtergrond



Knelpunten

Wellicht zal nog onderzoek gedaan moeten worden naar verschillende milieuaspecten, zoals lucht, bodem, water, flora en fauna, externe veiligheid, archeologie, etc. Gezien de uitkomsten van deze onderzoeken bij de aangrenzende woonwijk Lambrasse verwachten we dat daaruit geen grote bezwaren naar voren zullen komen.

Externe veiligheid

De gasleiding, net buiten het plangebied bij de zuid-oost rand, levert waarschijnlijk geen beperkingen op. Er moet een afstand van minimaal 5 meter worden gehanteerd voor de dichstbijzijnde bebouwing. Het invloedsgebied van de gasleiding beslaat zo'n 500 meter. De zelfredzaamheid van de bezoekers en de personendichtheid zijn factoren die hierin meespelen.

Geluid

Het fluisterasfalt op de Hernenseweg veroorzaakt waarschijnlijk geen grotere geluidsbelasting dan 50 dBA. Vanaf de snelweg is een grotere belasting, namelijk 65 dBA. Hiermee dient men rekening te houden door bijvoorbeeld geluidsgevoelig gebruik aan de de luwtekant bij de Hernenseweg te concentreren.

Luchtkwaliteit

Hierbij kan hetzelfde beleid gehanteerd worden als bij 'geluid'. Gevoelige functies moet men zo min mogelijk aan de snelweg-zijde plaatsen.

Bodemkwaliteit

Bij eerder onderzoek zijn geen problemen geconstateerd.

Waterbeheer

Het regenwater dient afgevoerd te worden naar reeds gegraven waterpartij.

Flora en Fauna

Bij eerder onderzoek zijn geen problemen geconstateerd.

Archeologie

Bij eerder onderzoek zijn geen problemen geconstateerd.

Verborgen maar opvallend

Vanuit de snelweg gezien ligt het plangebied verscholen achter een dichte houtwal. Er wordt niet gezocht naar een beeldbepalend gebouw dat de omgeving overschreeuwt. Het gebouw dient op te gaan in het omliggende landschap, verscholen achter de houtwal, maar het moet ook de westelijke entree van Wijchen markeren. Daarom wordt gezocht naar 'accent'.





Bibliotheek TU Delft, Mecanoo

Circus Zandvoort, amusementshal Soeters



Watertoren, Wijchen



Kunstwerk, vliegveld Lelystad



Functionele randvoorwaarden

Algemeen

Er moet een bijzonder en hoogwaardig entreegebouw komen voor Wijchen west. De functie daarvan is echter nog niet bepaald. Het plangebied is geen echte 'snelweglocatie' of 'zichtlocatie'. In die zin kan men niet rekenen op een groot passantenbezoek. De nieuwe functie moet het hebben van haar eigen kwaliteiten.
De eis van hoogwaardigheid is niet alleen door de verscholen ligging ingegeven, maar deze eis is ook inherent aan de ligging van het plangebied naast de nieuwe woonwijk Lambrasse. Vanuit de optiek van de nieuwe bewoners van deze wijk is ook kwaliteit gewenst.
Dit betekent dat de nieuwe functie zowel functioneel als visueel attractief moet zijn. De functie moet iets toevoegen aan de huidige markt. Het moet een 'gat' in de markt dichten en daarnaast van hoogstaande kwaliteit zijn. Het gebouw zelf dient een representatief uiterlijk te bezitten. De beeldkwaliteit dient gelijkwaardig te zijn aan de beeldkwaliteit van de woonwijk Lambrasse. Deze kwaliteitseisen bevorderen de duurzaamheid van de locatie.

Duurzaamheid van het nieuwe gebouw moet ook gezocht worden in het gebruik. Er is een multifunctioneel gebouw gewenst zodat men in de toekomst niet aangewezen is op één functie. Het gebouw moet voor meerdere (zakelijke) functies gebruikt kunnen worden. en moet eenvoudig in de toekomst te verbouwen zijn voor een eventueel ander gebruik.
Er wordt een casco met schil gevraagd dat door de gebruiker ingevuld kan worden met een bedrijfsgerelateerde inbouw. Minimale eisen voor dit casco zijn een twee-tal stijgpunten, vrije verdiepingshoogtes van 4 meter en het gebruik van stramienen zoals gebruikelijk in de kantoorbouw.



