

# van Pallandtstraat, Arnhem

Voorontwerp Transformatie kantoorpand naar 16 Appartementen



# Inhoudsopgave

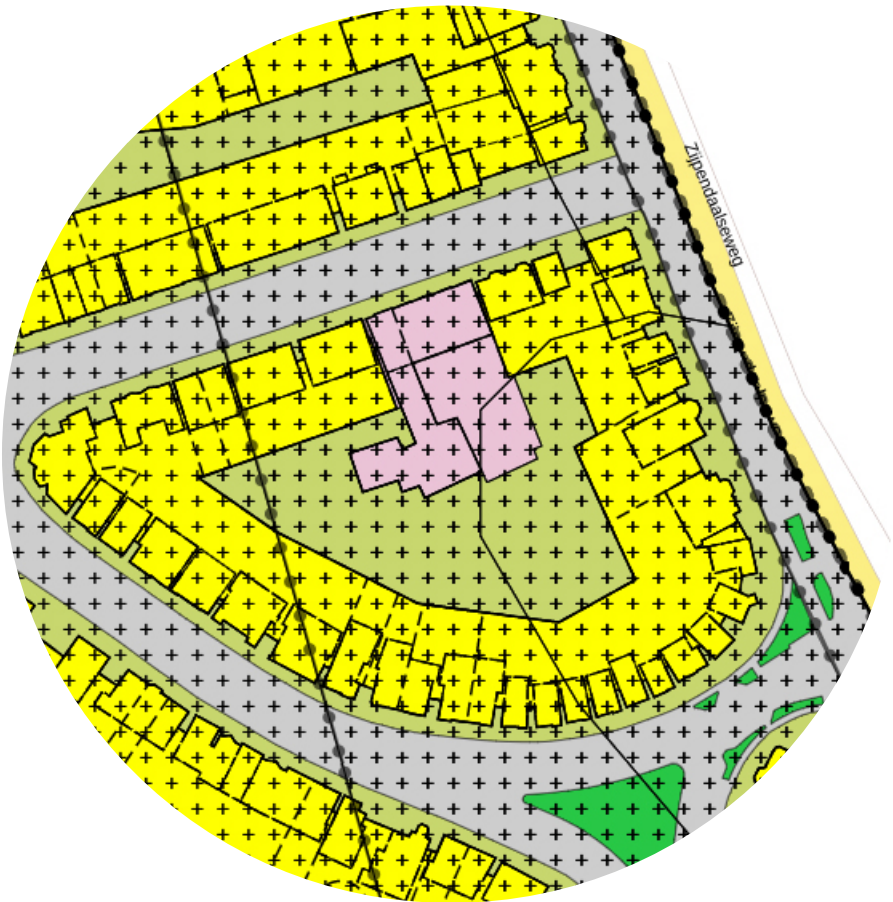
- 1     **Analyse bestaand kantoorpand**
- 2     **Ruimtelijk ontwerp**
- 3     **Beeldkwaliteit van Pallandtstraat**
- 4     **Architectonisch ontwerp**





# Analyse Bestaand kantoorpand





### Bestemmingsplan

Enkelbestemming	Kantoor
Dubbelbestemming	<b>Waarde Archeologie (middelhoge verwachting)</b> Cultuurhistorie Geomorfologie
Bouwaanduiding	Onderdoorgang
Maximum bouwhoogte	12m

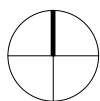
analyse bestand kantoorpand  
 Burgemeesterswijk e.o.

van Pallandtstraat, Arnhem

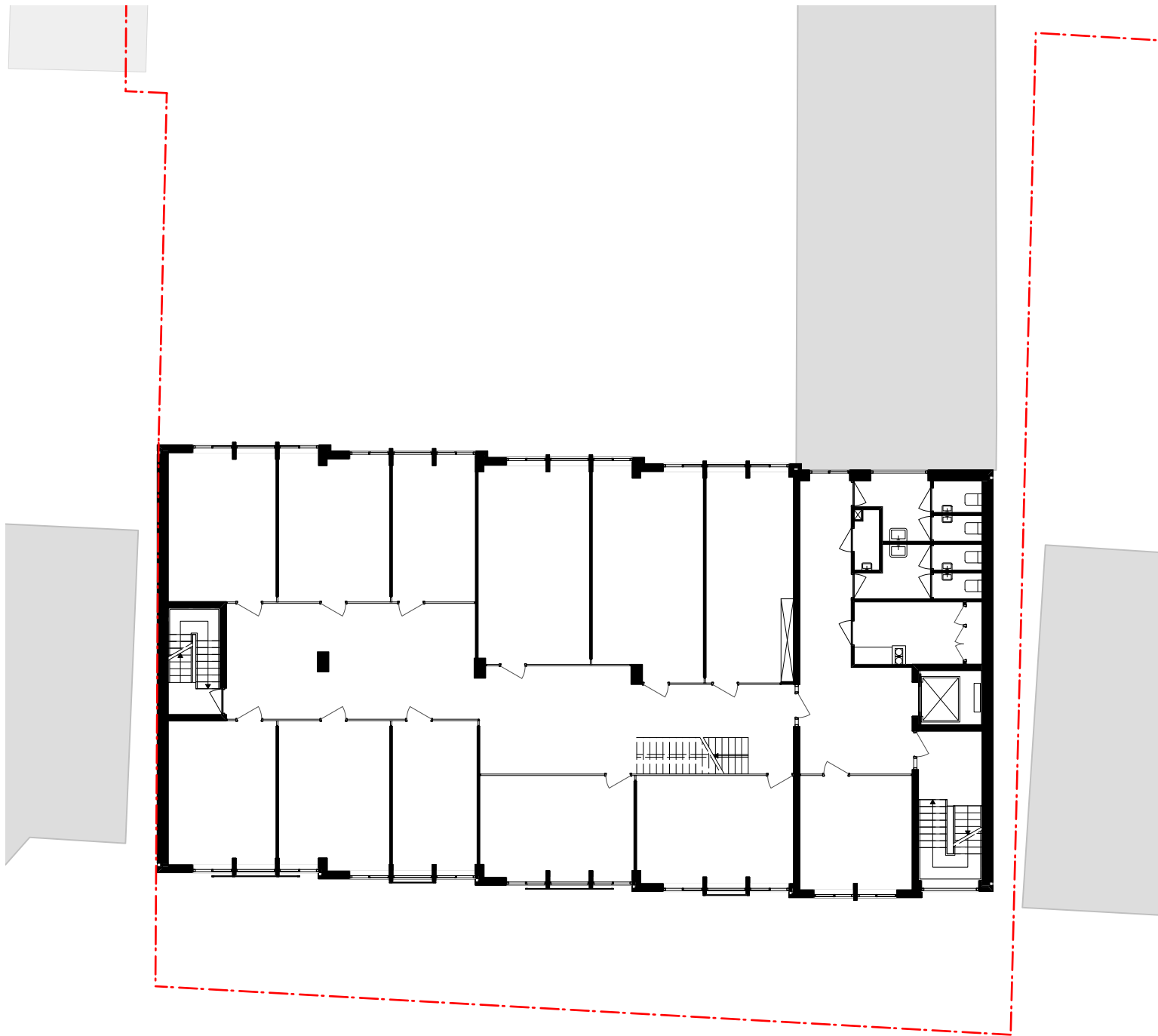




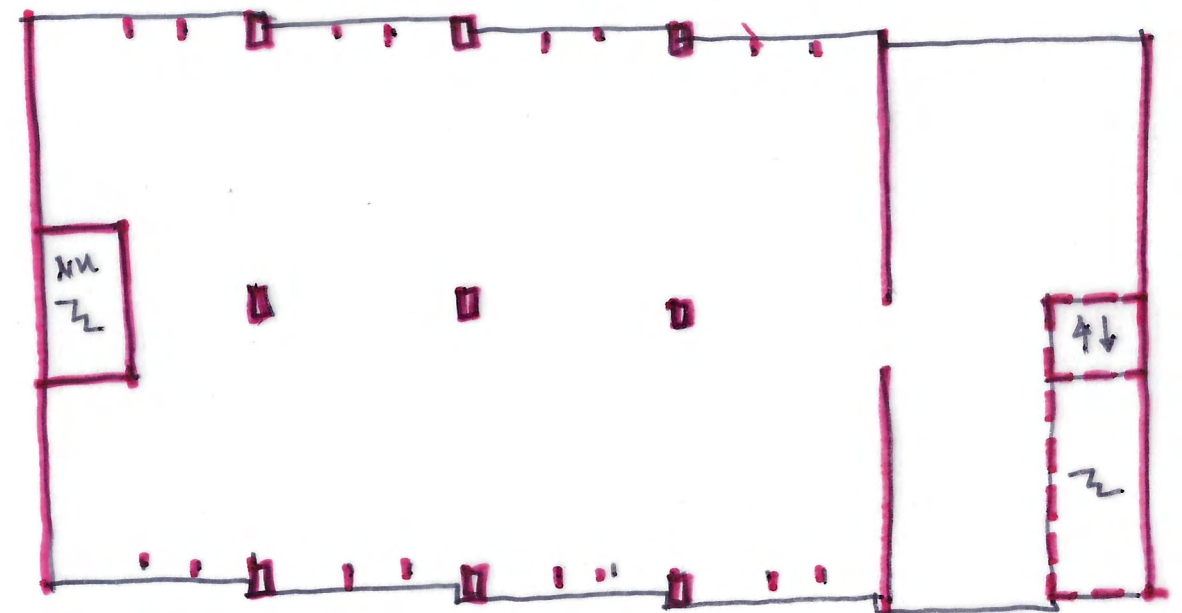
0m 10m 50m







**Principe plattegrond (verdieping)**



**Hoofddraagconstructie**

De hoofddraagconstructie bestaat uit een fundering van betonnen poeren waarop de primaire kolommen staan en een stroken fundering voor de gemetselde kop- en tussenwand(en), liftschacht en (nood)trappenhuizen. Vanaf de eerste verdieping zijn er in de gevel per beuk een tweetal prefab kolommen geplaatst.



