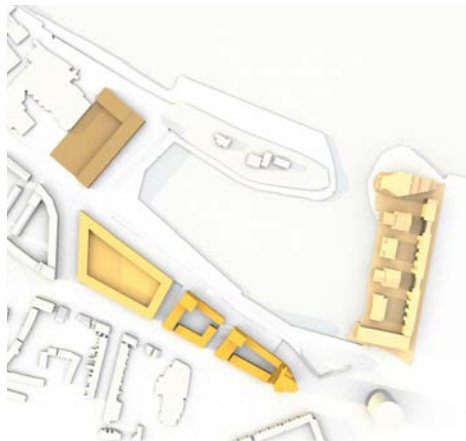




*Een stedelijk ensemble
als scharnier in de stad*

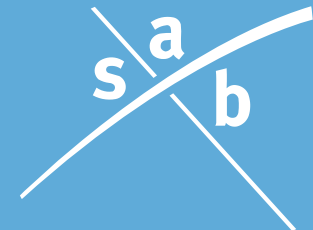


STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEITSPLAN

DIJKKWARTIER OOST

Nijmegen

CONCEPT

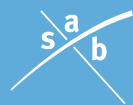


Colofon

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan
Dijkkwartier Oost
Gemeente Nijmegen

Opdrachtgever: Ontwikkelbedrijf Waalfront

Datum: 30 oktober 2018
Ons kenmerk: 170305



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

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

INHOUD

1	INLEIDING	pagina 5
1.1	Aanleiding	
1.2	Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Dijkkwartier Oost	
1.3	Leeswijzer	
2	ANALYSE	pagina 8
2.1	Historische ontwikkeling	
2.2	Verkeer	
2.3	Water en groen	
2.4	Ruimtelijke structuur en hoogteaccenten	
2.5	Ontwikkelingen in de omgeving	
2.6	Conclusie	
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	pagina 23
3.1	Ensembles rond de Waalhaven	
3.2	Stedenbouwkundige principes	
3.3	Voorbeelduitwerking	
3.4	Programma en parkeren	
4	BEELDKWALITEITSPLAN	pagina 30
4.1	Algemeen streefbeeld	
4.2	Laan van Oost Indië	
4.3	Waalhaven	
4.4	De toren	
4.5	Binnentuin	
4.6	Dakvlakken	
4.7	Parkeren en andere voorzieningen	



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Al ruim tien jaar maakt het Ontwikkelbedrijf Waalfront plannen voor de transformatie van het verlaten industriegebied ten westen van het centrum van Nijmegen naar een levendige stadswijk met circa 2600 woningen en voorzieningen: het Waalfront. Nu de Handelskade en Batavia (grotendeels) gerealiseerd zijn, begint het Waalfront gestalte te krijgen. De planontwikkeling voor andere deelgebieden binnen het Waalfront is in volle gang.

Het in 2008 opgestelde Masterplan voor het Waalfront is gedurende de crisis verlaten. Er wordt nu niet meer gewerkt met een blauwdruk voor het gehele gebied, maar met een (globale) Ontwikkelingsvisie. Deze Ontwikkelingsvisie gaat uit van een ontwikkeling per deelgebied, waarbij steeds optimaal ingespeeld kan worden op ontwikkelingen uit de markt.

Een van deze deelgebieden, die binnenkort tot woningbouwlocatie met maximaal 375 appartementen ontwikkeld zal worden, is Dijkkwartier Oost. De locatie is fantastisch gelegen aan de dijk en de Waalhaven en vlakbij het centrum van Nijmegen. Het gebied ligt straks direct aan de Laan van Oost Indië, één van de nieuwe stadsroutes die Nijmegen ontsluit. Maar ook de bestaande woningen aan de Weurtseweg, die deel uitmaken van de buurt Waterkwartier, grenzen aan het plangebied. Daarmee heeft het plangebied een scharnierfunctie in de stad. Dit vraagt om een goede stedenbouwkundige inpassing.

Voorliggend stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan laat aan de hand van enkele stedenbouwkundige principes, de gewenste sfeer en uitstraling zien hoe Dijkkwartier Oost deze spilfunctie in het gebied optimaal kan vervullen.



> Ontwikkelvisie Waalfront met daarin aangegeven Dijkkwartier Oost

1.2 Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

De gemeente Nijmegen heeft de ambitie om gebieden te ontwikkelen met een grote toekomstwaarde. De ontwikkeling van het Waalfront wordt in de welstandsnota benoemd als één van de gebieden die Nijmegen nieuwe identiteit geeft met een herkenbare en onderscheidende gebiedsontwikkeling. Voor deze ontwikkelingen zet de gemeente Nijmegen een Ruimtelijk Kwaliteitsteam in om de beeldkwaliteit te borgen. Dit betekent dat het Ruimtelijk Kwaliteitsteam betrokken is bij het opstellen van voorliggend stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, zal de uitwerking van een bouwplan door het RKT aan voorliggend beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

Daarnaast zijn het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan afgestemd met mogelijke ontwikkelende partijen (woningcorporaties en marktpartijen). Zo is ervoor gezorgd dat enerzijds de ambities om een hoogwaardig woonmilieu aan het Waalfront toe te voegen geborgd zijn als ook dat de ontwikkelende partijen hiermee uit de voeten kunnen.

Voorliggend plan gaat in op de ontwikkeling van Dijkkwartier Oost, dat begrensd wordt door de Weurtse weg, Lijnbaanstraat, Laan van Oost Indië en de dijk. Het plan geeft met name richting aan de ontwikkeling van de bebouwing en binnengebieden binnen het plangebied. Voor het realiseren van een aantrekkelijke woonomgeving, is een passende inrichting van de dijk en Waalhaven minstens zo belangrijk. Het ontwerp hiervan zal in een later stadium door het Ontwikkelbedrijf Waalfront opgepakt worden en valt buiten het bereik van voorliggend plan. Ook de inrichting van de Laan van Oost Indië valt buiten de scope van voorliggend stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat allereerst in op de ruimtelijke analyse van het gebied. Niet alleen de historische ontwikkeling van het plangebied, maar ook relevante ontwikkelingen in de omgeving komen daarbij aan bod. Op basis van deze analyse stellen we uitgangspunten op. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de stedenbouwkundige inpassing van Dijkkwartier Oost. Het geeft de belangrijkste stedenbouwkundige principes weer voor de goede ruimtelijke inpassing van het bouwblok in de omgeving. Tot slot beschrijft hoofdstuk 4 de beoogde beeldkwaliteit voor de ontwikkeling. Nadat een algemeen streefbeeld is weergegeven, komen de verschillende zijdes van het Dijkkwartier Oost aan de orde.



2

ANALYSE

2.1 Historische ontwikkeling

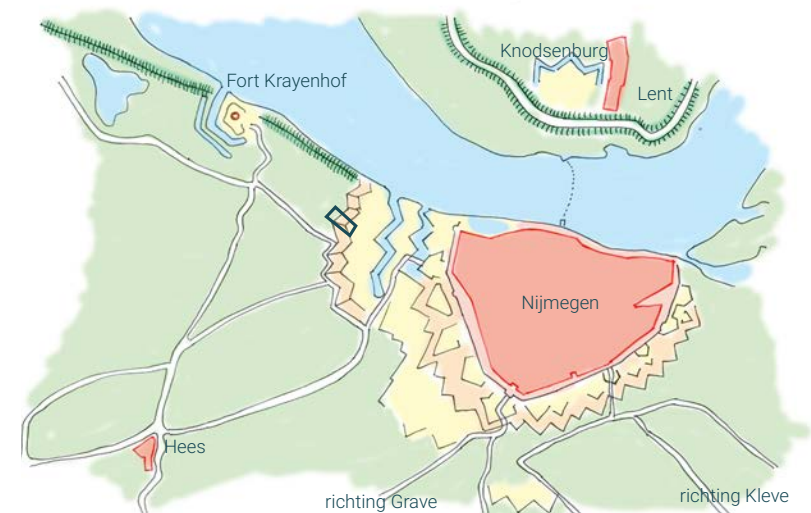
De historische ontwikkeling van het gebied is van belang voor de identiteit. In Nijmegen in het algemeen en Waalfront in het bijzonder zijn drie tijdslagen te onderscheiden die heel belangrijk zijn geweest in de ontwikkeling van het gebied.

In de Romeinse tijd bestond Nijmegen al als Ulpia Noviomagus Batavorum; een Romeinse nederzetting met stadsrechten. De verbindingsweg tussen de nederzetting en de pont lag ongeveer ter hoogte van het plangebied van Dijkkwartier Oost. Van de Romeinse periode zijn geen bovengrondse overblijfselen zichtbaar.

De volgende tijdslaag die van belang is in de Nijmeegse geschiedenis is de ontwikkeling van de Vestingwerken in de 17e en 18e eeuw. Begin 19e eeuw is ook het westelijk van het plangebied gelegen Fort Krayenhof ontstaan. Hiervan zijn nog enkele restanten aanwezig, die binnenkort een plek krijgen binnen het te ontwikkelen Park Fort Krayenhof. Het plangebied van Dijkkwartier Oost bevindt zich midden in de vestingwerken, waarvan nu niks meer te zien is. In deze periode worden in de omgeving ook de eerste dijken aangelegd, waarmee de hoogteverschillen ontstaan, die ook nu nog zo kenmerkend voor het gebied zijn.



> laat Romeinse periode



> rond 1850

> de Timmerfabriek

In 1853 besluit het stadsbestuur om buiten de stadswallen een nieuwe haven, de Waalhaven aan te leggen. Vanaf 1865 is deze haven ook per spoor bereikbaar. Als in 1879 de spoorverbinding met Arnhem wordt gerealiseerd, ontstaat er een barrière tussen het plangebied en het centrum van Nijmegen; omwille van voldoende doorvaarhoogte van de Waal wordt het spoor op grote hoogte gerealiseerd.

