

Stedenbouwkundige visie oude ijsbaan e.o. Hattem

Perspectief voor WZZ Geldersedijk en IKC cluster 1

12 november 2019



Voorwoord

Deze stedenbouwkundige visie op de oude ijsbaan en omgeving is het resultaat van een inspirerende en intensieve samenwerking tussen de gemeente, omwonenden, scholen en zorgpartijen. Ons doel is de realisatie van een prachtig duurzaam ingericht gebied waar wonen, zorg en onderwijs samen komen, met ruimte voor ontspannen ontmoeting in een open groene structuur.

De ontwikkeling van dit gebied past helemaal bij de ambities van Hattem. We kunnen er de vraag naar wonen voor ouderen met een (latente) zorgvraag opvangen. Mensen kunnen zo langer thuis wonen. We kunnen hier het eerste Integraal Kindcentrum een plek geven. En dat alles in een toekomstgericht veilig en transparant ontwerp. Deze visie vertalen wij naar een concreet plan. Reacties uit de samenleving gebruiken we om begin 2020 tot een Stedenbouwkundig Plan te komen. Daarna volgen een bestemmingsplan en woningontwerpen.

Tijdens werkateliers en informatiebijeenkomsten zijn tussentijdse resultaten gepresenteerd en besproken. Hieruit blijkt dat er veel enthousiasme is over de getoonde ambities maar er zijn ook onzekerheden. Een gebied met onderwijs en zorg heeft immers ook impact op bewoners en ondernemers, op gebruikers van het gebied zoals de huisartsen en op de aanwonenden van Hattem Noord. Daarom blijven we de omgeving betrekken in de planontwikkeling. We bouwen daarbij voort op de belangrijke waarden die inwoners voor dit gebied genoemd hebben. Hiernaast staat nog eens waarom we woonzorgzones in Hattem zo belangrijk vinden.

We wensen u veel leesplezier en blijven graag met u in gesprek.

Auke Schipper en Carla Broekhuis-Bonte,
Projectwethouders



Woonzorgzones in Hattem

Waarom Woonzorgzones? In Hattem wordt de groep van 75 jaar en ouder steeds groter; **Hattem vergrijs**. De groter wordende groep ouderen zal leiden tot een grotere vraag naar zorg. De focus komt te liggen op het leveren van zorg in de thuis-situatie en als dat niet anders kan in de wijk in kleinschalige voorzieningen. Dit vraagt om **voldoende woningen** die geschikt zijn voor personen met een zorgvraag. Ook moet de woonomgeving ingericht zijn om langer thuis te kunnen blijven en moeten er voldoende voorzieningen dichtbij aanwezig zijn. In Hattem vullen we deze behoefte in op **twee locaties**.



Wat zijn Woonzorgzones?

Een woonzorgzone is een gebied of wijk waar zowel Hattemers van alle leeftijden met, maar ook zonder zorgvraag zo zelfstandig als mogelijk wonen. Iedereen moet zich er prettig voelen. In deze wijk is sprake van **wonen, welzijn en zorg op maat**. Dit varieert bijvoorbeeld van 24-uurszorg tot activiteiten gericht op ontmoeten. De woningen en de woonomgeving zijn **levensloopbestendig**. In de zones werken organisaties zoals de gemeente, zorginstellingen, welzijn- en bewonersorganisaties en corporaties actief samen om tot een afgestemd aanbod te komen.



Kwaliteiten van Woonzorgzones

De 10 belangrijkste waarden zijn de leidende principes van de woonzorgzones:

1. **Veiligheid** veilig zijn en veilig voelen
2. **Bereikbaarheid** dichtbij voorzieningen en toegankelijk
3. **Betaalbaar** bereikbaar voor de doelgroep
4. **Leefkwaliteit** gezonde woonomgeving
5. **Ontmoeten** interactie tussen bewoners
6. **Zorgbehoefte** gevarieerd en dichtbij
7. **Levendigheid** kruisbestuiving tussen functies buiten op straat
8. **Wooncomfort** levensloopbestendige en comfortabele woning
9. **Leefruimte** menselijke maat in de groene buitenruimte
10. **Duurzaamheid** energie, milieu en toekomstwaarde

Inleiding

Deze stedenbouwkundige visie toont de gewenste ontwikkelingsrichting van de locatie oude ijsbaan en omgeving, aan de Hof van Blom in Hattem. Op deze plek, ten noorden van het centrum en aan de voet van de Geldersedijk, wordt plaats geboden aan twee sociaal-maatschappelijk relevante programma's, te weten een Woonzorgzone (WZZ) en een Integraal kindcentrum (IKC). De visie beschrijft de stedenbouwkundige hoofdropzet. Het geeft een globaal beeld van de verdeling van de verschillende programmaonderdelen en functies en legt het ruimtelijke en functionele concept uit dat hier aan ten grondslag ligt. De stedenbouwkundige visie vormt de opmaat voor een uitvoeringsgericht plan, dat in 2020 ontwikkeld zal gaan worden.

Participatie

In lijn met het coalitieakkoord en de komende Omgevingswet zijn burgers en belanghebbenden actief betrokken bij de totstandkoming van de visie. In totaal zijn vier sessies georganiseerd waarvoor zij uitgenodigd waren, te weten op 4 juni, 20 juni, 26 juni en 11 juli 2019. In de sessies zijn de ontwerp- en onderzoekstappen ingebracht voor reflectie. Aangezien de participatiesessies integraal onderdeel zijn geweest van de planvorming, zijn de resultaten hiervan eveneens verweven in de verschillende hoofdstukken van deze visie.

Leeswijzer

Deze visie volgt globaal de chronologie van het doorlopen planproces. Het eerste hoofdstuk beschrijft de opgave. In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de context van de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk drie beschrijft de voorgestelde ontwikkelingsrichting en hoe deze tot stand is gekomen. Het vierde en laatste hoofdstuk is procesmatig van karakter en geeft een doorkijkje op het vervolg.

“We ontwikkelen in Hattem twee woonzorgzones. We actualiseren het behoefteonderzoek naar zorgplekken in deze periode om helder te krijgen welke inzet nodig is op dit gebied. Als uit dit onderzoek blijkt dat er behoefte is aan meer zorgplekken, willen we ons als gemeente maximaal inzetten om zorgaanbod op algemene grondslag te realiseren. Voor de woonzorgzone Geldersedijk/ijsbaanterrein gaan we voor een integrale ontwikkeling van het gebied en willen daar, ook plek bieden aan initiatieven voor kleinschalige woonvormen voor bijzondere doelgroepen, zoals stichting de Luwte.”

Coalitieakkoord 2018-2022



impressie werksessie 20 juni 2019

“We willen voortvarend uitvoering geven aan de Onderwijsvisie, waarbij de brede ontwikkeling van het kind centraal staat. De nieuwe kindcentra geven daar invulling aan. De bouw van het eerste scholencluster start in deze periode. We blijven daarin nauw optrekken met de scholen. We gaan voor een goede locatie en duurzame schoolgebouwen voor alle drie clusters en bekijken welke ruimte daarbij is voor extra ambities. We willen onze jeugd het goede voorbeeld meegeven en gaan met de scholen in gesprek over bijvoorbeeld groene schoolpleinen.”

Coalitieakkoord 2018-2022



1 | Opgave

De opgave voor de stedenbouwkundige visie oude ijsbaan en omgeving is een stedenbouwkundig schetsplan op te stellen waarin de functies evenwichtig zijn verdeeld zodat er een ruimtelijk, functioneel en financieel acceptabel project gerealiseerd kan worden. De belangrijkste programmaonderdelen in het plan zijn het woonzorgprogramma en het scholenprogramma.

Woonzorgzone

De Gemeente Hattem heeft besloten twee woonzorgzones aan te wijzen in Hattem. De gedachte is om in de onmiddellijke nabijheid van bestaande zorginstellingen en zorgvoorzieningen woningen te ontwikkelen waar zorg geboden kan worden. De clusters zijn gedacht in de omgeving van woonzorgcentrum de Bongerd (WZZ de Bongerd) en in de omgeving van woonzorgcentrum Hof van Blom (WZZ de Geldersedijk), waar ook reeds aanleunwoningen en een huisartsenpraktijk gevestigd zijn. Om meer grip te krijgen op het woonzorgprogramma is een woonbehoefteonderzoek uitgezet (Inzicht in de Hattemse woningbehoefte, Bureau Stedelijke Planning, 11 september 2019).

De behoefte die geconstateerd wordt in het onderzoek is vertaald in een concept programma. Vervolgens is gekeken welk deel van deze toekomstige behoefte redelijkerwijs een plek zou kunnen krijgen in woonzorgzone Geldersedijk. De definitieve invulling van het programma zal in de komende periode worden bepaald, in samenhang met het vernieuwingsplan dat eigenaar Habion voor de Bongerd in voorbereiding heeft.

IKC

Op 16 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de onderwijsvisie (toekomstvisie & onderwijshuisvesting) vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen in samenwerking van de gemeente met schoolbesturen en andere maatschappelijke partners. In de onderwijsvisie is de ambitie uitgesproken om te komen tot sterke onderwijsvoorzieningen in Hattem zodat alle leerlingen een passend en thuisnabij onderwijstraject kunnen volgen. Dit wordt vormgegeven door scholen ruimtelijk te gaan clusteren waardoor er drie clusters van twee scholen ontstaan die in een Integraal Kindcentrum (IKC) worden ondergebracht. Dit IKC bestaat uit twee scholen en daarnaast peuter- en kinderopvangvoorzieningen. De gemeente Hattem is organisatorisch en



financieel op meerdere manieren partij in de realisatie van het IKC. In een afzonderlijk traject zal overleg gevoerd worden met de deelnemende scholen. De uitgangspunten en afspraken ten aanzien van de realisatie van het IKC zullen apart aan raad en bestuur worden voorgelegd. De gehanteerde oppervlaktes en uitgangspunten komen voort uit het locatieonderzoek van ICS en geven voldoende houvast voor het abstractieniveau van deze stedenbouwkundige visie.

Participatie

In de eerste participatiesessie op 4 juni 2019 is de agenda voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan toegelicht. Daarnaast is uitgebreid stil gestaan bij de opgave. De circa 130 deelnemers werd gevraagd om in groepen in gesprek te gaan over waarden die belangrijk zijn voor de woonzorgzone. Aansluitend is de deelnemers gevraagd om de waarden onderling te prioriteren. In de woordwolk zijn de waarden weergegeven, waarbij de waarden groter zijn weergegeven naarmate ze meer zijn genoemd. De top tien is weergegeven in een tabel. Tevens is de deelnemers gevraagd om aanvullende voorzieningen in volgorde van belangrijkheid te plaatsen en eventueel aan te vullen. Ook hiervan zijn twee tabellen opgenomen.

Onderliggende opgave

De opgave kan beschouwd worden vanuit een programmatisch perspectief, maar kent ook een onderliggende vraag, namelijk: hoe kunnen we een gebied maken dat maximaal inspeelt op de wensen van zowel mensen met een zorgbehoefte als op de wensen van kinderen? En in het verlengde daarvan: hoe kunnen we deze uiteenlopende wensen en groepen met elkaar in verbinding brengen, opdat dit leidt tot synergie en daarmee meerwaarde?



woordwolk waarden

Top Tien waarden

- 1 Veiligheid
- 2 Bereikbaarheid
- 3 Betaalbaar
- 4 Leefkwaliteit
- 5 Ontmoeten
- 6 Zorgbehoefte
- 7 Levendigheid
- 8 Wooncomfort
- 9 Leefruimte
- 10 Duurzaamheid

Top Tien functies

- 1 Activiteitenruimten
- 2 Huisartsen
- 3 Bibliotheek
- 4 24-uurs zorgsteunpunt
- 5 Parkeerplaats
- 6 Fysiotherapie
- 7 Gezamenlijke moestuin
- 8 Kleinschalige dagbesteding
- 9 Toegangswegen
- 10 Café

Aanvullende functies

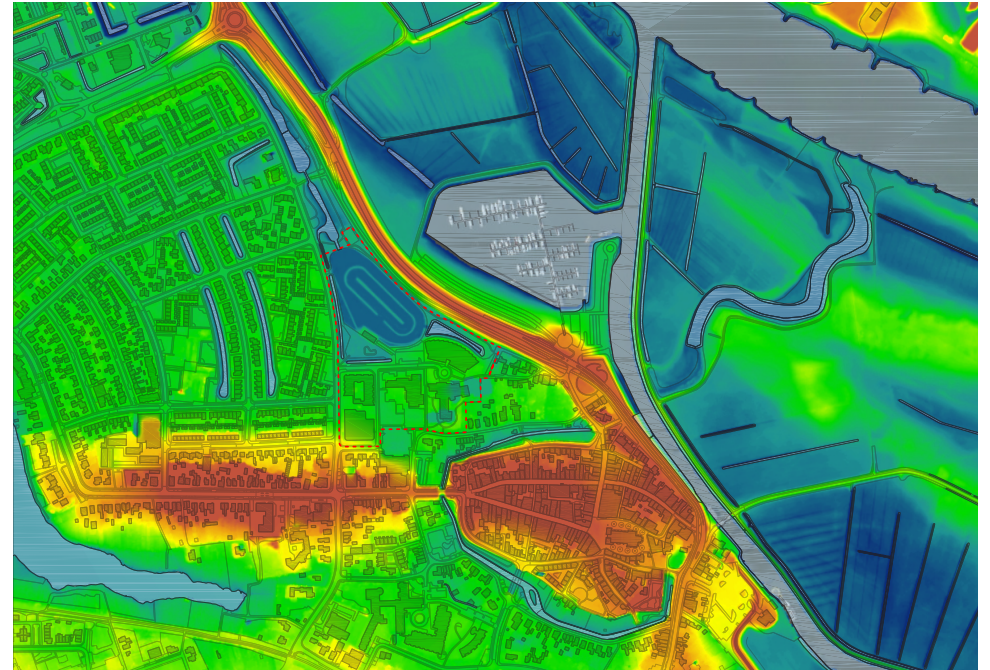
- beweegtuin
- groen
- gymzaal
- Knarrenhof
- onderwijs in brede school
- petanque
- speeltuin
- woonvorm jongeren die deels zelfstandig kunnen wonen

2 | Context

Opbouw

Hattem ligt op de overgang van de Veluwe en het rivierlandschap van de IJssel. Dit zorgt voor karakteristieke hoogteverschillen in het landschap. Het centrum, de Dorpsweg en de Geldersedijk liggen hoog ten opzichte van het omringende landschap. Het plangebied ligt laag, op het niveau van de uiterwaarden. Lange tijd is het contrast tussen het bebouwde centrum en onbebouwde ommelanden in stand gebleven.