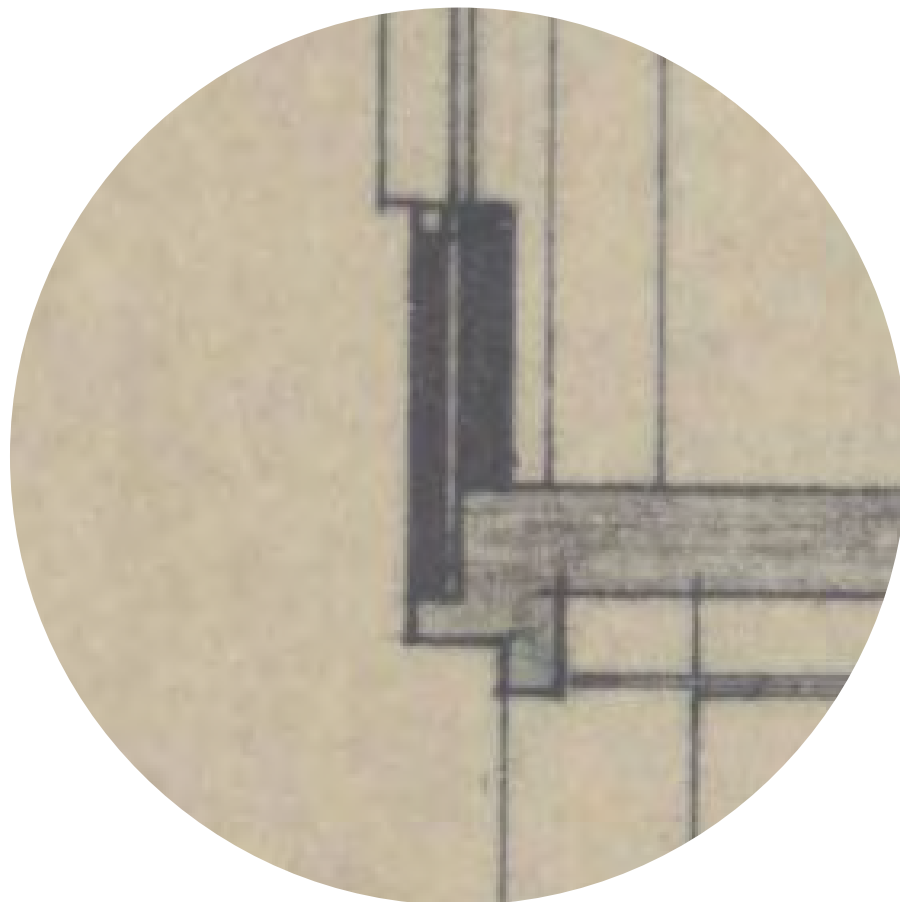






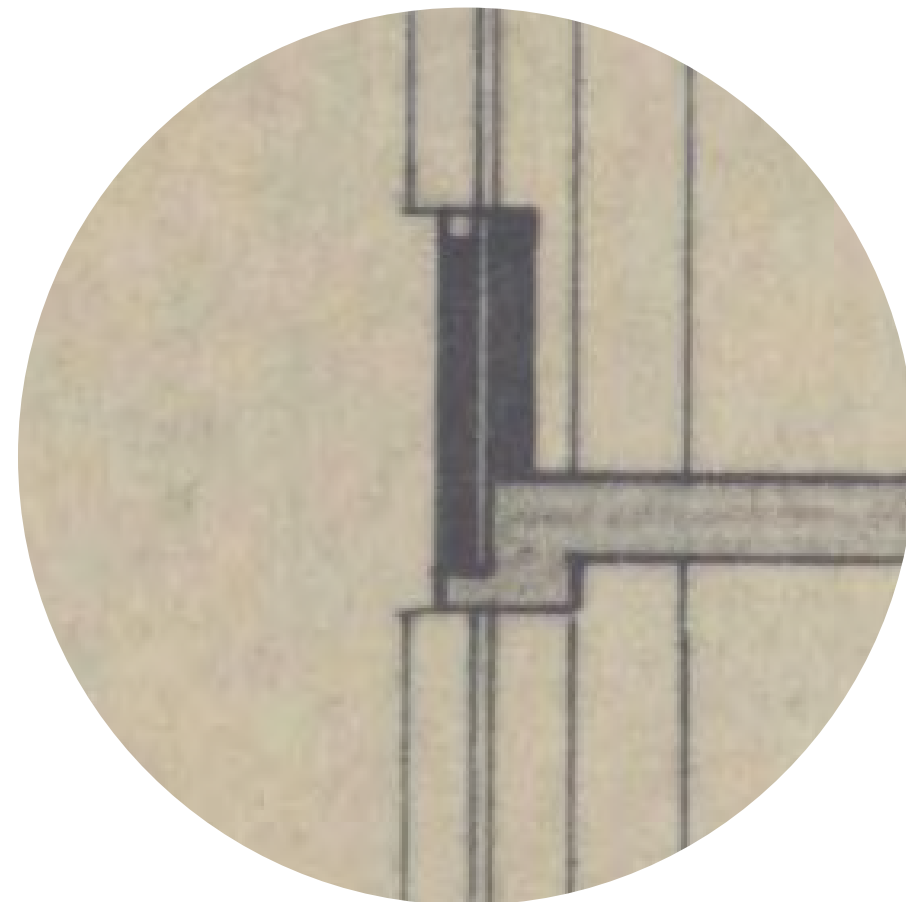
## Gevelfragment

Als verwijzing naar de spekbanden uit de laat 19e eeuwse architectuur van de panden aan de van Pallandtstraat e.o. zijn er in de gevel onder en boven de gevelopeningen betonbanden opgenomen. De betonband boven de gevelopeningen draagt tevens het metselwerk en is doorgestort aan de vloer.



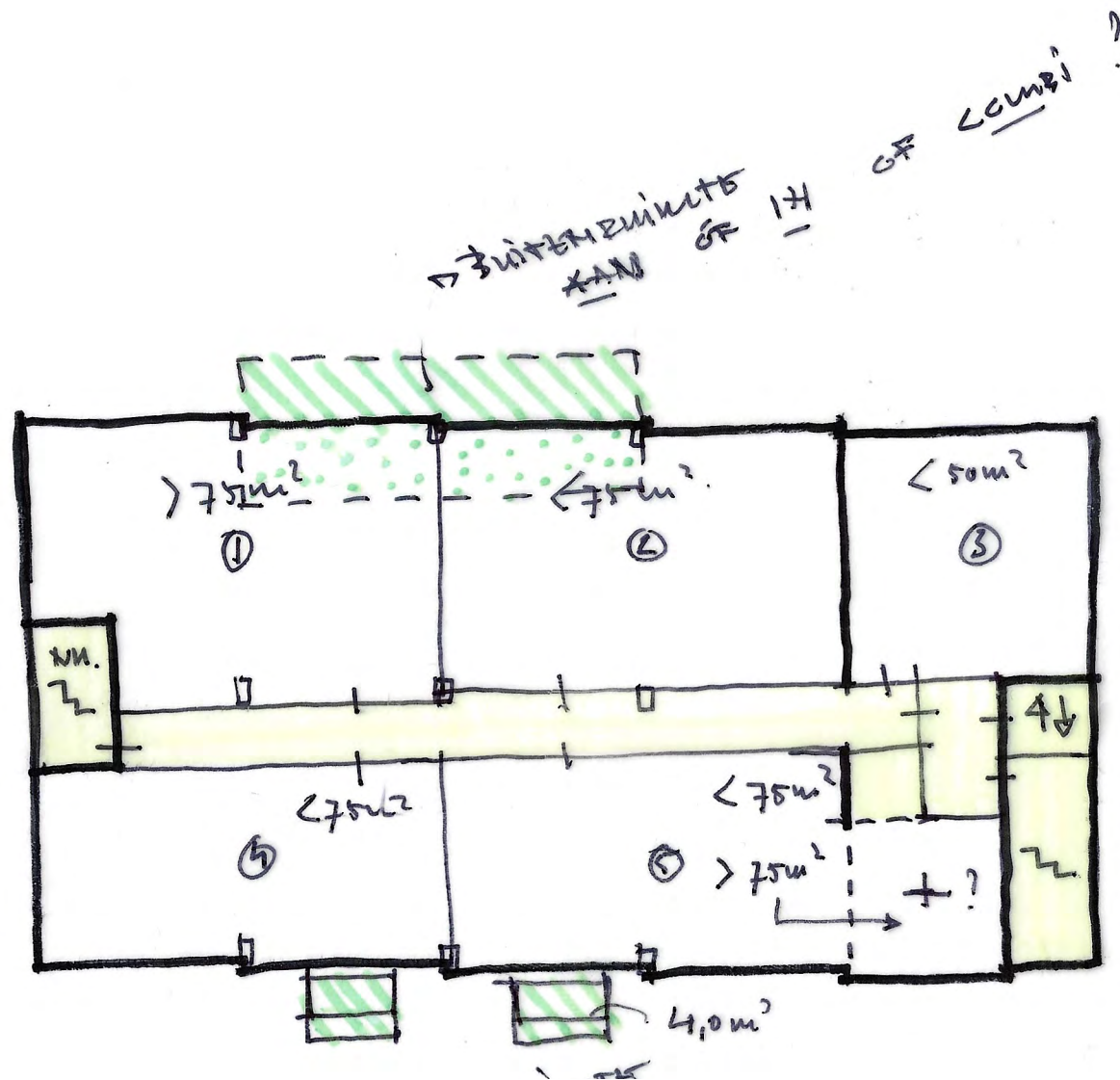
## Detail 1e verdiepingvloer

De betonband t.p.v. de verdiepingvloeren draagt tevens het metselwerk en is doorgestort aan de vloer.