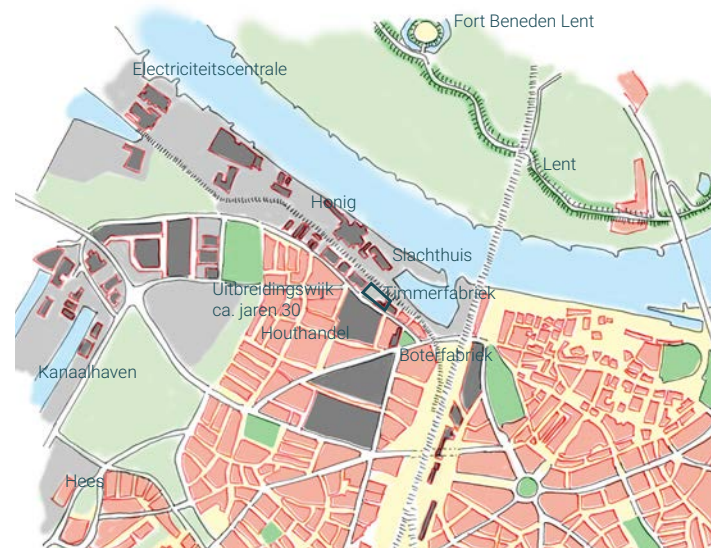
Nadat de vestingstatus is opgeheven, komt in Nijmegen ook de industrie op. Rond 1910 verrijzen de eerste fabrieken in het gebied. Er ontstaat een gezonde ontwikkeling tussen de structuurdragers Weurtseweg en Waalbandijk. Aan de Weurtseweg worden de eerste

woningwoningen gebouwd, terwijl het gebied tussen Weurtseweg en Waalbandijk plaats biedt aan kleinschalige industrie (timmerfabriek). Tussen Waalbandijk en Haven ontstaan grotere fabrieken, zoals het Slachthuis en de Honig.

In het plangebied zijn in de loop van de tijd ook enkele woningen aan de Weurtseweg gebouwd en diverse bedrijven gevestigd. De huidige bebouwing is gesloopt. Wel is een oorspronkelijk hekwerk, dat de toegangspoort vormde naar één van de bedrijven bewaard. Dit hekwerk kan een plek krijgen in het te ontwikkelen wooncomplex en daarmee de identiteit van het gebied versterken.



> rond 1910



> rond 1980

- Hoofd fietsroutes
- secundaire fietsroutes
- Autoroutes
- Locatie



2.2 Verkeer (incl. Laan van Oost Indië)

In de huidige situatie is de Weurtseweg de belangrijkste ontsluitingsweg in dit deel van Nijmegen. De inrichting is te karakteriseren als een versnipperd en versteend tracé.

Met de realisatie van Batavia is een start gemaakt met de aanleg van de Laan van Oost Indië, de S101. Dit wordt de gebiedsontsluitingsweg vanaf de Oversteek naar het centrum van Nijmegen dwars door het Waalfront. Deze weg volgt het tracé van de Waalbandijk en vervolgt de route over de Weurtseweg. Voor de vormgeving van het tracé is een aparte studie gemaakt naar de ruimtelijke en verkeerskundige uitwerking (Tracé Laan van Oost Indië Nijmegen, Royal Haskoning en SAB, februari 2018), zie ook paragraaf 2.5.

Naast de auto ontsluiting zijn goede fietsroutes van belang. In de huidige situatie loopt de snelfietsroute over de Waalbandijk. Met de aanleg van de Laan van Oost Indië zal ook de fietsstructuur wijzigen, waarbij de snelfietsroute over de Weurtseweg zal lopen. De fietsroute over de Waalbandijk zal echter blijven bestaan en een directe route vanaf Dijkkwartier Oost naar het centrum en het station vormen. Daarnaast zijn diverse voorzieningen in het centrum en waterkwartier goed ontsloten voor fietsers.

Ook voor openbaar vervoer is Dijkkwartier Oost goed ontsloten. Het treinstation ligt op circa 1 km loop- of fietsafstand. Ook rijden er diverse buslijnen over de Weurtseweg.



> Huidige Weurtseweg: versnipperd en een erg versteend profiel



> Huidige fietsroute over de Waalbandijk

2.3 Water en groen

De ligging van het plangebied aan de Waalbandijk, de Waalhaven en de Waal heeft veel potentie om de woningen een fantastisch uitzicht op de Waalhaven en de Waal te geven. Het gebied rond de Waal biedt al veel recreatieve routes in het groen en langs/over het water. Daarbij heeft de gemeente de ambitie om van de waaloever een openbaar flaneergebied te maken. Ook zal er een voetgangersbrug tussen Handelskade en het groene schiereiland komen. Daarmee wordt het mogelijk om een rondje Waalhaven te maken. Maar ook een rondje over de Waal behoort tot de mogelijkheden. Het is echter wel van belang dat de Waalhaven ook als aantrekkelijk verblijfsgebied wordt ingericht.

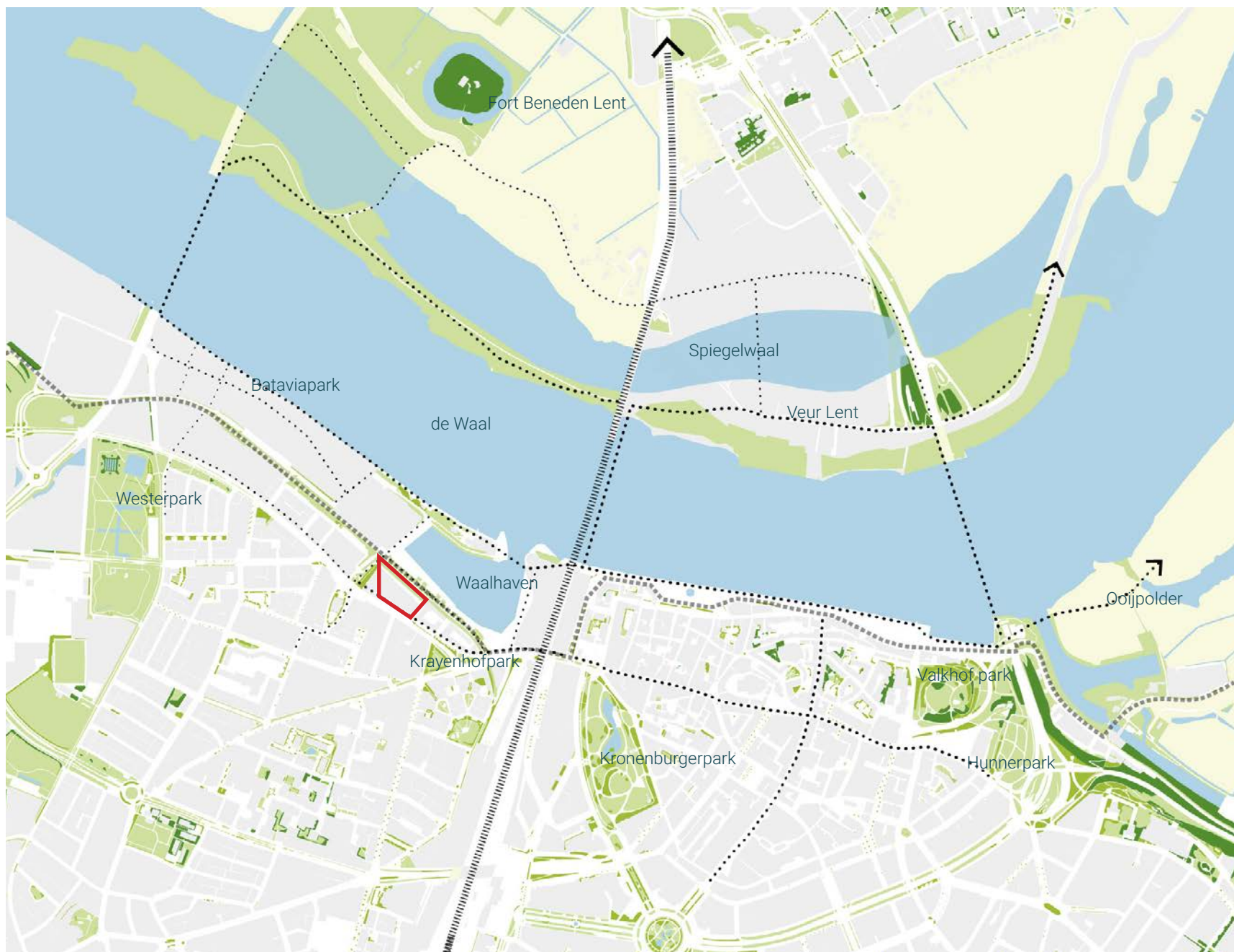
Aan de andere zijden van het plangebied is beperkt groen aanwezig. Nabij de Havenweg is een laantje van zuileiken uit 1995. Deze zullen moeten wijken voor de aanleg van de Laan van Oost Indië. Hetzelfde geldt voor enkele bomen langs de Weurtseweg. Het is echter de intentie om de Laan van Oost Indië een laanbeplanting aan weerszijden te geven, waarmee de structuurdrager groene kwaliteit krijgt. Daarnaast heeft de Waalbandijk natuurlijk ook een belangrijke waterkerende functie. In de huidige situatie bestaat de waterkerende functie uit een dijkprofiel met een keerwand van ca. 1m hoog. De kans bestaat dat de dijk in de toekomst opgehoogd moet worden, waarbij het maaiveld op 15.7m + NAP komt te liggen.



> Hier komt een voetgangersbrug om de flaneerroute langs de Waal mogelijk te maken



> De Waalhaven is in potentie een aantrekkelijk verblijfs- en woongebied





2.4 Ruimtelijke structuur en hoogteaccenten

Ruimtelijke structuur

Ten zuiden van het plangebied ligt de wijk de Biezen. Deze wijk is in de jaren '20 en '30 ontstaan en gebouwd volgende de tuinstadgedachte. De ruimtelijke structuur bestaat dan ook overwegend uit laagbouw blokken met eengezinswoningen met tuinen. Langs de Weurtseweg staan ook individuele panden van twee lagen met kap. In de loop van de jaren zijn er diverse vernieuwingsprojecten gerealiseerd. Het onlangs gerealiseerde Batavia (onderdeel van Waalfront) bestaat ook uit gesloten laagbouwblokken van eengezinswoningen met tuin.

Richting het centrum krijgt de bebouwing een steeds stedelijker karakter. De samengestelde bouwblokken ten oosten van het plangebied, Waalhaeve, bestaan uit een mix van eengezinswoningen en appartementen. Dit complex vertoont duidelijke samenhang in de architectonische uitwerking, die te karakteriseren is als donker, gesloten met weinig plasticiteit in de gevels. Aan de Weurtseweg is het complex afwisselend 4 en 5 lagen hoog, aan de dijkzijde is het complex 6 lagen hoog (waarvan de onderste bouwlaag in de dijk). Daarnaast heeft het een drietal hoogteaccenten van 14 á 15 bouwlagen.

Aan de zijde van de haven doet het complex weinig met de ligging aan de dijk; op de begane grond is een vrij gesloten plint gerealiseerd en een hekwerk markeert de harde scheiding tussen openbaar-privé.

Op de kop van de haven is Handelskade gerealiseerd. Dit complex heeft een samenhangende en hoogstedelijke uitstraling met bouwhoogtes van 6 tot 10 bouwlagen en een hoogteaccent aan de haven, de Lunet (17 lagen). Dit complex reageert in maat en schaal duidelijk op de ligging aan de weidse haven en heeft een open, transparante uitstraling.

Het schiereiland vormt een bijzonder gebied. Hier zijn geen grote ontwikkelingen voorzien, maar dit zal een groene uitstraling behouden met enkele kleine gebouwen.

Functioneel ligt de nadruk in de omgeving van het plangebied op wonen. In de plint van Waalhaeve liggen commerciële ruimtes aan de Weurtseweg. Aan de Handelskade zijn publieksaantrekkende functies (horeca) gerealiseerd in de plint. Daarnaast is de Honig een bruisende plek, die plaats biedt aan diverse evenementen en tijdelijke functies. Dit gebied, dat nu nog grote fabriekshallen huisvest, zal transformeren naar een gemengd woon- en werkgebied (zie 2.5).



> De bouwblokken van Waalhaeve

Hoogteaccenten

Daarnaast is het mogelijk dat er aan de overzijde van de Voorstadslaan een toren van maximaal 120m hoog wordt gerealiseerd aan het spoor, de Hezelpoort. Het vigerende bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Er zijn echter voor zover bekend geen concrete bouwplannen.

In de hoogbouwvisie van de gemeente Nijmegen is hoogbouw hoger dan 25m. Hoogbouw dient een alzijdige oriëntatie en presentatie te hebben. Door bijzondere architectonische kwaliteit dient dit bij te dragen aan het uiterlijk van de stad. Ruimtelijk gezien kunnen we verschillende typen hoogteaccenten onderscheiden:

- landmarks, die grote gebieden in de stad markeren. Voorbeelden zijn de St. Stevenskerk, Nimbus, maar ook het Erasmusgebouw bij het Universiteitsterrein. Ook de geplande Hezelpoort hoort in dit rijtje thuis.
- torens; deze markeren een gebied door hun ligging, hoogte en vormgeving. Zij zijn van belang in de oriëntatie van een gebied. Voorbeelden hiervan zijn de Lunet, maar ook de hoogste toren van Waalhaeve aan de Voorstadslaan.
- hoogteaccenten; dit zijn accenten die volgens de definitie van hoogbouw onder hoogbouw vallen, maar louter zorgen voor een (hoog) stedelijke woonomgeving en geen directe bijdrage leveren aan de oriëntatie in de stad.
- architectonische accenten; dit zijn (hoogteaccenten) die op het niveau van de straat belangrijke hoeken of punten kunnen accentueren, maar die van een lager schaalniveau zijn (kleiner dan 25m).

Hoewel het geen gebouwen zijn, leveren de bruggen over de Waal ook een belangrijke bijdrage aan de skyline van Nijmegen en zijn in dit kader noemenswaardig.



> Ontwikkeling van het hoogstedelijke Handelskade



> Bestaande hoogbouw van de Waalhaeve aan de Weurtseweg



> Landmarks in Nijmegen



landmark



toren



hoogte accent



architectonisch
accent

2.5 Ontwikkelingen in de omgeving

Laan van Oost Indië

Voor het exacte tracé van de Laan van Oost Indië is een aparte studie verricht waarin vanuit verkeerskundig, ruimtelijk en financieel oogpunt verschillende varianten zijn verkend voor het tracé. Uit deze studie is uiteindelijk 'tussenvariant B' naar voren gekomen als voorkeursvariant, die ook op draagvlak kan rekenen onder de stakeholders. Deze variant is door het college vastgesteld als uit te werken tracé op 20 maart 2018. Daarmee zijn ook de plangrenzen waarbinnen Dijkkwartier Oost ontwikkeld kan worden bepaald.

Met het gekozen tracé zijn zowel ten oosten als ten westen van de laan 'bouwvelden' gedefinieerd, die zich goed voegen in het stedelijk weefsel en bovendien de oriëntatie en leesbaarheid van het gebied vergroten. Voor Dijkkwartier Oost betekent de keuze voor dit tracé dat het gebied echt een spilfunctie in de stad krijgt. Enerzijds moet het nieuwe bouwblok de 'afbuiging' van de Laan van Oost Indië richting Weurtseweg begeleiden. Anderzijds ontstaat er bij de haven een markante kop, waarbij Dijkkwartier Oost de entree naar de haven vormt. Vanuit de stad bezien is het van belang dat er een stevige wand de laan begeleidt en duidelijk is dat de gebiedsontsluitingsweg in noordelijke richting afbuigt en het oostelijk deel van de Weurtseweg een ondergeschikte rol heeft.

Toekomstige Dijkverhoging

Het plangebied ligt binnen een beschermingszone van een waterkering. Binnen deze beschermingszone gelden restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken. Daarnaast wil het waterschap de ruimte behouden om de waterkering in de toekomst te versterken. Daarom dient een zone aan weerszijden van de waterkering vrijgehouden te worden (het profiel van vrije ruimte).



> Nieuwe ligging Laan van Oost Indië

De huidige waterkering bestaat uit een dijklichaam met maaiveld op ca. 14.7m + NAP en daarnaast een keerwand van ca. 1m hoog. Er dient bij de planuitwerking rekening gehouden te worden met ophoging van 1m. Hierbij komt het maaiveld op 15.7m + NAP te liggen en wordt daarnaast nog een nieuwe keerwand of talud een meter hoger gemaakt. Het is onduidelijk hoe in dat geval met het bestaande complex Waalhaeve wordt omgegaan. Deze woningen liggen met de voordeuren op ca. 14.8m + NAP.

Waalkwartier

Gelijktijdig met het opstellen het voorliggende plan voor Dijkkwartier Oost, is het Ontwikkelbedrijf ook bezig met het vormgeven van het stedenbouwkundig plan voor Waalkwartier, waarin het slachthuis Hilckmann en Honig herontwikkeld worden tot een levendige stadswijk. Deze ontwikkeling is van belang voor Dijkkwartier Oost, omdat het Waalkwartier ook een kop krijgt aan de Waalhaven. Daarnaast zal vanaf de Laan van Oost Indië tussen beide ontwikkelingen in een belangrijke entree naar de Waalhaven komen. Het is daarom van belang dat de planvorming voor Waalkwartier en Dijkkwartier op elkaar afgestemd zijn. Het (voorlopig) stedenbouwkundig plan voor Waalkwartier gaat uit van een stevige bebouwingswand aan de haven van 8 bouwlagen met één hoogteaccent van ca. 15 bouwlagen. Op de begane grond aan de haven zijn publieksaantrekkende functies voorzien en loopt een ontsluitingsweg richting het groene schiereiland voorlangs de bebouwing



> Impressie van hoe het Waalfront er mogelijk over een aantal jaar uit zou kunnen zien

2.6 Conclusie

Dijkkwartier Oost ligt op een fantastische locatie in Nijmegen, direct aan de Waalhaven én vlakbij het centrum van Nijmegen en het station. Binnen het Waalfront heeft Dijkkwartier een strategische ligging en zal het een spilfunctie in het gebied gaan vervullen. Dijkkwartier Oost vormt hét scharnierpunt tussen de twee historische structuurdragers Weurtseweg en Waalbandijk, tussen de bestaande laagbouw van de Biezen en de hoogstedelijke Waalhaven en een belangrijke schakel om het Waalfront met het centrum van Nijmegen te verbinden.

Het Dijkkwartier moet in zijn ruimtelijke structuur de oriëntatie en 'wayfinding' op de nieuw aan de te leggen Laan van Oost Indië versterken en tegelijkertijd een entree naar de haven vormen vanaf de nieuwe stadsas.

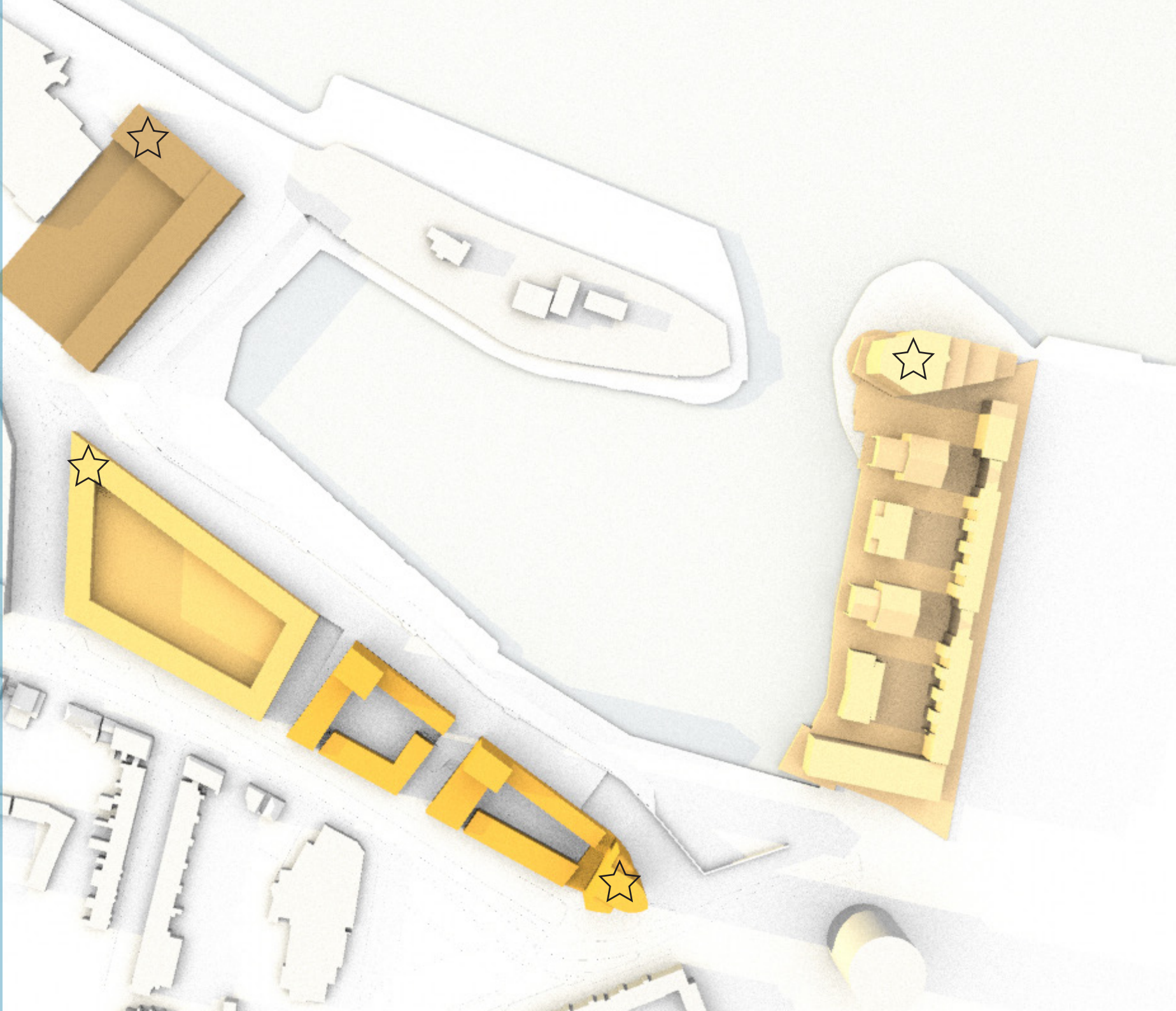
Daarbij komt nog dat de twee bestaande complexen Handelskade en Waalhave een heel uitgesproken eigen karakter hebben, die weinig met elkaar gemeen hebben, behalve dat ze beiden uit een hoogstedelijke massa rond de haven bestaan.

