



Bijlage 5. Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan
Oppe Noordweg Hattem

Inhoud

- 1. Inleiding
- 2. Locatie
- 3. Bestaande beeldkwaliteit
- 4. Planbeschrijving
- 5. Beeldkwaliteit plan
- 6. Massastudie

19 Het Atelier Architecten

Opdrachtgever:
Triada Woondiensten

Bezoekadres :
Thorbeckegracht 19
8011 VM Zwolle

Contactpersoon:
Irma Klevering

Correspondentieadres:
Postbus 19
8000 AA Zwolle

T: 038-4226633
I: www.19hetatelier.nl
E: irmaklevering@19hetatelier.nl

1. Inleiding

Aanleiding

Woningbouwcorporatie Triada heeft 40 woningen aan de Lippenoordweg in Hattem gesloopt. Deze woningen voldeden qua formaat en bouwkundige kwaliteit niet meer aan de huidige woon- en kwaliteitseisen. Ook is er behoefte aan een ander woningtype, namelijk levensloopgeschikte en nultredenwoningen. Gezien de ligging in een woonwijk, in het groen en nabij zorgaanbieders, is deze locatie zeer geschikt voor levensloopgeschikte woningen. Het proces is inmiddels in gang gezet. Tijdens een informatie-avond zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen. Hieruit zijn aandachtspunten naar voren gekomen die meegenomen worden in dit beeldkwaliteitsplan.

Opgave

De opgave houdt het realiseren van 60 woningen in, waaronder grondgebonden woningen en appartementen. Daarnaast geeft deze ontwikkeling de kans om bij te dragen aan een kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving door de openbare ruimte passend in te richten.

Status

Dit beeldkwaliteitplan, bestaande uit de stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitscriteria, dient als stedenbouwkundig en architectonisch kader ten behoeve van de architectonische uitwerking van het plan.

Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Lippenoordweg, de Zandkamp, het woon-wandelpad Breestuk en het van west naar oost lopende woonstraatje die via het parkeerhof richting het water loopt.





1:1000

2. Locatie

De Historie

De locatie aan de Lippenhoordweg ligt noordelijke van een langgerekte zandrug, nu de dorpsweg. Het dorp Hattem is westelijk van De Waai ontstaan. De verhuizing van het dorp naar de plek van de stad Hattem heeft langs deze zandrug plaatsgevonden.

Eventuele boerenbedrijven in de directe omgeving van de stad Hattem zijn langs deze zandrug gebouwd en door de hoge ligging is continue bewoning mogelijk geweest vanaf de laatste ijstijd.