## Detail overige verdiepingvloeren

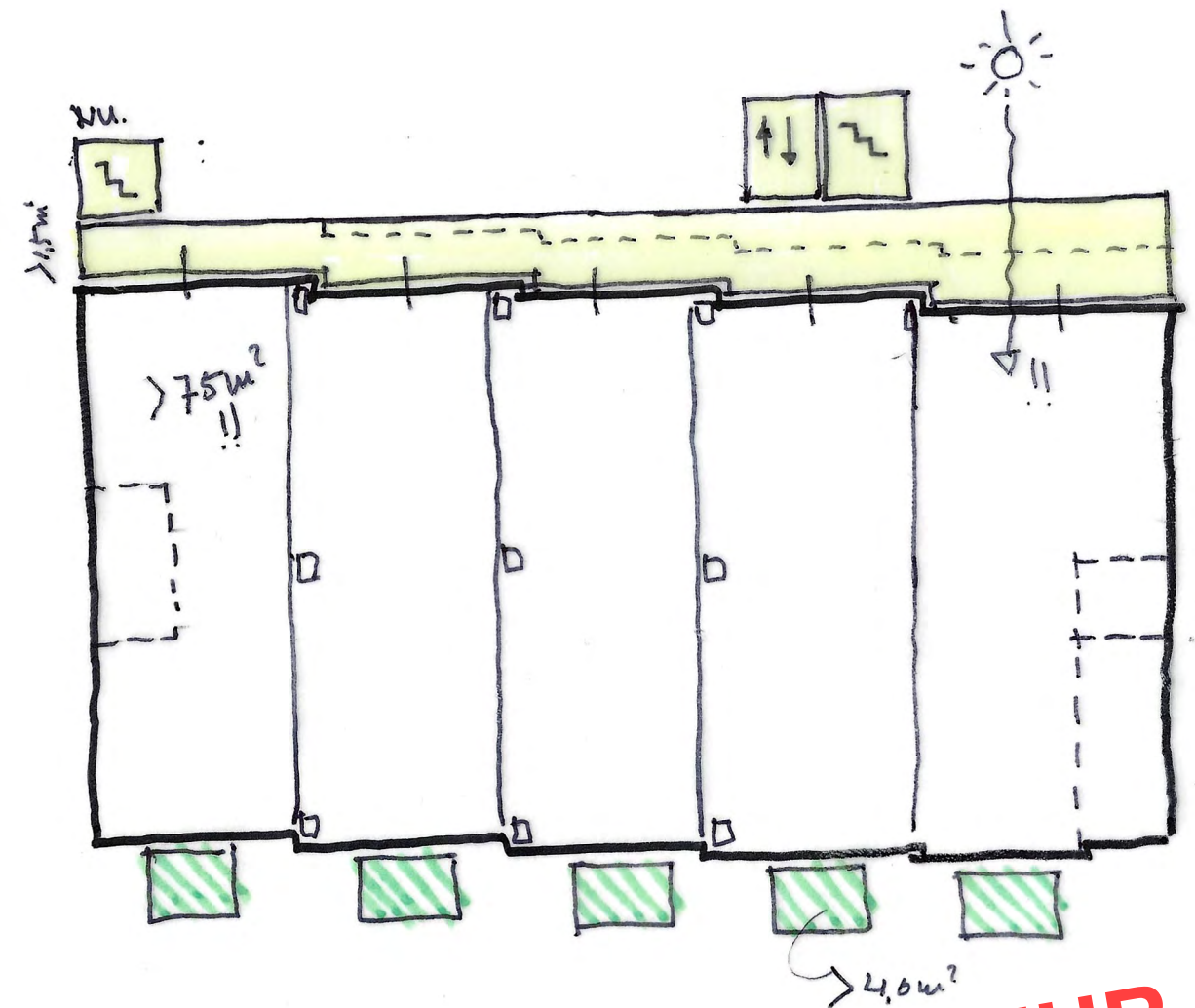




## Corridorontsluiting

Met behoud van de bestaande liftkern en trappenhuisen ontstaat bij de koppeling hiervan een corridor voor de ontsluiting van de nieuwe appartementen. Als gevolg hiervan ontstaan per bouwlaag 5 verschillende apartmenttypen.

De buitenruimte in de vorm van balkons en terrassen (voor de appartementen in de begane grond) liggen aan de straat- en tuinzijde.



**VOORKEUR**

## Gallerij ontsluiting

De hoofdconstructie leent zich er voor het gebouw op te delen in een vijftal beuken. Hierbij worden de bestaande liftkern en trappenhuisen opgenomen in de appartementen. Hierdoor ontstaan per laag 5 min of meer gelijkwaardige appartementen, met als uitzondering het meest rechtse appartement.

Een nieuwe ontsluiting wordt gerealiseerd door een galerij aan de achterzijde van het gebouw te realiseren voorzien van lift en trappen.

De buitenruimte in de vorm van balkons en terrassen liggen aan de straatzijde.

analyse bestaande kantoorpand  
Structuurschets transformatie naar wonen



# Ruimtelijk ontwerp

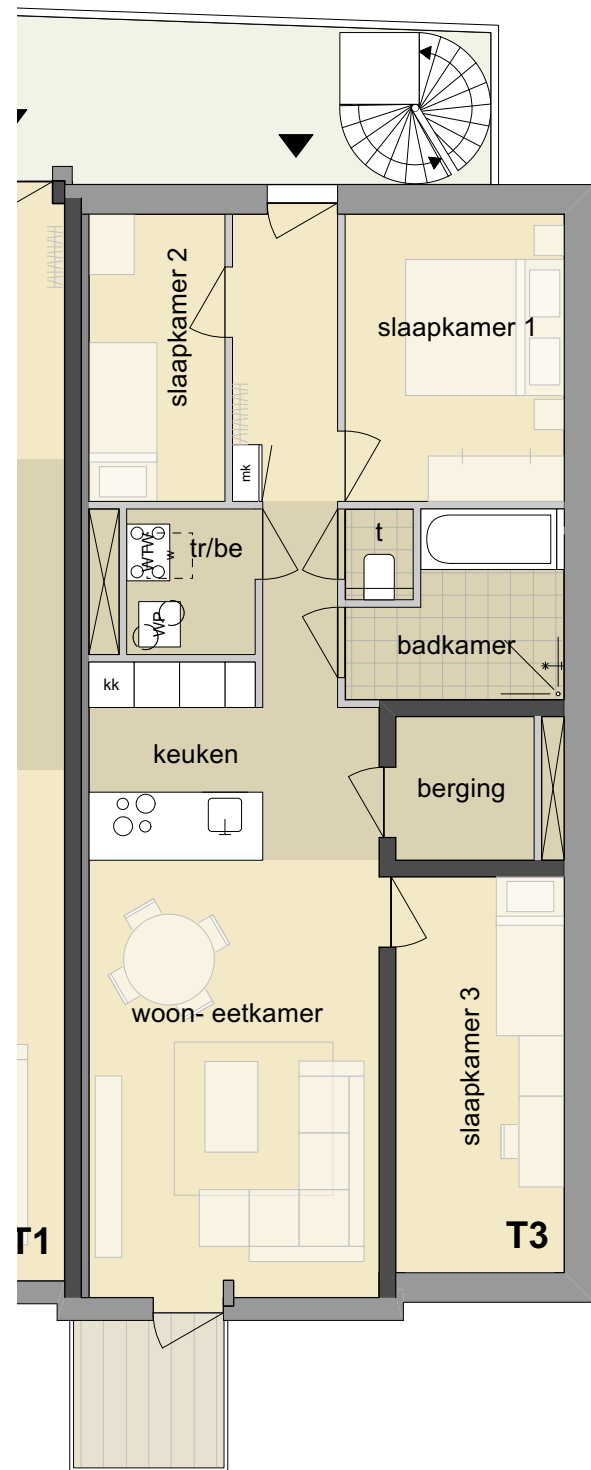
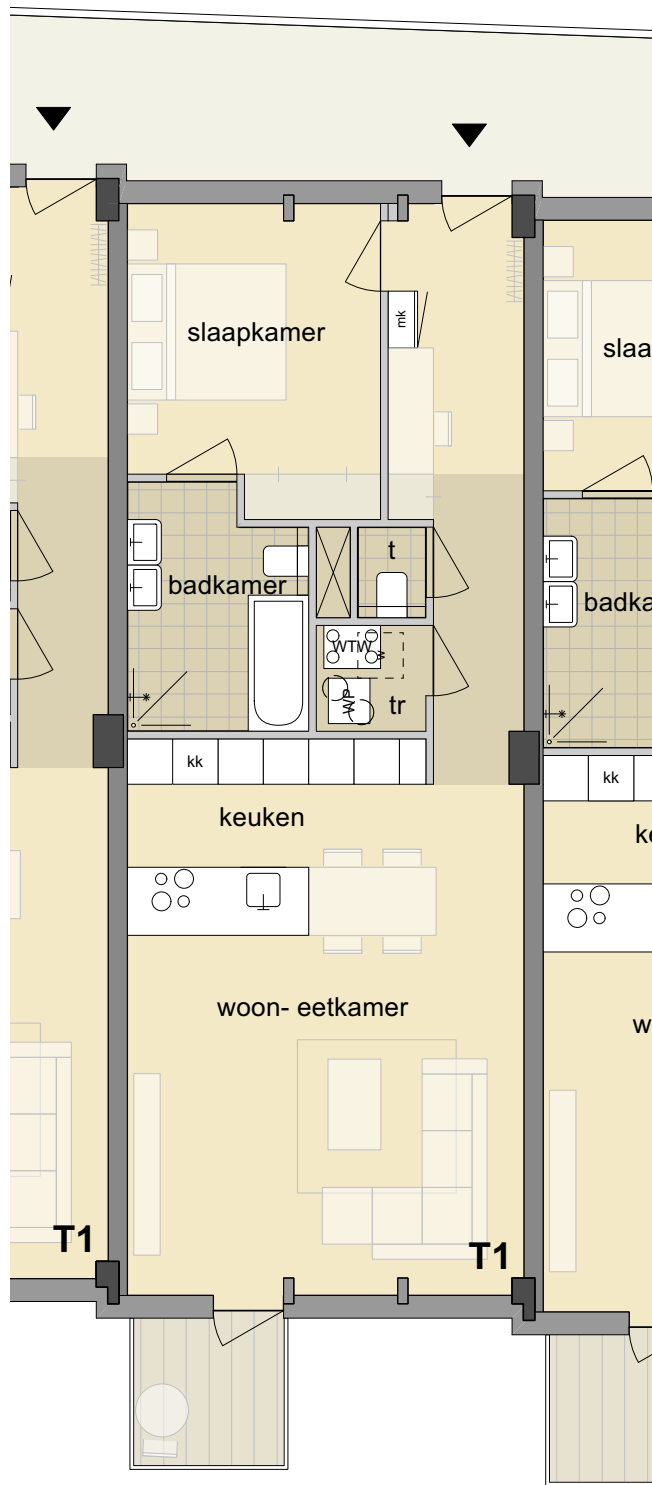


Alle woningtypes kennen een centrale kern waarin het sanitair, de keuken en de techniek is opgenomen. Deze centrale kern deelt het appartement vanzelfsprekend in twee delen: het wonen en het slapen.

Bij dit woningtype T1 ligt de woonkamer aan de straatzijde, wat het appartement de ruimte biedt 1 grote slaapkamer te realiseren.

Woningtype T3 heeft een bredere beukmaat en maakt het mogelijk 3 slaapkamers te realiseren

<b>Oppervlakten (GO):</b>	
woningtype T1 & T2	75 m2
woningtype T3	85 m2



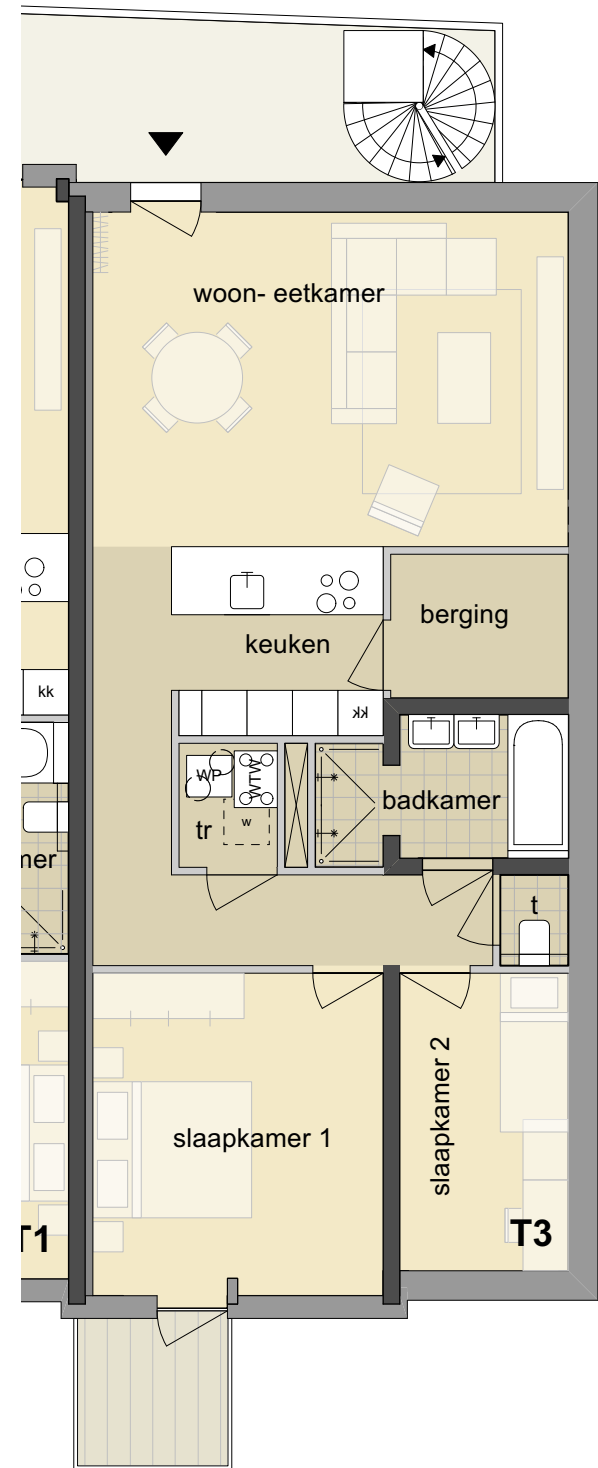
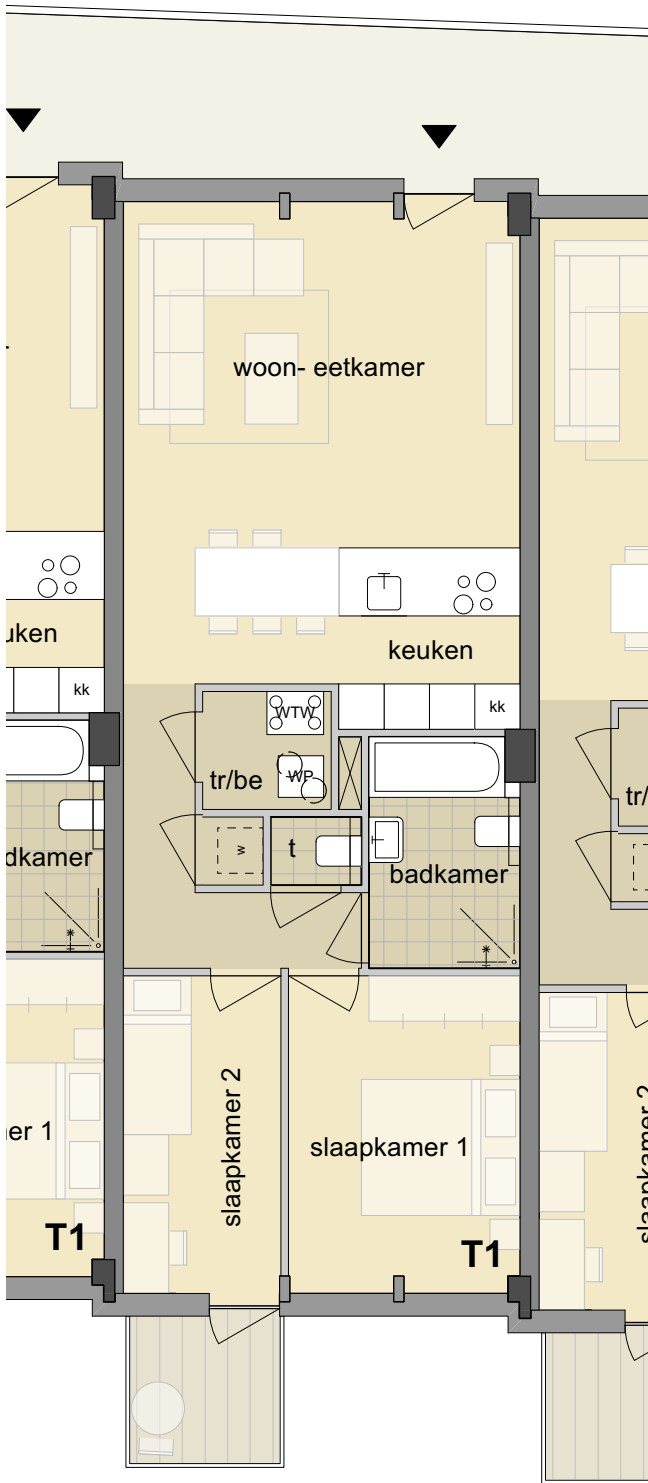
## ruimtelijk ontwerp Woningtype 1 & 3 - Wonen ad Straatzijde



Ook deze woningtypes kennen een een centrale kern waarin het sanitair, de keuken en de techniek is opgenomen. Deze centrale kern deelt het appartement vanzelfsprekend in twee delen: het wonen en het slapen.

Bij deze woningtypes ligt de woonkamer aan de galerijzijde, wat het appartement de ruimte biedt 2 slaapkamers te realiseren.

<b>Oppervlakten (GO):</b>	
woningtype T1 & T2	75 m2
woningtype T3	85 m2



ruimtelijk ontwerp  
**Woningtype 1 & 3 - Wonen ad Tuinzijde**

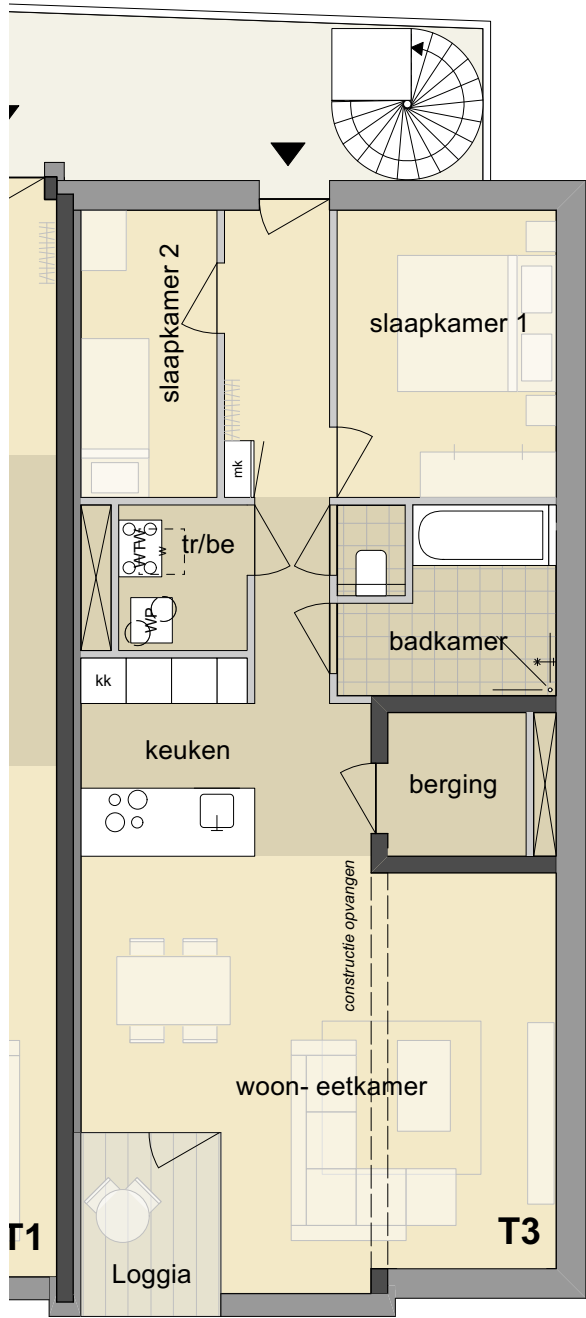
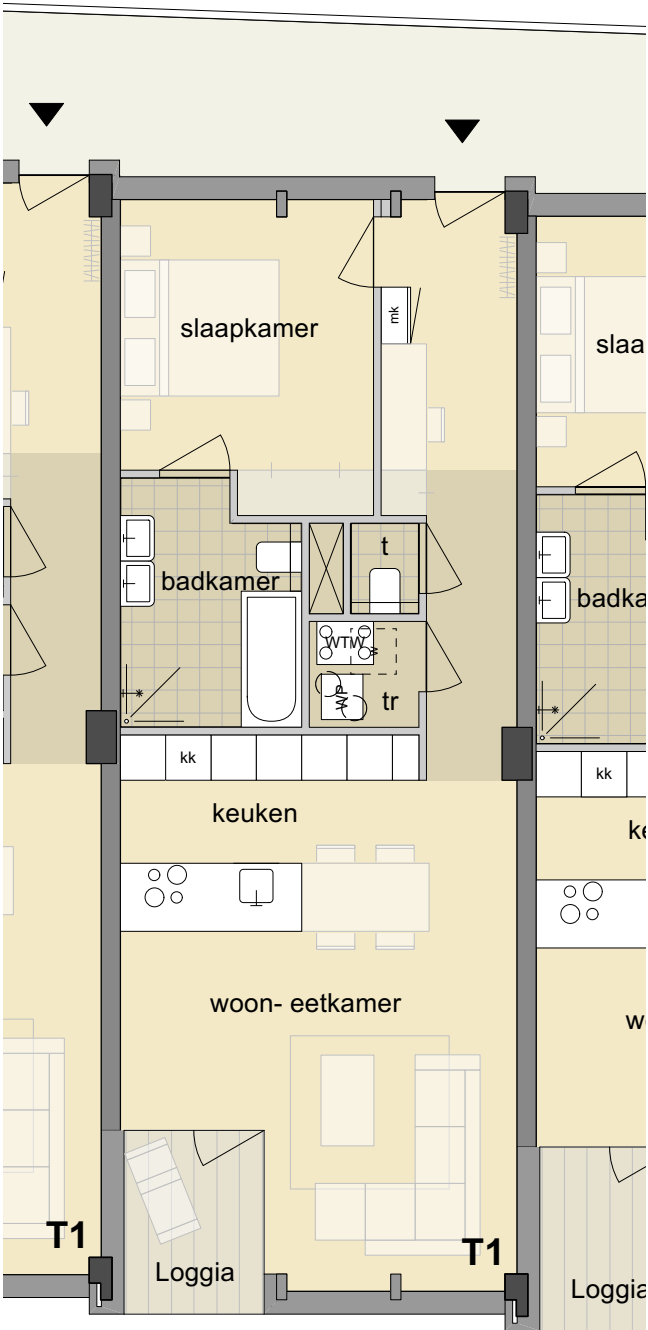


Voor de woningtypes op de 3e verdieping is onderzocht hier een loggia (ipv een balkon) te realiseren. Ook deze woningtypes kennen een centrale kern waarin het sanitair, de keuken en de techniek is opgenomen. Deze centrale kern deelt het appartement vanzelfsprekend in twee delen: het wonen en het slapen.

Bij dit woningtype T1 ligt de woonkamer aan de straatzijde, wat het appartement de ruimte biedt 1 grote slaapkamer te realiseren.

Woningtype T3 heeft een bredere beukmaat en maakt het mogelijk 2 slaapkamers te realiseren

