

# Amphionpark Doetinchem

stand van zaken ontwerp - projectgroep gemeente Doetinchem

14 mei 2024

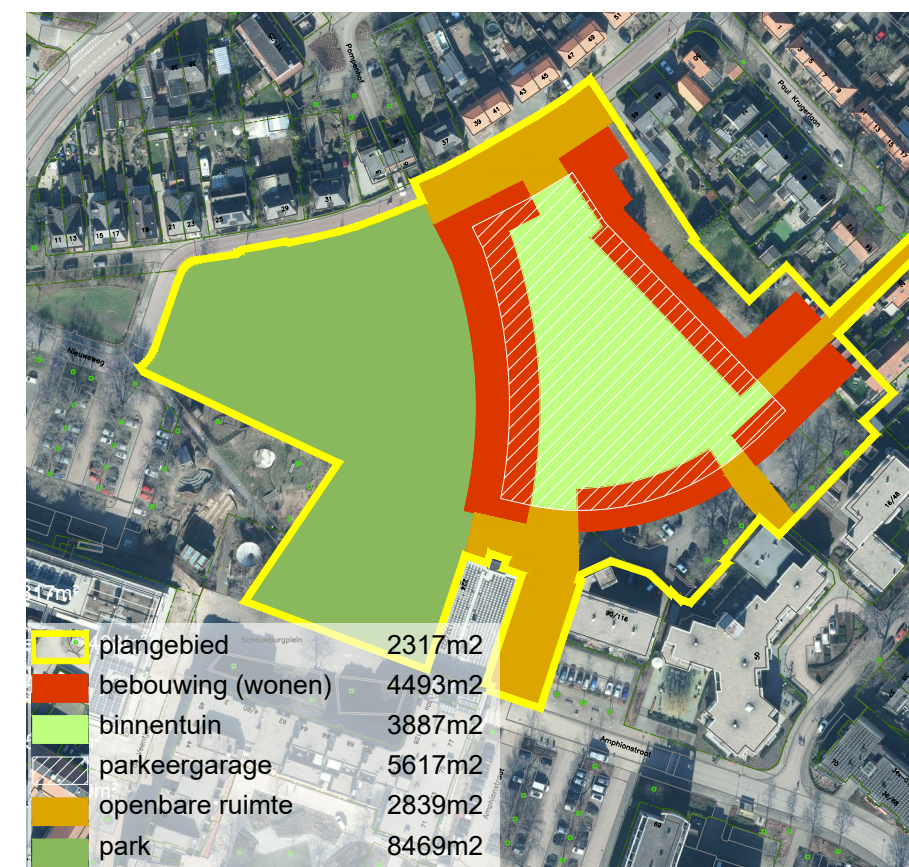


**waar komen we vandaan?**

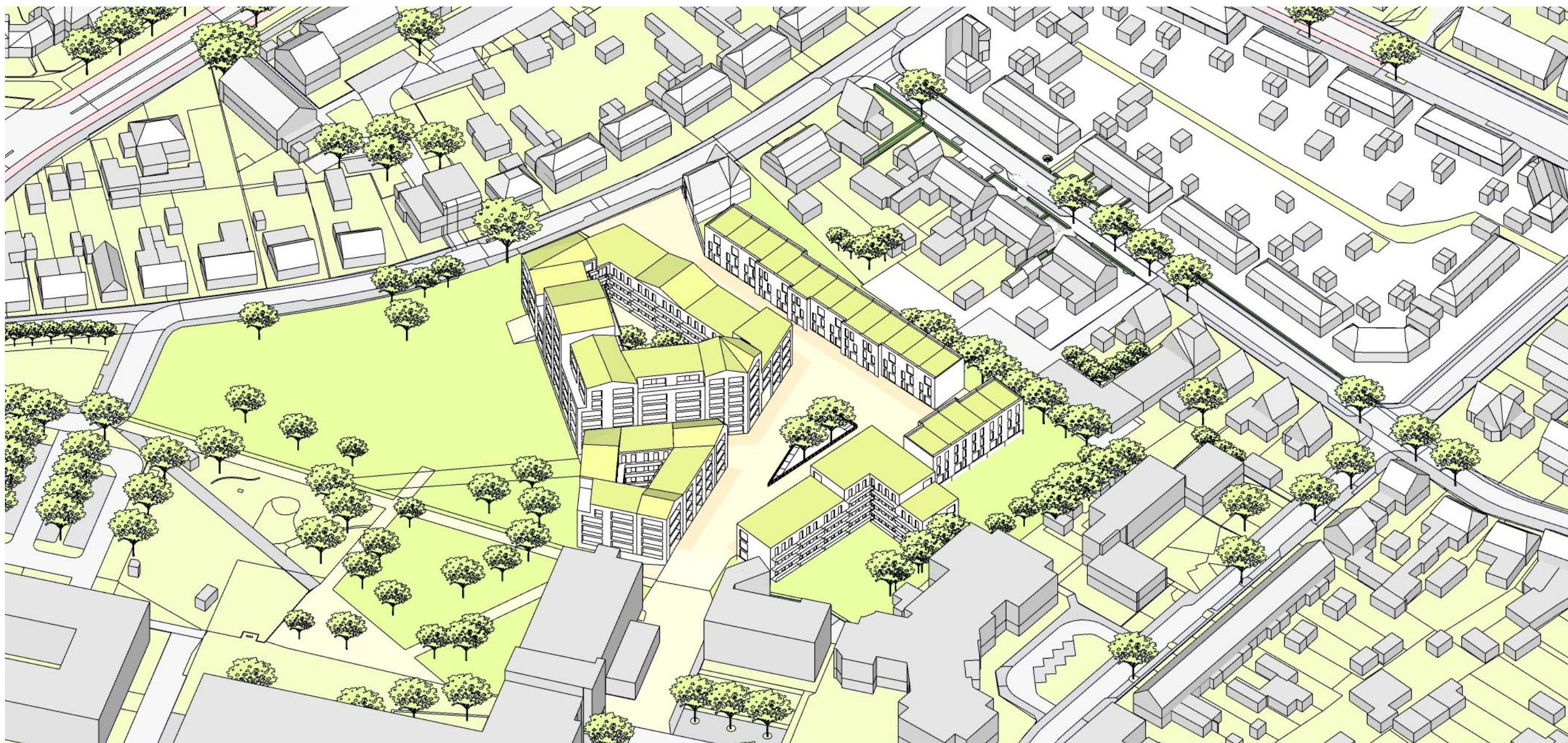




input gemeente juni 2021







#### stedenbouwkundige kwaliteiten:

- één stedenbouwkundige beweging
- parkwand
- natuurlijke verbinding tussen kleinschaligheid (Nieuweweg) en stedelijkheid (Schouwburgplein/Amphionstraat)
- woningen gericht op het park, woningen gericht op groen binnengebied
- woningen sluiten de onduidelijke achterkanten en rafelranden af
- alle bouwblokken vormen samen een eigenzinnig nieuw