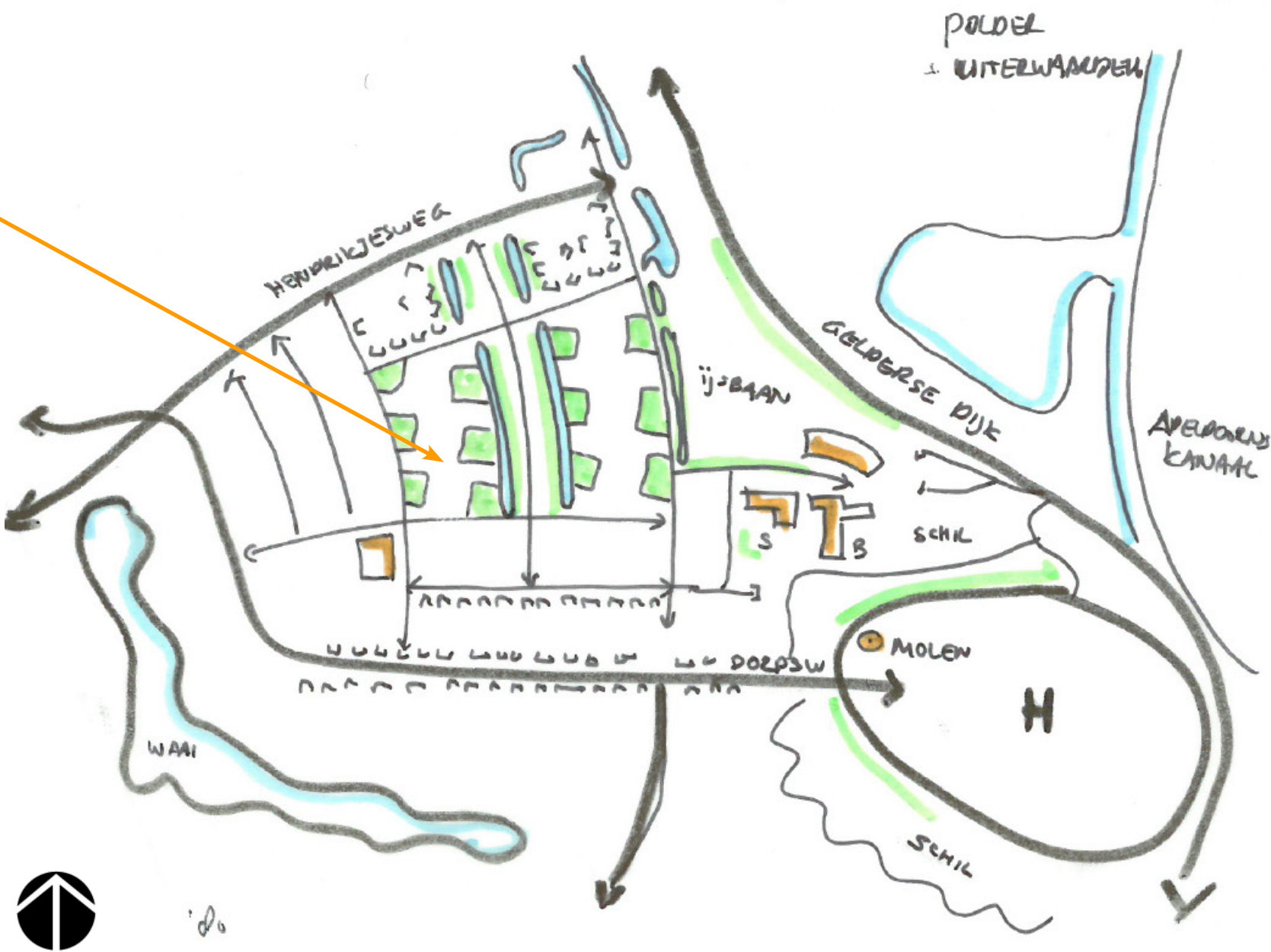
De eerste stadsuitbreidingen langs de dorpsweg en naar het zuiden, de Nieuwstad, zijn op deze zandrug gelegen. Tegenwoordig staan de meeste woningen van de gemeente Hattem in de Hogenkamp.

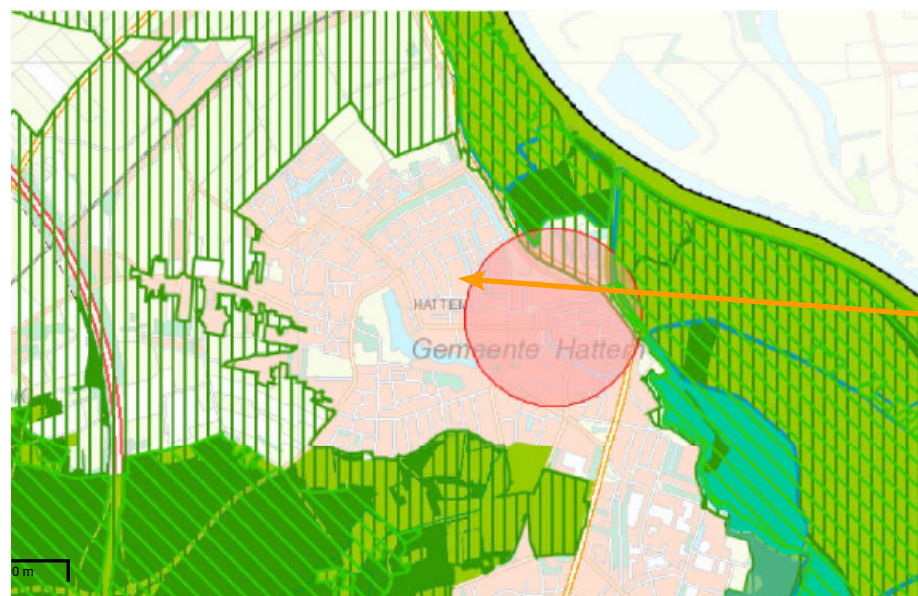
De Locatie

Het plangebied is gelegen in de naoorlogse woonwijken in het noordelijk deel van Hattem. Het plangebied wordt begrensd door de Lippenoordweg, de Zandkamp, het Breestuk en de bebouwing aan/richting het Lageland.