Popcentrum Mezz, van Egeraat, Breda

Woonhuis, Almere, van Zuuk





Lotuswoningen, Almere, Marlies Rohmer







Brandweerkazerne, Houten, Samyn

Kantoor reproductie bosmateriaal, Wallonie, Samyn







Horeca Hajé





Partycentrum Lido Almere





Paviljoen Kardingemaar, Gronignen, MAD architeken

Theepavlijoen, Rhenen, Search





Functionele randvoorwaarden

Bandbreedte

1. Horeca plus

Horeca plus vergaderfunctie of eventueel hotel
Goede kwaliteit horeca

Programma: 2000-3000 m2

Voorbeelden:
- Lido (Almere)
- Witte Paard (Nootdorp)
- Hajé (diverse plaatsen)

Functionele randvoorwaarden

2. Leisure

Boven lokaal niveau
Met filosofie zoals specifieke doelgroep
Bijvoorbeeld fitness gericht op zakelijke markt

Programma: 2500-3500m2

Voorbeelden:
- Healthcity (Waalwijk)
- Fitness First (Rotterdam)
- Pellikaan Health and Racquet Club (Breda)
- John Pertijs Dance Masters (Etten Leur)



Health City, Waal wijk



Dans en fitnesscentrum, Rotterdam, 123 dv





Pelikaan Health and Racquet Club, Breda







Kantoor Johson Wax, Maaskant, Mijdrecht



Zilverpark, van Egeraat en van Zuuk, Almere

Kantoor RVU, MVRDV, Hilversum





Bedrijfspand Holtgrefe, Oomen architecten, Breda

Kantoor Artisjok, Oostport Haarlem, van Aerschot





Functionele randvoorwaarden

3. Zakelijk gebruik

Bedrijf op zoek is naar expressief gebouw
Verzorgde, representatieve uitstraling

Programma: tot 6000 m2

Voorbeelden:
-RVU (Hilversum)
-Zilverpark (Almere)
-Artisjok (Haarlem)
-Bedrijfspand Holtgrefe (Breda)

Functionele randvoorwaarden

4. Zorghotel

De zorghotel-kamers vormen de kern. Overig functies kunnen naar behoefte worden aangevuld zoals fitness, thuiszorgwinkel, apotheek, restaurant, dagwinkel, etc.

Programma: tot 8000 m2

Voorbeelden:
-Zorghotel Veghel
-Zorghotel Palatijn, Alkmaar
-Ronald McDonald Huis, Utrecht



Ronald Mc Donald huis, Bosch Haslett, Utrecht



Referentie interieur entree, Dutch Mountains

Referentie interieur, restaurant, Dutch Mountains





Zorghotel, Veghel

Zorghotel, Palatijn, Alkmaar



Referentie exterieur, Dutch Mountains







De Zwarte Hond

Verkeeerspost rijkswaterstaat, Nijmegen
Basisschool, Ter Apel
Kantoor en laboratorium Astronomisch onderzoek, Dwingelo

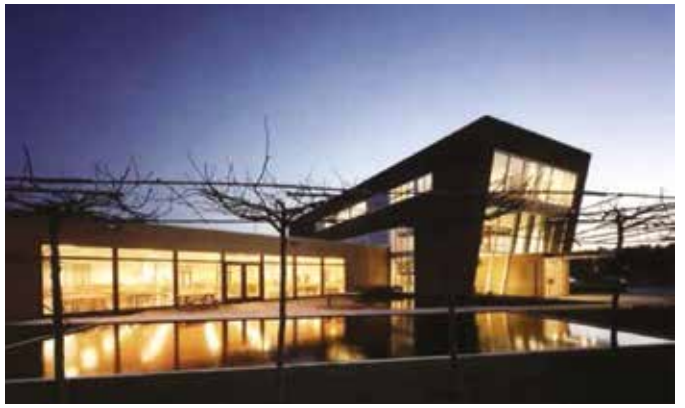




Willems van den Brink

IPS gebouw, Almere
Sociale werkvoorziening, Woerden





Referentieprojecten architecten

De Zwarte Hond

Willems van den brink

Omega architects

Visser en Bouwman

Twee snoeken



Omega Architects

Appartementengebouw de Corderie, Wijchen

Visser en Bouwman

Auto Showroom
Stadion, Den Bosch







Twee Snoeken

Wurth, kantoor, Den Bosch
Mariendael, cultureel educatief centrum, st. Oedenrode
Tiliander, cultuur centrum, Oisterwijk





BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal