



Stedenbouwkundige visie 't Schild van Randerodestraat Boxtel

Inleiding

De wijk Selissenwal te Boxtel is door woonstichting Sint Joseph als sinds 2001 jaren intensief gewerkt aan een herstructurering. Inmiddels is deze herstructurering grotendeels voltooid. Een van de laatste locaties is het gebied rond 't Schild en de van Randerodestraat. In de zomer van 2011 heeft Sint Joseph aan KdV architectuur uit Eindhoven opdracht gegeven om dit plangebied te onderzoeken.

Kenmerken

Het gebied wat eigendom is van Woonstichting St. Joseph, bestaat momenteel in totaal uit 69 woningen, waarvan 64 woningen uit het bouwjaar 1964 en 5 woningen van het bouwjaar 1993. Het plangebied bestaat feitelijk uit woningen gelegen aan de twee woonstraten 't Schild en de van Randerodestraat. De huidige bebouwing bestaat uit gestapelde appartementen over twee bouwlagen zonder kap. De woningen worden aangeboden tegen een bescheiden huurniveau. De bebouwing in de directe omgeving bestaat feitelijk volledig uit grondgebonden eengezinswoningen. De rondom de locatie gelegen woningen zijn hoofdzakelijk koopwoningen. Het karakter van het straatprofiel van 't Schild is grotendeels verhard. De woningen aan de van Randerodestraat zien uit op een groen verblijfsgebied ingericht met speeltoestellen en zitvoorzieningen. Parkeren vindt plaats op en langs de openbare weg.

Analyse

De koopwoningen aan 't Schild zijn sober uitgevoerd in twee bouwlagen met een flauwe kap. De tegenoverliggende jaren 60 appartementen hebben een totaal ander karakter. Het straatprofiel van 't Schild heeft door de aanwezige verharding en de verspringing in het bouwblok een onrustig beeld. De verblijfskwaliteit is daarmee beperkt. Door de opeenvolging van 4 identieke bouwblokken manifesteren de appartementswoningen zich nadrukkelijk en ontstaat spanning in de schaalbeleving tussen de appartementen en de tegenoverliggende eengezinswoningen. De straatgevel aan de van Randerodestraat heeft in principe dezelfde lengte maar toont bescheidener door haar ligging aan de ruimte van het groene plein en door de meer recente toevoeging van een appartementenblok met een

extra bouwlaag en lift. De tegenoverliggende woningen zijn wat ruimer van opzet en recenter datum.

Aan de tussenruimte aan de koppen van de bouwblokken zijn toegangen tot bergingen gelegen. Deze tussenruimten vormen een diepe onoverzichtelijke buitenruimte met weinig sociale controle en daardoor een onoverzichtelijke onveilige situatie.

Planologisch kader

Structuurvisie Selissenwal

De herstructurering van de wijk Selissen is voornamelijk vormgegeven rondom de “structuurvisie Selissenwal”. Een ontwerp door Paul van Beek i.o.v. de gemeente Boxtel i.s.m. woonstichting Sint Joseph van 20 mei 2008. De locatie van ons plangebied is één van de zes stedenbouwkundige interventies die binnen deze structuurvisie door woonstichting Sint Joseph zou worden aangepakt en vormt concreet de laatste interventie waarmee de totale herstructurering van Selissen zal worden afgerond.

Hoewel niet formeel vastgesteld is deze visie wel richtinggevend geweest voor de uitwerking van de plannen voor de wijk Selissen tot nu toe. Ook voor de onderhavige locatie ontlenen wijk uitgangspunten voor onze huidige planontwikkeling aan deze structuurvisie.