<b>Oppervlakten (GO):</b>	
woningtype T1 & T2	ca. 70 m2
woningtype T3	ca. 80 m2

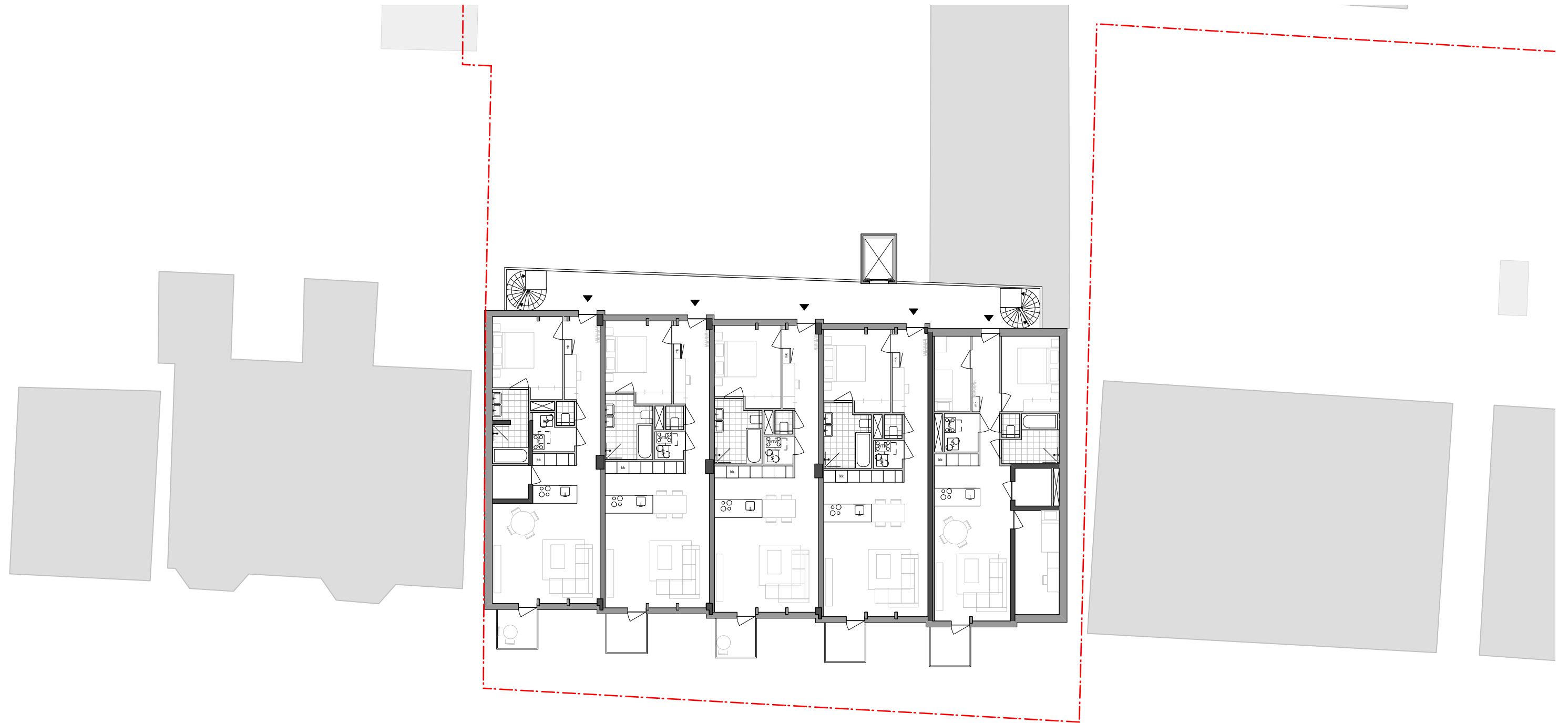




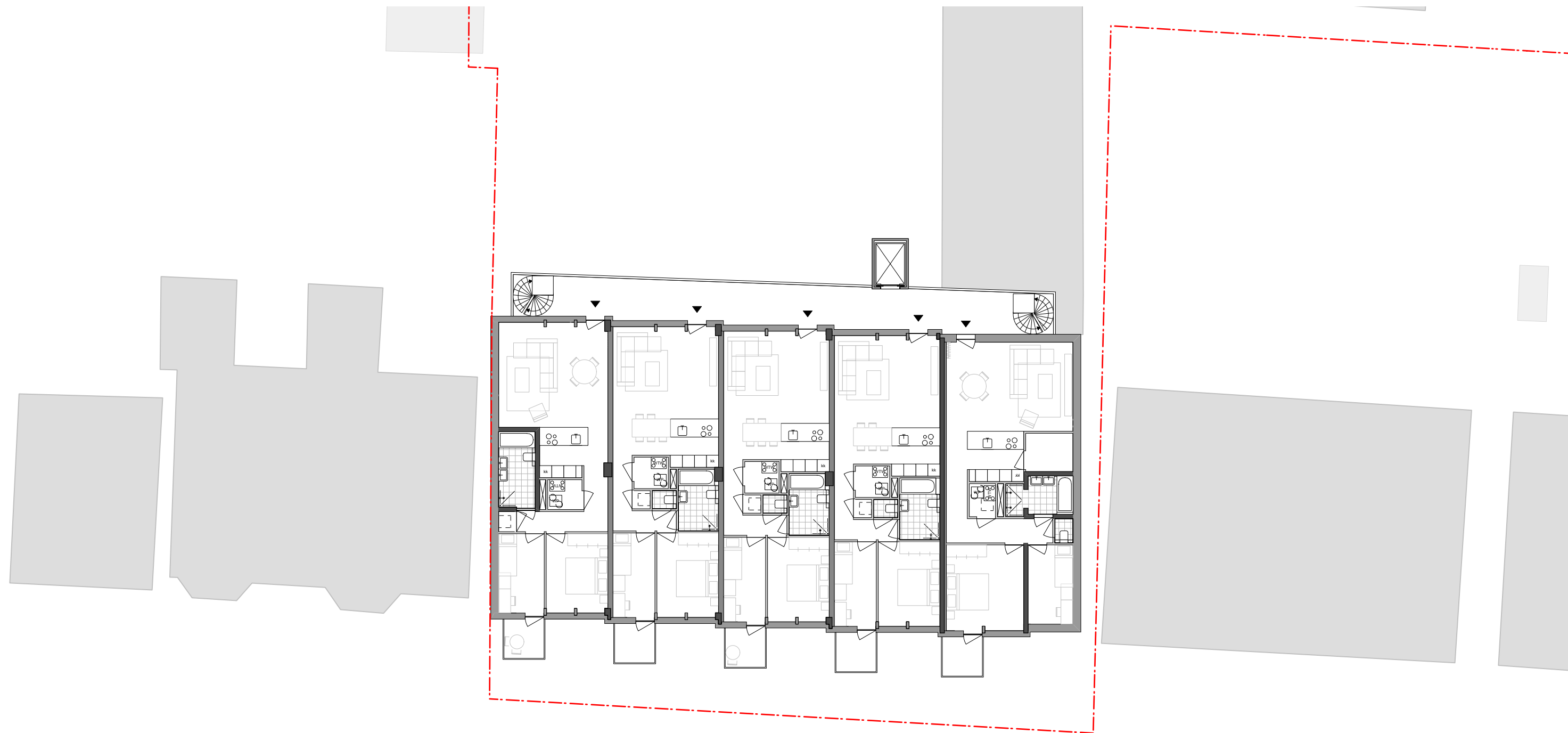


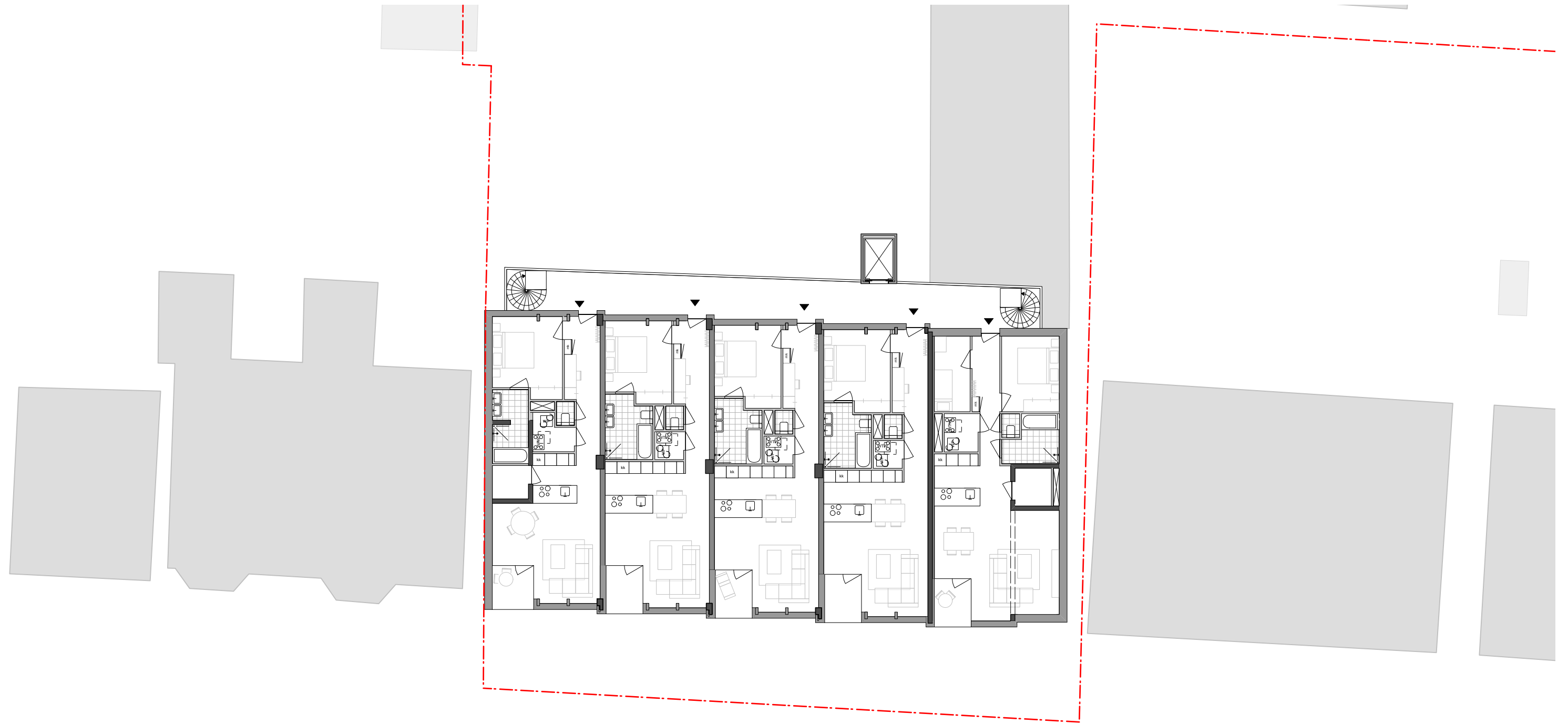
0m 1m 10m













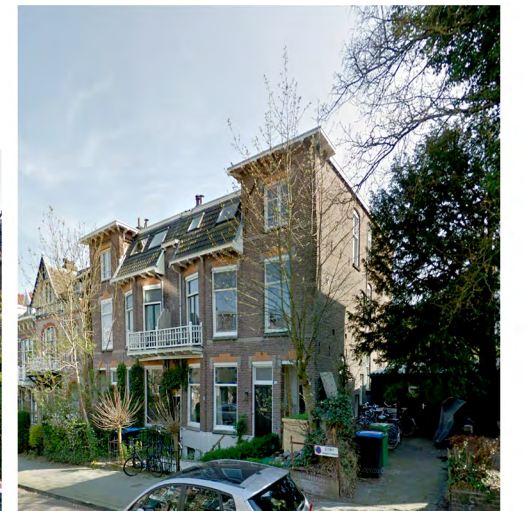
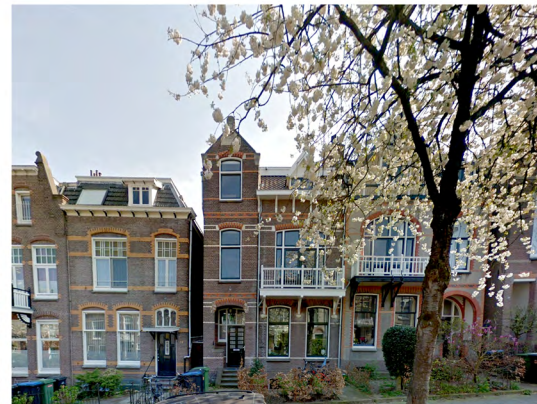
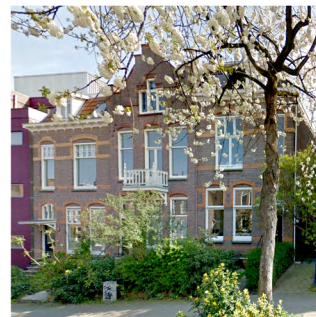


# Beeldkwaliteit van Pallandtstraat









Aan de zuidzijde van de van Pallandtstraat zijn op een enkele woning na de woningen veelal aaneengeschaakeld in series van twee of drie woningen. Deze aaneenschakelingen hebben bijna een identieke architectuur met kleine verschillen, vaak ingegeven door het oplopende terrein.

Dissonant in deze straatwand is het pand aan de van Pallandtstraat 9-11. Deze is in zijn schaal groter dan de overige woningen. In de vertanding van de gevel vertegenwoordigd het gebouw een rij van vijf en met vier volle bouwlagen (én dakopbouw) is dit pand hoger dan zijn buurpanden.