De uitdaging is dan ook om Dijkkwartier vorm te geven als een betekenisvol complex dat de belangrijke schakelfunctie in de stad optimaal kan vervullen.



> Dijkkwartier Oost; belangrijke schakel in het Waalfront

3



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Ensembles rond de Waalhaven

Met de complexen Handelskade en Waelhaeve kent de Waalhaven reeds twee ensembles met een sterke eigen identiteit. Met de ontwikkeling van het Waalkwartier komt daar een derde ensemble met een eigen uitstraling bij. Het Dijkkwartier zal als vierde ensemble het beeld rondom de Waalhaven compleet maken. Deze ensembles hebben een vergelijkbare schaal en maat en hebben met elkaar gemeen dat zij een (hoogstedelijk) karakter hebben met een uitgesproken accent. Wat betreft architectonische uitstraling verschillen de ensembles sterk van elkaar.

Ook voor het Dijkkwartier is het uitgangspunt om een hoogstedelijk ensemble te realiseren met een markant hoogteaccent op de kop Laan van Oost Indië – Waalhaven. Het is van belang om het Dijkkwartier vorm te geven als een samenhangend ensemble om aan te sluiten bij en tegenwicht te bieden aan de bestaande ensembles rond de Waalhaven.

De openbare ruimte rondom de Waalhaven zal daarbij voor de samenhang en verbinding tussen de ensembles zorgen. Deze opgave valt buiten het bereik van voorliggend stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Maar het is van groot belang dat rondom de Waalhaven een prettige verblijfskwaliteit ontstaat.

Daarbij zullen de Handelskade en Waalkwartier de meer levendige zijdes zijn met publieke functies op maaiveld, terwijl Waelhaeve en Dijkkwartier de meer “beschouwende kant” vormen, waar hoofdzakelijk woonprogramma op de begane grond is gesitueerd.

De uitdaging voor Dijkkwartier is dan ook om een samenhangend gebouwensemble te ontwerpen, dat aan alle zijdes reageert op de specifieke context en toch ook een sterke eigen identiteit meebrengt.

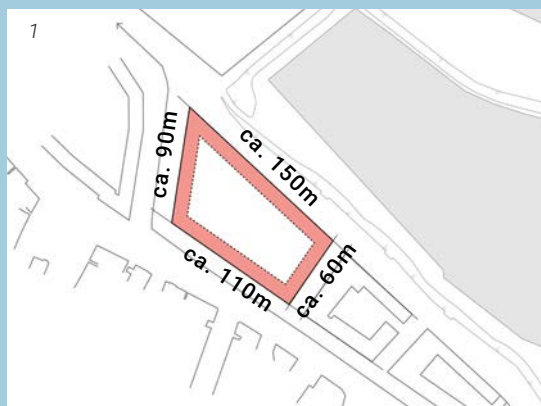
3.2 Stedenbouwkundige principes

Bij de vormgeving van het ensemble zijn de volgende principes leidend:

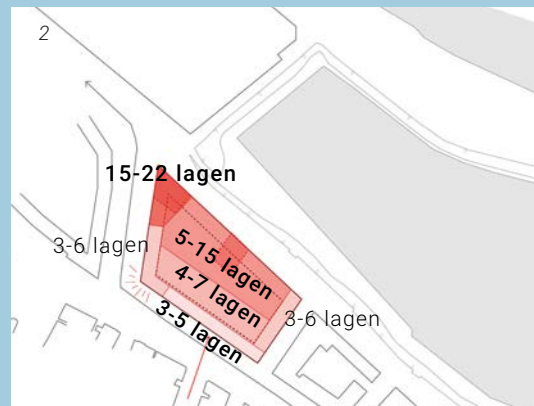
1. Het bouwblok volgt aan de noord- en zuidzijde de rooilijnen van Waalhaeve. Aan de westzijde volgt het bouwblok het tracé van de Laan van Oost Indië. Aan de oostzijde scheidt een straat van minimaal 14m breed het bestaande en nieuwe blok.
2. De uitdaging om aan alle zijden aan te sluiten op de specifieke context komt onder meer tot uitdrukking in de bouwhoogtes. Met een bouwhoogte van 3-5 bouwlagen aan de Weurtseweg (Laan van Oost-Indië) markeren we de overgang van de laagbouw in de bestaande stad naar het hoogstedelijke karakter aan de haven. Aan

het nieuwe (omhooglopende) deel van de Laan van Oost Indië zijn 3 tot 6 bouwlagen toegestaan. Tussen de Weurtseweg en de haven zijn er twee zones waarin de toegestane hoogtes steeds verder oplopen. Aan de haven is het verplicht om minimaal een accent van meer dan tien lagen te realiseren om het complex de gewenste hoogstedelijke uitstraling te geven. Direct tegen Waalhaeve aan en bij de doorsteek langs de Laan van Oost Indië is de toegestane hoogte zes bouwlagen. Het accent op de kop is 15 tot 22 bouwlagen hoog.

3. Rondom Dijkkwartier zijn diverse routes van de bestaande stad naar de Waalhaven aanwezig. Het is mogelijk om in Dijkkwartier een extra



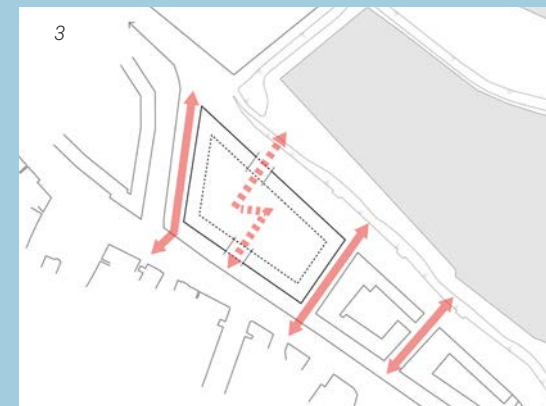
In de basis bestaat het ensemble uit een gesloten bouwblok dat aan de noord- en zuidzijde de rooilijnen van de blokken aan de Nina Simonestraat volgt.



Markant hoogteaccent begeleidt de Laan van Oost Indië en vormt het oriëntatiepunt in het gebied.

Binnen bouwblok overgang van stedelijk naar hoogstedelijk woonmilieu, minimaal 1 accent > 10 bouwlagen.

Aandacht voor accenten op bijzondere punten.



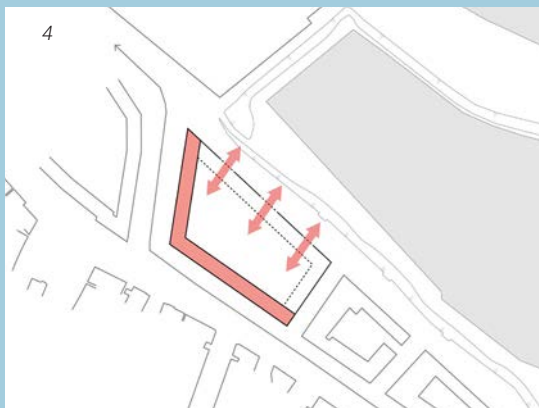
Rondom het blok zijn directe/openbare verbindingen aanwezig tussen bestaande stad en Waal.

Een semi-publieke doorgang door het blok is mogelijk.

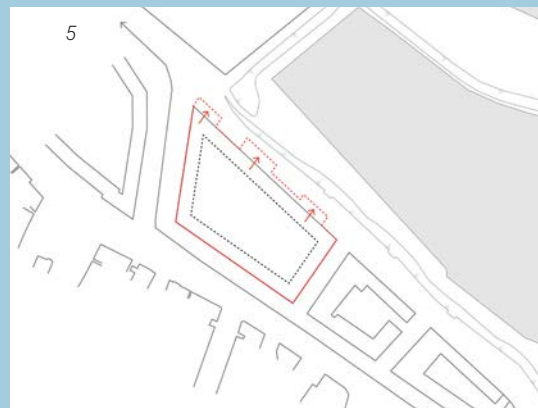
(semi-publieke) doorgang te realiseren. Gezien de beschikbaarheid van andere routes is dit niet verplicht.

4. Langs de Laan van Oost Indië krijgt het ensemble het karakter van een stedelijke wand. Dit versterkt het karakter van de laan en zorgt tevens voor afscherming van het geluid. Daarentegen is het aan de Waalhaven juist wenselijk als het complex zich opent naar de Waalhaven en hier een sterke relatie mee aangaat.
5. Om de wisselwerking met de haven te versterken zijn vanaf de derde verdieping uitkragingen over de rooilijn mogelijk aan de zijde van de dijk.

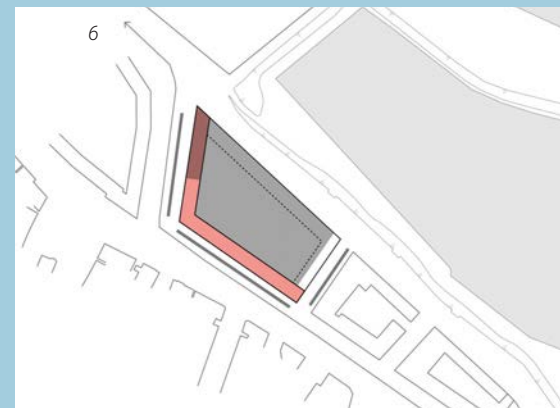
6. Langs de Laan van Oost Indië krijgt het gebouw een levendige uitstraling met commerciële ruimtes en/of woningen en/of entrees. Dichte gevels met parkeren of bergingen worden zoveel mogelijk voorkomen. Aan de zijde van de dijk bevinden zich op maaiveld (dijkniveau) woningen en entrees. Parkeren voor bewoners bevindt zich binnen het bouwblok (achter de levendige plint). Parkeren voor bezoekers gebeurt langs de parallelstraat in de Laan van Oost Indië en de tussenstraat.



