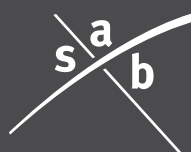




Herstructurering Hatter-Noord Uilennest/Hollewand



colofon
SAB Adviesgroep

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem
correspondentieadres:
postbus 479
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911
F (026) 3576611
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl



Herstructureringslocaties Hattem-Noord

projectnummer: 100883

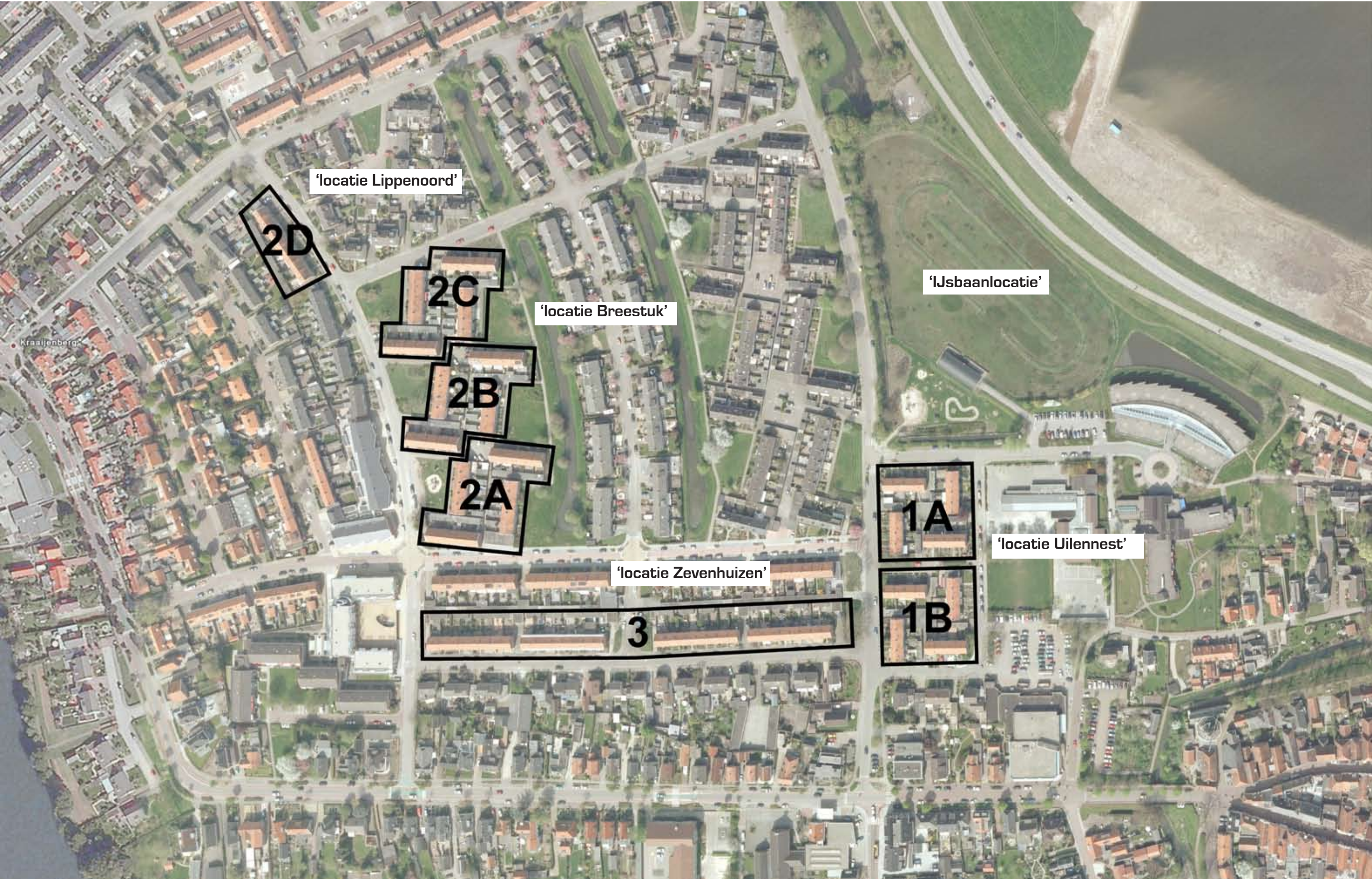
opdrachtgever: Triada Woondiensten

05 mei 2011

SAB Adviesgroep

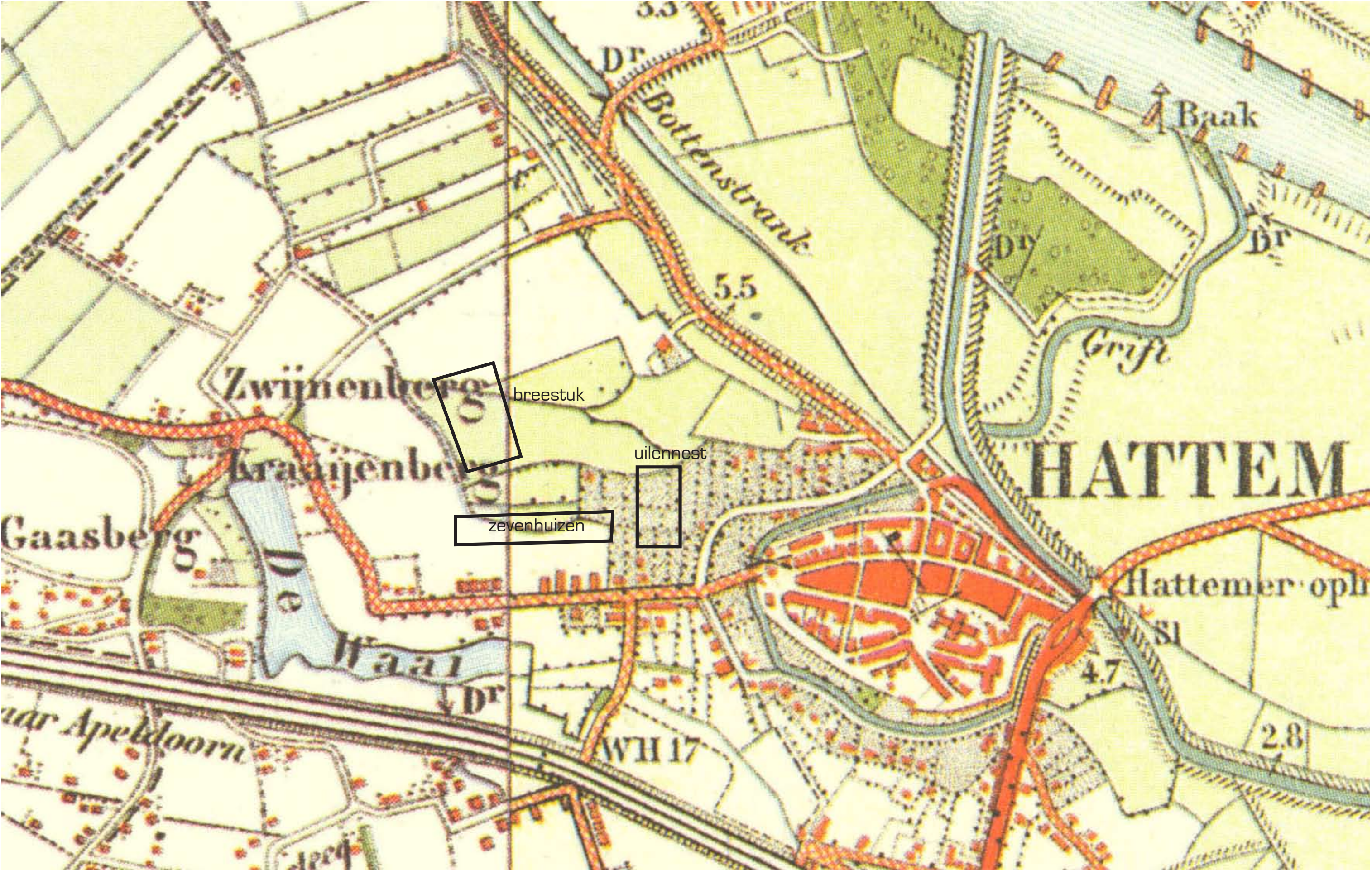
contactpersoon: Bram Nieuwenhuis

Herstructureringslocaties Hatterm Noord

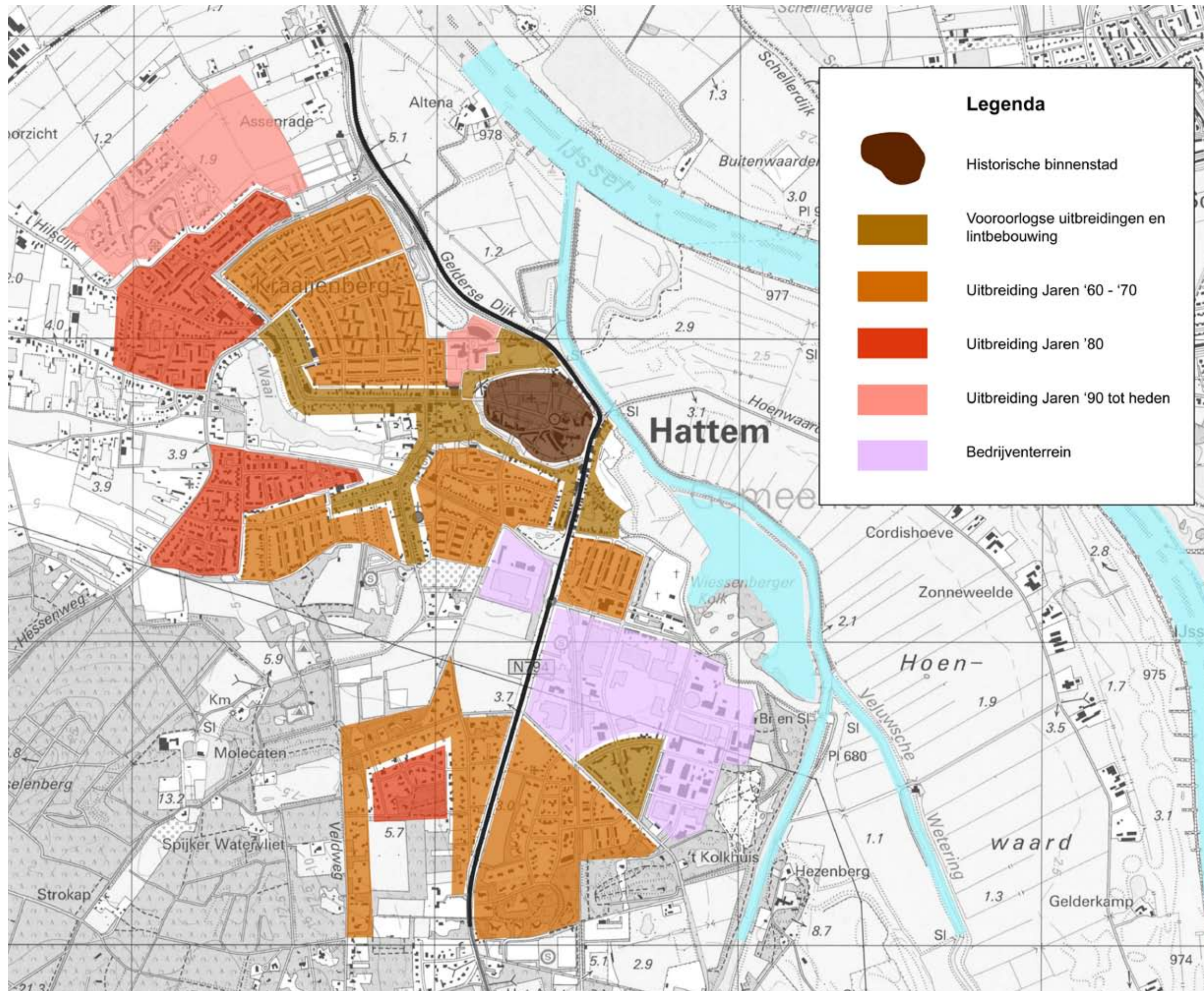


ANALYSE HATTEM NOORD

Analyse Hattem noord: ontwikkeling (1914)



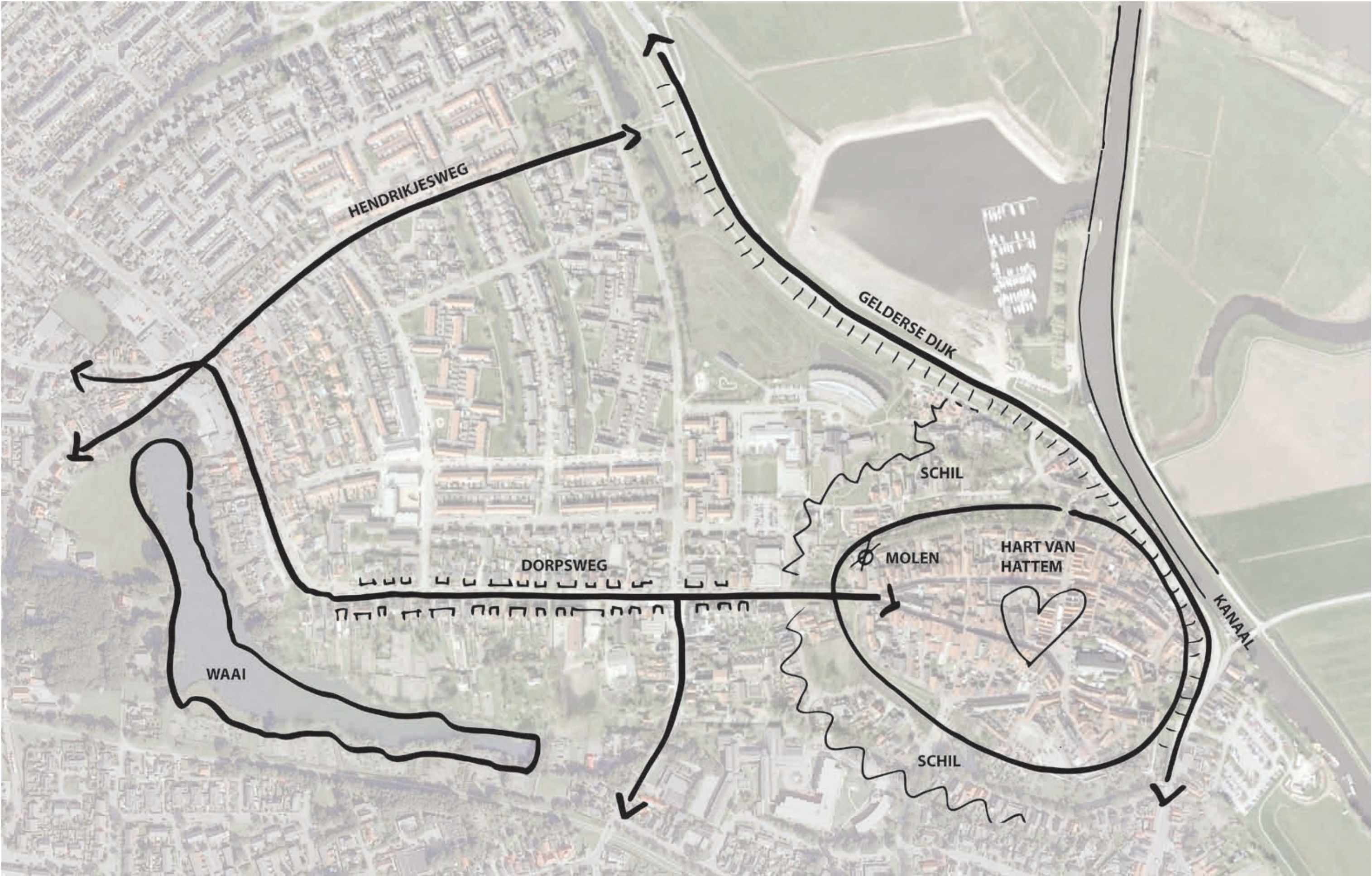
Analyse Hattem noord: ontwikkeling



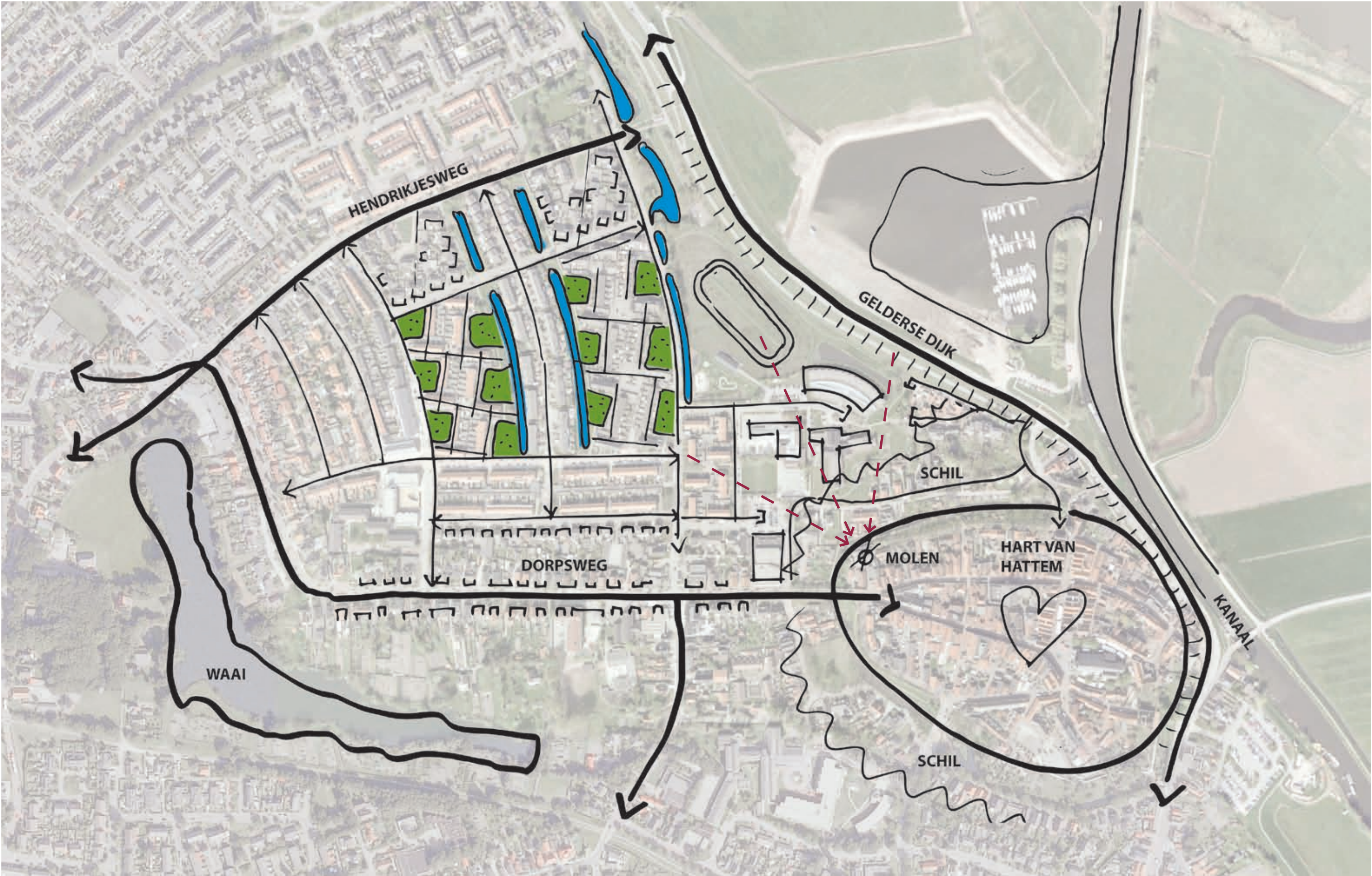
GROEI

- Hattem bestond lange tijd uit de historische kern binnen de grachten.
- Daarbuiten was relatief veel bebouwing met name langs de uitvalswegen en op de randen van de dekzandrug (Hilsdijk, Vijzelpad).
- Pas na WO II werden er planmatig woonwijken aangelegd (met uitzondering van het tuinwijkje Tulpstraat e.o.).
- Deelgebieden Breestuk en Zevenhuizen liggen in een wijk die vanaf de jaren '60 werd ontwikkeld. Kenmerkend is de wisselwerking tussen enerzijds traditioneel straatgericht wonen (Zevenhuizen) en anderzijds meer experimentele verkavelingsvormen zoals de verkaveling van het Breestuk.
- Locatie Uilenest ligt op een overgang tussen de woonwijk en de schil rond het centrum.
- De vormgeving van de wijk wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van de Waai.