In het plangebied zijn 40 grondgebonden woningen aanwezig, verdeeld over 8 woonblokken die haaks op elkaar zijn gesitueerd. Het is een typisch voorbeeld van de stempelbouw uit de periode van het Nieuwe Bouwen. Door de compacte situering van de woonblokken tegen elkaar, is er rondom de woningen veel ruimte voor openbaar groen. De tuinen zijn echter relatief klein. Ook is er relatief weinig parkeerruimte direct bij de woningen.

De bestaande woningen voldoen niet meer aan de kwaliteitseisen. De woningen zijn niet levensloopgeschikt en slecht geïsoleerd. Ten noorden van het plangebied zijn enige jaren geleden 4 dezelfde woonblokken volledig gerenoveerd. Dit was echter een relatief kostbare ingreep. Dit, in combinatie met de wens om andere doelgroepen te bedienen, heeft Triada doen besluiten om de zuidelijke 40 woningen te slopen.





Omgevingsvisie Gelderland (december 2015)

-  Ganzenfoerageergebieden
-  Gelders natuurnetwerk
-  Groene ontwikkelingszone
-  Weidevogelgebieden
-  Nationale landschappen
-  Nieuwe Hollandse Waterlinie
-  Romeinse Limes
-  Waardevol open gebied
-  Beschermingszone natte landnatuur
-  HEN-Wateren
-  Natte landnatuur
-  SED-Wateren
-  Water als verbinder
-  Regionale keringen
-  Stiltegebieden
-  Bescherming oppervlaktewater voor drinkwaterbereiding
-  Boringsvrije zone



3. Bestaande beeldkwaliteit

De bestaande bebouwing

Alle bestaande woningen in de omgeving hebben een kleinschalig karakter. Het kleinschalige karakter kenmerkt zich door de lage gootlijnen, de verspringende gevels, de warme en vriendelijke kleurstelling en de opgeknippte gevels waarbij de woningen telbaar zijn.

De beeldkwaliteit van de straten rondom de locatie is sterk opgewaardeerd door de renovaties van de rijwoningen. Bij de gerenoveerde woningen is visueel de gootlijn verlaagd door de kap door te trekken over de gevel.

De gestapelde woningbouw nabij het kruispunt Lippenoordweg en de Zandkamp is qua architectuur ingepast in het kleinschalige karakter. De gebouwen zijn opgebouwd uit 2,5 tot 3,5 bouwlagen. De balkons, kolommen en luifels aan de gevels zorgen voor de menselijke maat. De dakoverstekken en het opgetilde leefdek zorgen voor stedenbouwkundige verbijzonderingen.

De bestaande openbare ruimte

De structuur van de openbare ruimte wordt gevormd door de groene ruimten. De groene ruimten bestaan uit grasvelden tussen de rijwoningen en het groen langs het water. Dit groen is telkens verbonden met de omringende straten en bepaald gedeeltelijk het karakter hiervan.

De groene ruimten zijn onderling niet verbonden, door bijvoorbeeld logische wandelroutes, en zijn daardoor minder uitnodigend voor omwonenden. De groene velden staan als het ware 'in dienst van de' bouwkundige stempels en het groen langs het water hoort bij het wandelpad hierlangs.

Het parkeren is langs de straten opgelost in dwars-parkeerstroken en tussen de woningen op kleine pleintjes. Er is weinig toezicht vanuit de woningen of vanaf de straat op deze pleintjes en ze zijn volledig verhart. Hierdoor functioneren de pleintjes prima als parkeerplaats maar zijn ze niet sociaal veilig of prettig om te verblijven.





4. Planbeschrijving

De stedenbouwkundige kaders

Bestaande kwaliteiten:

- Groene openbare ruimte tussen de gebouwen
- Kleinschalige karakter
- Maximaal 5 woningen geschakeld
- Verschillende richtingen van de bebouwing
- Parkeren domineert niet de openbare ruimte