## beeldkwaliteit van Pallandtstraat Huidig straatbeeld Zuidzijde van Pallandtstraat

van Pallandtstraat, Arnhem

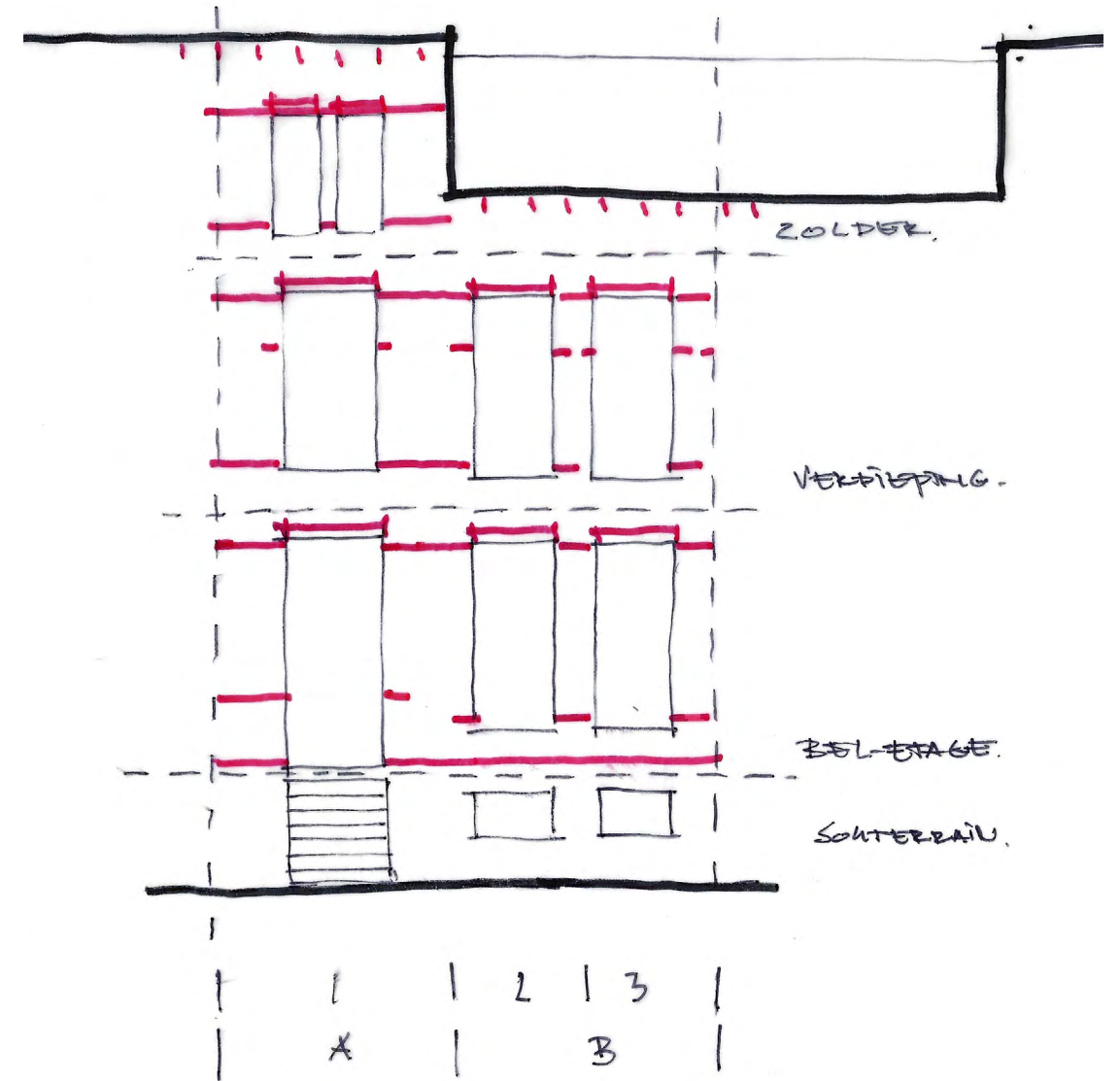




Aan de noordzijde van de van Pallandtstraat staat een enkele aaneengeschakeling van bijna identieke woningen. Binnen deze groepen zijn er verschillen waarneembaar, net als aan de zuidzijde vaak ingegeven door het oplopende terrein.

De overige woningen, vooral aan de westzijde richting de van Lawick van Pabststraat, zijn als enkele soms 'vrijstaande' woningen gerealiseerd.





## Neorenaissance

De straatgevels aan de van Pallandtstraat kenmerken zich door bakstenen gevels. Deze variëren van rood-oranje tot rood-bruin. Enkele panden hebben een grijs (-gele) steen of zijn (later) wit gekeimd/geschilderd. De architectuur van de woningen vertoont neorenaissance stijlkenmerken. De gevels zijn over

het algemeen rijk gedetailleerd met gemetselde spekbanden, gedecoreerde rollagen, gemetselde friezen en/of lijsten van houten dakgoten. Een enkele woning heeft nog elementen van de chaletstijl welke eind 19e eeuw in de mode kwam.

## Gevelproporties

In de gevels komen veel terugkerende proporties voor van ca. 2:3. Zo is in het gevelvlak de entree van de woning duidelijk herkenbaar (2) in een breder gevelvlak. Deze wordt bovendien aangezet met een balkon boven en in de bovenste laag vaak een topgevel.

Het resterend gevelvlak (3) heeft een gelijkmatige verdeling met gevelopeningen en wordt onder de kap beëindigd door een dakgoot.

**beeldkwaliteit van Pallandtstraat  
Straatgevels van Pallandtstraat e.o.**





## Sober

De tuingevels van de panden aan de van Pallandtstraat zijn soberder vormgegeven. Niet alleen zijn het aantal gevelopeningen per laag minder, ook de detaillering van de gevels is beduidend soberder dan de straatgevels.

Veelal is de basistint van het metselwerk in de straatgevel doorgezet naar de achterzijde, soms in een goedkopere steen. Daarnaast zijn de gevels aan de achterzijde wisselend wit geschilderd, voorzien van stucwerk of gecementeerd/vertind.

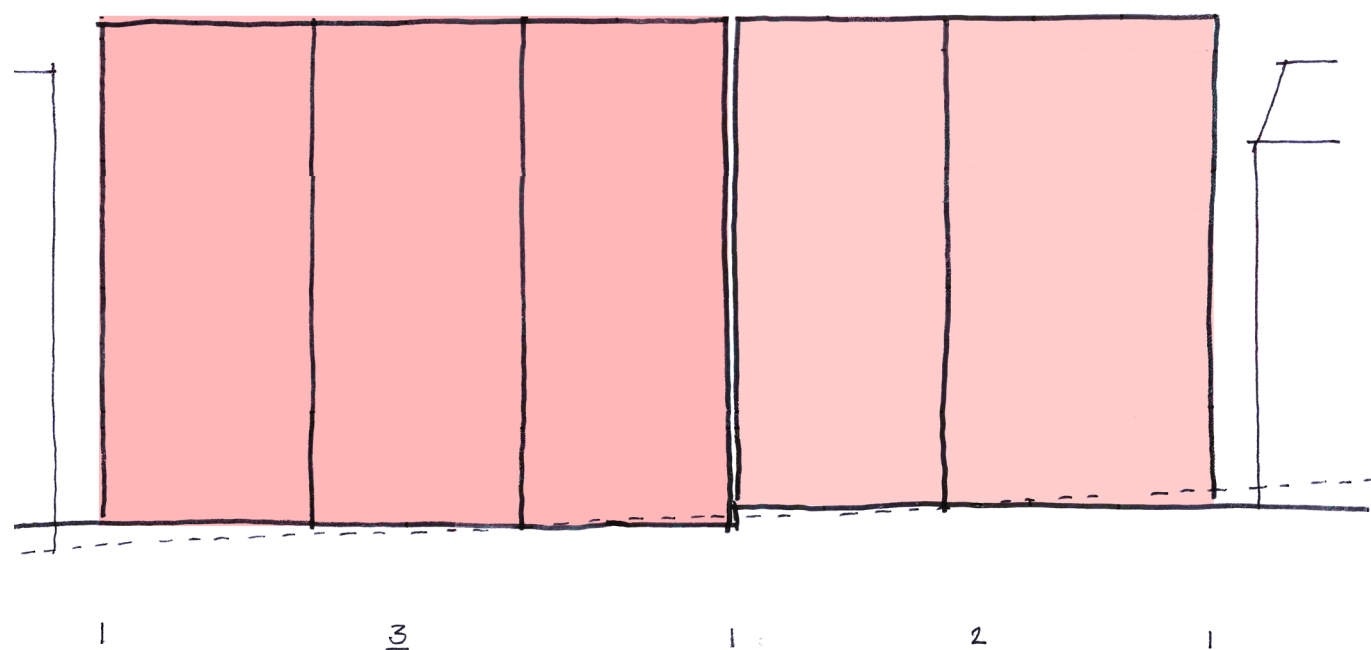
De balkons, erkers en veranda's aan de achterzijde breken dit sobere beeld en geven de achterzijde hun karakteristieke kwaliteit.

beeldkwaliteit van Pallandtstraat  
Tuingevels van Pallandtstraat e.o.



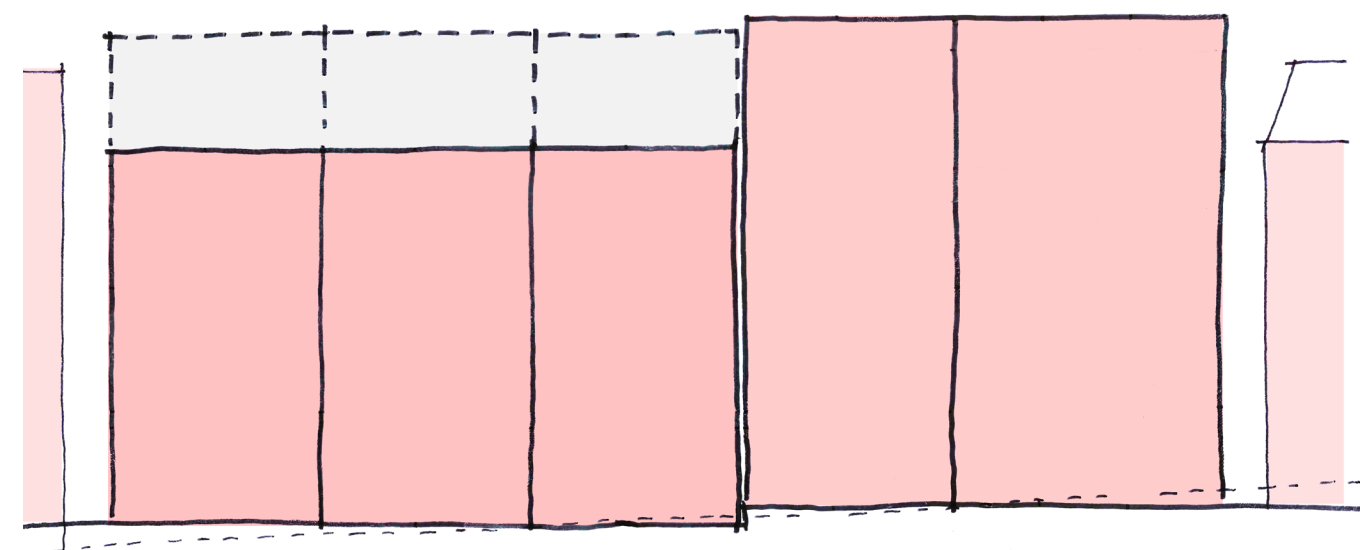
# Architectonisch ontwerp





## Korrelgrootte

Het vijfbeukig kantoorgebouw valt in zijn schaal uit de toon tussen de series van 2 en 3 aaneengeschakelde woningen. Hierom wordt het pand visueel opgeknipt in 2 delen, ingegeven door het reeds aanwezige hoogte verschil, van 3 en 2 beuken.

