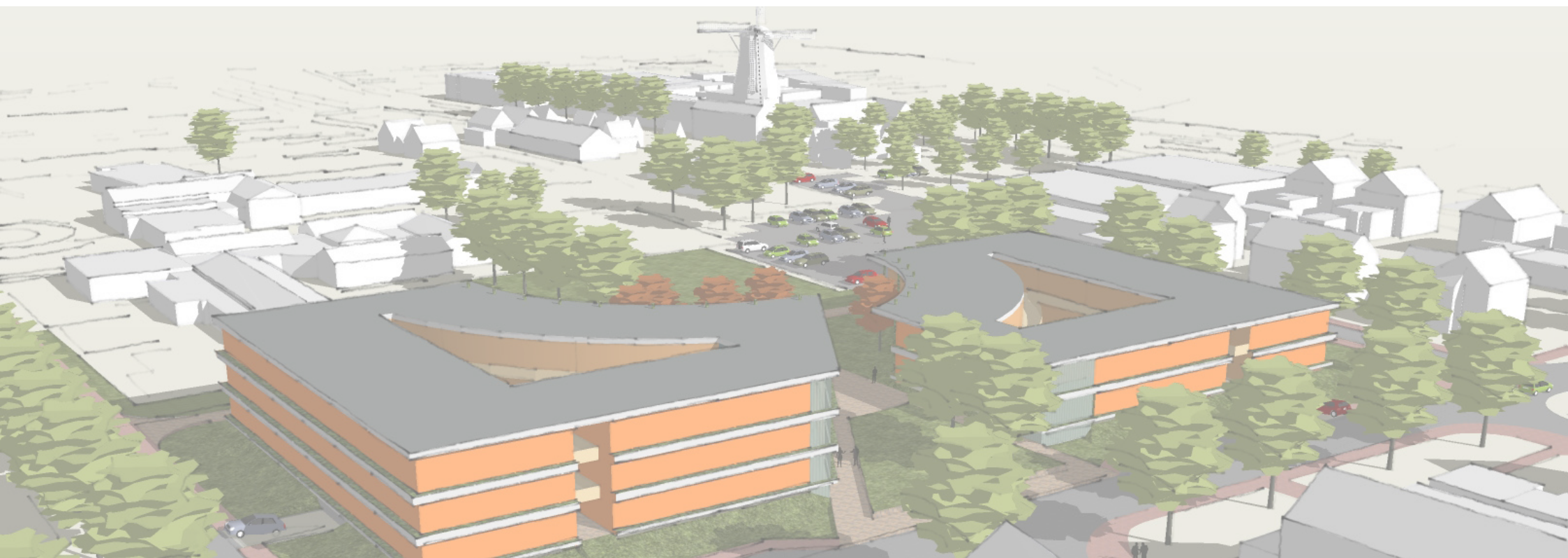
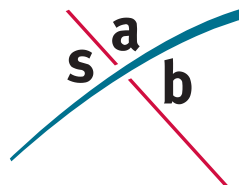


HATTEM - UILENNEST

Beeldkwaliteitplan



05 oktober 2012



Inhoud

1. Inleiding	5
2. Planbeschrijving	7
3. Beeldkwaliteit	11
4. Massastudie	15

SAB

opdrachtgever:
Triada woondiensten

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ
Arnhem

Contactpersoon:
Bram Nieuwenhuis

correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 026-3576911
F: 026-3576611
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl



HOF VAN BLOM

ZANDKAMP

ZEVENHUIZEN

DORPSWEG

HOLLE WAND

UILENNEST

EIERDIJK

1 Inleiding

Aanleiding

Triada Woondiensten gaat de 32 bestaande eengezinswoningen op de locatie slopen en vervangen door nieuwbouw. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Ook is er behoefte aan een ander woningtype, namelijk levensloopbestendige woningen.

Gezien de ligging, nabij het centrum van Hattem en nabij zorgaanbieders, is deze locatie uitermate geschikt voor levensloopbestendige woningen.

Het proces is inmiddels in gang gezet. Er is gecommuniceerd met bestaande bewoners, omwonenden en gemeente Hattem.