Versterken / toevoegen waarde

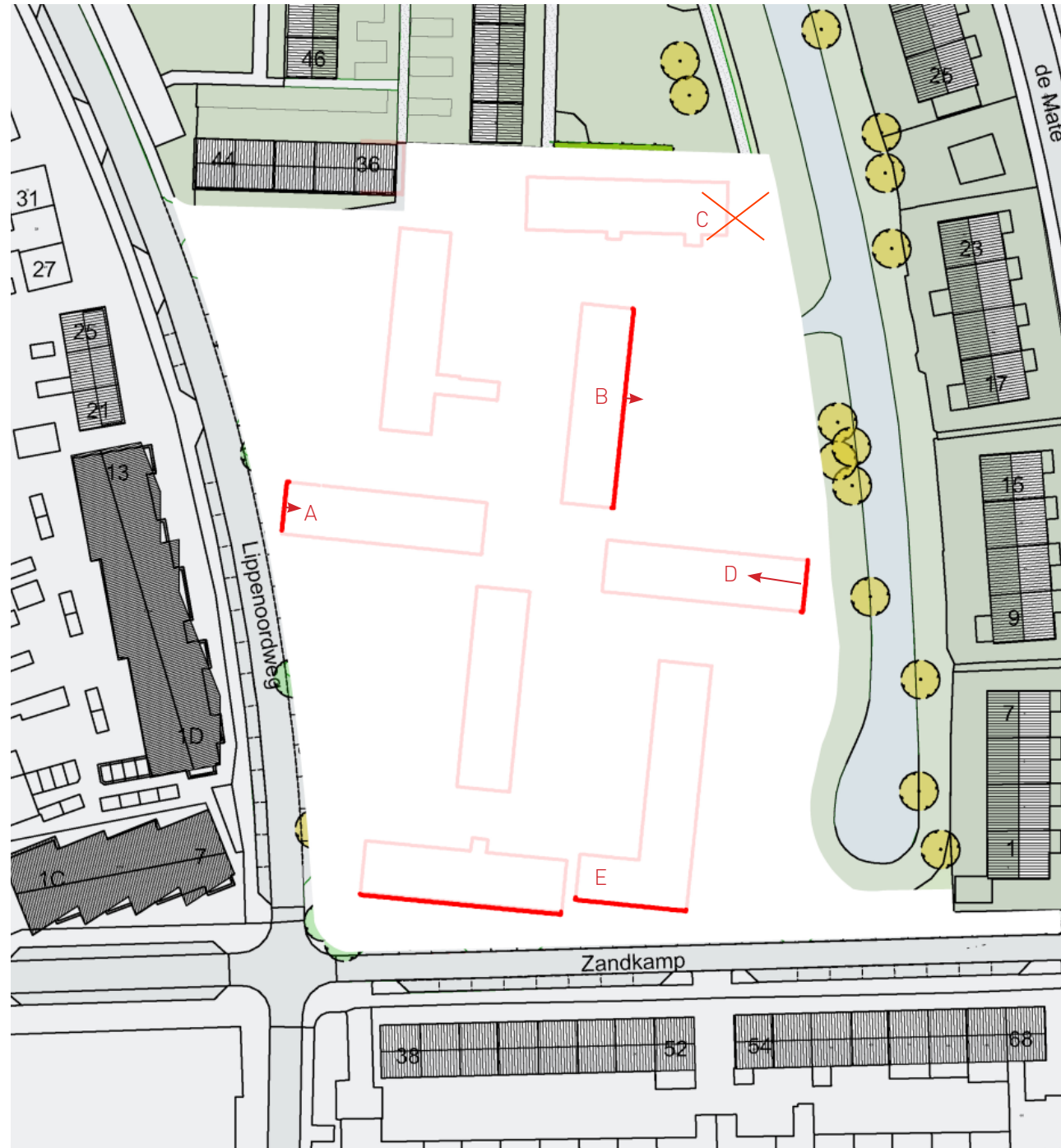
- Verbeteren parkeersituatie en parkeernorm
- Wandelroute
- Toevoegen levenloopgeschikte woningen
- Versterken groene karakter en toegankelijkheid
- Parkeerplaatsen uit het zicht
- Sociaal veilige woonomgeving

Oriëntatie

- Geen stedelijke galerijgevels aan de Lippenoordweg
- De entrees sluiten aan op de omgeving
- Straten rondom worden 'aangevuld' met nieuwe woningen



Rooilijnen



- A** De nieuwe bebouwing aan de Lippenoordweg komt verder van de straat af te liggen dan koppen van de huidige bebouwing
- B** De rooilijnen langs de oostzijde van de locatie worden met maximaal 2 meter verschoven richting het water
- C** Ter plaatse van de huidige noordelijke bebouwing, dichtbij het water, komt geen nieuwe bebouwing. Deze ruimte wordt gebruikt als extra buffer voor parkeren
- D** Waar mogelijk wordt hier ten opzichte van de huidige rooilijn terug gebouwd. De kopgevel zal zo ontworpen worden dat hier geen balkons komen, om de privacy van de bestaande woningen te waarborgen.
- E** De huidige hoekverdraaiing komt terug in de nieuwe positie van de voorgevels. De nieuwbouw komt terug te liggen.

