



# Europalaan Winterswijk

## Beeldkwaliteitplan

# LUCHTFOTO



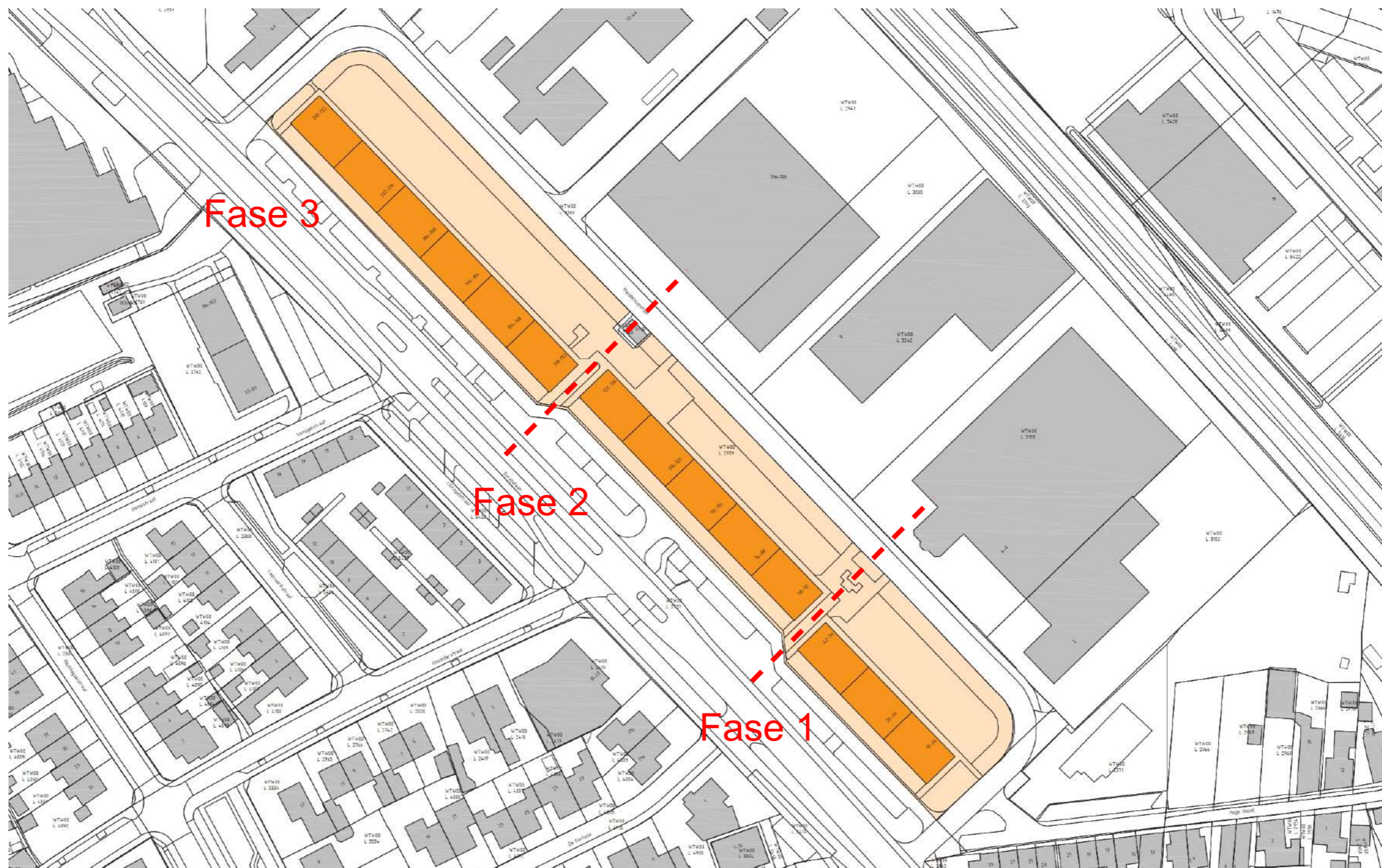
Werk nr. :2036  
Project :Europalaan Winterswijk  
Omschr. :4 Woongebouwen  
Opdrachtg. :de Woonplaats Enschede