Analyse Hattem noord oude structuren



Analyse Hattem noord



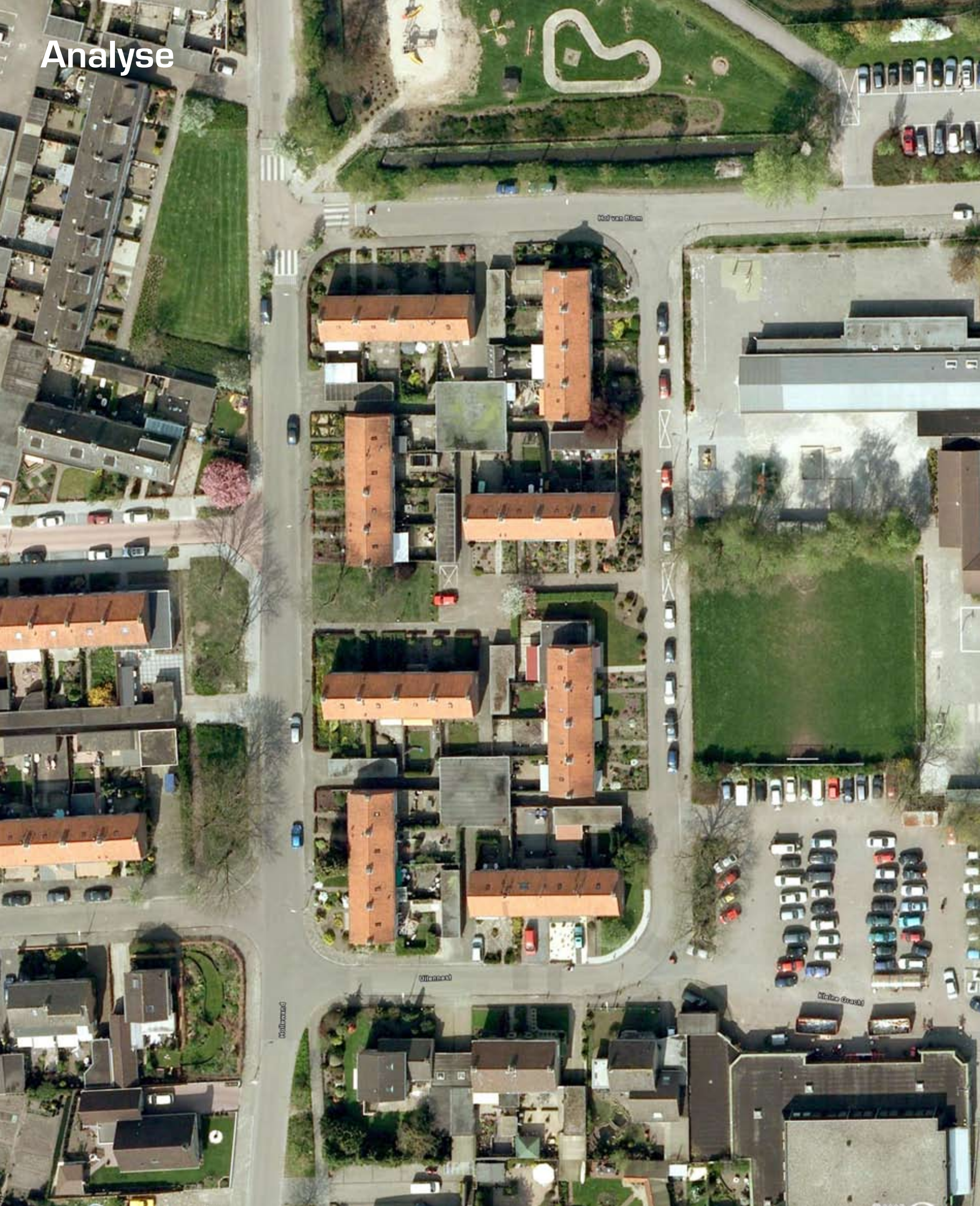
Analyse Hattem noord: de schil rond het centrum

- Ten noorden van het centrum zien we een onsamenvhangende omgeving.
- Brokken uit verschillende bouwperiodes en van verschillende maat en schaal liggen ongemakkelijk naast elkaar.
- De ruimte ertussen is vaak stenig. Ruimtes worden niet goed begrensd.
- De potenties worden onvoldoende benut.

- Ten zuiden van het centrum is een homogeen gebied ontstaan waarin oudere en nieuwere woonbebouwing is opgenomen in een ontspannen structuur.
- Wegen worden begeleid met laanbeplanting, brinken en grasvelden verfraaien de straten.
- Grotere (institutionele) bebouwing is goed ingepast in de stedenbouwkundige structuur.



LOCATIE UILENNEST



Kenmerken

- Nabij centrum. In ring rond centrum (binnen ring Parklaan-Eierdijk) met gemengd karakter. Deels oudere historische bebouwing. Deels winkels maar ook veel grootschalige bebouwing (instituten, verzorging, scholen). Daardoor minder samenhang in stadsbeeld en openbare ruimte. Veel afwisseling in dichtheid, bouwmassa, gebouwtypologieën en inrichting openbare ruimte. Relatief veel restruimte. Locatie vormt overgang tussen projectmatige woonwijk (jaren '50-'70) en centrumschil.
- Voorzieningen. Nabij centrum. 'Funshoppen' en horeca (kleinschalig) in centrum, supermarkt, school, voorzieningen langs Dorpsweg.
- 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 ontwikkeling loopt dus vooruit op de visie. Dit is een kans.



SWOT

Sterke punten	Zwakke punten
- Nabij centrum. - Nabij voorzieningen. - Nabij historische kern, ‘echo’ uit verleden nog merkbaar en zichtbaar. - Groen en ruimte in omgeving.	- Parkeerproblematiek? - Beperkte diepte percelen. - Beperkte diepte woningen. - Gebrek aan samenhang omgeving. (stedenbouwkundig, architectonisch en openbare ruimte). - Stenige openbare ruimte.
Kansen	Bedreigingen
- Locatie opnemen in visie voor gehele centrumschil? Wonen, zorgen, recreëren in de schil rond het centrum. Verwijzen naar historisch stadje, grachten, dijk, molen, poorten, stadsboerderijen. - Ligging nabij voorzieningen en centrum Hattem. - Identiteit: poort naar centrum? - Mogelijkheid voor hogere dichtheid door aard omgeving. - Duurzaam bouwen.	- Molenbiotoop (vrijstellingsmogelijkheid bp?). - Parkeren (nieuwe normen t.o.v. huidige situatie).

Aanbevelingen voor vervolg

- Laat de herontwikkeling van het Uilennest een eerste stap zijn in de verbetering van de gehele omgeving.
- Kijk over de grenzen van het plangebied. De aansluiting op de omgeving wordt door de gemeente Hattem als zeer belangrijk ervaren.
- Uilennest is een geschikte locatie voor verdichting, iets meer stedelijkheid is op zijn plaats in de omgeving.
- Uilennest ligt dicht bij voorzieningen. Goede locatie voor bijvoorbeeld senioren.
- Beperkte bouwhoogte in verband met molenbiotoop: zie de berekening van de molenbiotoop.
- Haal parkeren zoveel mogelijk uit de openbare ruimte.
- Bebouwingsblokken van een grotere maat en schaal in een groene omgeving zijn passend in deze schil rond het centrum (samen met o.a. school, hof van Blom).
- De weg Uilennest verliest aan functie en wordt overbodig. Een groene invulling van deze ruimte draagt bij aan de verbetering van de openbare ruimte in deze omgeving.