Openbaar groen en parkeren



- A** Tussen de bestaande woningen ligt openbaar groen, dit is het vertrekpunt voor de nieuwbouw in een groene setting.
- B** Er zijn bestaande dwarsparkeerplaatsen langs de Lippenoordweg, deze worden vervangen voor langspareerplaatsen. De overige parkeerplaatsen komen elders op de locatie uit het zicht.
- C** Langs de Zandkamp staan garages, hierdoor heeft de straat op deze plaats een 'stenig' karakter. Deze plek wordt 'vergroend' en ingevuld met woningen die terugliggen ten opzichte van de straat.

4. Planbeschrijving

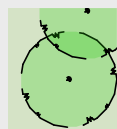
De stedenbouwkundige opzet

Gelijk aan de bestaande stedenbouwkundige structuur is het groen op de locatie de drager van de positionering van de bebouwing. In het nieuwe plan is het groen uitnodigend voor omwonenden om een wandeling te maken. De paden en doorzichten vanaf de omringende wegen naar het groen maken dit mogelijk. Er komt een versterkte relatie van het plangebied met de omgeving.

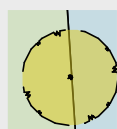
De appartementen worden verdeeld over twee gebouwen waarvan één gebouw aan de Lippenoordweg staat en één gebouw in het groen aan het water. Daarnaast zijn 10 verandawoningen gesitueerd waarvan vijf dwars op de Lippenoordweg en vijf aan de Zandkamp.

Het brede profiel van de Lippenoordweg maakt het mogelijk hier gestapelde woningen te realiseren, waarachter geparkeerd wordt. De aanvullende bebouwing op de locatie respecteert het groene karakter en geeft hier ruimte aan. De blokken staan 'los' in het groen en hebben geen privétuinen zodat er geen schuttingen zullen worden geplaatst. De rijwoningen krijgen terrassen die los 'boven' het groen liggen waardoor er ruimtelijkheid en doorzichten gerealiseerd worden. Voor de woningen aan de Zandkamp wordt een groene strook toegevoegd die overloopt in het openbaar groen aan het water.

Voornamelijk tussen de gebouwen, verspreid en uit het zicht, is ruimte voor parkeren ten behoeve van bewoners en bezoekers. De parkeerplaatsen worden 'ingepakt' met groene hagen.



Nieuwe bomen, posities nader te bepalen in stedenbouwkundig plan



Bestaande bomen, waarvan in ieder geval 1 boom aan de Lippenoordweg gekapt dient te worden ten behoeve van de nieuwbouw



1:1000

Rooilijnen bestaand en nieuw



Routes door het groen



Wonen in het groen



Verspreid parkeren



4. Planbeschrijving

Gegevens

60 woningen in totaal

10 Rijwoningen

6,3 beukmaat

1 laag met kap

berging bij entree

veranda aan groen

prijsklasse sociale huur

85 - 90 m2 GBO

50 Galerij appartementen

6,9 beukmaat

3 bouwlagen

individuele bergingen op bgg, geschikt voor scootmobielen

prijsklasse sociale huur

73 - 78 m2 GBO

78 Parkeerplaatsen

waarvan 39 achter de appartementen in middenzone

10 grondgebonden woningen	x 1,0	=	10
+ 50 appartementen	x 1,0	=	50
bezoekers tbv 60 won.	x 0,3	=	18
	totaal		78





5. Beeldkwaliteit plan

Typologie

De ontwikkeling betreft appartementen en grondgebonden woningen. Beide typologiën zijn in de bestaande omgeving aanwezig.

Eén gebouw met appartementen ligt aan het brede straatprofiel van de Lippenoordweg, tegenover gestapelde woningen.

Het andere appartementengebouw ligt 'los' in de groene ruimte aan het water. Beide gebouwen hebben ruimte rondom en zijn daardoor met 3 lagen qua schaal passend op die locaties. De blokken zijn 'geknipt' in tweeën qua volume ter plaatse van de entree's.