Rondom de oude stad lag een groene gordel van tuinachtige inrichting. Pas in de tweede helft van de vorige eeuw verschijnen de uitbreidingswijken en neemt de stad in omvang toe. Ten noorden en zuiden van het centrum ontstaan in de loop van de tijd clusters van grotere, collectieve woongebouwen, in de vorm van woonzorgcentrum de Bongerd en woonzorgcentrum Hof van Blom.



hoogtekaart

[analyse 'stad en land' >](#)



1880



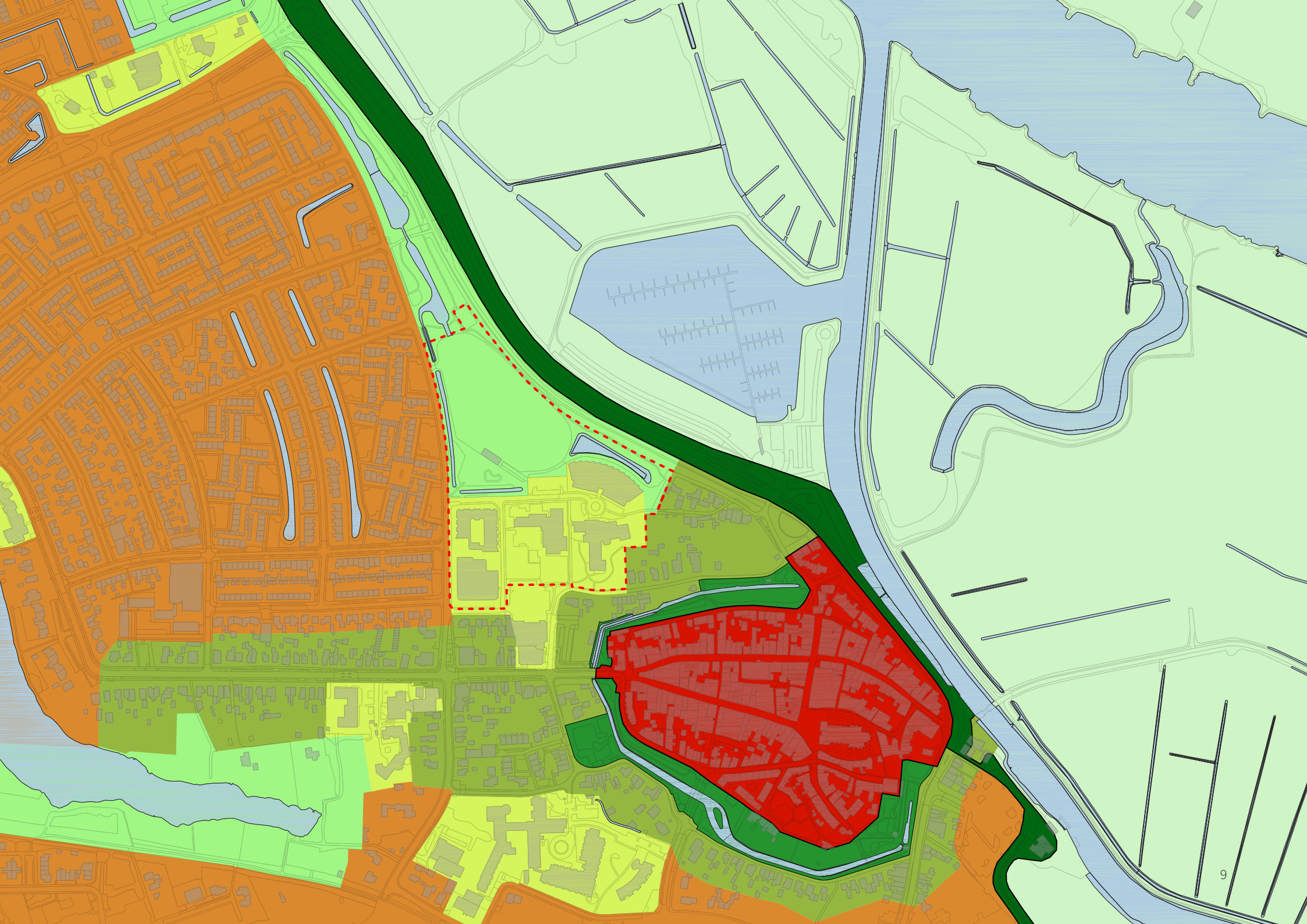
1950



1980



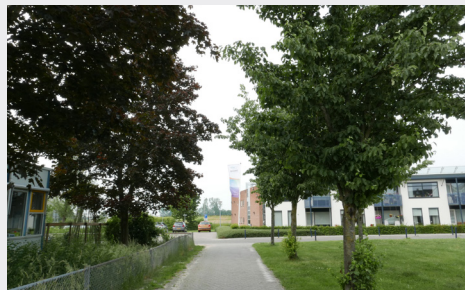
2018



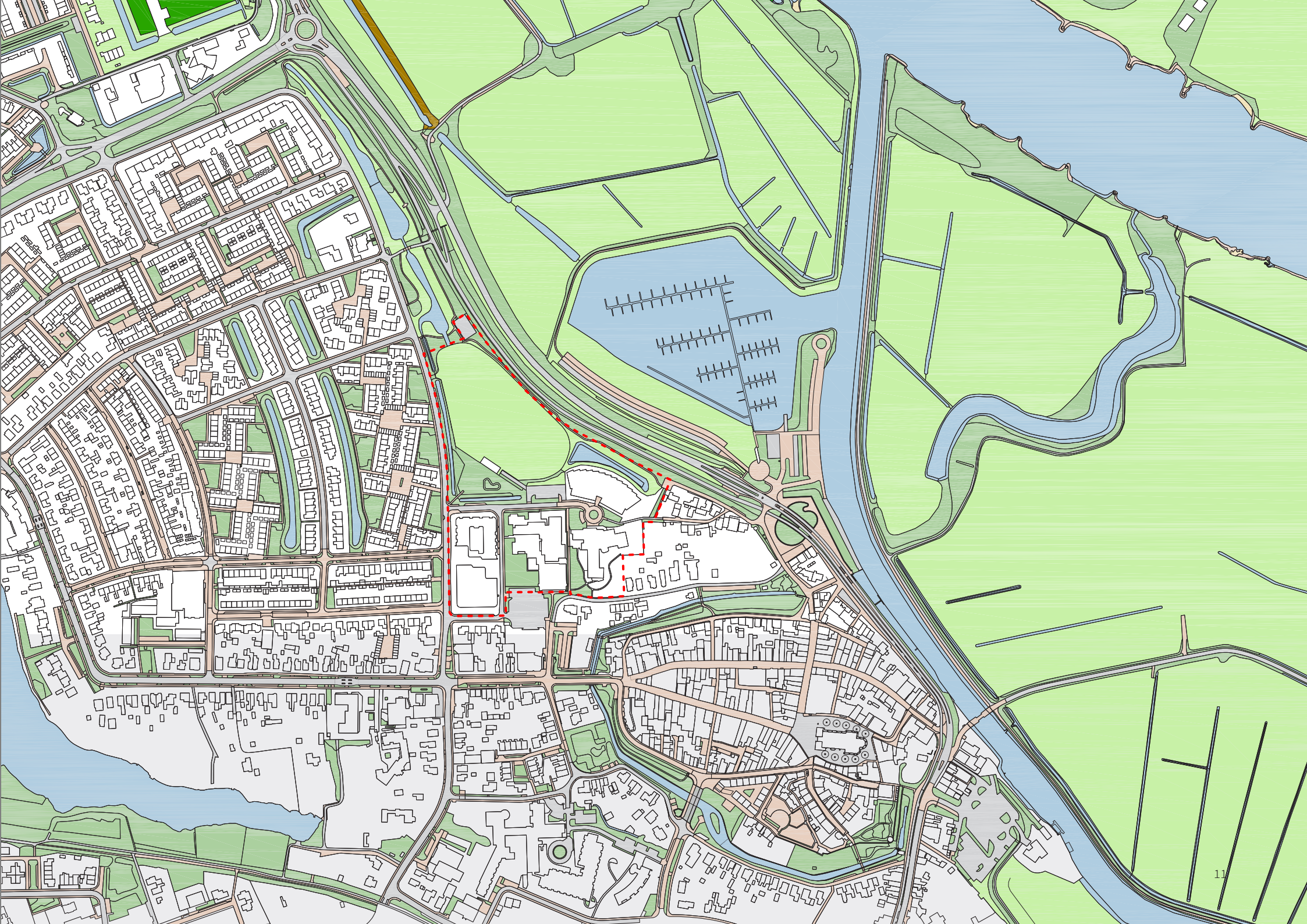
Landschap

De ontstaansgeschiedenis van Hattem is leesbaar in het landschap; in de vorm van het contrast tussen de steenachtige binnenstad en de groene omwalling bijvoorbeeld. Maar ook in de karakteristiek van het landschap rondom de Hof van Blom. De Geldersedijk slingert als ongenaakbaar lint hoog boven het land.