#### buurtje met eigen karakter (organisch)

- geheel in een keer ontworpen zodat er (meteen) goede en natuurlijke aansluitingen

#### landschappelijke kwaliteiten:

- park en wonen (= het Amphionpark) zijn integraal met elkaar verbonden, met al het parkeren uit het zicht
- het tweede maaiveld dat met flauwe hellingen met haar omgeving verbonden is

#### functionele kwaliteiten:

- veel woningen in verschillende categorieën en typologieën
- In één keer een goed ingepaste parkeeroplossing

#### beeldkwaliteit:

- één eenduidig stedenbouwkundig plan / masterplan met één beeldkwaliteitsplan

plan juli 2022





#### woningaantallen

|                                           |                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------|
| bouwblok 1                                | ca. 28 appartementen        |
| bouwblok 2                                | ca. 76 appartementen        |
| bouwblok 3                                | 8 stadswoningen             |
| bouwblok 4                                | 7 stadswoningen             |
| bouwblok 5                                | 5 stadswoningen             |
| bouwblok 6                                | <u>ca. 24 appartementen</u> |
| <b>totaal:</b>                            | <b>ca. 148 woningen</b>     |
| (ca. 128 appartementen, 20 stadswoningen) |                             |

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| parkeren            |             |
| gerealiseerd        | 214         |
| benodigd (148x1.0=) | <u>148-</u> |
| <b>balans</b>       | <b>+66</b>  |



plan juli 2022





### landschappelijke uitgangspunten optimalisatie ontwerp:

- groen natuurlijker realiseren
- park behouden
- boom aan de Nieuweweg centraal zetten
- natuurlijke overgangen tov woningen Paul Krugerlaan
- maaiveld in volle grond
- waterhuishouding

### parkeren en ontsluiting uitgangspunten:

- ontsluiting via de Nieuweweg
- parkeren 1 op 1
- parkeerkelder efficiënter maken

### gebouwengebonden uitgangspunten:

- aandacht voor fasering
- portiekontsluiting ipv galerijontsluiting
- mix aan woningtypes
- flexibiliteits naar de toekomst toe

**plan juli 2022**





### bestaande situatie

- achterkanten en onduidelijke situaties
- kleinschalig versus stedelijk
- veel bestrating in het park



### massa

- nieuwe wand aan het park in één beweging
- nieuwe voorkanten aan het hof om de achterkanten en onduidelijke situaties op te lossen



### landschap en massa

- park doortrekken
- massa aan het park splitsen in verband met faserbaarheid en haalbaarheid
- organisch karakter

plan maart 2023  
stedenbouwkundige principes





### **parkeren en ontsluiting**

- parkeren uit het zicht en in een half verdiepte kelder voor de appartementen
- parkeren op maaiveld voor de woningen van Sité en voor de stadswoningen
- entree's van de woningen aan het Amphionhof
- ommetjes door park en hof



### **massa en bouwhoogte**

- massa laten aansluiten op de omgeving
- massa nuanceren
- overgangen naar de omgeving landschappelijke oplossen



### **climaatadaptief**

- natuurinclusief
- biodivers
- waterhuishouding
- energie opwekking

**plan maart 2023**  
**stedenbouwkundige principes**





#### stedebouwkundige kwaliteiten:

- één stedebouwkundige beweging
- parkwand
- natuurlijke verbinding tussen kleinschaligheid (Nieuweweg) en stedelijkheid (Schouwburgplein/Amphionstraat)
- woningen gericht op het park, woningen gericht op groen binnengebied
- woningen sluiten de onduidelijke achterkanten en rafelranden af
- alle bouwblokken vormen samen een eigenzinnig nieuw buurtje met eigen karakter (organisch)

- geheel in een keer ontworpen zodat er (meteen) goede en natuurlijke aansluitingen

#### landschappelijke kwaliteiten:

- park en wonen (= het Amphionpark) zijn integraal met elkaar verbonden, met al het parkeren uit het zicht
- het tweede maaiveld dat met flauwe hellingen met haar omgeving verbonden is