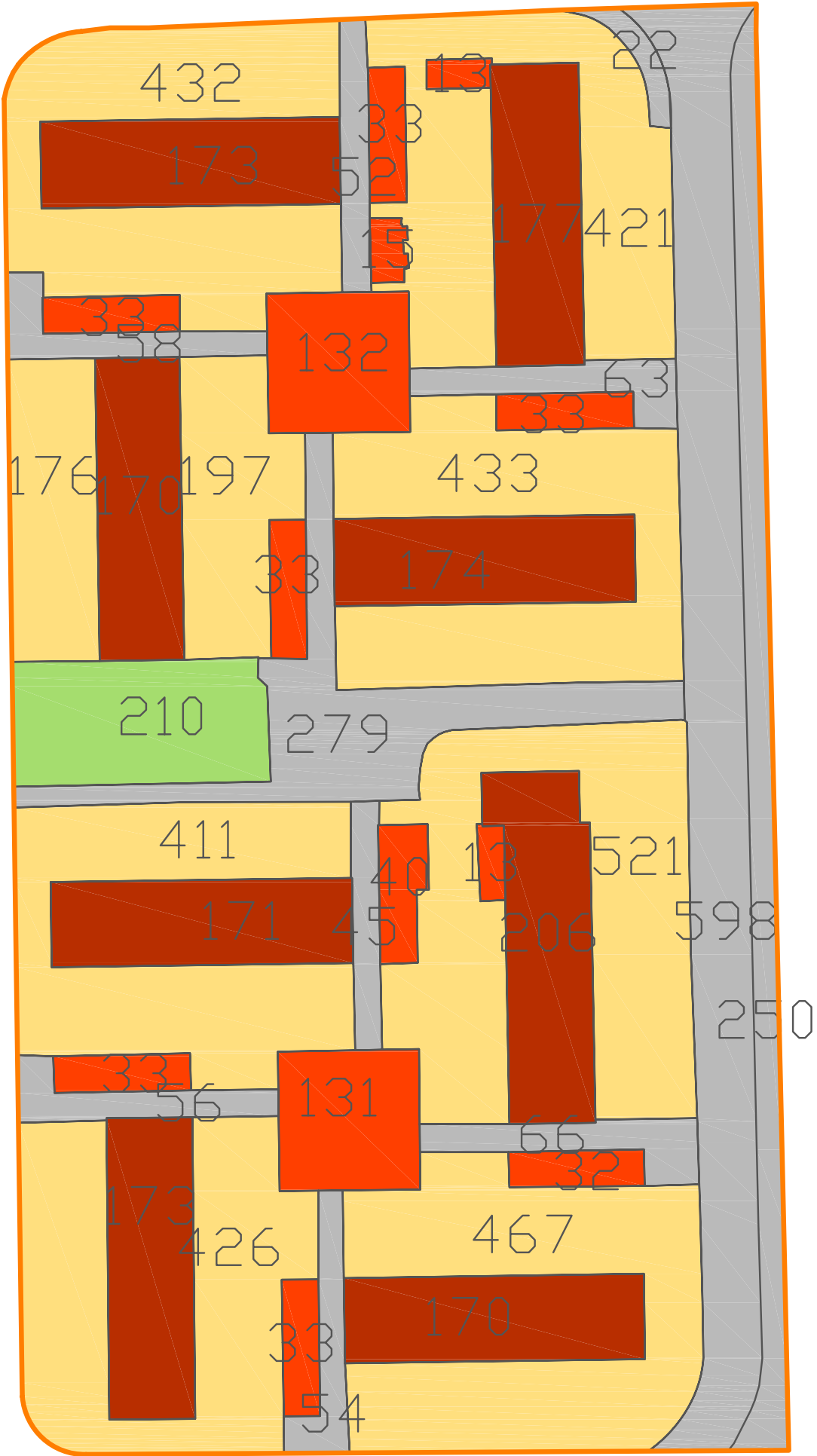


Beleid

- Het geldend bestemmingsplan is zeer verouderd. Actualisatie is gaande. Er kan worden aangesloten bij de actualiseringsslag. De afweging of hierbij aangesloten moet worden kan gemaakt worden wanneer de stedenbouwkundige plannen bekend zijn.
- Het kwaliteitsboek Inrichting Openbare Ruimte is relevant. Enkele uitgangspunten hierin opgenomen zijn (plan Noord):
 - Bij herinrichtingen is het uitgangspunt om de straten levendiger en speelser te maken, o.a door kleurgebruik, groen en afwisseling in de profielen.
 - De parkeerdruk in de buurt oplossen door middel van het creëren van veel parkeergelegenheid langs de straten (langsparkeren).
 - Asverschuivingen toepassen om het verkeer af te remmen en de straat aantrekkelijker en levendiger te maken.
 - Verder worden er materialen en meubilair voorgeschreven.