ARCHITEKTEN  
GROEP *GELDERLAND*

## PLANTOELICHTING:

- De Woonplaats is voornemens de drie flatgebouwen aan de Europalaan te Winterswijk te slopen, onder andere omdat deze niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd, maar ook om de woonomgeving meer uitstraling en woonkwaliteit te geven.
- In nauwe samenwerking met de gemeente Winterswijk en het Gelders Genootschap is dit beeldkwaliteitplan opgesteld voor deze locatie.
- Het plan omvat de ontwikkeling voor de bouw van een viertal nieuwe flatgebouwen, tevens is een aanzet gegeven voor de inrichting van het terrein binnen het plangebied.
- Dit beeldkwaliteitplan dient als beoordelingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit (welstand). Voor de uitwerkend architect/bouwer blijft dan nog voldoende ruimte bestaan voor verschillende invullingen.
- De Europalaan is een belangrijke invalsweg. Het initiatief moet bijdragen aan een verfraaiing van deze stedelijk as. Het voorstel sluit daar op aan door het complex op te delen in vier blokken met bredere groenzones ertussen en variatie in hoogte per bouwblok. In het kader van circulariteit zal bij de sloop van de huidige gebouwen worden door de opdrachtgever nader te bepalen materialen aangewezen voor hergebruik in andere projecten. Hierdoor ontstaat er een speelser/ dynamischer geheel. Variatie in de bouwblokken (hoogte, vorm en identiteit) is op zich goed maar de bouwblokken moeten op basis van deze samenhang op hoofdlijnen kan de uitwerkend architect hier verder verdieping aan geven.
- Het slopen van de drie flats zal in drie fases gebeuren, dit mede om de verhuisbewegingen zo gering mogelijk te houden. Het eerste flatgebouw (Europalaan 10 t/m 56) wordt gesloopt om de bouw van bouwdeel A mogelijk te maken, na sloop van Europlaan 58 t/m 136 kan bouwdeel B gerealiseerd worden, de bouwdelen C en D kunnen gerealiseerd worden na de sloop van het derde flatgebouw (Europalaan 138 t/m 232).
- In het beeldkwaliteitsplan is de hoofdlijn van inrichting voor de buitenruimte aangegeven. Gemeente Winterswijk maakt op basis van deze hoofdlijn het verdere ontwerp voor de buitenruimte en legt deze ook aan. Doel van deze stap is om zowel voor de gebouwen een goed werkende buitenruimte maar ook goede leefomgeving voor de bewoners te maken, en daarbij tevens naar verbeteringen te zoeken in de omgeving van het Handelscentrum.

# SITUATIE BESTAAND



# SITUATIE GEWIJZIGD



Werk nr. :2036  
Project :Europalaan Winterswijk  
Omschr. :4 Woongebouwen  
Opdrachtg. :de Woonplaats Enschede

ARCHITEKTEN  
GROEP *GELDERLAND*

## HET TERREINPLAN:

- Voor het gehele plangebied is een nieuwe opzet qua wegen, parkeren en situering van de gebouwen voorzien. Met name om zo een kwaliteitsslag te maken, waardoor er een aantrekkelijkere en groenere woonomgeving kan ontstaan. De steenachtige uitstraling aan de zijde van de Europalaan gaat verdwijnen en maakt plaats voor een groenzone met daarin een fietspad en bomen langs de Europalaan, waardoor ook wonen op de begane grond mogelijk gemaakt wordt. De onderlinge afstand tussen de gebouwen is groter geworden, waardoor er ook groene zones tussen de gebouwen zijn ontstaan.
- Met de nieuwe opzet van het terreinplan wordt tevens een grote stap gemaakt in het vergroenen van de totale woonomgeving. De nieuwe bebouwing wordt aan alle kanten omgeven door groen, waarbij al de aanwezige bomen zoveel mogelijk worden behouden.
- Gemeente Winterswijk zal het terreinplan ontwerpen de definitieve invulling zal op een later tijdstip door de gemeente worden uitgewerkt tevens zal de gemeente zorg dragen voor de aanleg.

## ONTSLUITING:

- De ontsluiting van de gebouwen is verplaatst naar de zijde van de straat, aan de noordzijde van het plangebied genaamd Handelscentrum.