#### functionele kwaliteiten:

- veel woningen in verschillende categorieën en typologieën

plan maart 2023  
stedebouwkundige principes

- In één keer een goed ingepaste parkeeroplossing

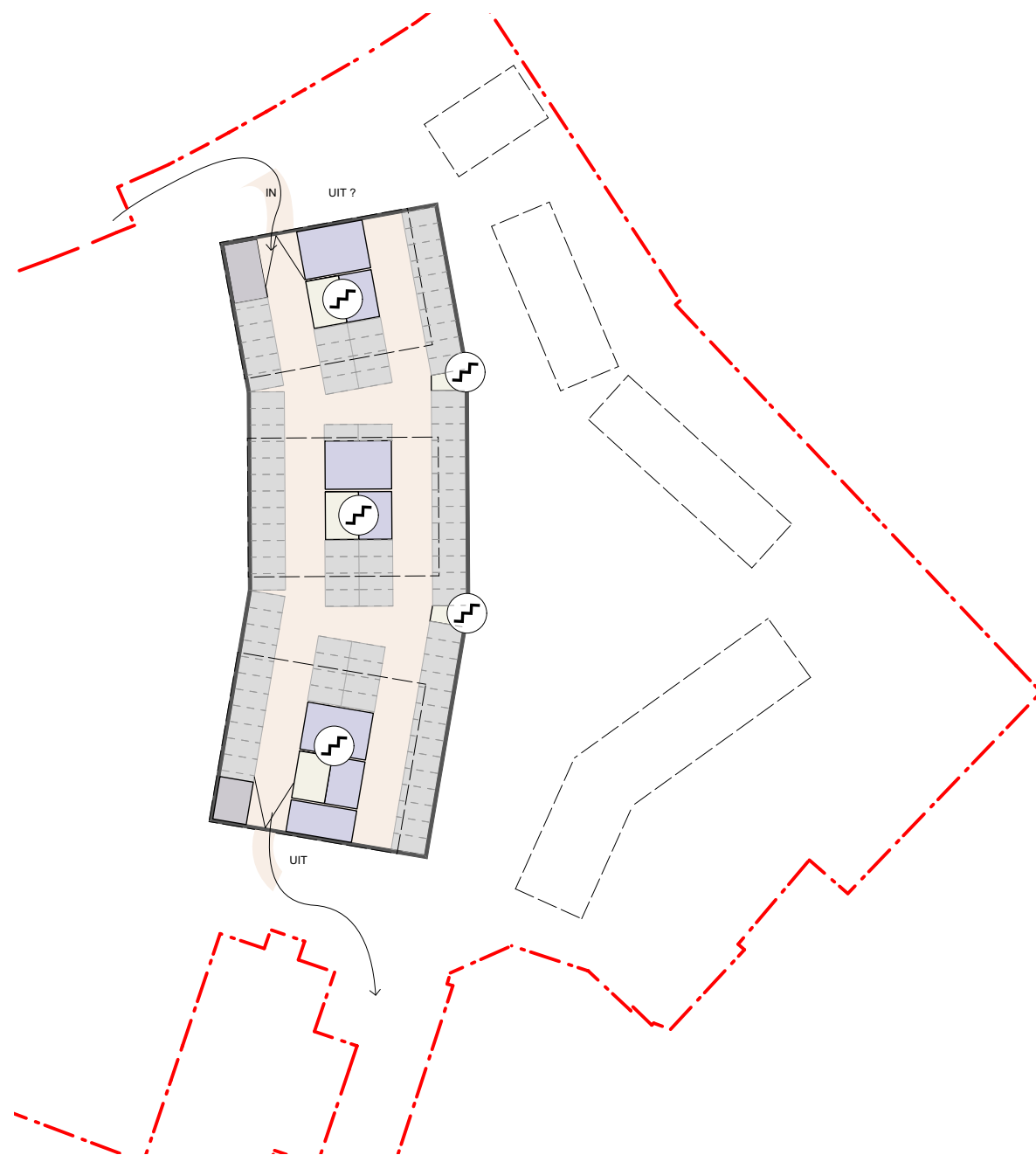
#### beeldkwaliteit:

- één eenduidig stedebouwkundig plan / masterplan met één beeldkwaliteitsplan

#### natuurinclusieve kwaliteiten:

- klimaat adaptief (hittestress en wateroverlast)
- biodivers
- energie opwekking
- natuurlijke materialen





half verdiept  
ca 3250 m2 bvo  
ca 90 pp  
2 t.r.



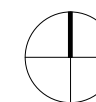
begane grond + verdiepingen

#### woningaantallen

|            |                     |
|------------|---------------------|
| bouwblok 1 | 15-20 appartementen |
| bouwblok 2 | 35-40 appartementen |
| bouwblok 3 | 35-40 appartementen |
| bouwblok 4 | 28 appartementen    |
| bouwblok 5 | 7 ggw 4800          |
| bouwblok 6 | 5 ggw 5400          |
| bouwblok 7 | 3 ggw 5400          |

totaal: **ca. 125-140 woningen**  
(113-128 appartementen, 15 ggw)

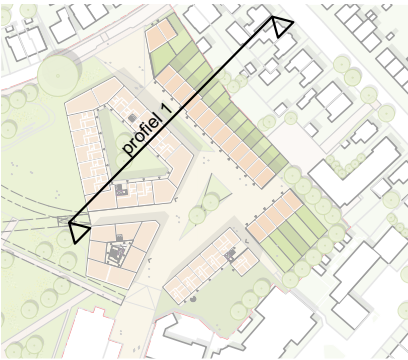
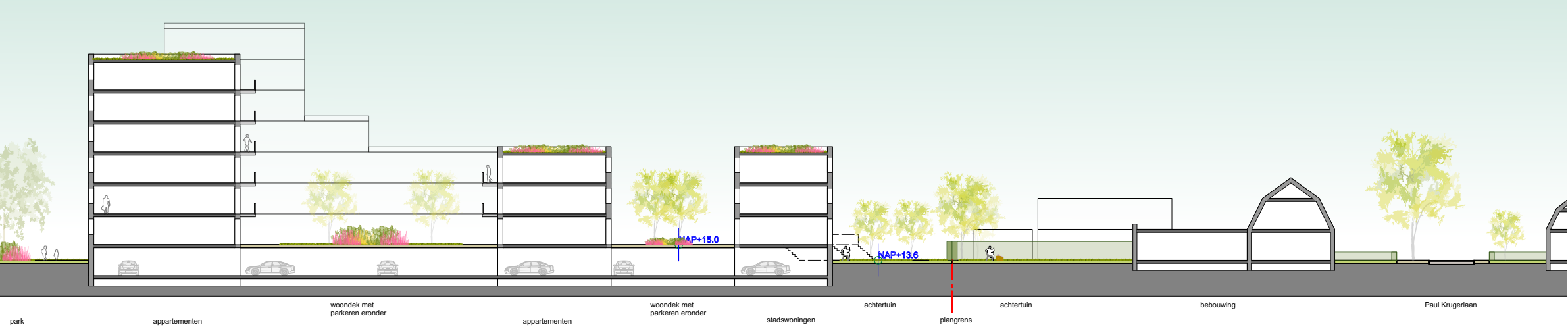
|                      |     |
|----------------------|-----|
| parkeren             |     |
| benodigd (xxx x1.0=) | xxx |
| gerealiseerd bak     | 90  |
| maaiveld             | 44  |
| balans               | 0   |