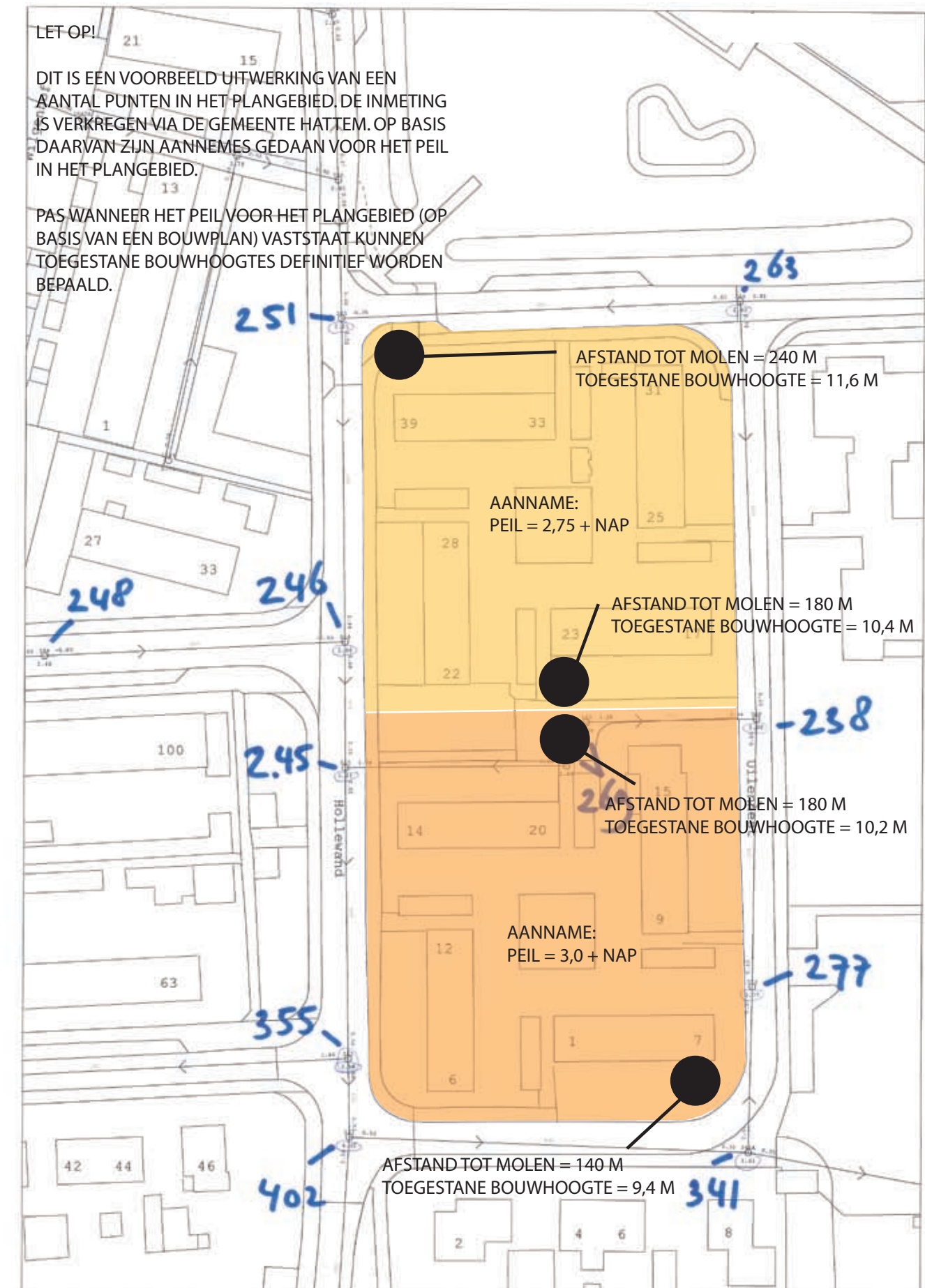


Omschrijving	oppervlakte
hoofdgebouwen	1414
bijgebouwen	574
erf	3484
wegen en parkeren	1542
groen	210



Molenbiotoop

- De Gelderse molenverordening en uitvoeringsregeling is van kracht.
- De formule $H(x) = x/n + c \cdot z$ is van toepassing.
- $H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)
- x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
- n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.
- c = De windreductiecoëfficiënt constante = 0,2; zijnde de constante behorend bij een algemeen aanvaardbaar geachte windsnelheidsreductie tot 95%;
- z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling).
- In de formule wordt geen rekening gehouden met hoogteverschil in maaiveld tussen de molen en een bouwlocatie. In de praktijk wordt hieraan wel getoetst.
- Het verrekenen van de hoogteverschillen in NAP is zoals gesteld gebruikt door de provincie in het kader van haar toetsing. Er is geen beleidskader bekend waarin is vastgelegd hoe de provincie omgaat met de toetsing in verband met hoogteverschillen. Dit wordt derhalve van geval tot geval bekeken. Om vooraf duidelijkheid te verkrijgen over het standpunt van de provincie en om achteraf niet voor verrassingen komen te staan, kunnen wij ons voorstellen dat hierover in overleg wordt getreden met de provincie.
- Bijgaande afbeelding betreft een inschatting van de bouwhoogtes op locatie Uillennest. Hiervoor zijn aannames gedaan welke in de SAB memo van 28-01-2011 beschreven zijn. Deze is in bezit van Triada.