Opgave

De opgave is het realiseren van nieuwbouw van maximaal 60 appartementen met de mogelijkheid tot zorg. Tegelijkertijd realiseert Triada zich dat de ontwikkeling tevens kan bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving.

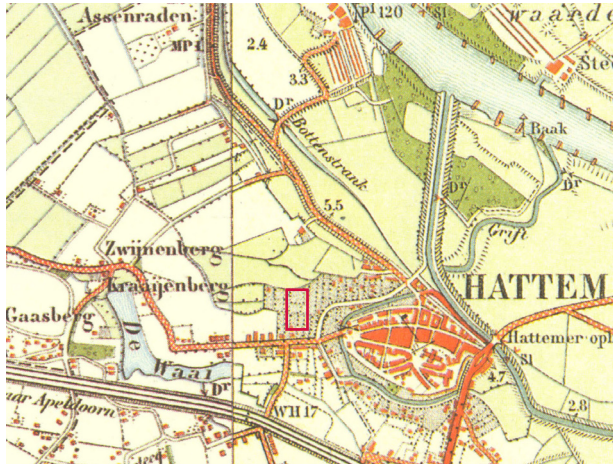
De appartementen worden verdeeld over twee gebouwen, globaal in de verdeling 36 en 24 appartementen. Onder de gebouwen is ruimte voor parkeren ten behoeve van bewoners en bezoekers. De appartementen hebben gemiddeld een GBO van 90 m².

Status

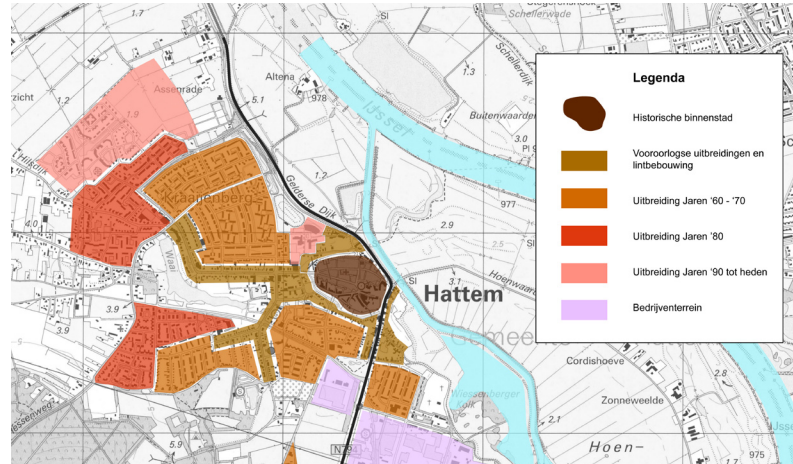
Dit beeldkwaliteitplan, bestaande uit de stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitscriteria, dient als stedenbouwkundig en architectonisch kader ten behoeve van de architectenselectie door Triada.

Plangebied

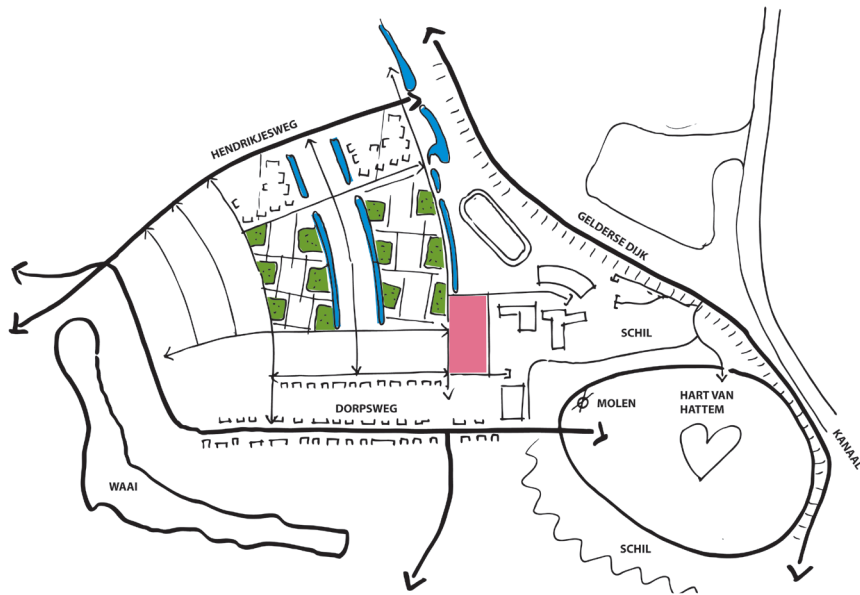
Het plangebied wordt begrensd door de Holle Wand, Hof van Blom, Uilennest en de perceelgrenzen van de van Heemstraschool in het oosten.