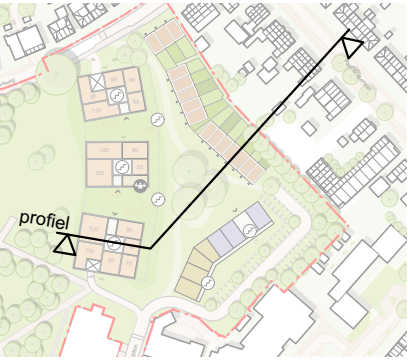
0m 10m 50m

plan maart 2023  
principe plattegronden nieuw





plan juli 2022



plan maart 2023

profiel nieuw



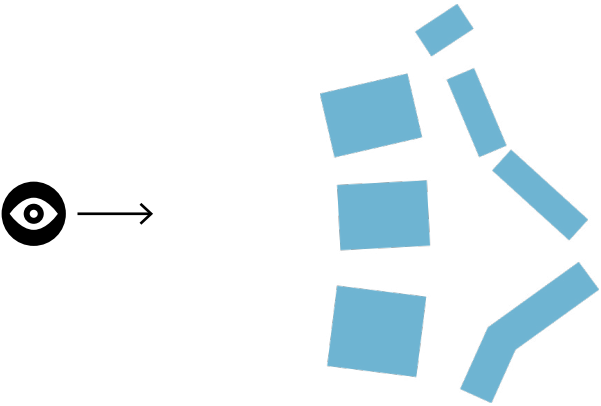


plan maart 2023 (afgestemd met gemeente)



plan juli 2022

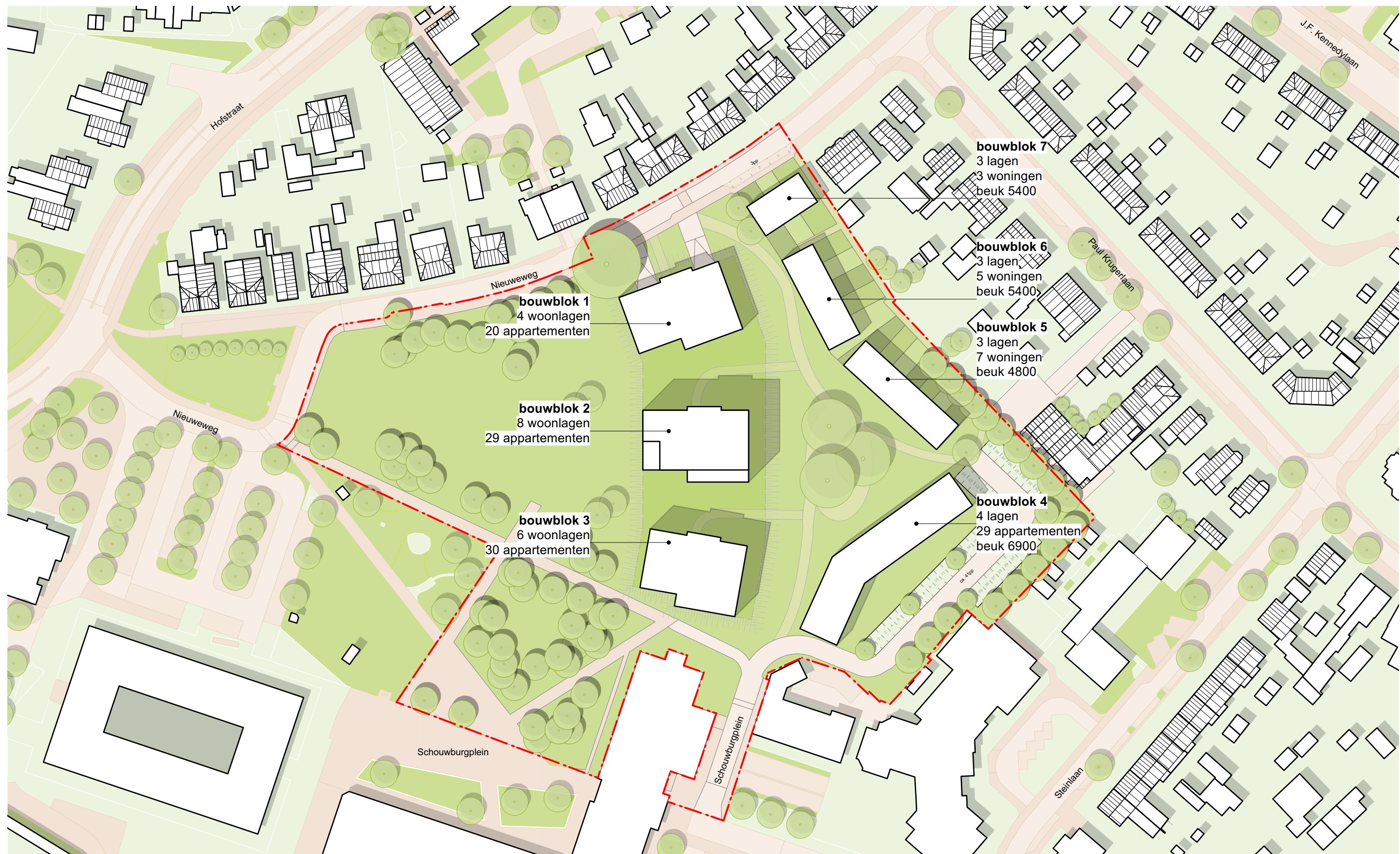
**plan maart 2023  
vanuit het Amphionpark**