Een stedelijke wand begeleidt de Laan van Oost Indië. Naar de Waalhaven opent de bebouwing zich om de relatie met de haven te versterken



Vanaf de 3e verdieping zijn overbouwingen naar de haven toe, toegestaan om de relatie met de haven te versterken



Het gebouw heeft een levendige plint aan de Laan van Oost Indië met commerciële ruimten en/of entrees en/of wonen. Dichte gevels met parkeergarages of bergingen worden zoveel mogelijk voorkomen. Parkeren voor bezoek gebeurt langs parallelweg en in de tussenstraat

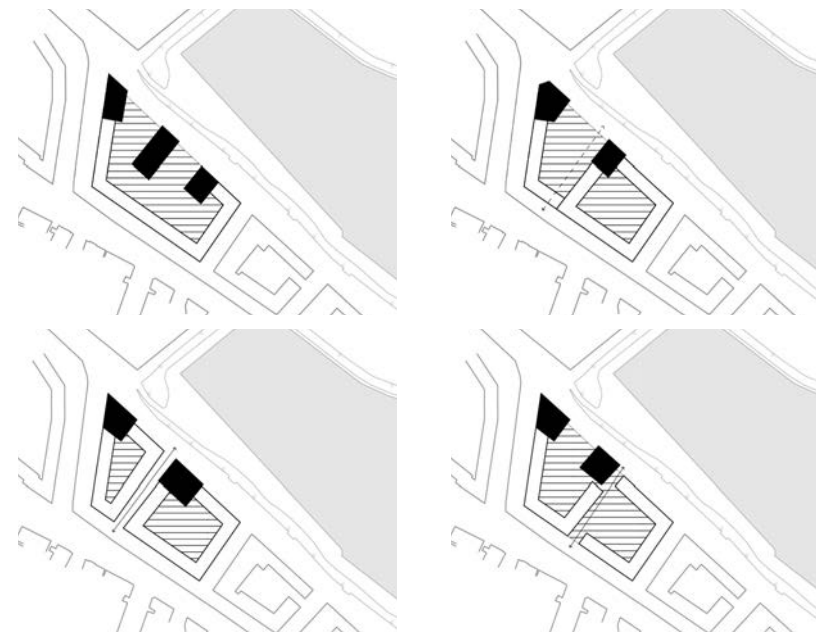
3.3 Voorbeelduitwerking

Met de stedenbouwkundige principes zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd om een ensemble te vormen dat de schakelfunctie in Waalfont kan vervullen. Daarbinnen zijn echter nog verschillende uitwerkingen denkbaar. We kiezen bewust voor een flexibel kader, zodat architecten en ontwikkelaars de vrijheid hebben om met hun eigen creativiteit een optimaal plan te ontwikkelen. Zo is het mogelijk om het ensemble vorm te geven als twee bouwblokken met een tussenstraat, maar is het tevens mogelijk om een samengesteld gebouwensemble met meerdere accenten te realiseren.

Op de pagina hiernaast is de voorbeelduitwerking afgebeeld die de afgelopen maanden in samenwerking met architecten Thijs Asselbergs Architectuurcentrale, van Ommeren Architecten (namens Talis en Portaal) en Jury! (namens BPD) tot stand is gekomen. De voorbeelduitwerking laat zien hoe het blok in de omgeving kan worden ingepast.

Daarvoor zijn voor een aantal ontwikkelingen in de directe omgeving enkele aannames gedaan:

- De inrichting van de openbare ruimte van de Laan van Oost Indië (civiel technische uitwerking door BOOT)
- De inrichting van de Waalhaven (nog nader uit te werken inrichtingsopgave door Ontwikkelbedrijf Waalfront)
- Het Waalkwartier (stedenbouwkundig plan in ontwikkeling door KCAP)
- Dijkkwartier West (nader uit te werken ontwikkeling)



> Binnen de stedenbouwkundige principes zijn verschillende uitwerkingen denkbaar



> Ontwikkelingen in de omgeving



> Voorbeelduitwerking in samenwerking Thijs Asselbergs Architectuurcentrale, van Ommeren architecten en JURY!

3.4 Programma en parkeren

Dijkkwartier biedt ruimte aan maximaal 375 woningen. Het streven is om een gedifferentieerd woningprogramma te realiseren met een aanzienlijk aandeel sociale woningbouw (minimaal 40%). Er zullen diverse typen appartementen komen, variërend van kleine eenheden van maximaal 35m² tot royale appartementen die diverse doelgroepen aanspreken. In elk geval behoren jongeren tot de doelgroep.

Daarnaast is het streven om op gebouwniveau het gebruik van de fiets te stimuleren en het autogebruik te beperken. Daartoe is de parkeernorm centrum van de gemeente Nijmegen van toepassing. Mogelijk behoren ook experimenten met bijvoorbeeld deelauto's tot de mogelijkheden om het aantal benodigde autoparkeerplaatsen te reduceren.

Voorwaarde hierbij is wel dat er zeer goed en makkelijk toegankelijke fietsenstallingen in het gebouw gerealiseerd worden. Dit betekent dat fietsen niet in weggestopte bergingen gestald worden, maar in goed bereikbare stallingen nabij de entrees van de gebouwen aan de Laan van Oost Indië en/of op de Dijk.



4

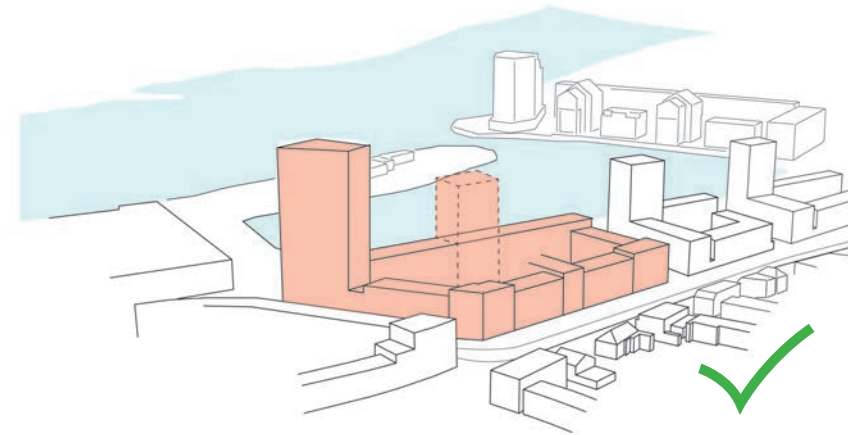
BEELDKWALITEITSPLAN

4.1 Algemeen streefbeeld

Diverse onderdelen van het Waalfront met een sterke, eigen identiteit ontmoeten elkaar rondom de Waalhaven. Dit vraagt om een krachtig vormgegeven ensemble als tegenhanger. De samenhang en herkenbaarheid van het ensemble staat dan ook voorop.

Daarbinnen reageert het ensemble sterk op de schaal en maat van de verschillende stadsdelen waar het Dijkkwartier zich in bevindt. Dit betekent dat er voor de Laan van Oost Indië, de haven, de binnentuin én de toren eigen specifieke spelregels gelden om de scharnierfunctie in het gebied te kunnen vervullen. Zo zal het complex aan de Laan van Oost Indië ingaan op de intimiteit van de bestaande stad, terwijl aan de havenzijde een antwoord gegeven wordt op de weidsheid van het landschap van de Waal.

De uitdaging is daarbij om alle zijdes als volwaardige 'voorkanten' van het complex te benaderen en ontwerpen. De ordening en hiërarchie binnen het ensemble is logisch en vanzelfsprekend. Het ensemble wordt uitgevoerd in een verfijnde baksteenarchitectuur met veel plasticiteit in de gevels. Naast baksteen wordt veel glas toegepast, zodat het complex een open uitstraling krijgt en ondanks de schaal toch een open en lichtvoetig karakter krijgt, zeker aan de haven. Het toepassen van materialen die mooi en duurzaam verouderen staat voorop. Bij voorkeur worden circulaire of biobased materialen toegepast.



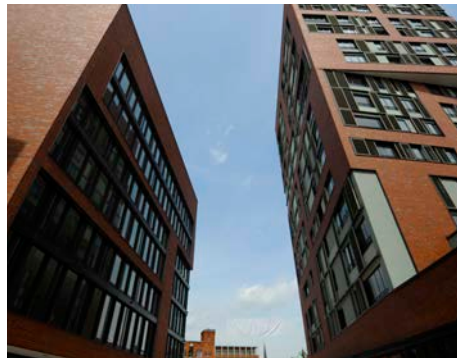
> De samenhang en herkenbaarheid van het ensemble staat voorop



> Te veel verschillende materialen en/of kleuren doen afbreuk aan de samenhang en herkenbaarheid van het ensemble