De laaggelegen sloten en de vegetatie van 'waterminnende' bomen en planten refereren aan het landschap van de uiterwaarden. De groene ruimte en verspreide bomen waarmee de gebouwen rondom de Hof van Blom zijn omgeven, doorspoelt het gebied en brengt het grote landschap tot aan de rand van de oude stad.



openbare ruimte en landschap >



Verkeer

Van het plangebied en omgeving is in kaart gebracht hoe de verkeerssituatie is. De gebruiksiintensiteiten van wegen zijn gemeten en het aantal parkeerplaatsen en de bezetting daarvan is geteld. Door tevens de verkeersgeneratie van de nieuwe functies te berekenen ontstaat een nauwkeurig beeld van de opgave.

Het plangebied is uit een oogpunt van verkeer navenant rustig. De Hof van Blom is de enige weg die het gebied inloopt. Doorgaande wegen zijn er niet. Daarnaast wordt het gebied ontsloten door enkele fiets- en voetpaden. Al met al kan gesproken worden van een goede uitgangspositie voor een veilige inrichting voor de toekomstige gebruikers.

Een aandachtspunt is het halen en brengen van de school. In de huidige situatie leidt dat tot een behoorlijke verkeersdruk. Daarom is het voorstel om in de toekomst een afzonderlijke route te maken voor halen en brengen. Deze 'kiss&ride' strook is voor auto's alleen tijdens de haal- en brengmomenten te betreden, waardoor er de rest van de tijd rust is en ruimte voor andere activiteiten.

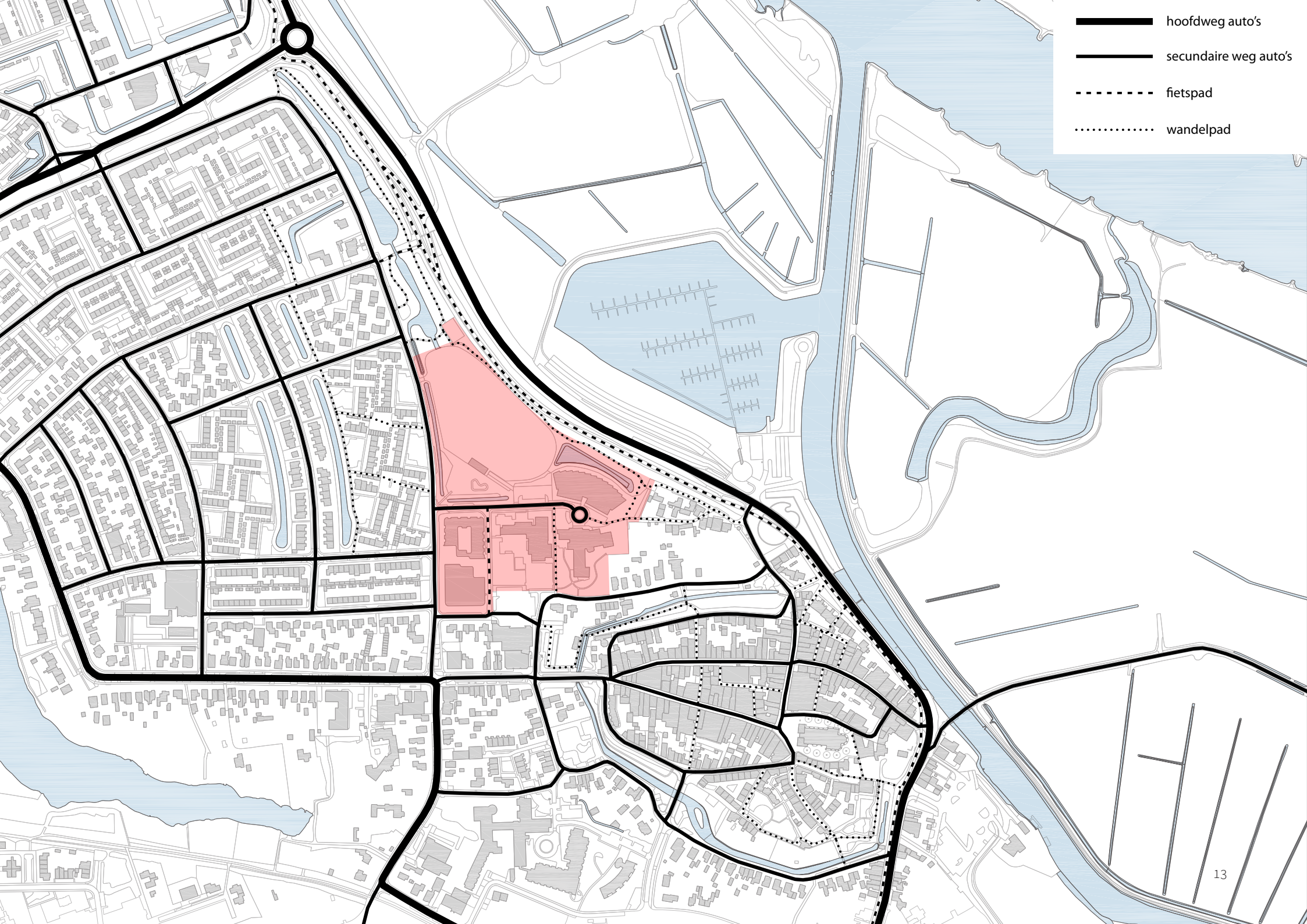
Ten westen van de locatie bevindt zich de Hollewand. De gemiddelde snelheid die daar gereden wordt ligt aan de zuidzijde van de locatie behoorlijk in de buurt van het 30 km/uur regime dat hier van kracht is. Naar het noorden toe loopt het echter op. In het ideale geval draagt de ontwikkeling van de locatie oude ijsbaan bij aan het verlagen van de rijsnelheid.

intensiteiten onderzoek, Gelderse dijk; 8 tot 14 januari 2019, overige meetpunten 12 tot 20 juni 2019



voorbeeld Kiss & Ride (Basisschool Anna van Buren, Enschede)