De grondgebonden woningen zijn rijen van 5 woningen geschakeld, gelijk aan de bestaande rijwoningen ten noorden van de locatie. Er zijn verandawoningen ontworpen die qua schaal en hoogte subtiel op deze groene kleinschalige locaties passen. Door de woningen geen tuin maar een veranda te geven worden hoge schuttingen voorkomen en versterken de woningen de groene, waterrijke, uitstraling van de locatie.

Oriëntatie

De oriëntatie van de appartementen aan de Lippenoordweg is met de buitenruimte naar de straat. Hierdoor liggen de galerijen aan de parkeerzijde, en wordt de gevel aan de Lippenoordweg niet gedomineerd door galerijen.

De appartementen aan de oostzijde zijn georiënteerd met de buitenruimte naar het water. Door de balkons inpandig te ontwerpen is een balans tussen uitzicht en behoud van privacy in de tegenoverliggende tuinen bereikt.

De oriëntatie van de verandawoningen is met de entrees naar de omgeving en met de veranda's naar het groen. Door de berging ontstaat bij de voordeur een privé-ruimte aan de straat wat het kleinschalige karakter versterkt en zorgt voor meer afstand van de voorgevels tot de straat.





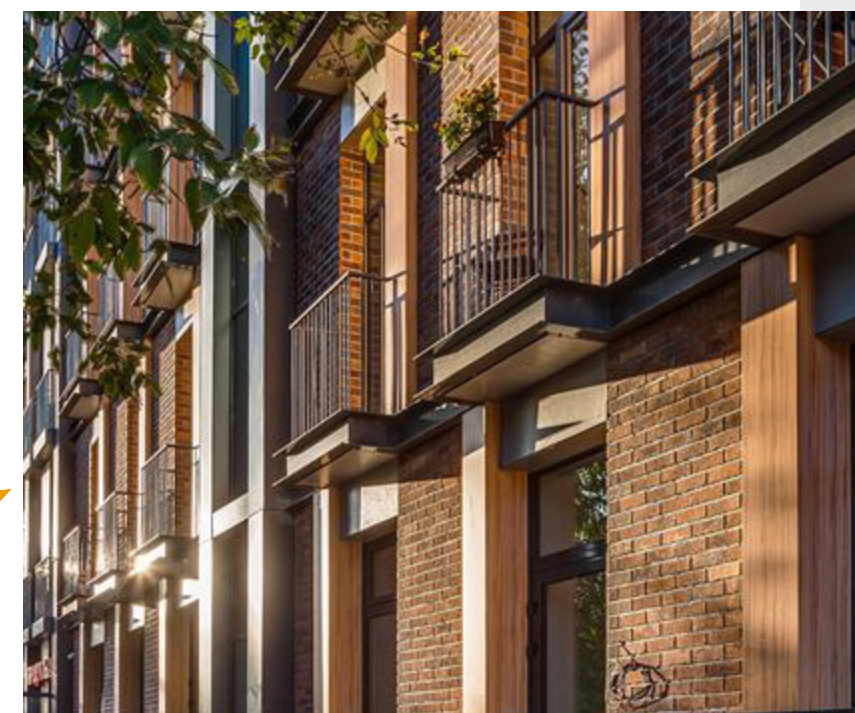
Kopgevels ontwerpen met openingen



Entrees samen met bergingen zorgvuldig vormgeven aan straat



Bovenste laag verbijzonderen



Kleinschalige ritmiek in gevels door de balkons



Zorgvuldige overgangen naar de straat

5. Beeldkwaliteit plan

Bouwmassa

De bouwmassa's zijn vergelijkbaar met de bestaande bebouwing in de omgeving. De hoogte is maximaal 3 bouwlagen, er zijn maximaal 5 woningen geschakeld en de blokdiepte is circa 11 meter.

Beide appartementengebouwen zijn 3 bouwlagen hoog. De koppen worden verbijzonderd qua massa en ontwerp, zodat hier een passende overgang naar de omgeving ontstaat. De galerijen worden verkort en 'ingepakt'. De inpandige balkons worden ingezet ten behoeve van een kleinschalig en zorgvuldig gevelbeeld naar de omgeving. De grondgebonden woningen zijn maximaal 1 bouwlaag met een kap. De bergingen aan de voorgevels en de veranda's aan de achtergevels zorgen voor 'zachte' overgangen naar de omgeving. De draaiing van het blok aan de zuidkant van de locatie versterkt de uitstraling van de woningen in het groen.