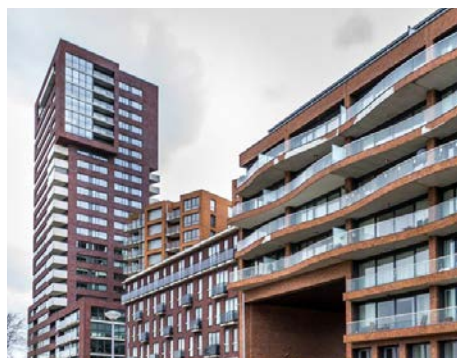


herkenbaar ensemble



baksteen en glas zijn basismaterialen

herkenbaar
ensemble



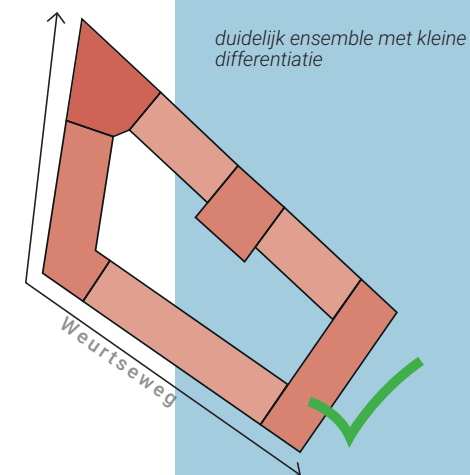
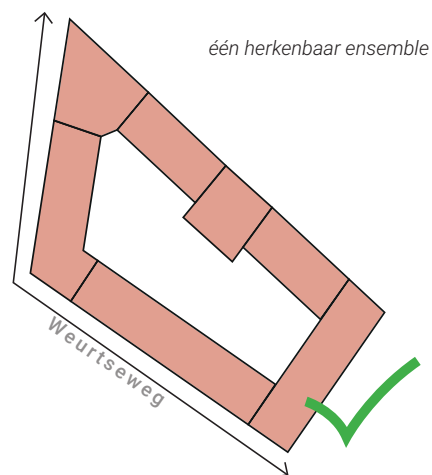
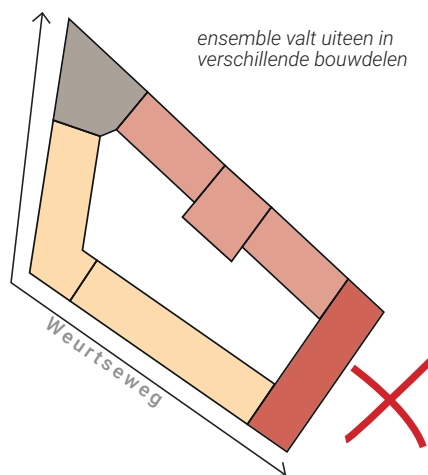
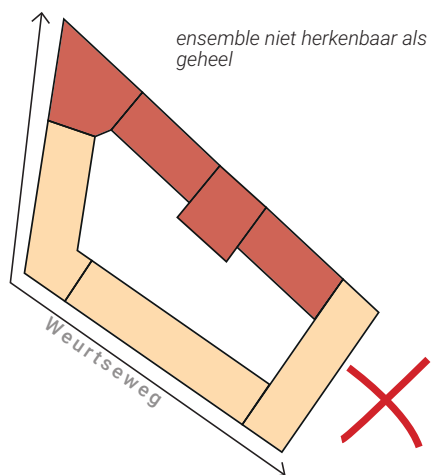
differentiatie binnen ensemble

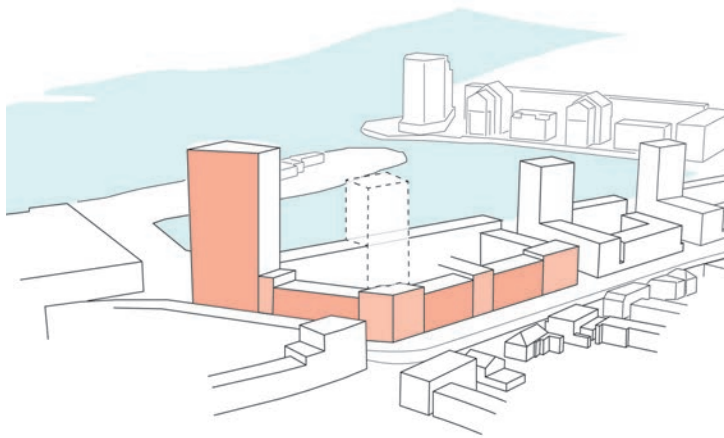


verfijnde baksteen architectuur



sterke eigen identiteit





> De wand aan de Laan van Oost Indië reageert op de maat en de schaal van de bestaande stad

4.2 Laan van Oost Indië

Stedelijke wand

De Laan van Oost Indië is een belangrijke stedelijke laan in Nijmegen. De bebouwing versterkt het karakter van de laan door hier een stedelijke wand van minimaal drie en maximaal vier á vijf lagen hoog te realiseren tegenover de bestaande bebouwing aan de Weurtseweg. Daar waar de Laan van Oost-Indië omhoog loopt richting de dijk mag de bouwhoogte 3 tot 6 lagen zijn. Daarmee zetten we een eerste stap in de schaalessprong van de bebouwing richting de haven.

Gevarieerd gevelbeeld

De stedelijke wand maakt deel uit van het ensemble dat het Dijkkwartier vormt. De herkenbaarheid van het ensemble staat dan ook voorop. Voorkomen dient te worden dat de gevelwand in verschillende gebouwdelen uiteen valt en het complex onvoldoende de belangrijke 'schakelfunctie' in de stad kan vervullen. Anderzijds is het van belang dat de wand wel reageert op de schaal van de bestaande stad en voldoende variatie in de gevel te realiseren. Een gevarieerd gevelbeeld waarin de menselijke maat naar voren komt en verschillende (woon)programma's zijn af te lezen is dan ook het uitgangspunt. Om deze gevarieerde gevelwand te realiseren kunnen verschillende middelen ingezet worden, zoals bijvoorbeeld:

- Variatie in de bouwmassa van de bouwdelen
- Doorgangen/openingen in de gevelwand
- Variatie in de gevelindelingen
- Herkenbare en verbijzondering van de entrees



verbijzondering entrees



stedelijke wand met plasticiteit in de gevel



variatie in de bouwmassa

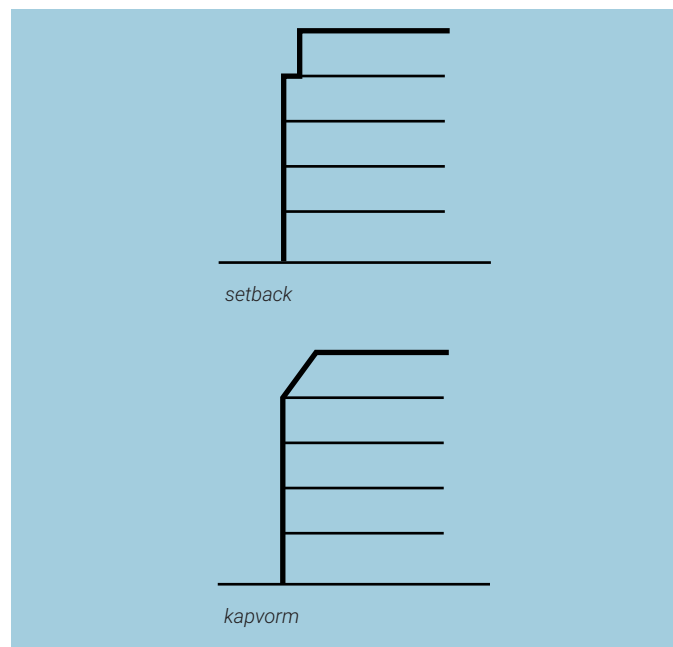


variatie in gevelindeling

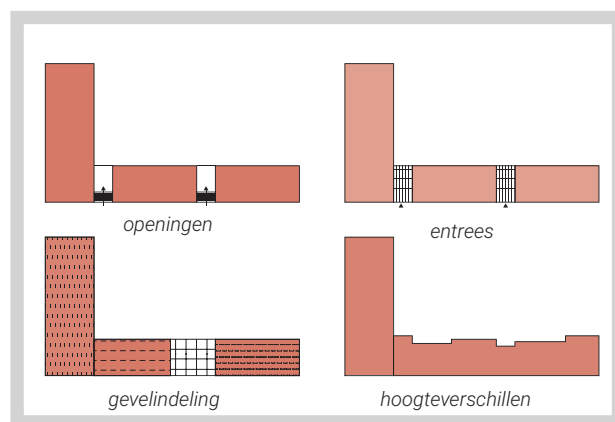
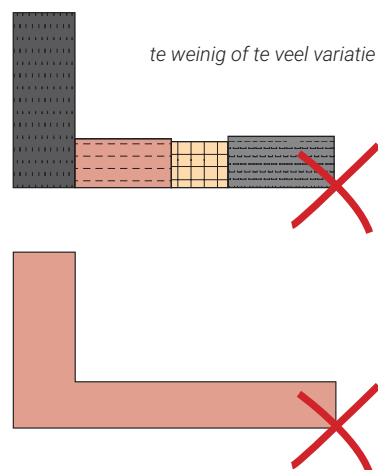
Dakbeëindiging Weurtseweg

De bebouwing aan de zuidzijde van de Weurtseweg bestaat overwegend uit twee lagen met kap en kent een individuele uitstraling. De bestaande blokken van Waalhaeve bestaan uit afwisselend vier en vijf lagen. Ook het ensemble Dijkkwartier bestaat afwisselend uit vier en vijf bouwlagen om gewenste menselijke maat aan de bebouwing tegenover de bestaande woningen te geven.

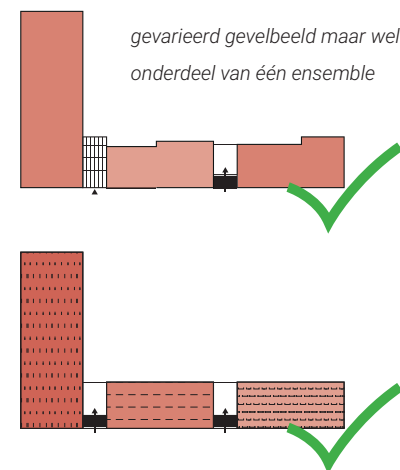
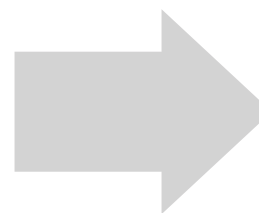
Maximaal de helft van de gevel aan de Weurtseweg heeft een volledige vijfde laag. Bij de andere helft van de bebouwing ligt de goothoogte op de vierde bouwlaag. Door te werken met een set back of een kapvorm kan toch woonprogramma op de vijfde laag gerealiseerd worden.

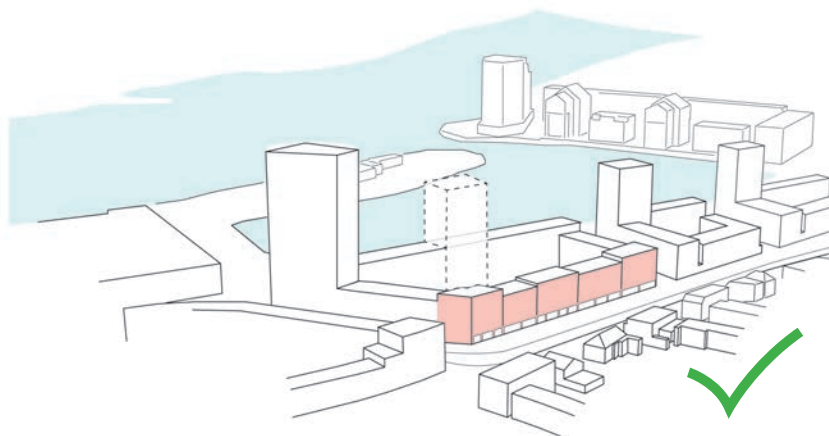


Aan de Weurtseweg ligt bij 50% van de bebouwing de goothoogte op de vierde bouwlaag. Met setbacks op kapvorm is programma op de vijfde laag mogelijk.