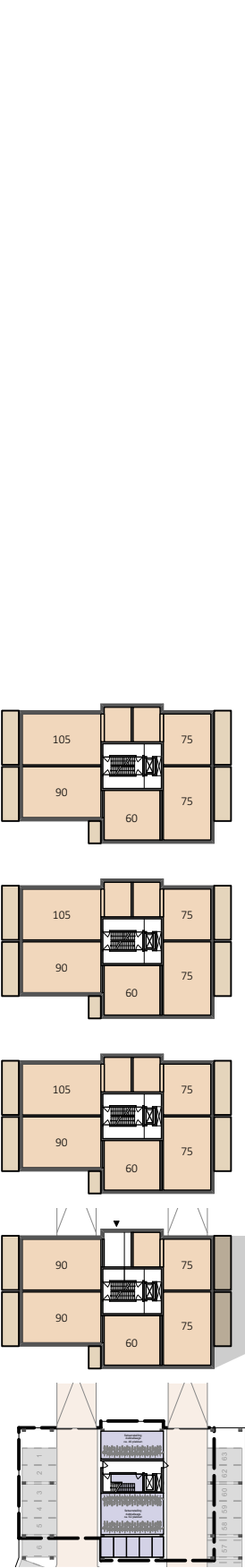
**stand van zaken telmodel**



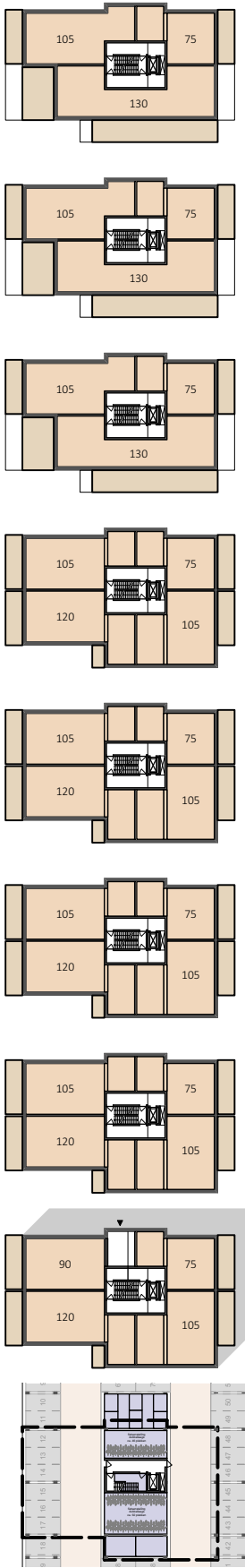


## stedenbouwkundige inpassing





blok 1



blok 2



blok 3

7

6

5

4

3

2

1

0

5

4

3

2

1

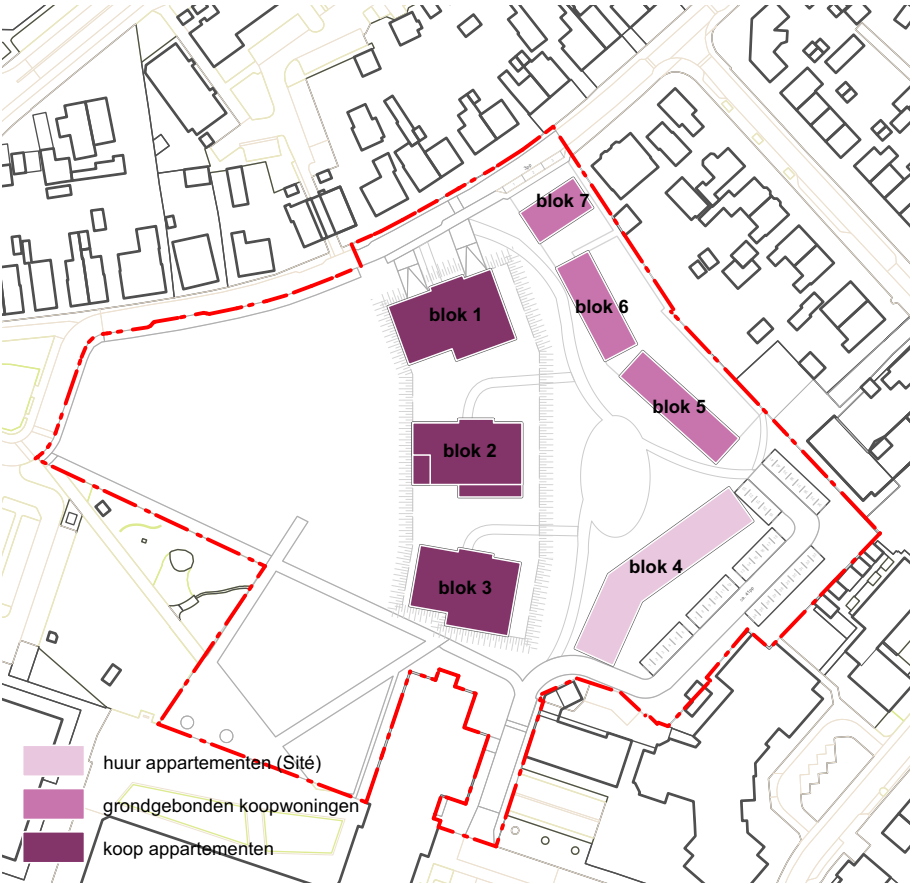
0

|                   |     |                  |
|-------------------|-----|------------------|
| gewenst programma |     |                  |
| 60m² GBO          | x15 | 18.7%            |
| 75m² GBO          | x35 | 43.5%            |
| 90m² GBO          | x15 | 18.7%            |
| 105m² GBO         | x10 | 12.5%            |
| 120m² GBO         | x5  | 6.2%             |
| totaal            |     | 80 appartementen |

|                 |        |        |       |                  |       |  |
|-----------------|--------|--------|-------|------------------|-------|--|
| woningaantallen |        |        |       |                  |       |  |
|                 | blok 1 | blok 2 | blok3 | totaal           |       |  |
| 60m² GBO        | 4x     | -      | 6x    | 10x (-5)         | 12.7% |  |
| 75m² GBO        | 8x     | 8x     | 19x   | 35x (+0)         | 44.3% |  |
| 90m² GBO        | 5x     | 1x     | 5x    | 11x (-4)         | 13.9% |  |
| 105m² GBO       | 3x     | 12x    | -     | 15x (+5)         | 19.0% |  |
| 120m² GBO       | -      | 8x     | -     | 8x (+3)          | 10.1% |  |
| totaal          | 20     | 29     | 30    | 79 appartementen |       |  |