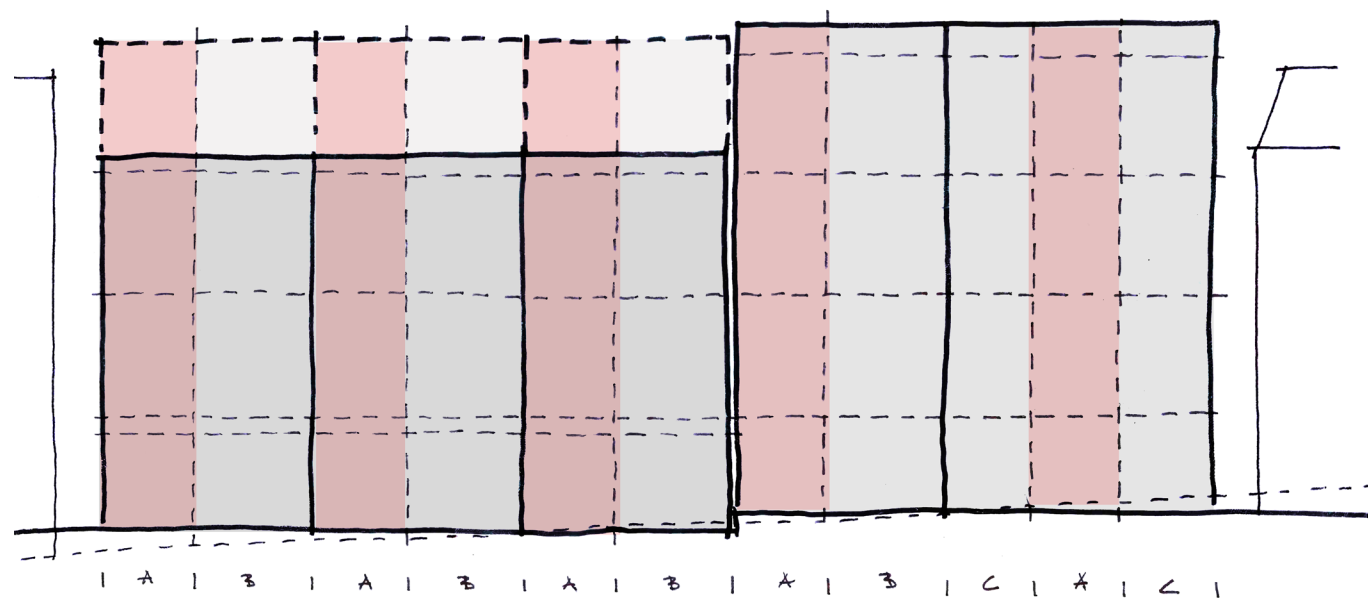


## Gebouwhoogte

Het bestaande gebouw is met zijn 4 bouwlagen hoger dan de aangrenzende buurpanden. Om aansluiting met deze buurpanden te verkrijgen en de straatgevel mee te laten lopen in het oplopend straatprofiel krijgt de bovenste bouwlaag van de eerste serie van 3 beuken een andere architectonische uitstraling

architectonisch ontwerp  
Architectonisch principe vertaald naar nieuwe straatgevel 1/2

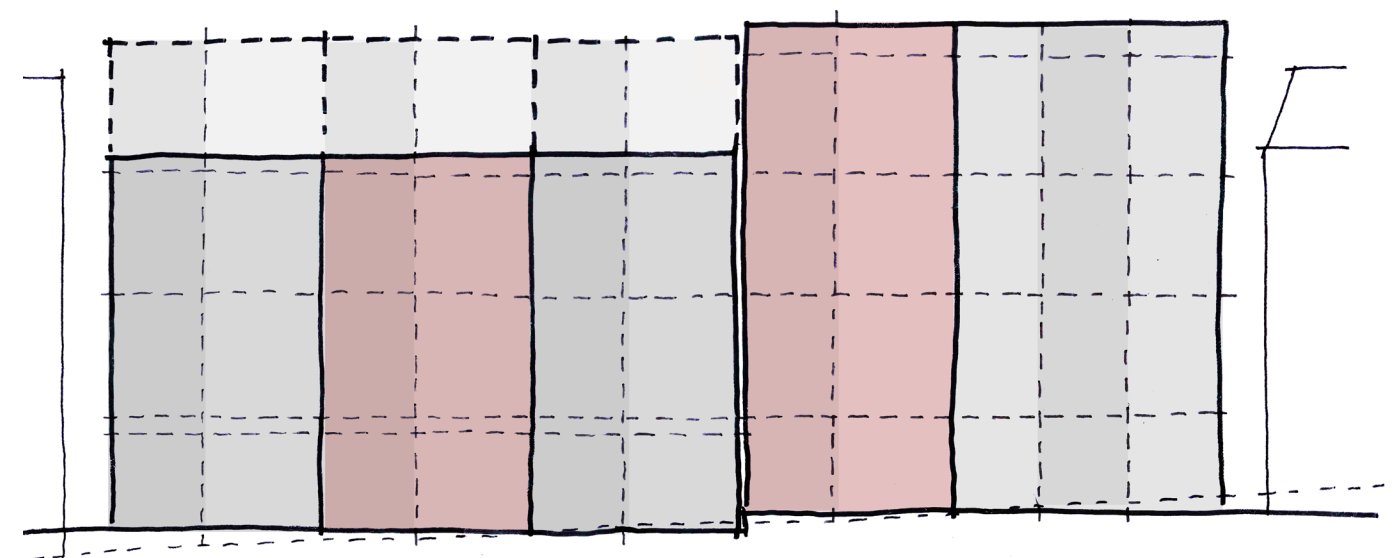




## Gevelproportie

De nieuwe gevel krijgt een vergelijkbare gevelproportie als de bestaande panden in de straat. Elke beuk krijgt zo twee gevelvlakken in de verhouding van ca. 2:3.

Aangezien de meest rechter beuk(en) afwijkend zijn in de maatsystematiek van het bestaande pand, wordt hier gezocht naar een vrijere invulling van de proporties.



## Onderlinge verschillen

De onderlinge beuken krijgen kleine verschillen in de architectuur. Soms zijn deze programmatisch ingegeven door bijvoorbeeld de onderdoorgang in de tweede beuk van links.

Soms worden deze bewust ingezet en benadrukken deze verschillen de percelering van de beuken en de individuele woningen.





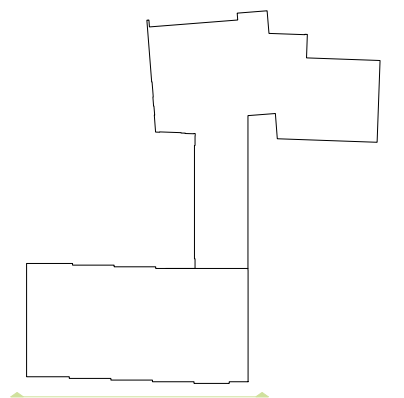
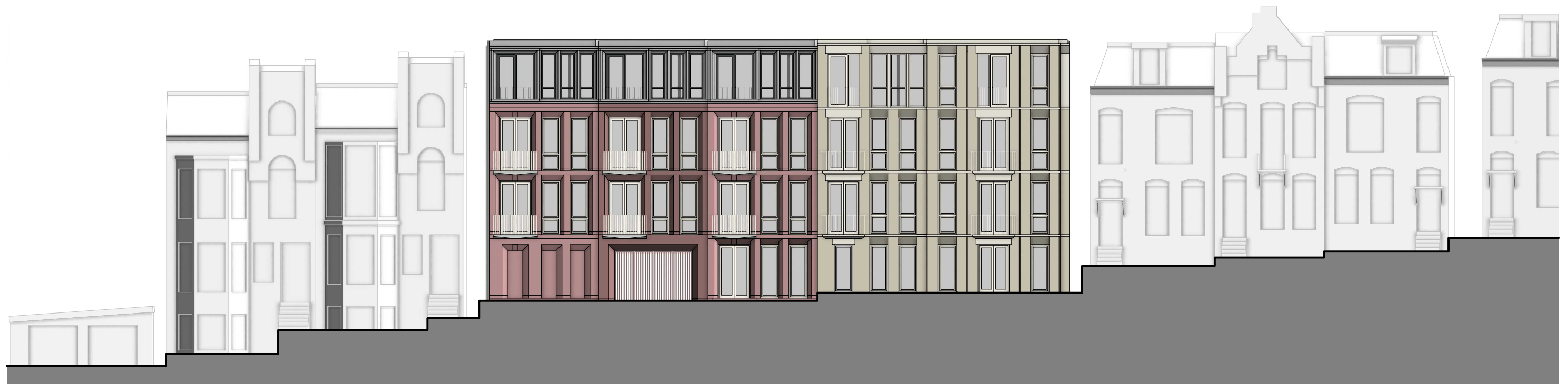
Voor de gevels aan de van Pallandtstraat wordt met de materiaaltint aansluiting te vinden bij de rood-bruine tint van de bestaande bebouwing. Daarnaast kiezen we voor een lichtere onderscheidende kleurtint welke het vijf beukige pand opdeelt in twee delen.

architectonisch ontwerp  
Referenties beeldkwaliteit - straatgevel

van Pallandtstraat, Arnhem







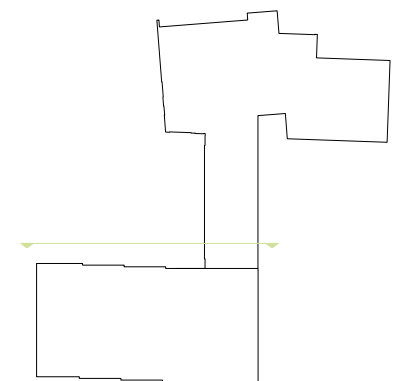




Udella mum omacri tame occit pristus, notaberbem  
 patimenero, coentestrei isquam si suame imus re publi  
 se publicae re videla atrusque nium a publiu superfe  
 cultorevis, fuiderdie pridiena, furbiss entesilius, nequis  
 vesene quius avercerem, perfecomante dientiam  
 ocrum oc, prarica; non se conerior audem defex

architectonisch ontwerp  
**Referenties beeldkwaliteit - Tuingevel**  
 van Pallandstraat, Arnhem









*ontwerp*

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

*projectnummer* 21-0406

*status* voorontwerp

*datum* juli 2022



*opdrachtgever*

**Rudius Vastgoed B.V.**  
Meander 601  
6825ME Arnhem  
T 026 303 0006  
I rudiusvastgoed.nl