Hattem rond 1910, met plangebied



Groeimodel van Hattem



Stedenbouwkundige context



Weergave centrum en centrumschil

2 Planbeschrijving

Analyse context

- De locatie ligt nabij het centrum van Hattem. Het maakt deel uit van een schil rond het centrum (binnen ring Parklaan-Eierdijk-Holle Wand) met gemengd karakter.
- De locatie vormt de overgang tussen de projectmatige woonwijken van Hattem Noord en het historische centrum van Hattem.
- De noordelijke schil rond het centrum kenmerkt zich door weinig samenhang in bebouwing, openbare ruimte en infrastructuur. Veel verschillen in bouwperiode en verschillen in maat en schaal van bebouwing. De openbare ruimte is stenig.
- De locatie ligt nabij voorzieningen. 'Funshoppen' en horeca (kleinschalig) in centrum, supermarkt, voorzieningen langs Dorpsweg. Ook zijn er zorgaanbieders in de nabije omgeving.
- Relatief veel groen en ruimte (ijsbaan, schoollocatie, omgeving gracht). Kwaliteit groen in directe omgeving is beperkt, veel versnipperd groen. Bebouwing: veel variatie. Kleinschalige woonbebouwing (vrijstaand tot rijen). Grotere institutionele bebouwing. Zichtrelatie tot historisch

centrum (molen). Openbare ruimte heeft weinig samenhang. Grote parkeerplaats bij supermarkt.

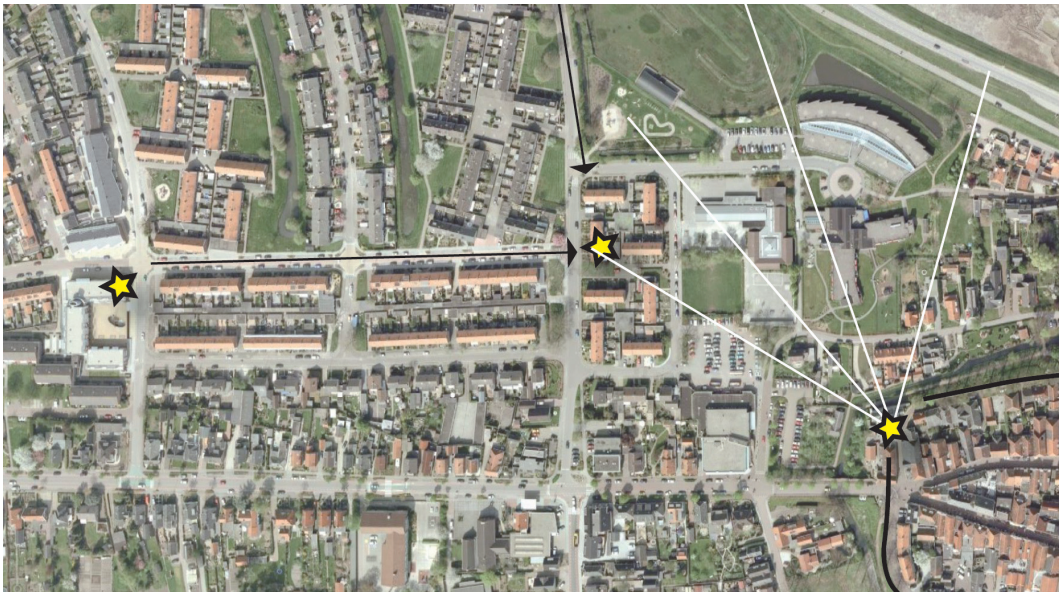
- Ontwikkelingen in omgeving: ijsbaanlocatie. Er zijn plannen om de ijsbaanlocatie voor woningbouw te ontwikkelen. De gemeente Hattem geeft aan graag de ontwikkelingen ten noorden van het centrum in een integrale visie te verwerken. Locatie Uilennest valt daar ook onder. Deze visie is er nog niet. Deze ontwikkeling loopt dus vooruit op de visie. Dit is een kans.