De overgangen naar het maailveld zijn telkens aangepast op de specifieke locatie en het gebruik er plekke. Het is duidelijk zichtbaar wat privé is en wat openbaar. De erfafscheidingen worden mee ontworpen met de gebouwen. Het groen organiseert samen met de erfafscheidingen de ruimte rondom de gebouwen.

Parkeren

- De dwarsparkeerplaatsen langs de Lippenoordweg worden vervangen voor langsparkeerplaatsen.
- Aan de Zandkamp worden langsparkeerplaatsen toegevoegd en herverdeeld.
- Het overgrote deel aan parkeerplaatsen wordt uit het zicht, achter het appartementengebouw, gerealiseerd, ingepakt in het groen.
- De parkeerinritten zijn éénrichtingsverkeer, de inrit is aan de Zandkamp gelegen, de uitrit aan de Lippenoordweg.
- De bestaande parkeerplaatsen aan het Breestuk worden uitgebreid met extra plaatsen.





Verkleinde schaal gevels door geleding



Zorgvuldig ontworpen hoeken

5. Beeldkwaliteit plan

Maatvoering

Bij het bepalen van de maatvoering van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met de afstanden tot de omringende woningen. Hierbij zijn privacy, uitzicht en bezonning belangrijke aandachtspunten. Er is gekeken naar de posities van de voormalige bebouwing. Bij het plaatsen van de nieuwbouw is met de bestaande afstanden rekening gehouden zodat minimale verslechtering ontstaat ten opzichte van de omwonenden.

Detaillering

De detaillering van de gebouwen is zodanig dat het de weersinvloeden en veroudering van de materialen in de gevels vertraagt. De gevels zijn eigentijds vorm gegeven en gedailleerd.

Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik is duurzaam, passend in de omgeving en herkenbaar. De groene omgeving vraagt om vuilafstotende materialen met een warme natuurlijke uitstraling.

Kleurgebruik

Het kleurgebruik kan variëren van warm rood tot bruin met accenten in lichtere tinten van grijs tot wit.

Duurzaamheid

Alle woningen zullen gasloos worden. Voor deze woningen is vereist dat ze voldoen aan de minimale wettelijk norm en aan de geldende randvoorwaarden om voor ISDE subsidie in aanmerking te komen. Er dient in de ontwerpoplossing een zorgvuldige afweging te hebben gemaakt van de mogelijkheden die de woning(en) (en de omgeving) biedt voor toepassen van duurzame energie.

Flora en fauna

De volgende aanvullende maatregelen in de nieuwwoningen zijn toegezegd aan provincie Gelderland in kader van flora en fauna:

- Het inbouwen van permanente nestgelegenheden (vogelvides) bij de 10 woningen met dakpannen;
- Het aanbrengen van minimaal 5 inmetselekasten voor gierzwaluwen. De gierzwaluwkasten worden geclusterd in één kopgevel aangebracht, zodat de kans op ingebruikname door deze semi-koloniebroeder wordt vergroot;
- Het aanbrengen van 4 geschakelde inmetselekasten voor vleermuizen. De vleermuiskasten worden over ten minste twee kopgevels verspreid. Doordat de standaardkasten van uitbreidingen (spouwsteen IB VL 02) worden voorzien, wordt de aantrekkelijkheid vergroot en zijn meerdere functies mogelijk voor met name dwergvleermuizen, maar mogelijk ook laatvliegers (hoewel er weinig bekend is over gebruik van inmetselekasten door laatvliegers);
- De exacte locaties worden bepaald in overleg met een