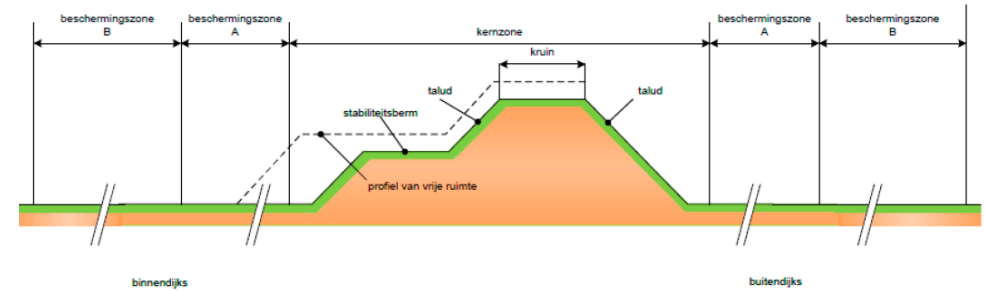


- hoofdweg auto's
- secundaire weg auto's
- fietspad
- wandelpad

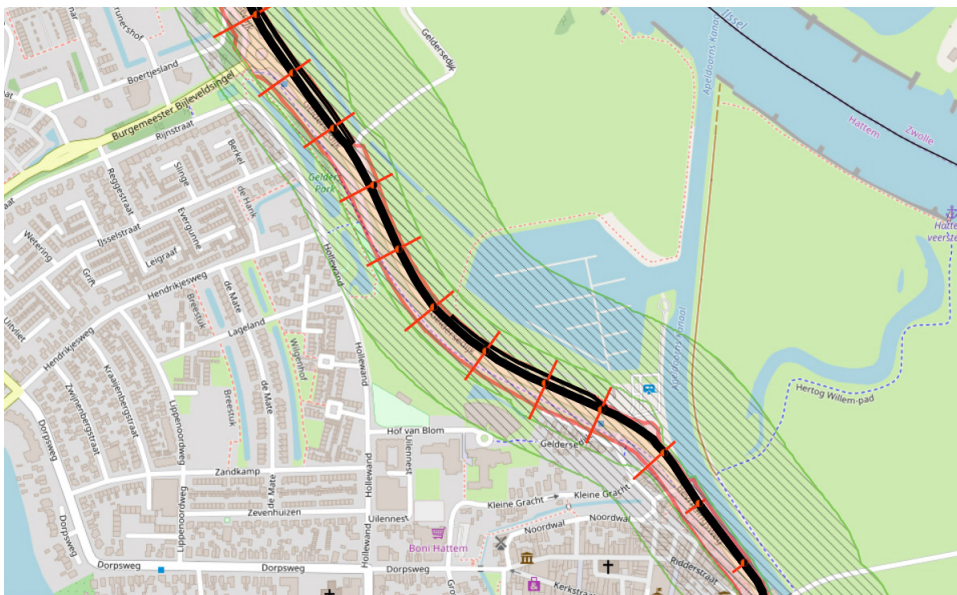
Water

Aan de rand van het plangebied ligt de Geldersedijk. Zoals de naam al zegt is dit een waterkering. Om deze functie te kunnen waarborgen vindt het bouwen in de buurt van de dijk plaats onder voorwaarden. Deze voorwaarden en het toezicht zijn afkomstig van Waterschap Vallei en Veluwe. Deze organisatie houdt tevens toezicht op de waterberging.

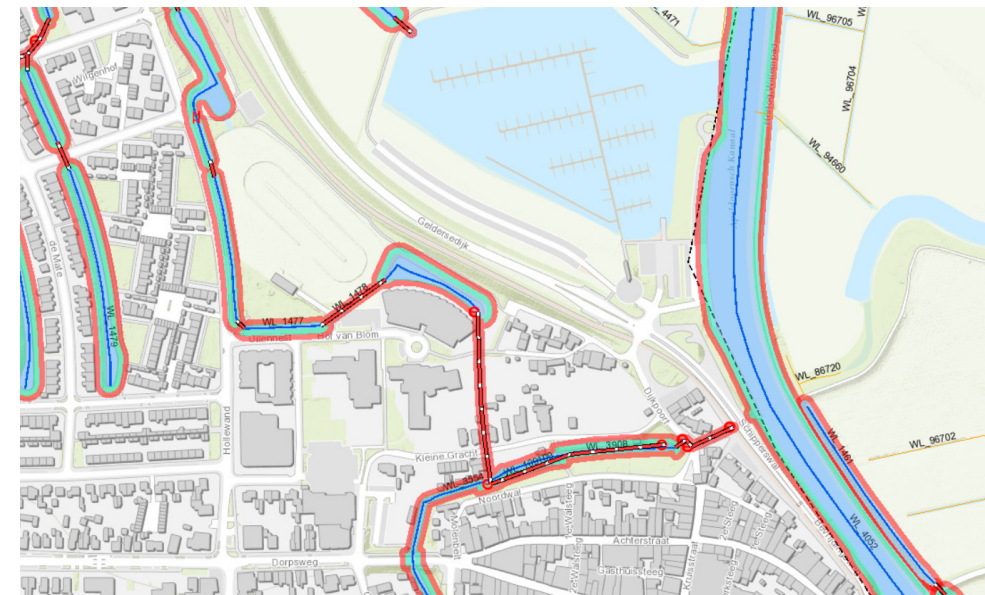
Als gevolg van de klimaatverandering moet voor de toekomst rekening gehouden worden met heviger regenbuien. Het regenwater moet in het gebied gebufferd worden. Het derde aandachtspunt vanuit het thema water is de sloot langs de Hollewand en de straat Hof van Blom. Deze heeft een watervoerende functie en moet dus intact blijven.



schema waterkering Geldersedijk



legger waterkering



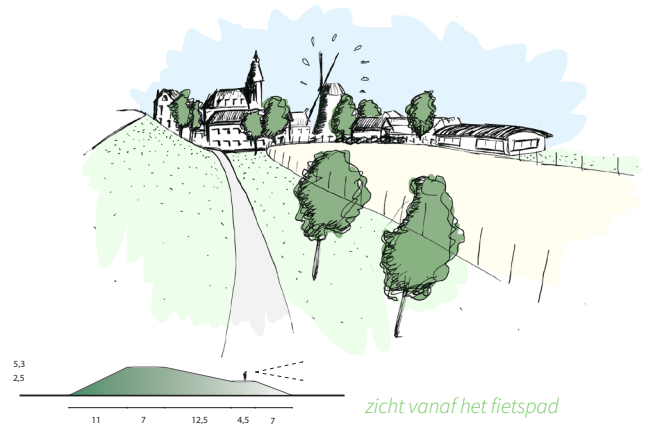
legger watersysteem



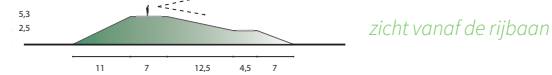
Bouwhoogtes

Vanuit de omgeving worden voorwaarden gesteld aan de maximale bouwhoogte van de bebouwing in het plangebied. In navolging van een studie van bureau Maan is besloten om het zicht op de historische stad vanaf de Gelderse dijk te beschermen. Dit levert voor het oostelijk deel van de locatie een beperking in de hoogte op van 2 lagen, geflankeerd door een overgangszone.

Een tweede hoogtebeperking gaat uit van molen de Fortuin. De molen heeft een zogenaamde molenbiotoop. Dat is de ruimte die vrijgehouden moet worden voor een goede windvang. Aan de zuidzijde wordt hierdoor de hoogte beperkt tot circa 3 bouwlagen. Naar het noorden toe loopt dit op naar circa 4 lagen.