Kunstwerk, bevestigd op één van de woningen in het plangebied.



Impressie van de directe omgeving van het plangebied





Verbinden van plekken



Noord-zuid verbinding Uilennest afwaarderen tot langzaamverkeer verbinding



Mogelijke verbeelding van de visie



Mogelijke verbeelding van de visie

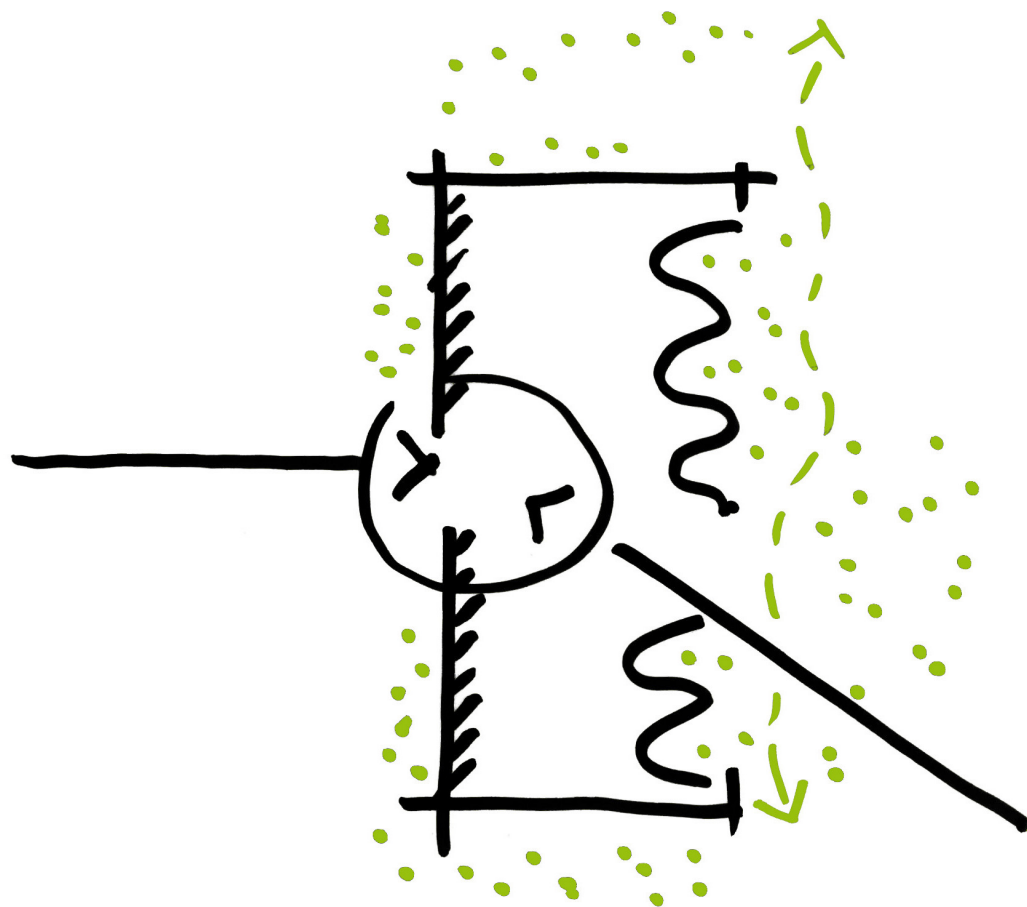
Visie

- Het plangebied vormt, zoals beschreven, een overgang tussen het centrum van Hattem en de woonwijk Hattem Noord met ieder zijn eigen identiteit. De noordelijke centrumschil is een onsamenvattend gebied. Er zijn echter ontwikkelingen in het vooruitzicht. De herontwikkeling van Uilennest is een eerste stap naar een nieuwe identiteit voor de noordelijke centrumschil.
- Het plan heeft een geheel eigen, krachtige vormgeving. De directe omgeving levert weinig directe aanknopingspunten, het vraagt juist om een nieuwe beeldtaal. Ook is het nodig de openbare ruimte goed te definiëren door een duidelijk onderscheid tussen privaat en openbaar te ontwerpen. Gebouwen en openbare ruimte worden in duidelijke samenhang met elkaar ontworpen.