Referenties



Groen langs de straat



Parkeren inpakken in een groene haag



Zorgvuldig ontworpen koppen naar de omgeving



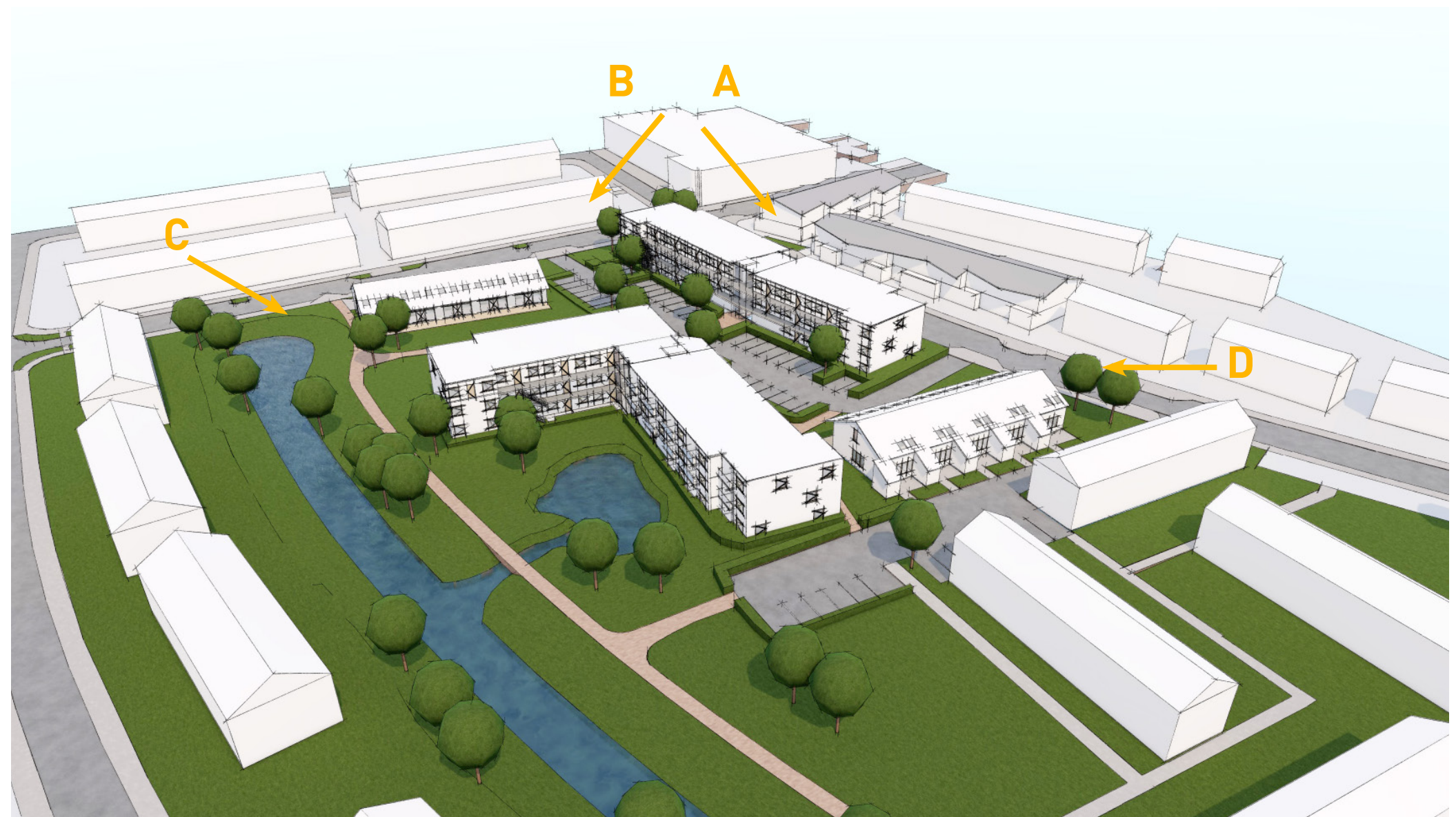
Vriendelijke galerijgevel, gevelopeningen op maaiveldniveau

6. Massastudie

In het kader van de stedenbouwkundige ontwerpstudie zijn massa studies uitgevoerd. Deze zijn tevens gebruikt in de communicatie met de bewoners. In het communicatietraject zijn inzichten van de bewoners meegenomen en gedeeltelijk vertaald in het massamodel.

De massastudie is in dit rapport opgenomen ter informatie. Het maakt de stedenbouwkundige kaders inzichtelijk. De architect kan variëren op deze studies, mits goed beargumenteerd.

De ontwerpen van de woningen en appartementen worden ingepast in de omgeving. Elke locatie geeft daarbij weer andere beeldkwaliteitseisen mee. In het hierop volgende schetsontwerp komen deze ontwerpen en de eventuele verschillen naar voren.





A Lippenoordweg



B Zandkamp



C Zandkamp



D Lippenoordweg