telmodel

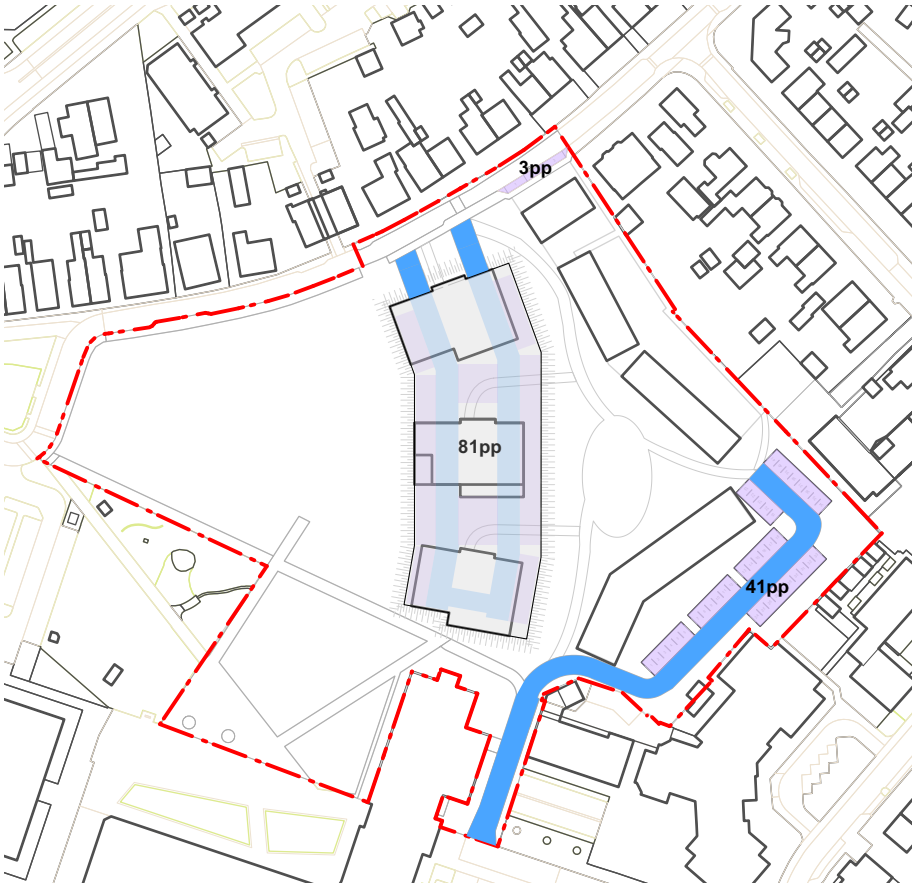




massa & typologie

|                |             |                  |
|----------------|-------------|------------------|
| <i>blok 1</i>  | 4 woonlagen | 20 appartementen |
| <i>blok 2:</i> | 8 woonlagen | 29 appartementen |
| <i>blok 3:</i> | 6 woonlagen | 30 appartementen |
| <i>blok 4:</i> | 4 woonlagen | 29 appartementen |
| <i>blok 5:</i> | 3 bouwlagen | 7 woningen       |
| <i>blok 6:</i> | 3 bouwlagen | 5 woningen       |
| <i>blok 7:</i> | 3 bouwlagen | 3 woningen       |

**totaal 123 woningen**  
(waarvan 108 appartementen & 15 grondgebonden woningen)



parkeren & ontsluiting

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| <i>benodigd</i> | 108pp tbv appartementen         |
|                 | 15pp tbv grondgebonden woningen |
| <b>totaal</b>   | <b>123pp benodigd</b>           |

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| <i>gerealiseerd</i>        |                            |
| - half verdiepte kelder    | 81                         |
| - maaiveld                 | 41                         |
| - aan de Nieuweweg         | 3                          |
| <b>totaal gerealiseerd</b> | <b>125 parkeerplaatsen</b> |