- Het beeld van krachtige gebouwen in een fraai ontworpen groene omgeving kan worden doorgezet bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in de noordelijke centrumschil.

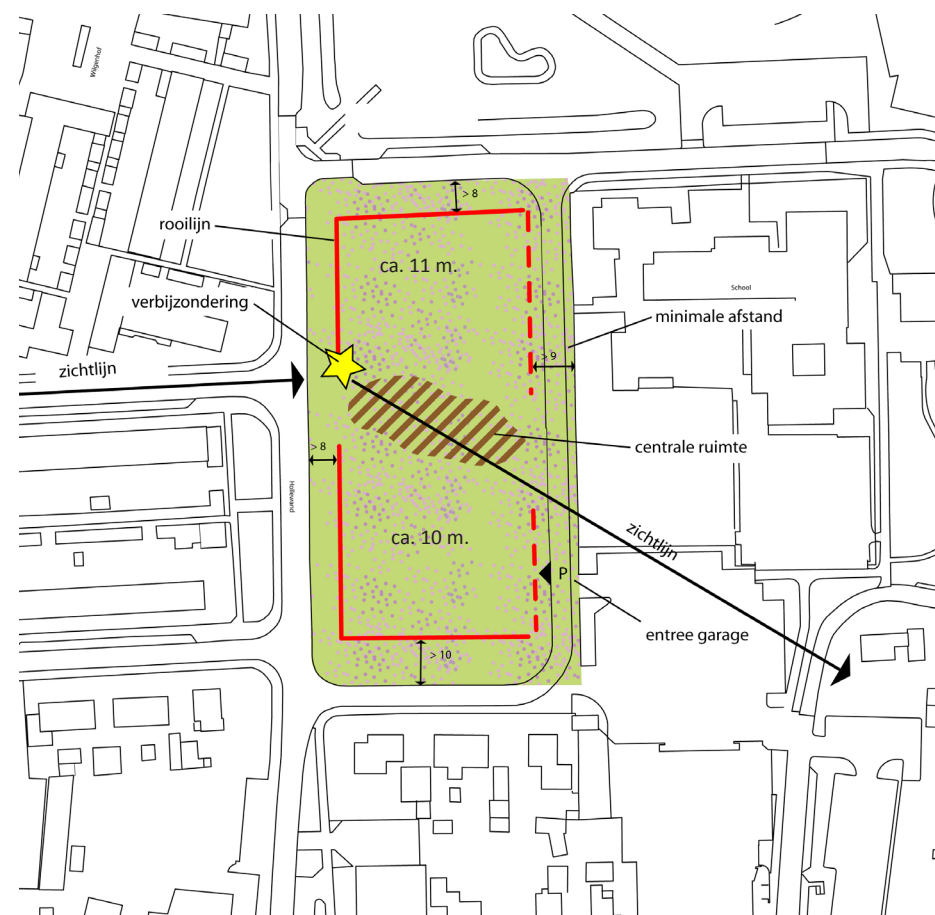
- De ontwikkeling wordt duidelijk verbonden met zijn omgeving, hierdoor wordt de, nu gemiste, samenhang in het gebied verbeterd. Dit verbinden gebeurt door middel van zichtrelaties, maar ook door langzaam verkeer verbindingen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Het gebouw gaat een intermediair vormen tussen de woonwijk, het historische centrum van Hattem en de groene omgeving van IJsbaanlocatie/ Geldersedijk.
- De verbinding met de woonwijk Hattem Noord wordt gemaakt door een verbijzondering te maken op de hoek die in de zichtas van de Zandkamp ligt.
- Tussen de gebouwen ontstaat een levendige centrale ruimte, bewoners en bezoekers gaan hier de gebouwen in, ook passerende voetgangers en/of fietsers komen er langs.
- Om het beoogde beeld van gebouwen in het groen te realiseren is het van belang dat het aandeel verharding beperkt wordt en dat parkeren zoveel mogelijk uit de openbare ruimte verdwijnt. De noord-zuid verbinding Hof van Blom – Uilennest verliest zijn directe noodzaak als autoverbinding.