Deze uitgangspunten zijn terug te vinden in het uitwerkingsplan “Schild buurt”. Kenmerkende onderdelen van dit plandeel zijn:

- De groenstrook aan de van Randerodestraat speelt een belangrijke rol in de hoofdgroenstructuur van de wijk. Mogelijkheid opgewaardeerd te worden tot groen dager van het landschap diep in de wijk
- Groenstrook geschikt voor spelen en recreëren, aangemerkt als “Speellint”
- Gewenste differentiatie in woningen, mogelijkheden voor grond gebonden woningen bestuderen.
- Suggestie tot koppeling van 't Schil en de groenstrook van de van Randerodestraat

Bestemmingsplan

Vigerende bestemming op de locatie is Wonen 4 (bestemmingsplan Noord 2010). De voor Wonen 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor: gestapelde woningen en aan en uitbouwen, bijgebouwen met daarbij behorende tuinen en erven en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximale bouw en goothoogte bedragen maximaal 6m. Daarnaast mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Dit bouwvlak is conserverend vastgesteld en omvat de huidige bebouwing.

Ontwikkelingsrichting

Zowel in de Structuurvisie Selissenwal als in het strategisch voorraadbeleid van Woonstichting St. Joseph is een voorschot genomen op de toekomstige ontwikkelingsrichting. Naar aanleiding van de huidige verhuurbaarheid cijfers en gegevens uit het woningmarktonderzoek, is het uitgangspunt dat de woningen na de ingreep beschikbaar blijven voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. De technisch noodzakelijke ingrepen bij renovatie vragen echter om aanzienlijke investering, waardoor sloop-nieuwbouw vanuit financieel oogpunt voor de hand ligt. Met sloop-nieuwbouw

wordt echter voorbij gegaan aan het gegeven, dat bewoners er graag wonen en tevreden zijn met de straat en de wijk.

Een variant bestaande uit vervangende nieuwbouw en deels renovatie van de woningen geniet daarom de voorkeur. Bij deze invulling wordt zowel tegemoet gekomen aan de uitkomsten van het woningmarktonderzoek als de wens van bewoners om op de locatie te blijven wonen.

Als uitgangspunt voor het project geldt, verdunning van het huidig aantal woningen en differentiatie binnen de nieuwe invulling. Voor de nieuwbouwinvulling is uitgegaan van grondgebonden (levensloopbestendige) woningen, waarbij een deel van de woningen voldoet aan de wens van minimaal drie slaapkamers, waarvan één slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Doelgroep

De doelgroep bestaat uit mensen die in Selissen willen blijven wonen. Of mensen die willen terugkeren nu het imago van de wijk, de voorzieningen en het woningaanbod zijn verbeterd.

Momenteel worden de bestaande woningen voornamelijk verhuurd aan alleenstaande en eenpersoonshuishoudens met wel of niet thuis wonende kinderen. De woningen vervullen door de relatief lage huurprijs een “doorstroom” functie binnen het woningbezit van St. Joseph. Alle huurders krijgen van St. Joseph de mogelijkheid terug te keren. Verwachting is dat bewoners van de renovatiewoningen hier voornamelijk gebruik van zullen maken. Voor de renovatiewoningen geldt dat deze voor 1-2 persoons huishoudens verhuurd blijven in het segment goedkoop < € 511,-.

Voor de nieuwbouwwoningen met differentiatie in woningtypen wordt primair de doelgroep mobiele senioren aangesproken, maar wordt tevens de doelgroep doorstromers op de huurmarkt, de mobiele kleine huishoudens, kleine gezinnen niet uitgesloten. De woningen blijven beschikbaar voor het middensegment (huur) circa € 500,- tot € 655,- voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben met een inkomen beneden de grens van € 33.614,-.

Het plan

Het ontwerp van een nieuw plan voor de beide woonstraten zal in eerste instantie een oplossing moeten bieden voor de gesignaleerde stedenbouwkundige nadelen. Ook moet het invulling geven aan de door woonstichting Sint Joseph geformuleerde woonwensen. In het plan zal worden tegemoet gekomen aan de behoefte aan woningen voor senioren.

