



historische lijnen



plein contour

-de historische straten zoals de Gasstraat en de Kegelstraat zijn voor een deel nog zichtbaar in de huidige situatie. De Gasstraat is nu een eenrichtingstraat van zuid naar noord. Door het slopen van de oorspronkelijke bebouwing op het Arendsplein ontstaat de mogelijkheid de Gasstraat weer te verbinden met de Rulstraat en de 2de Kegelstraat waardoor verkeer niet meer over het plein hoeft te rijden. De Kegelstraat is nauwelijks nog herkenbaar in de bestaande structuur. Ter plaatse van de aansluiting op de Heuvel is nog een klein deel zichtbaar om vervolgens volledig te verdwijnen voor het winkelcentrum. Bij sloop van de bebouwing kan een deel van deze verbinding weer zichtbaar worden en naar de toekomst toe zelfs aanleiding zijn om dit stuk stad verder te herstellen.

stedenbouwkundige concept

Het terugbrengen van (een deel van) de historische structuur, het maken van een groen plein (zoveel mogelijk bestaande bomen handhaven) en het aanhelen van de bestaande gebouwen (ten noorden van het plangebied) vormen de essentie van de stedenbouwkundige visie. Twee gebouwen in een groen park die door hun onderlinge afstand en schaal ruimte bieden voor een stedelijk, groen stadspark. Aan de zijde van de parkeerplaats ten westen van het plangebied wordt de ruimte aan de Gasstraat dichtgebouwd om het profiel van de nieuwe straat te herstellen en verder vorm te geven. Een mogelijkheid die serieus moet worden onderzocht is het maken van een nieuwe verbinding vanuit het oude Arendshof naar het Arendsplein ter hoogte van de oorspronkelijke Kegelstraat. Hierdoor kan worden voorgesorteerd op een toekomstige ontwikkeling en kan het winkelcircuit significant condenseren terwijl de aansluiting op Arendshof 2 in de toekomstige situatie intact kan blijven.