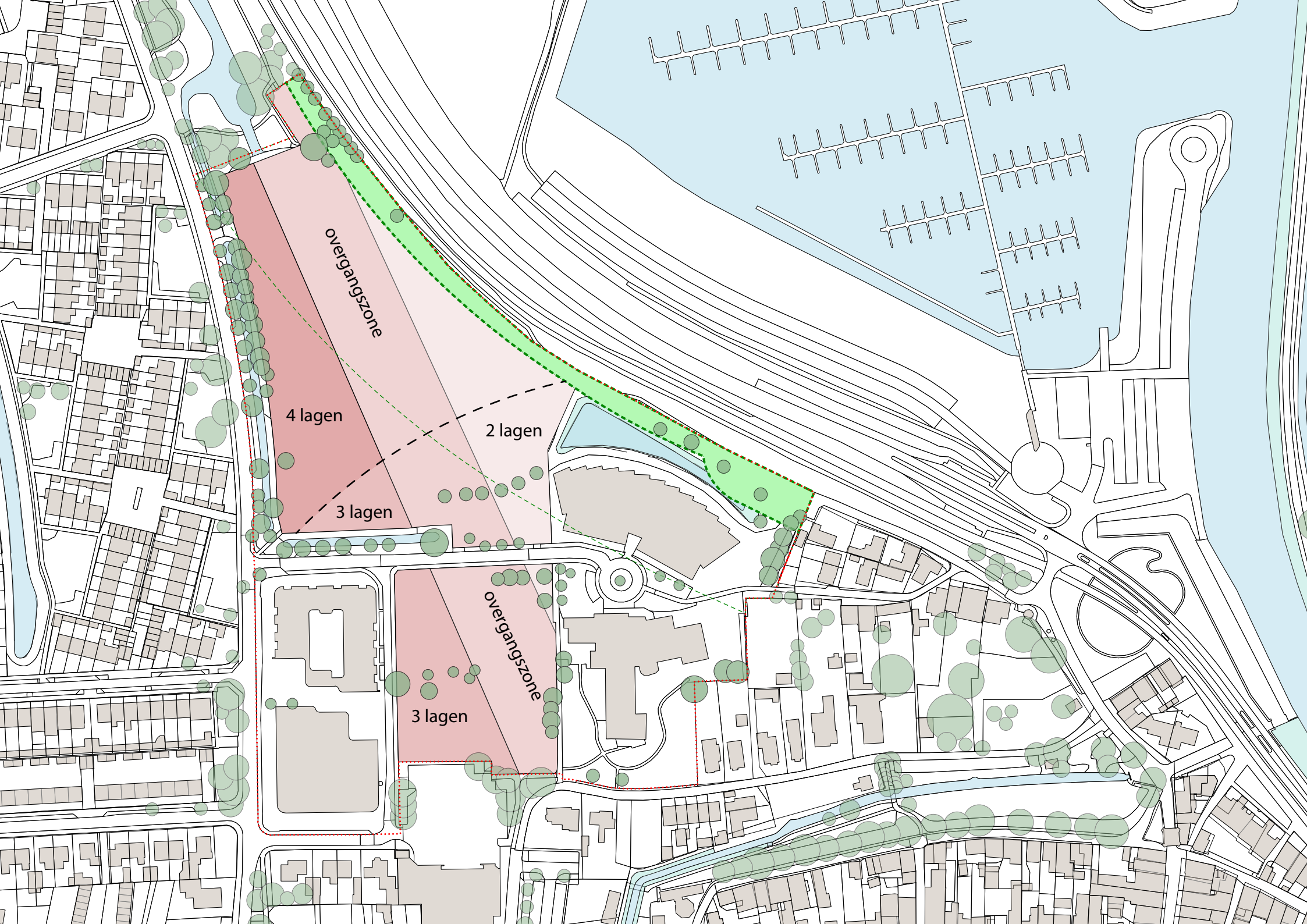


zicht op molen de Fortuin



zichtlijnen studie Hattem (bureau Maan)

randvoorwaarden kaart >



overgangszone

4 lagen

2 lagen

3 lagen

overgangszone

3 lagen

3 | Visie

Om te onderzoeken wat de meest aantrekkelijke manier is om het gebied in te richten zijn verschillende modellen getekend en met elkaar vergeleken. Uit het ontwerponderzoek kwam naar voren dat er globaal vier manieren zijn om 'de puzzel te leggen'.

Modellen

Model A gaat uit van een IKC op de locatie van de Van Heemstraschool. Het nieuwe gebouw bezet een groot deel van de kavel, waar ook nog plaats moet zijn voor spelen en bijvoorbeeld fietsparkeren. Halen en brengen is net als nu gedacht vanaf de Hof van Blom. Op het terrein van de oude ijsbaan zijn vier woongebouwen getekend. Drie gebouwen langs de Hollewand en één ten noorden van de het nieuw te maken IKC.

In model B is het nieuwe IKC ten noorden van de Hof van Blom gedacht. Ter plaatse van de huidige school is een woongebouw geprojecteerd. Ook in dit model zijn drie gebouwen langs de Hollewand gemaakt. De kiss&ride is gedacht als een pad door het park, dat van noord naar zuid loopt, in aansluiting op de bestaande route voor langzaam verkeer.

Model C gaat uit van een centrale ligging voor de school. Doordat deze langs de Hollewand komt te staan komt de woningbouw tegen de Geldersedijk te liggen. Om deze woningen te bereiken wordt een nieuwe verbinding gemaakt tussen Hollewand en Hof van Blom. De kiss&ride is gedacht langs de Hollewand.

model A

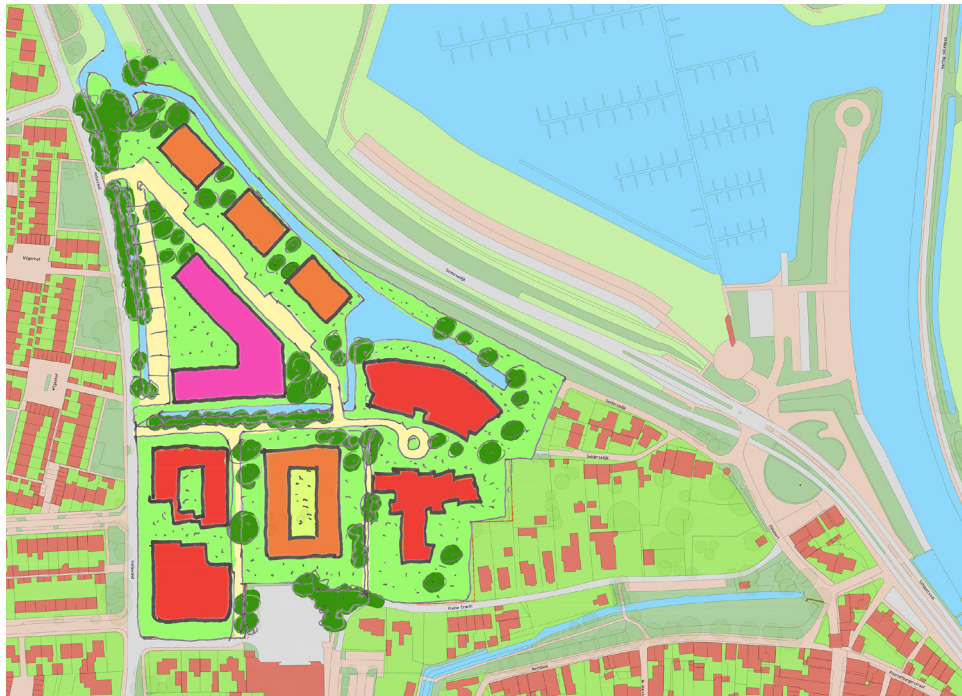


model B

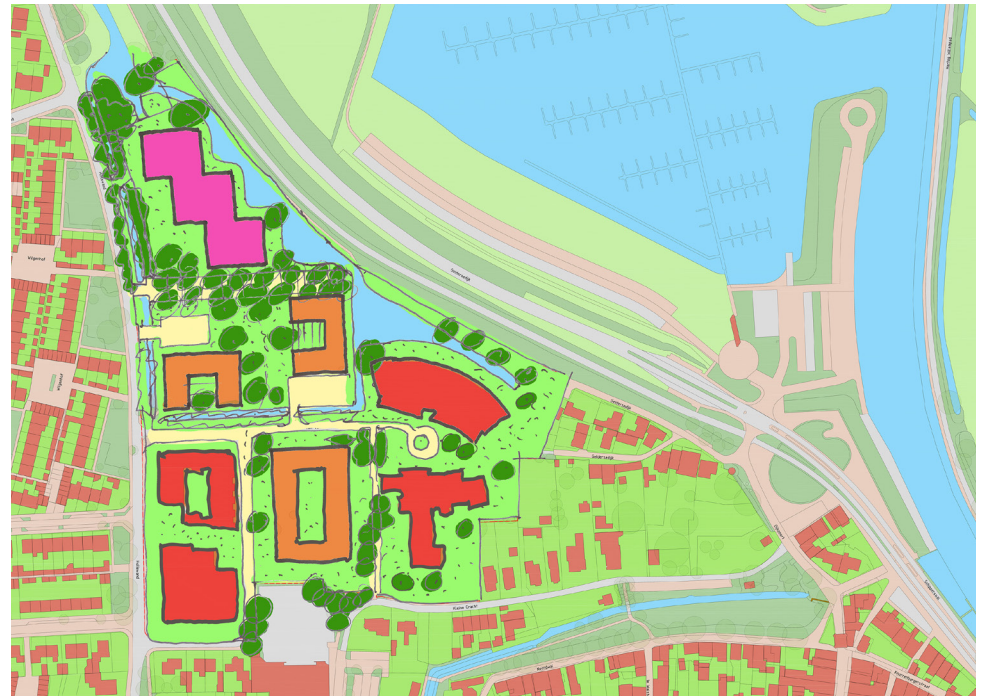


In model D is het nieuwe IKC aan de noordzijde geplaatst, waardoor deze volledig los komt te liggen van de woon/zorgzone. De kiss&ride is vormgeven als lus tussen het wonen en het IKC. Het wonen bevindt zich in een park, ten noorden en zuiden van de (straat) Hof van Blom.