*parkeerbalans*  
125-123 = +2



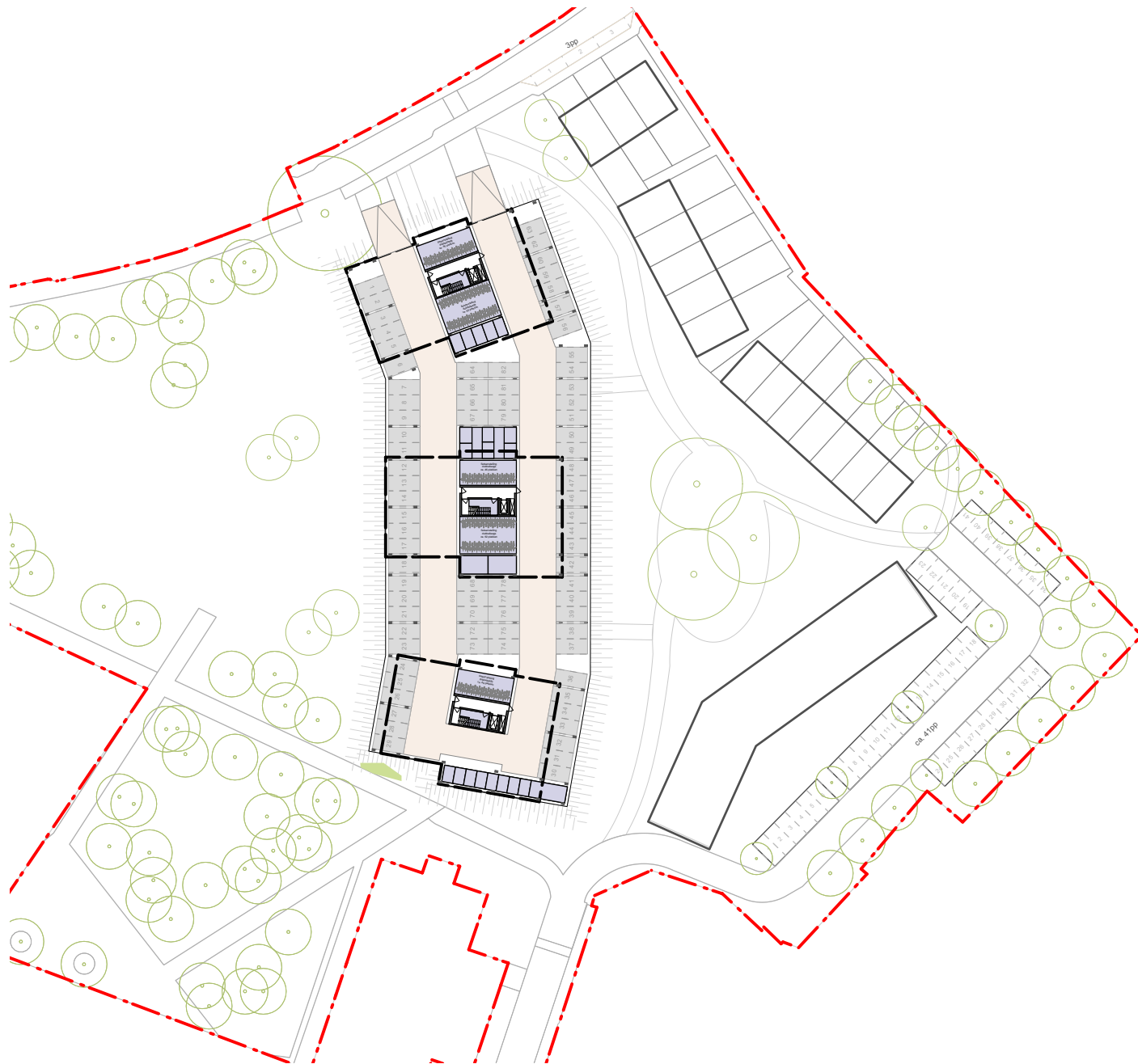
groenstructuur

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| park                     | ca. 13698m2 (ca. 64% tov plangebied) |
| <b>totale plangebied</b> | <b>ca. 21290 m2</b>                  |

\*ruimte tussen blok 1 en 2 & tussen 2 en 3 verder onderzoeken

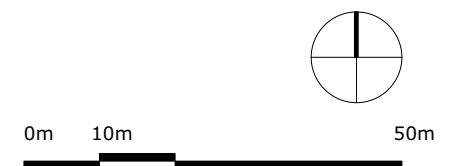
stedebouwkundige inpassing





**Woningaantallen**

|                                                         |             |                     |
|---------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>blok 1</i>                                           | 4 woonlagen | 20 appartementen    |
| <i>blok 2:</i>                                          | 8 woonlagen | 29 appartementen    |
| <i>blok 3:</i>                                          | 6 woonlagen | 30 appartementen    |
| <br><i>blok 4:</i>                                      | 4 woonlagen | 29 appartementen    |
| <br><i>blok 5:</i>                                      | 3 bouwlagen | 7 woningen          |
| <i>blok 6:</i>                                          | 3 bouwlagen | 5 woningen          |
| <i>blok 7:</i>                                          | 3 bouwlagen | 3 woningen          |
| <br><b>totaal</b>                                       |             | <b>123 woningen</b> |
| (waarvan 108 appartementen & 15 grondgebonden woningen) |             |                     |



## principe plattegronden nieuw

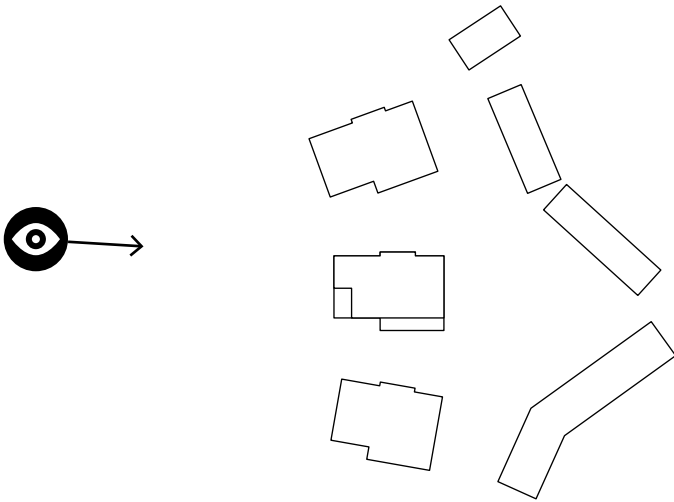




nieuw



plan maart 2023









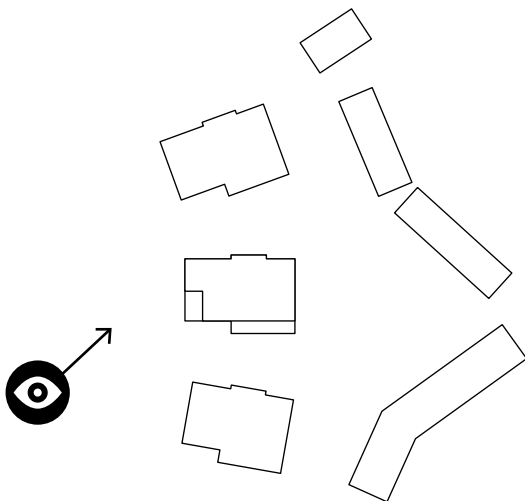




nieuw



plan maart2023



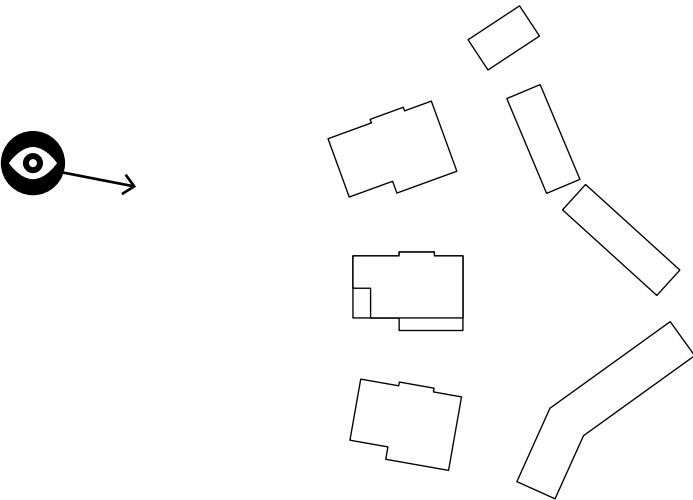




nieuw



plan maart2023

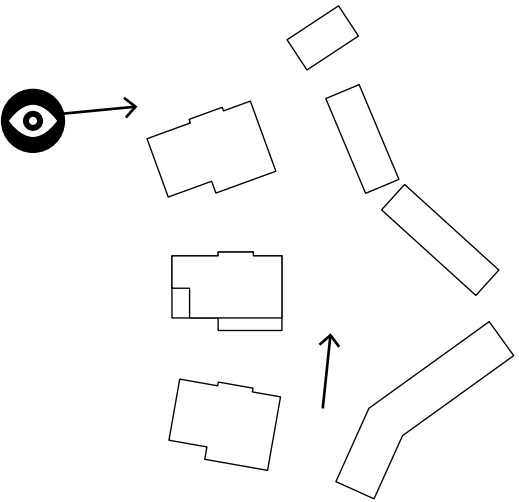




nieuw



plan maart2023







landschappelijke inpassing op locatie met toegang tot half verdiepte parkeergarage