## PARKEREN:

- Omtrent het aantal te realiseren parkeerplaatsen heeft er een afstemming met de gemeente Winterswijk plaatsgevonden. Er zullen minimaal 82 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden, zie verbeelding: tussen gebouw A en B en tussen gebouw C en D zal geparkeerd worden in een parkeerkoffer, welke beide bereikbaar zijn vanaf de straat aan de noordzijde. Aan de zijde van het Handelscentrum wordt geparkeerd "tussen" de bestaande bomen, deze parkeerkoffers zijn bereikbaar vanaf het Handelscentrum, middels doorsteken tussen de parkeerkoffers zijn de entrees van de gebouwen bereikbaar.
- Tussen de parkeerkoffers en de gebouwen wordt een wandelroute gerealiseerd.

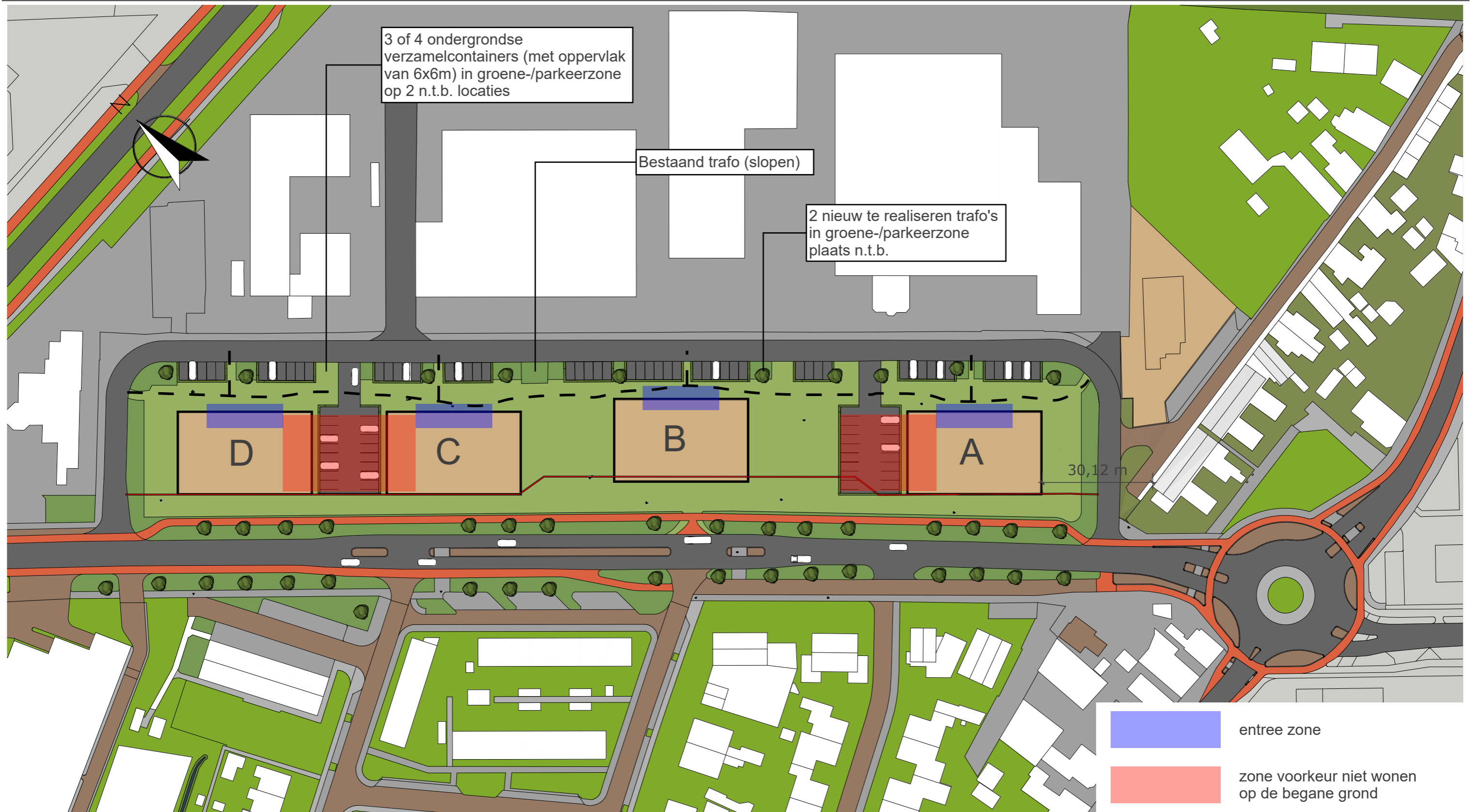
## HUISVUIL:

- Op twee n.t.b. locaties zullen plekken voor 3 of 4 ondergrondse verzamelcontainers met een totale oppervalk van 6 bij 6 meter worden gerealiseerd.