model C



model D



Participatie

Op 20 & 26 juni 2019 is door deelnemers aan de werksessies gereageerd op diverse conceptmodellen. Met behulp van deze reacties zijn de modellen aangescherpt. Ook is mede aan de hand van de reacties een aantal beoogdelingscriteria benoemd. In de brede sessie op 11 juli is aan de betrokkenen gevraagd om de beoogdelingscriteria te bespreken en deze in volgorde van belangrijkheid te plaatsen. Op basis van hiervan is een gewogen lijst van criteria gemaakt. Daarnaast is door de deelnemers een lijst met aanvullende thema's gemaakt. Die lijst is eveneens weergegeven.

Gewogen beoordelingscriteria

1. Parkeren en halen & brengen
2. Hoogte/transparantie
3. Verkeer en bereikbaarheid
4. Hoeveelheid groen en water
5. Financieel rendement
6. Stedenbouwkundige kwaliteit
7. Synergie tussen school en woonzorg programma
8. Beperking overlast school en buitenprogramma
9. Inpassingsmogelijkheden school en buitenprogramma
10. Interne samenhang woonzorgzone
11. Bebouwingsmogelijkheden
12. Woonkwaliteit nieuwbouw
13. Verhuisbewegingen school en fasering woonzorgzone

Beoordeling

1 Parkeren en halen & brengen

Van de vier modellen heeft Model B de meest gunstige haal- en brengoplossing. De kiss&ride zone ligt in dit model vrij, zodat de kwaliteit van de ruimte ten volle benut kan worden buiten de haal- en brengtijden.

2 Hoogte/transparantie

In alle modellen wordt langs de Hollewand bebouwing toegevoegd. In model C en D is dat primair het nieuw te maken IKC. Deze bebouwing is lager dan de woningbouw uit modellen A en B, maar heeft wel een langere gevel, waardoor er minder doorzichten op het achtergelegen gebied zullen zijn. Per saldo is voor beide argumenten iets te zeggen, zodat dit criterium niet tot persé tot een voorkeursmodel leidt.

3 Verkeer en bereikbaarheid

Een kwaliteit van model B is dat de kiss&ride zone in het verlengde ligt van een bestaande route voor langzaam verkeer, waardoor een verbinding tussen centrum en de dijk ontstaat. Door hier een overgang over de dijk te maken wordt een prachtige route toegevoegd aan de openbare ruimte en kan de snelheid op de Geldersedijk dichterbij de streefsnelheid gebracht worden. Een voordeel van model A en B ten opzichte van C en D is dat zij op vanzelfsprekende wijze de snelheid van verkeer op de Hollewand in noordelijke richting omlaag brengen, als gevolg van de voorrang van rechts.

4 Hoeveelheid groen en water

De modellen hebben in beginsel evenveel kansen voor groen en water, zodat dit criterium niet tot persé tot een voorkeursmodel leidt.

5 Financieel rendement

Op grond van een eerste doorrekening heeft model B een hoger rendement dan de overige modellen. Dit heeft voornamelijk te maken met het optimaal benutten van de maximale bouwhoogtes. In model B staat de school in het deel van het plangebied waar slechts twee lagen gebouwd kunnen worden, terwijl er woningbouw gedacht is op plekken waar meer hoogte mogelijk is. Alle andere modellen maken minder goed gebruik van de bouwhoogtes. Ten opzichte van model A hebben modellen B,C en D als financieel maar ook praktisch voordeel dat de school maar éénmaal hoeft te verhuizen.

6 Stedenbouwkundige kwaliteit

Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt zijn de modellen erg verschillend. Model C is het minst sterk: de samenhang is erg klein en de woningbouw aan de Geldersedijk komt daarmee erg los te liggen van de rest van de woonzorgzone. Model A lijkt op model B maar mist een goede oplossing voor halen en brengen. Een stedenbouwkundige kwaliteit van model B en D is de prominentere plek van het IKC langs de dijk. Dit biedt aanknopingspunten voor kwaliteit. Model D biedt goede kansen voor de Woonzorgzone, maar haalt geen voordeel uit de combinatie met het IKC.

7 Synergie

tussen school en woonzorg- programma

De kwaliteit van model B ten opzichte van de andere modellen is de centrale positie en betekenis van de kiss&ride zone, aangezien hier de verschillende gebruikersgroepen van het gebied elkaar in een groene setting kunnen ontmoeten.

8 Beperking overlast school en buitenprogramma

Voor alle modellen geldt dat het scholenprogramma uitbreidt. In model B wordt de school het meest geflankeerd door nieuwe bebouwing en dus is er het minste kans op belangen die conflicteren met de belangen van zittende bewoners.

9 Inpassingsmogelijkheden school en buitenprogramma

Modellen B, C en D zijn vergelijkbaar qua inpasbaarheid. Model A wordt ingeklemd door de bestaande eigendommen en infrastructuur.

10 Interne samenhang woonzorgzone

In de modellen A, B en D is sprake van een samenhangende woonzorgzone, waarbij model D het meest compacte model is. In model C wordt de woonzorgzone enigszins versnipperd door de positie van het IKC.

11 Bebouwingsmogelijkheden

Omdat model B het best gebruik maakt van de maximale bouwhoogte is dit het model met het grootste aantal woningen. Model C heeft het minste woningen en model A en D zitten tussen beide modellen in.

12 Woonkwaliteit nieuwbouw

De woonkwaliteit is verschillend in de vier modellen, maar op een bepaalde manier ook vergelijkbaar, zodat dit criterium niet persé tot een voorkeursmodel leidt.

13 Verhuisbewegingen school en fasering woonzorgzone

Ten opzichte van model A hebben modellen B, C en D als financieel maar ook praktisch voordeel dat de school maar éénmaal hoeft te verhuizen. Wanneer voor de tijdelijke huisvesting van de Van Heemstraschool in model A gebruik gemaakt moet worden van de locatie zou dit als bijkomend nadeel hebben dat de woonzorgzone pas ontwikkeld kan worden wanneer de definitieve school gereed is.

Conclusie

Uit de voorgaande beoordeling komt model B zowel op ruimtelijk kwalitatieve argumenten als uit de financiële verkenning als beste keus naar voren. Dit model heeft daarom als vertrekpunt gediend voor de nadere uitwerking. Een toelichting op de stedenbouwkudige visie is hierna weergegeven.