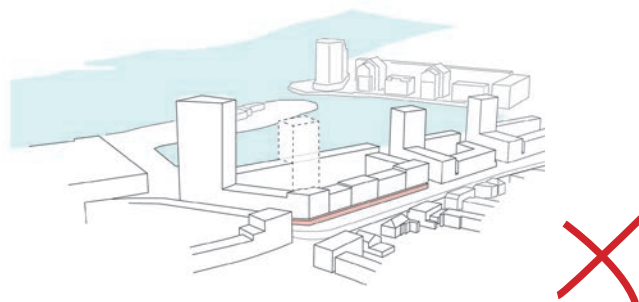


voorbeelden van 'ingredienten' voor een gevarieerd gevelbeeld





> Het gebouw staat met de voeten op de grond, de plint is zo veel mogelijk actief



> Het is niet gewenst dat er een duidelijk verschil tussen plint en gebouw aanwezig is

Levendige plint

Door de bebouwing aan de Laan van Oost Indië een levendige plint te geven en stevig met de voeten op de grond te zetten, wordt het karakter van de stedelijke wand versterkt. De gevel van de plint ligt dan ook in dezelfde rooilijn als de bovengelegen verdiepingen en maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het totale gevelontwerp. Passende functies in de plint zijn commerciële ruimtes en/of woningen en en/of entrees. Een volledig gesloten plint met alleen bergingen of parkeervoorzieningen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen en kan alleen voorkomen als er een goede afwisseling tussen actieve en inactieve delen ontstaat. Herkenbare entrees zijn van belang om de woningen een duidelijk anders aan de Laan van Oost Indië te geven. Ook gemeenschappelijke fietsenstallingen maken deel uit van de plint en hebben een herkenbare entree en uitstraling.

Buitenruimtes

Het trottoir aan de zijde van de bebouwing is 3m breed. Indien er woningen op de begane grond gerealiseerd worden, is een delftse stoep van maximaal 1m breed voor deze woningen mogelijk, mits deze meeontworpen is.

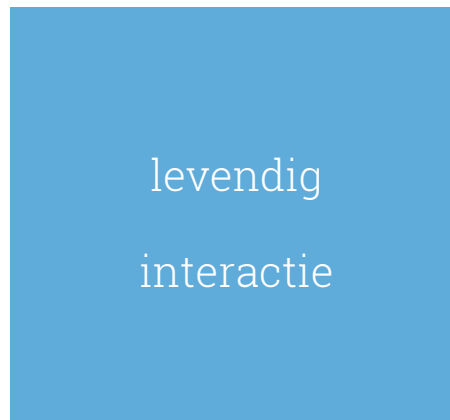
Op de verdiepingen zijn zowel loggia's als inpandige en uitpandige balkons mogelijk en kunnen deze bijdragen aan het versterken van de plasticiteit in de gevel.



loggia's en balkons versterken plastic



fietsparkeren achter een venster



levendig
interactie



Delftse stoep van maximaal 1 meter



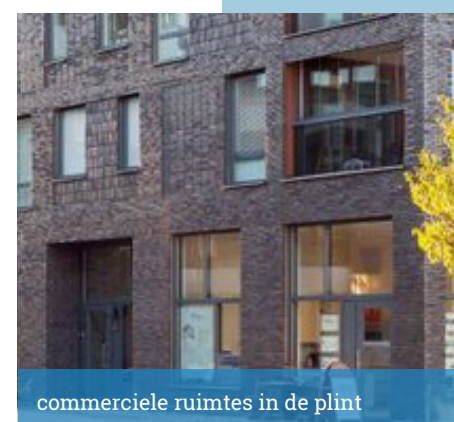
bebouwing met de voeten op de grond



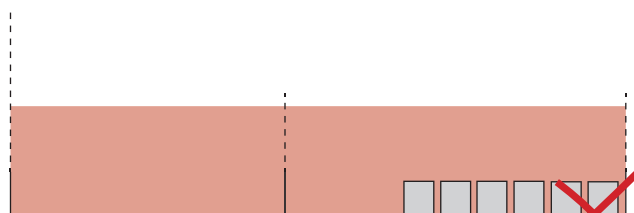
open uitstraling in de plint



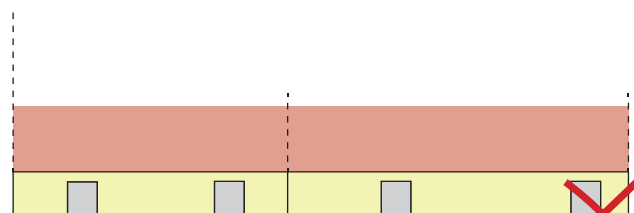
spel met baksteen zorgt voor variatie in een 'gesloten' plint



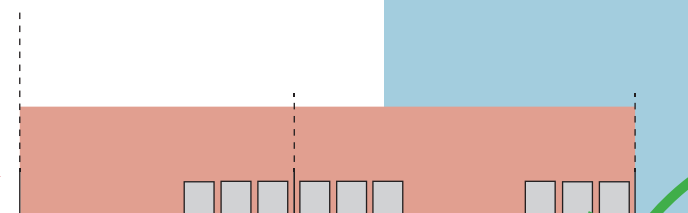
commerciële ruimtes in de plint



te lang stuk
inactieve plint (>30 m)

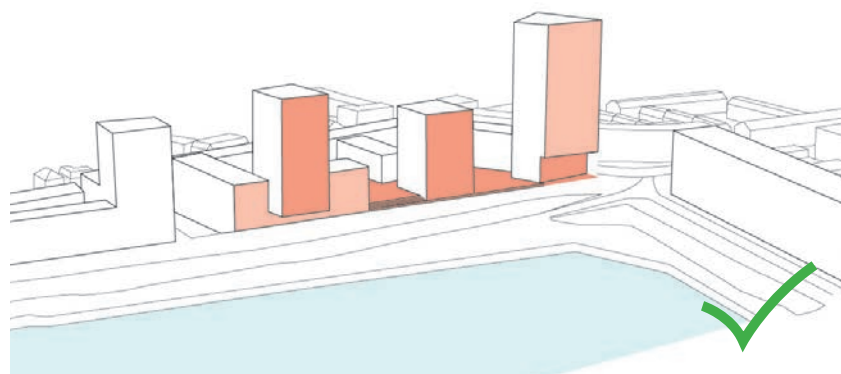


te weinig actieve plint,
gebouw staat niet met voeten
op grond

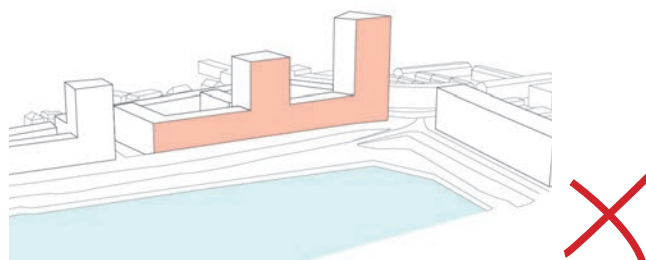


goede afwisseling tussen ac-
tief en inactief, gebouw staat
met voeten op de grond

4.3 Waalhaven



> Het complex reageert in massa op de schaal van de haven



> Het complex maakt een volledig gesloten wand naar de Waalhaven

Interactie met de Waalhaven

Ook aan de Waalhaven staat de herkenbaarheid van het ensemble als geheel voorop. Het ensemble oogt hier als hoogstedelijke bebouwing die duidelijk reageert op de schaal van de haven. Om de schaal van de haven te pakken vindt er grote variatie in de massa plaats waarbij aandacht wordt besteed aan de compositie van de bouwdelen. Minimaal één hoogteaccent (maximaal 15 lagen) maakt naast de toren deel uit van deze compositie. Openingen tussen de bouwmassa's versterken de relatie van het ensemble met de Waalhaven. Daarnaast zijn vanaf de derde bouwlaag uitkragingen richting de haven toegestaan. Ook kan de voorgevelrooilijn van de bebouwing variëren om zo de variatie in bouwmassa verder te versterken. De hoekpunten van het complex aan de haven zijn in bouwhoogte vastgelegd, namelijk een toren met maximaal 22 lagen aan de westzijde en een bouwhoogte van maximaal 6 bouwlagen (gemeten vanaf de Weurtseweg) direct grenzend aan de bestaande bebouwing van Waelhaeve. Daarbinnen is veel vrijheid om het ensemble op de Waalhaven te betrekken en te spelen met bouwhoogtes, uitkragende en terugliggende bouwdelen.

Gevelbeeld op schaal van de haven

Aan de haven zorgt de gevarieerde massaopbouw al voor variatie in het gevelbeeld. Van belang is om in de compositie van de gevel duidelijk te reageren op de schaal van de haven. Naast de gevelopeningen van de afzonderlijke woningen dienen er dan ook elementen van een groter schaaniveau aanwezig te zijn. Hiervoor kunnen verschillende middelen ingezet worden, zoals bijvoorbeeld:

- Herkenbare entrees over meerdere verdiepingen
- Grote doorgangen/openingen in de gevelwand
- 'Meerlaagse gevelindeling' waarbij de individuele gevelopeningen van ondergeschikt belang zijn.