Deze zal dan ook worden afgewaardeerd tot langzaam verkeer verbinding. Hier ontstaat dus ruimte voor een groene verbinding van centrum richting IJsbaanlocatie.

- Kijkend naar de locatie zelf is het van belang dat de maat en schaal past binnen de omringende bebouwing. Hierop is de hoogte opbouw van de gebouwen afgestemd. Ook is het van belang dat er voldoende afstand tot omringende bebouwing wordt aangehouden. Dit is met name relevant aan de Uilennest, waar ten zuiden van het plangebied een aantal woningen staan.
- Het project Uilennest moet deel uit gaan maken van het deelgebied centrumschil noord. In de bestaande situatie is die overgang diffuus doordat het bestaande woningtype hoort bij de woonwijk Hattem Noord. De overgang zal sterk voelbaar moeten zijn, om de overgang naar een ander gebied te markeren. Dit is met name beleefbaar op de Holle Wand. Het benadrukken van deze rand/ overgang is dan ook gewenst.



Concept



Stedenbouwkundige kaders

3 Beeldkwaliteit

Stedenbouw

Typologie

- De ontwikkeling betreft twee woongebouwen met appartementen. De appartementen liggen aan de buitenzijde, centraal in de gebouwen ligt de ontsluitingsstructuur. De lichttoetreding in de centrale ontsluitingsstructuur is een aandachtspunt.

Plaatsing gebouwen

- Er wordt een minimale afstand van 8 meter aangehouden tot rand weg van de Hollewand;
- Er wordt een minimale afstand van 8 meter aangehouden tot rand weg Hof van Blom;
- Er wordt een minimale afstand van 9 meter aangehouden tot de perceelgrens van de Van Heemstraschool;
- In het zuiden wordt er een minimale afstand van 10 meter aangehouden tot rand weg Uilennest;
- Er wordt voldoende ruimte aangehouden tussen beide gebouwen. De minimale onderlinge afstand bedraagt globaal 9 tot 12 meter.

Oriëntatie en entrees

- De entrees van beide gebouwen liggen aan het centrale plein;
- De oriëntatie van de gebouwen is alzijdig. Buitenruimten bevinden zich aan de buitenzijden.

Bouwmassa

- De maximale hoogte is afhankelijk van de aanwezige molenbiotoop van molen de Fortuin;
- Het meest zuidelijke gebouw heeft twee bouwlagen boven een halfverdiepte garage. De maximale hoogte bedraagt ca. 10 meter boven gemiddeld maaiveld;
- Het meest noordelijke gebouw heeft drie bouwlagen boven een halfverdiepte garage. De maximale hoogte bedraagt ca. 11 meter boven gemiddeld maaiveld;
- Richting de Holle Wand, Hof van Blom en Uilennest (zuidelijke rand) is er sprake van een 'harde rand'. De rooilijn is daar leidend. In het binnengebied is er vormvrijheid en kan gekozen worden voor afwijkende vormen;
- De gebouwen hebben een plat dak.

- Speciale aandacht wordt gevraagd voor de vormgeving van de bovenste bouwlaag van het noordelijke gebouw. Indien mogelijk wordt de visuele beleving van deze extra hoogte verzacht, bijvoorbeeld door het (beperkt) terugzetten van de gevel.