## TRAFO'S:

- In de groene-/parkeerzone aan het Handelscentrum worden twee nieuwe traforuimtes ten behoeve van elektra gerealiseerd. Benodigde ruimte 4,5 bij 6 meter, exacte locaties n.t.b. Bestaande traforuimte wordt gesloopt.

# SITUATIE ZONES



## Variant 1

### UITGANGSPUNTEN STEDENBOUW:

- Op de locatie zijn een viertal nieuwe gebouwen gepland, allen met een even grote footprint.
- De maximale afmetingen per bouwvlak zijn weergegeven in de situatietekening.
- De positionering van het gebouw binnen het bouwvlak is vrij. Balkons mogen buiten het bouwvlak uitkragen.
- Gebouw A, C en D liggen altijd in de zelfde rooilijn, de positie van gebouw B wijkt af (zie situatie gewijzigd)



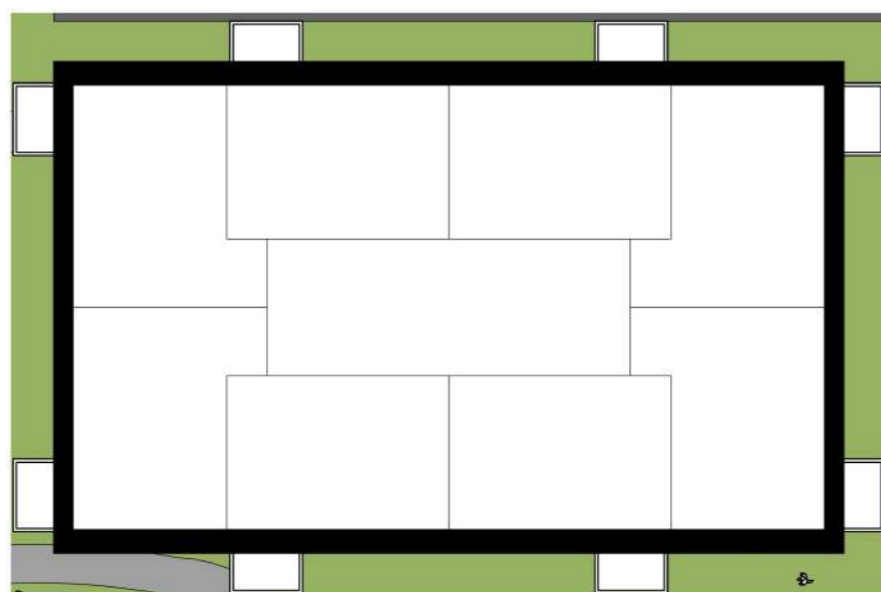
## Variant 2





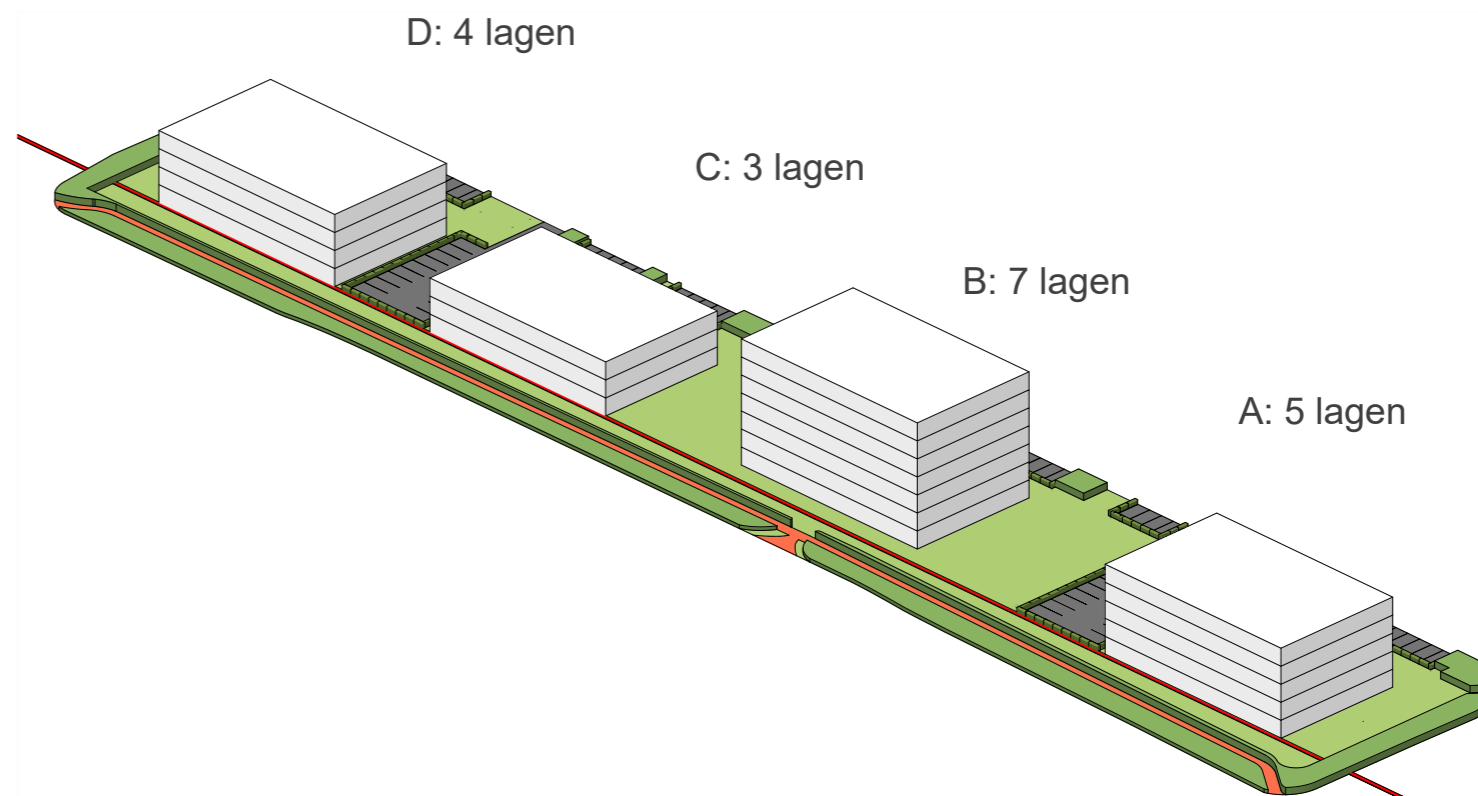
## UITGANGSPUNTEN BEBOUWING:

- In het totaal worden er 19 bouwlagen gerealiseerd
- Gebouw A bestaat uit 4 of 5 bouwlagen
- Gebouw B heeft altijd 2 bouwlagen meer t.o.v. gebouw A
- Qua verdeling / bouwhoogtes zie variant 1 en variant 2
- Maximaal 132 appartementen (afgestemd op gemeentelijk beleid)
- De zijde van de entree per gebouw is vastgelegd in de zone-tekening, de positie van de entree in de gevel is vrij
- Bij voorkeur geen woningen ter plaatse van de parkeerkofters op de begane grond situeren zoals aangegeven in zone-tekening
- Aantal woningen op de begane grond mogelijk afhankelijk van aantal benodigde bergingen per gebouw
- Per bouwlaag 8 appartementen rond centrale kern uitvoeren ten behoeve van alzijdigheid van de gebouwen