De voorgestelde stedenbouwkundige ingreep geeft een oplossing voor een aantal aspecten. De langgerekte bouwblokstructuur wordt doorbroken om plaats te maken voor een tweetal doorsteken tussen, 't Schild en de van Randerodestraat. De eerste doorsteek ligt nabij de Sint Severusstraat realiseert de gewenste koppeling met het “Speellint” aan de van Randerodestraat en lost tevens de onnatuurlijke sprong in de gevelrooilijn van 't Schild op.

De woningen aan de beide koppen van het plangebied worden in oriëntatie gedraaid zodat ze een min of meer standaard rug-aan-rug verkaveling gaan vormen met de woningen aan de Sint Severusstraat en de Keizerstraat. Gevolg is dat entrees van deze woningen liggen aan de nieuwe openbare doorgangen. Dit biedt sociale controle en leefbaarheid.

De kop van de achterpaden van de te renoveren en nieuw te bouwen woningen wordt kwalitatief hoogwaardig opgelost. Entrees van de grondgebonden woningen en nieuwe uitgebouwde verblijfsruimten van de appartementen worden eveneens gericht op deze nieuwe doorgang. Toegang tot de achterpaden wordt vormgegeven door middel van een karakteristiek “poortgebouwtje”. Er is speciale aandacht voor de erfscheidingen die aansluiting zoekt bij de balusters en privacy schermen van de appartementen.

In het plan is gezocht naar differentiatie in het woningaanbod. Met behoud en renovatie van het centraal gelegen appartementenblok wordt tegemoet gekomen aan de wens zittende bewoners de mogelijkheid te bieden om terug te komen. Binnen dit blok wordt gedifferentieerd in 2- en 3 kamerappartementen.

De nieuwbouwwoningen zijn allemaal grondgebonden welke voldoen aan ‘Woonkeur’. Uitgangspunt is dat al deze woningen levensloopbestendig zijn. Aan weerszijde van het plangebied worden speciale kopwoningen ‘zonder’ tuin ontwikkeld. De woningen krijgen entrees aan de beide straten, bescheiden patio’s en opnieuw verblijfsruimten met een oriëntatie naar de groene verbindingspleintjes. Het overige plandeel bestaat uit grondgebonden woningen met eigen tuin. Deze woningen worden zodanig ontworpen dat altijd een volledig woonprogramma (wonen en slapen) op de begane grond is te realiseren maar optioneel ook met het slapen op de verdieping en een vergrootte leefruimte op de begane grond.

Het parkeren wordt evenals in de huidige situatie opgelost in de openbare ruimte. Met dien verstande dat het aantal woningen wordt verkleind. De gehele ingreep is erop gericht om de in het masterplan van Paul Beek neergelegde ambitie ook voor dit plandeel te realiseren. Dit zal bij een verdere uitwerking zeker ook het geval zijn voor de toe te passen architectonische uitstraling.

Duurzame ambities

De norm in Boxtel ligt hoog op dit vlak. Woonstichting Sint Joseph wil graag hierop aansluiten en deze ambities waarmaken binnen dit plan. Voor de ontwikkeling van de woningen zal in samenwerking tussen de architect en adviseurs worden gezocht naar optimalisering van de te renoveren woningen en een hoge ambitie voor de nieuwbouwwoningen.

- Renovatie betekent keuze voor behoud
- Levensloop bestendig, betekent flexibel in de tijd
- En op alle aspecten van de GPR gebouw, voor een integrale benadering

Woonprogramma Nieuw

Het nieuwe programma na de ingreep zal bestaan uit:

Renovatie 21 woningen (met lift) aan de Randerodestraat (handhaven / productverbetering)

- Plattegronden aanpassen (woonkeur, levensloopbestendig)
- Energetische verbeteringen (energielabel van E naar B)
- Akoestische en esthetische verbetering
- Politiekeurmerk

Nieuwbouw 30 grondgebonden woningen aan Het Schild en deels aan de van Randerodestraat
Woonkeur/levensloopbestendig, mogelijkheid voor woonprogramma op begane grond.

- GPR (conform ambitie gemeente)
- Politiekeurmerk

Coen Smits

KdV architectuur, 27 januari 2012