Om de relatie met de haven verder te versterken en de woningen optimaal van het uitzicht te laten genieten, zullen deze gevels een opener en transparantere uitstraling krijgen dan het meer besloten karakter aan de Laan van Oost Indië.

stoer schaal van de haven



spel met schaalniveaus in gevel en massa



grote doorgangen naar de binnentuin



openingen in bouwmassa versterken
relatie met haven



uitkragingen richting de haven



schaal gevelindeling overstijgt
de individuele woning



open uitstraling naar de haven



wonen met uitzicht op de haven

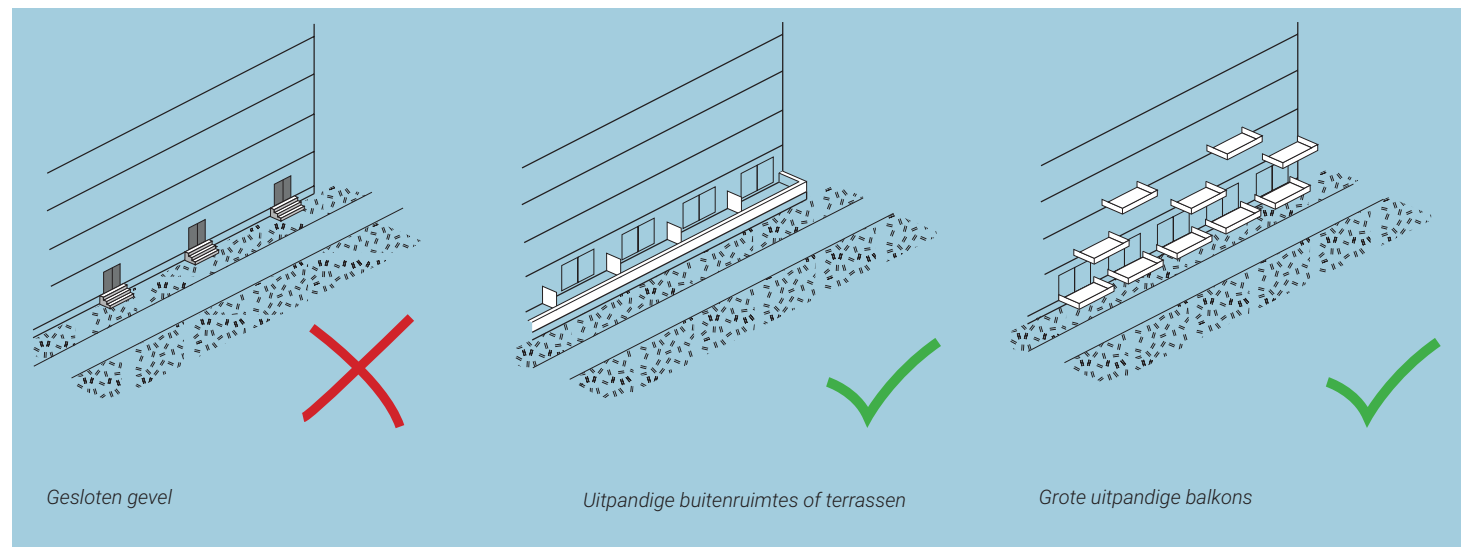
Aantrekkelijke plint en buitenruimtes

Aan de zijde van de haven zal op het maaiveld van de dijk de woonfunctie dominant zijn. De woningen zullen hier afgewisseld worden met entrees naar de wooncomplexen, die daarmee een duidelijk adres aan de haven krijgen. Gekoppeld aan de entrees zijn ook gemakkelijk toegankelijke fietsenstallingen te verwachten.

Daarnaast is de uitdaging om woningen te realiseren met hoge woonkwaliteit en tevens ook een prettige, open aanblik voor een bezoeker, recreant of voorbijganger van de haven.

Met de architectuur meeontworpen buitenruimtes op de begane grond zijn van belang om de overgang van privé naar openbaar vorm te geven en het ensemble zorgvuldig vast te maken aan de haven. Hier behoren zowel inpandige als ook uitpandige terrassen tot de mogelijkheden.

De buitenruimtes op de verdiepingen zijn royaal, hebben een open uitstraling, benadrukken de relatie met de haven en versterken de plasticiteit in de gevel. Zowel inpandige als uitpandige balkons als loggia's behoren hier tot de mogelijkheden en zijn nadrukkelijk onderdeel van de gevelcompositie.





4.4 De toren

Orientatiepunt in het Waalfront

Het hoogteaccent op de kop van de Laan van Oost Indië én de Waalhaven vormt een belangrijk scharnier in het Waalfront. Dit komt allereerst tot uitdrukking in de hoogte van het accent; met een maximale hoogte van 67m is de toren het hoogste gebouw in het Waalfront. Door verdraaiing of vervorming van de massa wordt de scharnierfunctie die de toren vervult aan zowel de Waalhaven als de Laan van Oost Indië verder versterkt.

Ook de hoogte-breedteverhouding is van belang. Voorkomen dient te worden dat een wand ontstaat die ofwel de bestaande stad afhoudt van de Waal ofwel Nijmegen West afhoudt van het centrum. Voor de toren geldt een maximale footprint van 700m² en een maximale gevelbreedte van 30m.

Verbijzondering binnen het ensemble

De toren vormt een verbijzondering binnen het ensemble, maar maakt daar wel duidelijk deel van uit. De toren is geen iconisch gebouw op zich of een accent op een bouwblok, maar is wel de 'eyecatcher' binnen het ensemble. Zowel een uitgesproken als ingetogen vormgeving zijn mogelijk, mits deze zich verhoudt tot de vormgeving van het ensemble als geheel.

Daarbij is het van belang dat de toren een alzijdig karakter krijgt, zodat deze van alle kanten herkenbaar is. In het gevelbeeld komen de verschillende schaalniveaus waarin de toren een rol speelt tot uitdrukking; de menselijke maat op straatniveau en de schaal van het Waalfront als geheel hoog in de toren. Ook de buitenruimtes spelen een belangrijke rol in het spel met de schaalniveaus en het vergroten van de plasticiteit in de gevels.



orientatiepunt in het
Waalfront en aan de
Waalhaven



eyecatcher binnen
het ensemble

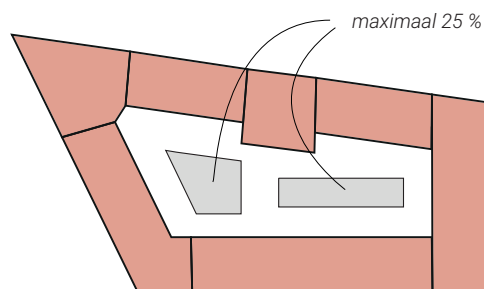


4.5 De binnentuin

Daar waar het ensemble aan de buitenzijde sterk reageert op de schaal van de omgeving en de reuring van de stad, krijgt de binnenzijde een meer besloten, informeel en rustig karakter.

Collectieve binnentuinen

De binnentuinen krijgen een groene, informele sfeer met een hoge verblijfskwaliteit voor de bewoners. De tuinen bieden mogelijkheden voor de bewoners om elkaar te ontmoeten, te spelen en rustig te zitten. Individuele buitenruimtes aan de collectieve tuin zijn mogelijk, mits deze maximaal 3m diep zijn en de erfafscheidingen van maximaal 1m hoog meeontworpen zijn in het ontwerp van het gebouw en de tuin. Openingen in het dek naar de parkeergarage zijn mogelijk, maar ondergeschikt aan het groene karakter van de binnengebieden.



> Openingen in het dek beslaan maximaal 25 procent van het dekoppervlakte

Open versus besloten

Daar waar de Waalhaven een openbare ruimte voor alle Nijmegenaren wordt, bieden de binnentuinen een rustige plek voor bewoners van Dijkkwartier. Afhankelijk van het ontwerp van de bebouwing aan de Waalhaven kunnen één of meerdere binnentuinen ontstaan. De tuinen kunnen volledig omsloten zijn door bebouwing of zich aan één zijde openen naar de haven. In dat geval dient de overgang van de publieke haven naar de collectieve binnentuin zorgvuldig vorm gegeven te worden. Door te spelen met hoogteverschillen en groen ontstaat een subtiele overgang. Daarmee kan tevens voorkomen worden dat fietsen in de binnentuin gestald worden.

Ook een mooi vormgegeven hekwerk kan in dat geval zorgen voor een afsluitbare tuin. Het bestaande hekwerk dat op de locatie heeft gestaan kan daarbij als inspiratie dienen. Een eventueel hekwerk is nadrukkelijk mee ontworpen en heeft een transparant karakter, zodat bewoners van de lagere verdiepingen niet het uitzicht op de haven wordt ontnomen.



groen
besloten
collectief





Bebouwing aan de binnentuinen

De bebouwing aan de binnentuinen mag een afwijkende vormgeving hebben van de 'buitenschil' van het ensemble. Het blijft echter van belang dat het ensemble als geheel herkenbaar blijft. Er kunnen afwijkende materialen met een natuurlijke en lichte uitstraling, zoals hout, toegepast worden.

Door de binnentuinen goed toegankelijk te maken vanuit de (hoofd) ontsluitingen van de woningen wordt de binnentuin geactiveerd. Daarnaast dient voorkomen te worden dat er lange inactieve plinten aan de binnentuinen (op dijkniveau, 1^e verdieping vanaf de Weurtseweg) ontstaan.

Gezien het beoogde woningbouwprogramma zullen galerijen hoogstwaarschijnlijk deel uitmaken van het beeld aan de binnentuin. Het is van belang dat de galerijen als onderdeel van het ensemble worden meeontworpen en zorgen voor interactie met de binnentuin. Bijvoorbeeld door groene elementen mee te ontwerpen of de galerijen extra breed te maken, waardoor deze ook verblijfskwaliteit voor de bewoners bieden.

4.6 Daken

Aangezien het ensemble inspeelt op de verschillende schaalniveaus van de omringende bouwdelen zal de bebouwing verschillende bouwhoogtes krijgen. Vanuit de hogere bouwdelen, liggen in de daken in het zicht. Het is dan ook van belang dat de dakvlakken mee ontworpen zijn en een aantrekkelijke aanblik krijgen.

Daarnaast zijn de dakvlakken van essentieel belang in het kader van een duurzaam en toekomstbestendig gebouw ontwerp. Zonnepanelen, groene daken en dakterrassen kunnen deel uitmaken van het ontwerp. Ook installaties zijn nadrukkelijk meeontworpen in het dakvlak. Het combineren van zonnepanelen met een groendak heeft voordelen voor de waterberging, biodiversiteit, opbrengst van de zonnepanelen en het verhogen van de woonkwaliteit.

4.7 Parkeren en overige voorzieningen

Parkeerplaatsen voor bewoners bevinden zich in het bouwblok op de begane grond vanaf de Weurtseweg. De entree naar de parkeergarage is inpandig en onderdeel van het gevelontwerp.

Parkeerplaatsen voor de bezoekers bevinden zich hoofdzakelijk aan de parallelweg langs de Laan van oost Indië. Deze zijn uitgevoerd in gebakken klinkers.

Afvalvoorzieningen zijn ofwel ondergronds in de aangrenzende openbare ruimte ofwel inpandig gesitueerd. Ook eventuele nutsvoorzieningen zijn opgenomen in het ontwerp van het gebouw.



Aantrekkelijke dakvlakken met dakterrassen en daktuinen



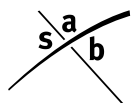
Zonnepanelen zorgen voor duurzame energieopwekking



Zonnepanelen kunnen worden gecombineerd met een groendak



Installaties zijn meeontworpen in het dakvlak



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

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