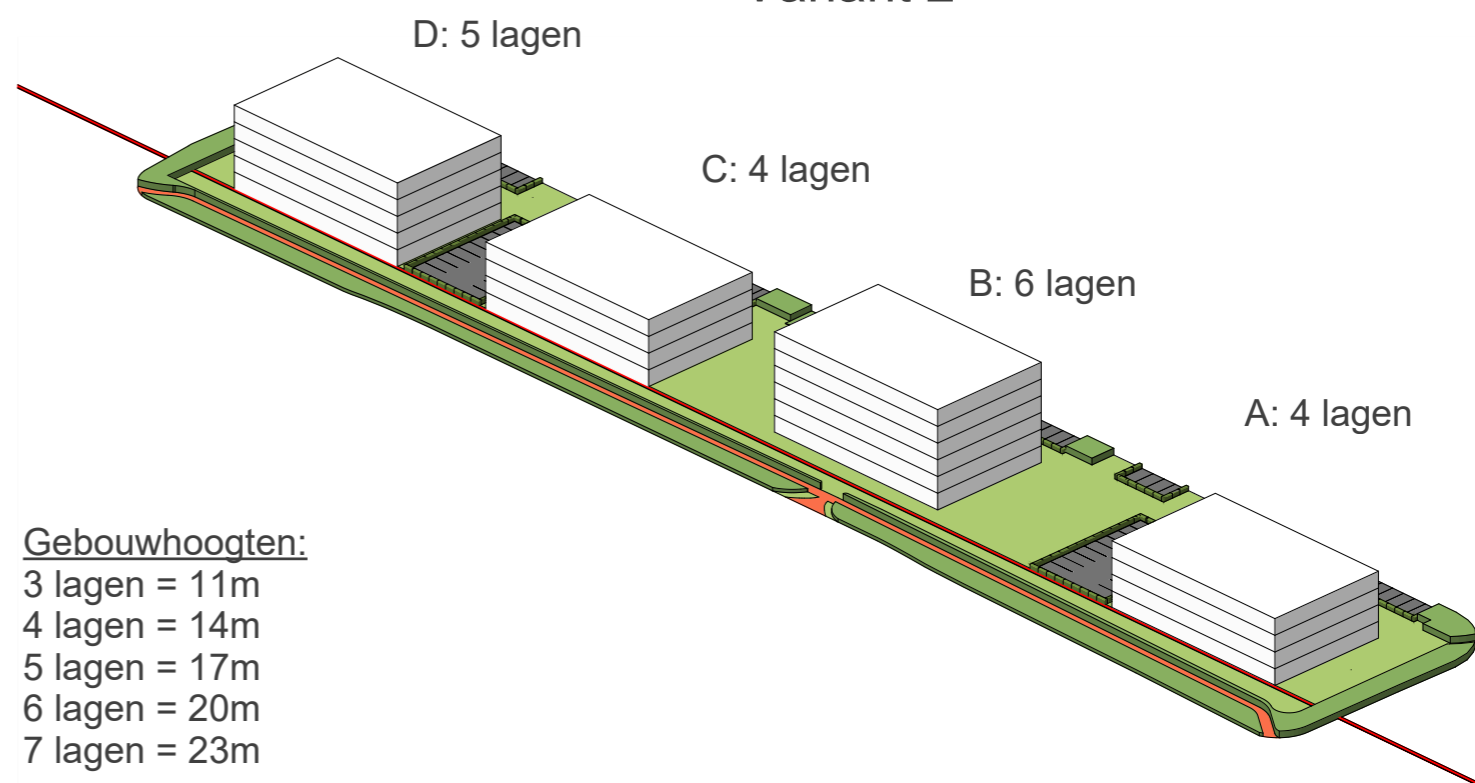


getekende indeling is een vrijblijvende suggestie

## Variant 1



## Variant 2



### Gebouwhoogten:

3 lagen = 11m

4 lagen = 14m

5 lagen = 17m

6 lagen = 20m

7 lagen = 23m

## UITGANGSPUNTEN ARCHITECTUUR:

- De vier gebouwen moeten "familie" van elkaar worden.
- Entree dient qua uitstraling en materiaal een accent in de gevel te worden
- Uitkragende balkons voorzien van hekwerk dat zowel uitzicht als privacy waarborgd (zie verbeelding). Balkons bepalen de gevelgeleding en versterken de gewenste alzijdigheid van de gebouwen.
- Combinatie van hout en baksteen in warme aarde tinten (zie verbeelding)
- Accenten versterken de uitstraling van de architectuur



entree accent materiaal



entree accent uitstraling



balkonhekwerk dat uitzicht en privacy waarborgd



balkons versterken gevelgeleding en alzijdigheid



combinatie hout en baksteen



combinatie hout en baksteen



architectuur accenten



architectuur accenten