Parkeren

- Parkeren gebeurt in de (half)verdiepte garage onder de gebouwen. Deze garage moet natuurlijk geventileerd kunnen worden;
- Vooralsnog moet rekening gehouden worden met een gemiddelde norm van 1,30 pp per appartement. Afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van de appartementen (aandeel zorg, duur, middelduur, goedkoop) kan het zijn dat er nog enige bijstelling nodig is.
- De entree van de parkeergarage ligt op een plaats waar het geen overlast veroorzaakt voor omringende woningen en waar het verkeerskundig gepast is.

Verbijzonderingen

- De verbinding en zichtrelatie tussen woonwijk Hattem Noord en het centrum van Hattem (met de molen als icoon) is een belangrijk ontwerpuitgangspunt. Het project Uilennest vormt een schakel. Dit gegeven komt tot uitdrukking in de vormgeving van de gebouwen;
- De zichtlijn over de Zandkamp heeft een goede beëindiging nodig.

Overgangen privé - openbaar

- Speciale aandacht gaat uit naar de vormgeving van de overgangen tussen privé en openbaar;
- Het begane grond niveau van de appartementengebouwen ligt ca. 1,7 meter boven gemiddeld maaiveldniveau. Er wordt een visie verwacht van de ontwerper voor deze opgave. Voorkomen moet worden dat er over een grote lengte in de parkeerbak wordt gekeken. Oplossingen moeten worden gezocht in een integraal ontwerp van bebouwing en buitenruimte;
- Een belangrijke ontwerpogave is het ontwerp van de buitenruimte op begane grond niveau in relatie tot enerzijds de privacy van de bewoner en anderzijds beleving vanuit de openbare ruimte. Contact met maaiveld/park is gewenst.

Architectuur

Algemeen

- Gevraagd wordt een robuust en eigentijds architectuurbeeld. Er wordt een nieuw idioom gevraagd voor de noordelijke centrumschil;
- De inpassing van de gebouwen in een nieuw te definiëren groene openbare ruimte is een belangrijke opgave. De architectuur speelt hierin een rol;
- Het gebouw gaat een intermediair vormen tussen de woonwijk, het historische centrum van Hattem en de groene omgeving van IJsbaanlocatie/ Geldersedijk.
- Er is een verschil tussen de westelijke zijde van het gebouw en de oostelijke. De westelijke zijde vormt de overgang naar de woonwijk, de oostelijke zijde is gericht op het centrum en het groen. Dit verschil mag zichtbaar zijn in de architectuur.

Eenheid vs verscheidenheid

- Beide gebouwen mogen van elkaar verschillen maar zijn duidelijk familie van elkaar.

Detaillering

- Een eenduidig en rustig gevelbeeld is van belang, dit geldt met name langs de Holle Wand. De buitenruimte dient hier zodanig vorm gegeven te worden dat het persoonlijk gebruik van de bewoners niet het gevelbeeld gaat bepalen. Toepassing van (halve) loggia's heeft dan ook de voorkeur.
- Geen franse balkons.

Materiaalgebruik

- De voorkeur gaat uit naar het gebruik van baksteen als basismateriaal voor de gevel.

Kleurgebruik

- De gevel heeft een tint in het spectrum van de aardekleuren (roodbruin, (geel)bruin, antraciet). Geen felle of reflecterende kleuren. Wit eventueel ter accentuering.

Duurzaamheid

- Inzet op duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt in het beleid van Triada. Daarbij is belangrijk dat in de toekomst de bijkomende woonlasten betaalbaar blijven voor de afnemers van de door ons ontwikkelde woningen.

4

Massastudie

In het kader van het stedenbouwkundige ontwerpstudie zijn massa studies uitgevoerd. Deze zijn tevens gebruikt in de communicatie naar de bewoners toe. Beide varianten konden op waardering rekenen, zowel vanuit bewoners en omwonenden, gemeente Hatten en Triada Woondiensten.

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.



Profiel model 'Groene Arcade'

Profiel model 'Blokken in het groen'



Model 'Blokken in het groen'



Model 'Groene Arcade'



Model 'Blokken in het groen'



Model 'Groene Arcade'



Model 'Blokken in het groen'



Model 'Groene Arcade'