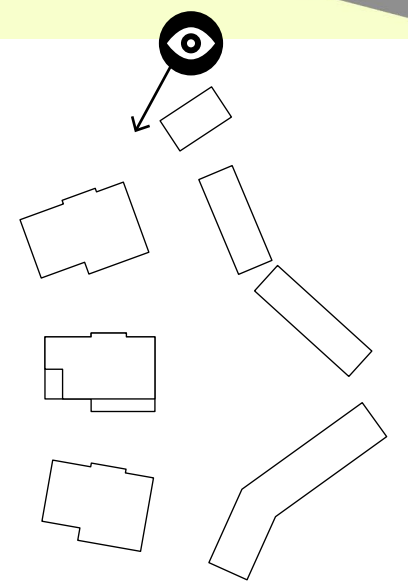




nieuw



plan maart2023







inspiratie voor het Amphionhof

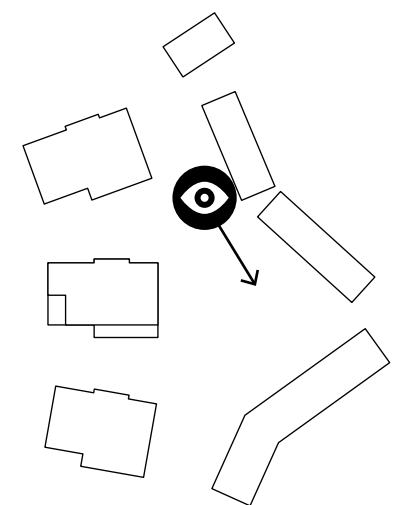




nieuw



plan maart2023







inspiratie wonen aan het hof

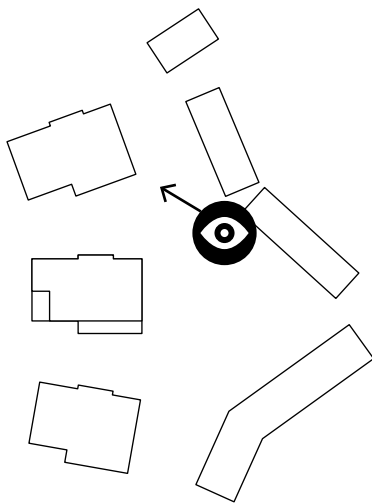




nieuw



plan maart2023



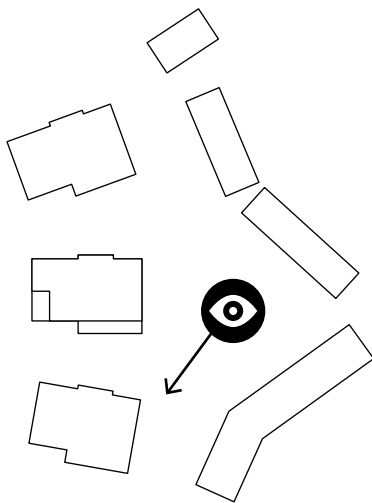




nieuw



plan maart2023



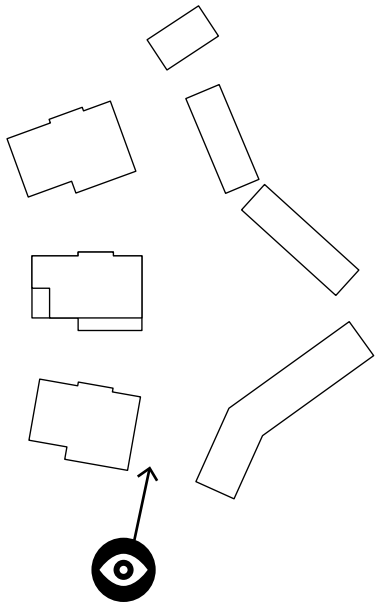




nieuw



plan maart2023



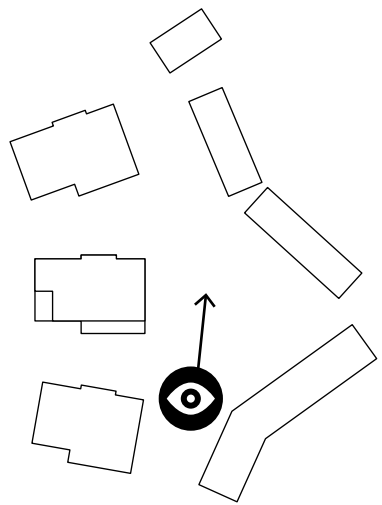




nieuw



plan maart2023







inspiratie verharding (incidenteel gebruik door auto)





sfeerimpressie binnengebied





sfeerimpressie Amphionpark





ontwerp **opZoom architecten bv**  
Willemsplein 5  
6811 KA Arnhem  
T 026 368 42 70  
E bureau@opzoom.nl  
I www.opzoom.nl

opdrachtgevers **Reinbouw**  
Industrielaan 8  
6951 KG Dieren  
T 0313 49 19 49  
E info@reinbouw.nl  
I www.reinbouw.nl

projectnummer 21-0380

status stand van zaken ontwerp

datum mei 2024





**opZoom architecten bv**  
Willemsplein 5  
6811 KA Arnhem

T 026 368 42 70  
E [bureau@opzoom.nl](mailto:bureau@opzoom.nl)  
I [www.opzoom.nl](http://www.opzoom.nl)