Aanvullende thema's

Op 11 juli is door de deelnemers aan de participatiesessie in aanvulling op de beoordelingscriteria een lijst met aanvullende thema's gemaakt:

- Multifunctioneel gebouw (IKC)
- Meer woningen voor ouderen (i.v.m. vergrijzing)
- Aandacht voor fietsverkeer
- Beter aangeven 30 km zone Hollewand
- Grondwater heel hoog
- Bodemonderzoek
- Buitenspeelmogelijkheden / sportveld voor de buurt
- Mogelijkheden voor jongeren (skatebaan)
- Fietsbruggetje ter hoogte van de school naar secundaire weg
- Duurzaam
- Verkeer voor de buitenschoolse opvang
- Parkeerplaatsen Hof van Blom personeel
- Ruimte voor kinderen om te spelen
- Scheiden wonen en zorg: de bewoner bepaalt zelf de huur en koopt zorg op maat in
- Gevarieerd woningaanbod voor verschillende inkomens
- Aansluitend zorggebied met laagbouw
- Welzijn / leefkwaliteit van de wijkbewoners van de Hollewand
- Parallelweg wel gebruiken

Concept

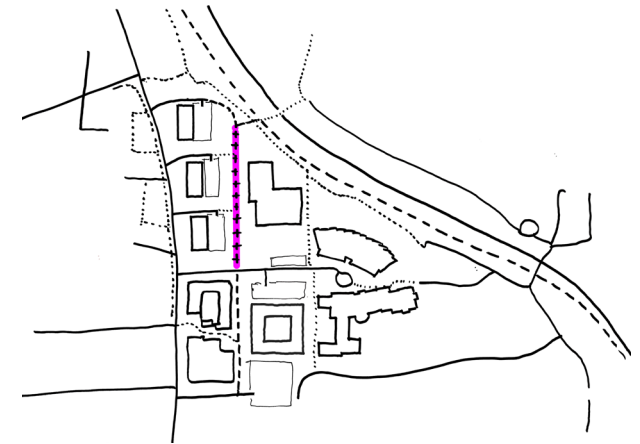
Het plan voor de oude ijsbaanlocatie bouwt voort op de bestaande karakteristiek van het landschap. De drager voor het plan is een robuust groen raamwerk. Door de inzet van groene bermen en gestrooide bomen wordt het grote landschap voelbaar tot diep in de stad. In het groene raamwerk liggen de paden en wegen, zodat het landschap te ervaren is tijdens wandelingen of een fietstocht. In de vakken die vrij gelaten worden in het raamwerk bevinden zich de gebouwen en het parkeren. Door het groene raamwerk staan de gebouwen rondom in het groen.



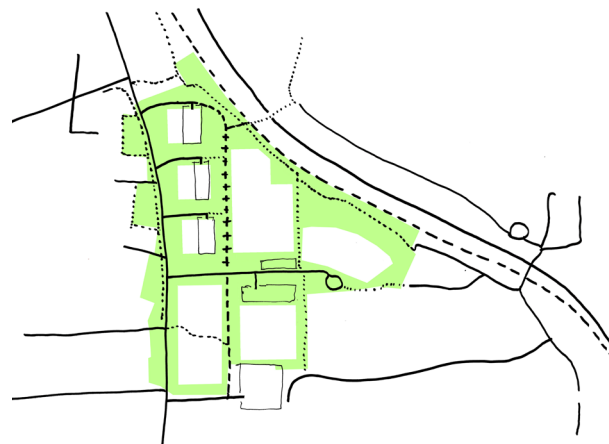
raamwerk

Bewegingsboulevard

Tussen het nieuwe IKC en de bebouwing langs de Hollewand ligt het hart van het nieuwe plan: de bewegingsboulevard. Dit is de plek waar bewoners en gebruikers van het gebied elkaar toevallig of gepland kunnen ontmoeten. De bewegingsboulevard wordt tweemaal daags gebruikt voor het halen en brengen van kinderen en is dan toegankelijk voor auto's. De rest van de tijd is de bewegingsboulevard een breed pad in een parkachtige ruimte dat gebruikt kan worden door jong en oud. De schoolkinderen kunnen er onder gym of in de pauze hardloopwedstrijden houden. Ouderen en mensen die afhankelijk zijn van een rolstoel of rollator vinden in de bewegingsboulevard een stabiele ondergrond in een veilige omgeving. Rondom de bewegingsboulevard bevinden zich sporttoestellen, speeltoestellen en de skatebaan. De bewegingsboulevard is aan de noordzijde verbonden met een nieuwe overgang over de Geldersedijk, waardoor de boulevard ook betekenis krijgt als route van en naar het buitengebied.



bewegingsboulevard



raamwerk met infrastructuur



raamwerk met infrastructuur en bebouwing



sfeerbeeld bewegingsboulevard

Programma

De stedenbouwkundige visie biedt een structuur waarbinnen een stedenbouwkundig plan gerealiseerd kan worden. Het laat zien op welke wijze water en groen, infrastructuur en gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de omgeving georganiseerd zijn. Het plan voorziet in circa 100 woningen. Het betreft reguliere woningbouw in verschillende prijscategorieën, die geschikt is om zorg aan huis te ontvangen, maar ook is ruimte voorzien voor intramurale zorg, waaronder het initiatief voor de woongroep 'de luwte'. Het aantal woningen dat gerealiseerd wordt hangt direct samen met de typologie en bijbehorende woningoppervlaktes waarvoor gekozen wordt in de uitwerking.

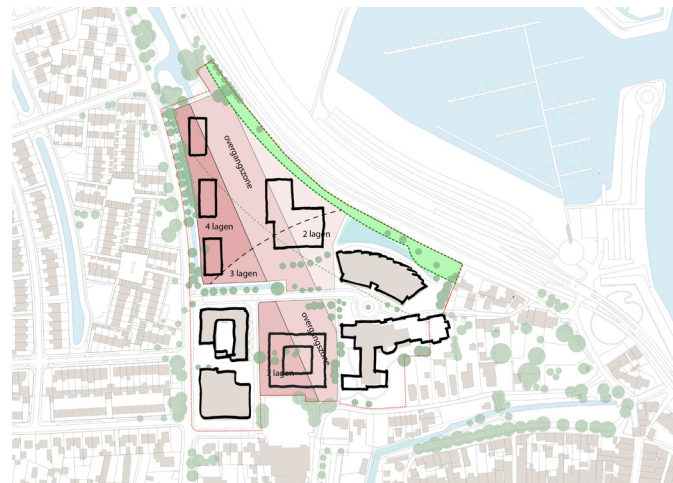


gebouwhoogtes in lagen

Hierin zullen in een later stadium keuzes gemaakt worden, afgestemd op het behoefteonderzoek en afgestemd met initiatieven elders in de gemeente, waaronder Woonzorgzone de Bongerd. Voor het IKC is uitgegaan van de ruimtebehoefte die op basis van locatieonderzoek van ICS adviseurs benodigd is voor het beoogde IKC. De uitgangspunten en afspraken ten aanzien van het woningbouwprogramma en ten aanzien van het IKC zullen te zijner tijd apart aan raad en bestuur worden voorgelegd.

Parkeren

De totale parkeerbehoefte in het gebied is afhankelijk van de keuzes in het programma. Het zwaartepunt van de parkeerdruk bevindt zich in de nacht. De visie biedt aanknopingspunten voor een dekkende parkeerstrategie. Ook voor het parkeren geldt dat een aantal keuzes nog gemaakt moet worden. Het principe is dat kort verblijf terecht moet kunnen in het gebied (bijvoorbeeld zorgverlenend personeel) en lang verblijf zo veel mogelijk aan de randen of buiten het gebied wordt opgevangen. Dit zou betekenen dat er minder auto's het plangebied in en uit hoeven. Dat draagt bij aan de veiligheid.



gebouwen in relatie tot maximale hoogte

Vervolg

Wanneer de stedenbouwkundige visie vastgesteld is door bestuur en raad, zal deze vertaald worden in een stedenbouwkundig plan. Hiernaast is een voorbeelduitwerking weergegeven van de plankaart waarin dit kan resulteren. Ten aanzien van de programmatische invulling van het stedenbouwkundig plan zullen afspraken gemaakt worden met de diverse stakeholders. In het stedenbouwkundig plan worden de ruimtelijke voorstellen uitgewerkt en voorzien van een technische onderbouwing. Is het stedenbouwkundig plan eenmaal akkoord bevonden dan kan dit omgezet worden in een bestemmingsplan. Ook zal het stedenbouwkundig plan voorzien worden van een fasering en ontwikkelstrategie, al dan niet in combinatie met een beeldkwaliteitsplan.





woningbouw Hollewand bestaand

Hollewand

woningbouw Hollewand nieuw



Bewegingsboulevard

Integraal Kindcentrum

Geldersedijk