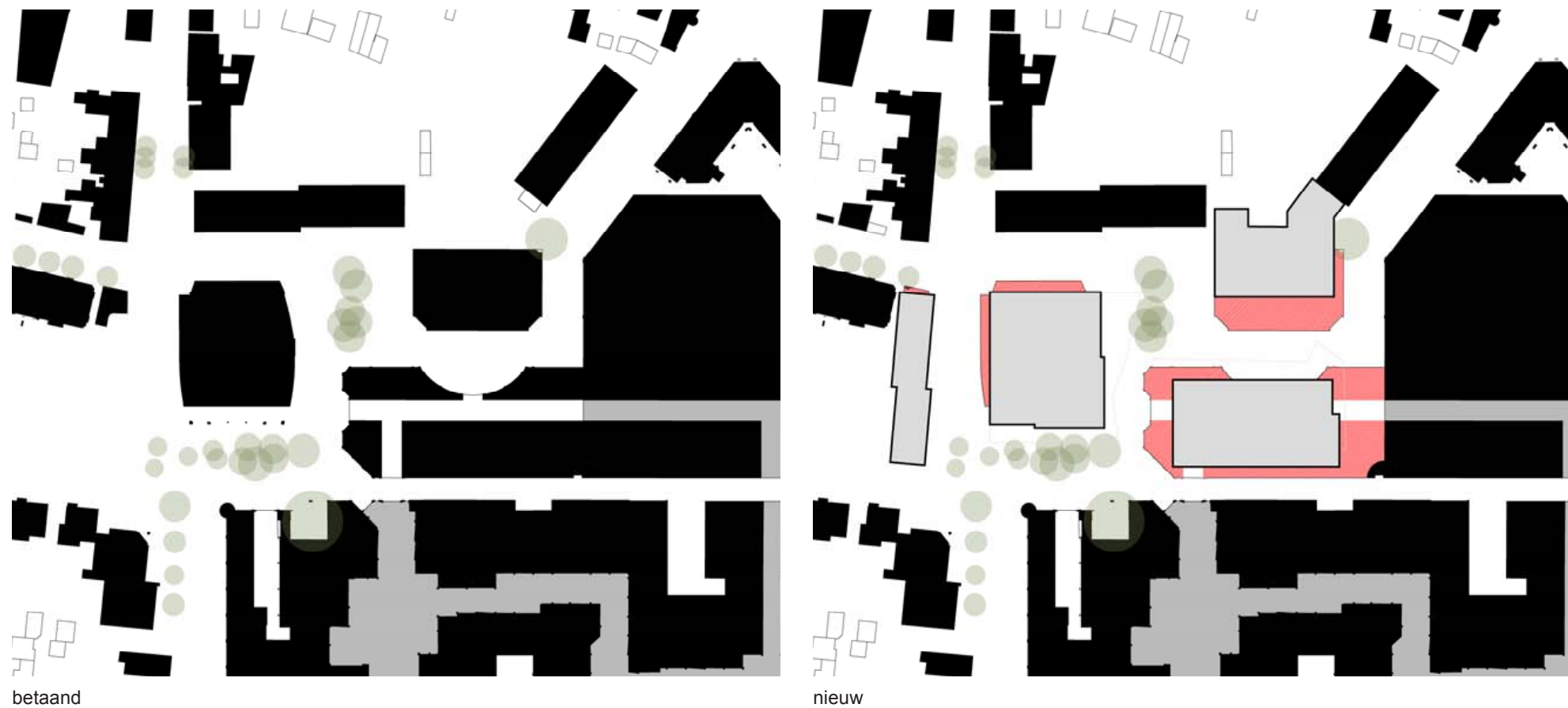
wonen in Arendspark

stedenbouwkundige concept

De nieuwe gebouwen sluiten met hun profiel aan op de bestaande context. Veel gebouwen uit de omgeving bestaan uit twee tot drie lagen met een kap. De woongebouwen aan de noordzijde van het plangebied, samen met de bebouwing aan de Prins Frederikstraat, zijn hoger tot vijf lagen hoog. Opvallend is dat vanaf de derde laag de kap wordt aangezet om het profiel wat meer in balans te krijgen. In de geplande nieuwbouw wordt deze lijn opgepakt. Alle nieuwe gebouwen krijgen vanaf de derde laag een terugliggende laag tot twee meter om een wijkende bouwmassa te realiseren. Het ABN Amroblok sluit naadloos aan op de vier lagen hoge bebouwing aan de Prins Frederikstraat en de vijf lagen hoge bebouwing aan de Kegelstraat. De rijwoningen aan de Gasstraat volgen de hoogte van de bestaande bebouwing in de Gasstraat en hebben een grondgebonden karakteristiek. Het gebouw op de Rabobank locatie neemt de hoogte van de tegenoverliggende bebouwing over met drie lagen en ook twee lagen terugliggend. Ter plaatse van de nieuwe entrees en ter plaatse van bijzondere worden accenten voorgesteld en optoppingen tot een maximum van zeven lagen bij het nieuwe blok van Altera (de voormalige uitloper van Arenshof 2). Deze optopping keert zich van het plangebied af en richt zich over het winkelcentrum heen op het historische centrum en het park. De rest van het Altera gebouw volgt de hoogte op van de overige bebouwing: drie lagen met twee lagen terugliggend.



bouwhoogtes en accenten



De drie gebouwen vallen in het algemeen binnen de grenzen van de afzonderlijke eigendommen. De stedenbouwkundige visie maakt het dus mogelijk de ontwikkeling gefaseerd uit te voeren. Vooral de zuidgevel van het nieuwe gebouw ter plaatse van het oorspronkelijke ABN-Amro gebouw staat beduidend noordelijker zodat er meer afstand is tot het Alteragebouw. Daarnaast is goed zichtbaar dat het Rabobankgebouw min of meer op dezelfde locatie wordt teruggebouwd waarbij de Gasstraat nu tussen het gebouw en de nieuwe rijwoningen doorloopt.



langzaam verkeer



voetgangers

Naast de nieuwe doorgaande weg langs het plangebied tussen de Gasstraat en de Rulstraat zal er alleen nog sprake zijn van bestemmingsverkeer om een aantal parkeerplaatsen en de expeditiestraat te kunnen ontsluiten. Alleen tijdens venstertijden zal er vrachtverkeer over de zuid en oostzijde van het plangebied zijn. Vrachtwagens rijden dus via de expeditiestraat of tussen het Alteragebouw en Arendshof 2 over het plangebied naar de nieuwe Gasstraat. De ontsluiting van de nieuwe parkeergarage onder het Rabobankgebouw en de bestaande garage op het winkelcentrum worden aan de rand van het plangebied ontsloten zodat er geen auto's meer over het Arendsplein rijden. De ontsluiting van het parkeerterrein grenzend aan de Willemstraat behoudt zijn ontsluiting aan de Gasstraat en gaat aan de onderzijde van de nieuwe rijwoningen door. Parkeren van het ABN Amrogebouw vindt achter de nieuwbouw plaats en wordt ontsloten via de huidige parkeerplaats aan de achterzijde van het terrein.

Doordat auto's van het plangebied geweerd worden ontstaat een autovrij binnengebied. Het binnengebied krijgt dus meer verblijfskwaliteit en er ontstaat de mogelijkheid substantieel meer groen te maken. Voetgangers kunnen gebruik maken van het ontstane dwaalmilieu. Ook winkelend publiek wordt hier onderdeel van. Niet alleen de bestaande uitgang van het bestaande Arendshof maar ook de eventuele nieuwe doorgang zorgen samen voor een meer doorwaadbaar gebied waarbij de nieuwe, verlengde toegang tot Arendshof 2 nog steeds goed bereikbaar en zichtbaar blijft.

openbare ruimte en groen



groen



activering plint

De bestaande bomen geven de nieuwe openbare ruimte identiteit. Daarnaast staan de gebouwen zowel aan het plein als op het plein in een groen ingericht maaiveld. Door het gebied verder te intensiveren met nieuwe bomen en een weelderig grasmilieu ontstaat een prettig leefklimaat voor bewoner en toevallige passant.

Een belangrijke kwaliteit is de alzijdigheid van de gebouwen. Door de woningen in de gebouwen van binnenuit te ontsluiten ontstaat de mogelijkheid het wonen tot op het maaiveld door te trekken. De begane grond wordt daarmee geactiveerd en dat komt de leefbaarheid van het plangebied ten goede.



uitzicht op RABO locatie - bestaand en nieuw groen



- entree woningen
- entree parkeren/fietsen
- entree woongebouwen
- entree winkelcentrum
- groen laag
- groen hoog
- buitenruimte woningen
- bestrating nieuw
- bestrating nieuw
- verhoogde groenbakken
- bestrating conform bestaand Ru



- entree woningen
- entree parkeren/fietsen
- entree woongebouwen
- entree winkelcentrum
- groen laag
- groen hoog
- buitenruimte woningen
- bestrating nieuw
- bestrating nieuw
- verhoogde groenbakken
- bestrating conform bestaand Ru