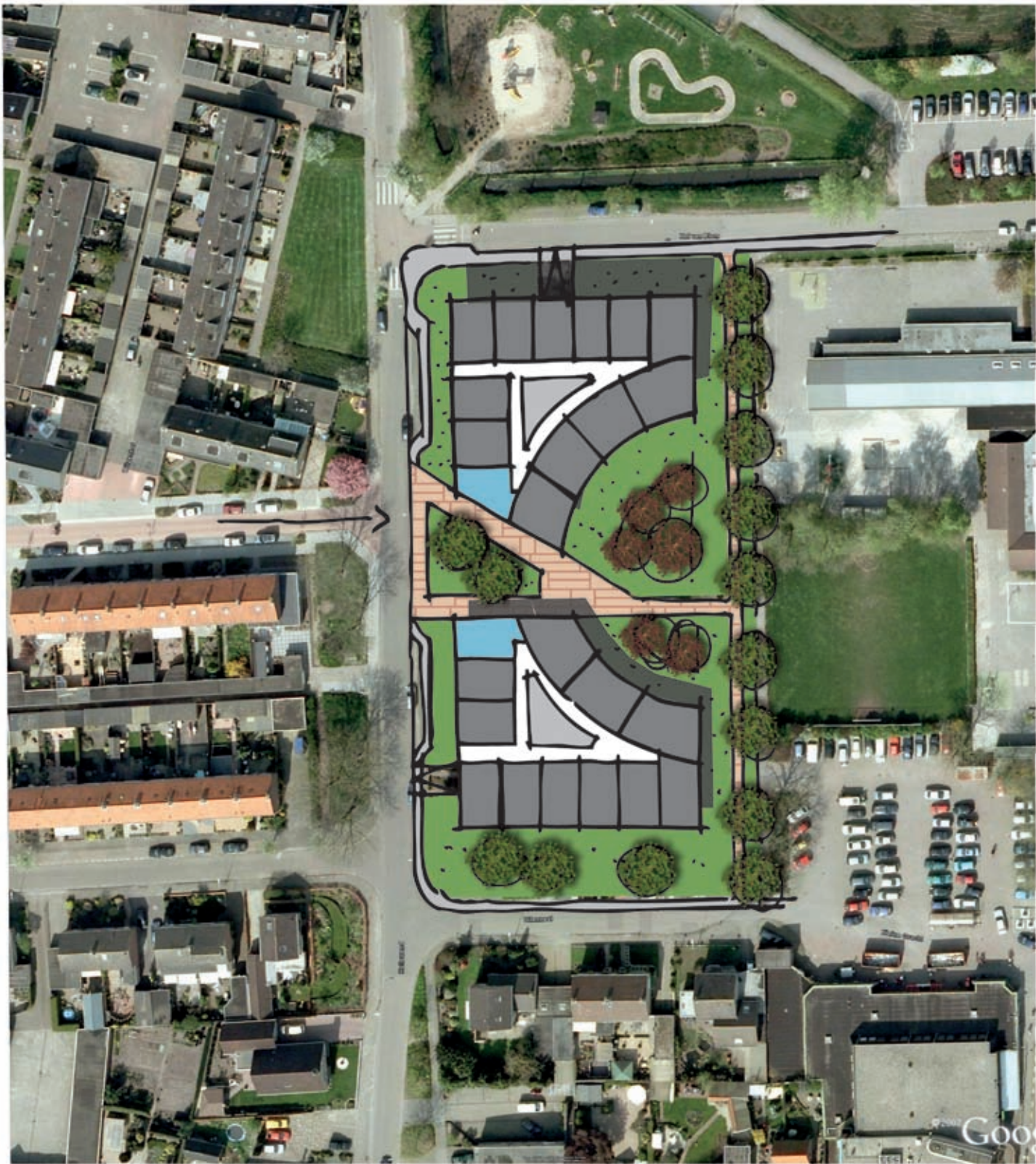
Model 1 ‘Groene ronding’

LOCATIE UILENNEST

- De appartementen zijn verdeeld over twee bouwblokken.
- Centraal liggen twee ruimten: een halfronde, groene plaats tussen de bebouwing en een pleinvormige ruimte met daaraan de stijpunten van de bouwblokken. Dit plein en de hoek van het noordelijke blok liggen in de zichtlijn vanuit de Zandkamp.
- De afgeschuinde kant van het noordelijke blok markeert de zichtlijn naar de molen en het centrum van Hattem. Hierdoor fungeert locatie Uilennest als een voorbode van en een verbinding naar het centrum.
- Parkeren en bergingen in de halfverdiepte parkeerkelder.
- Er is uitgegaan van gemiddeld 90 m2 GBO per appartement.
- In totaal zijn er 58 appartementen getekend. Het noordelijke blok heeft drie woonlagen, het zuidelijke blok heeft twee woonlagen.
- Voor parkeren is uitgegaan van CROW norm 182, matig stedelijk gebied, schil/overloopgebied, gemiddelde norm. De percentages zijn aannames o.b.v. het programma zoals verstrekt door Triada.

Type	%	Norm (pp/woning)	Gem. norm
Huur goedkoop	29	1,4	0,406
Huur middelduur	14	1,6	0,224
Huur duur	7	1,8	0,126
Koop goedkoop	0	1,4	0,0
Koop middelduur	24	1,6	0,384
Koop duur	6	1,8	0,108
App. met zorgfunctie (=huur goedkoop)	20	0,45	0,09
totaal			1,34 pp/woning

- Parkeerplaatsen benodigd: $58 \times 1,34 = 77,7$ pp.
- Parkeerplaatsen aanwezig: Onder het parkeerdek is ca. 3000 m2 vloeroppervlak. Dit is voldoende voor 90 pp (ca. 2250 m2) en bergingen voor de appartementen. Hier zit dus nog overcapaciteit in.



3 bouwlagen + halfverdiept parkeren



2 bouwlagen + halfverdiept parkeren

Schaal 1:1000

Model 1 'Groene ronding' Verschil tussen buitenkant en binnenkant: robuuste buitenkant, 'zachte' binnenkant.

LOCATIE UILENNEST



Buitenkant: robuuste vormgeving en materiaalgebruik, strakke lijnen, baksteen, robuuste accenten en verbijzonderingen.



Binnenkant: zachtere en aardse vormgeving en materiaalgebruik. Hout, begroeiing, balkons, terrassen. Grenzend aan parkje.





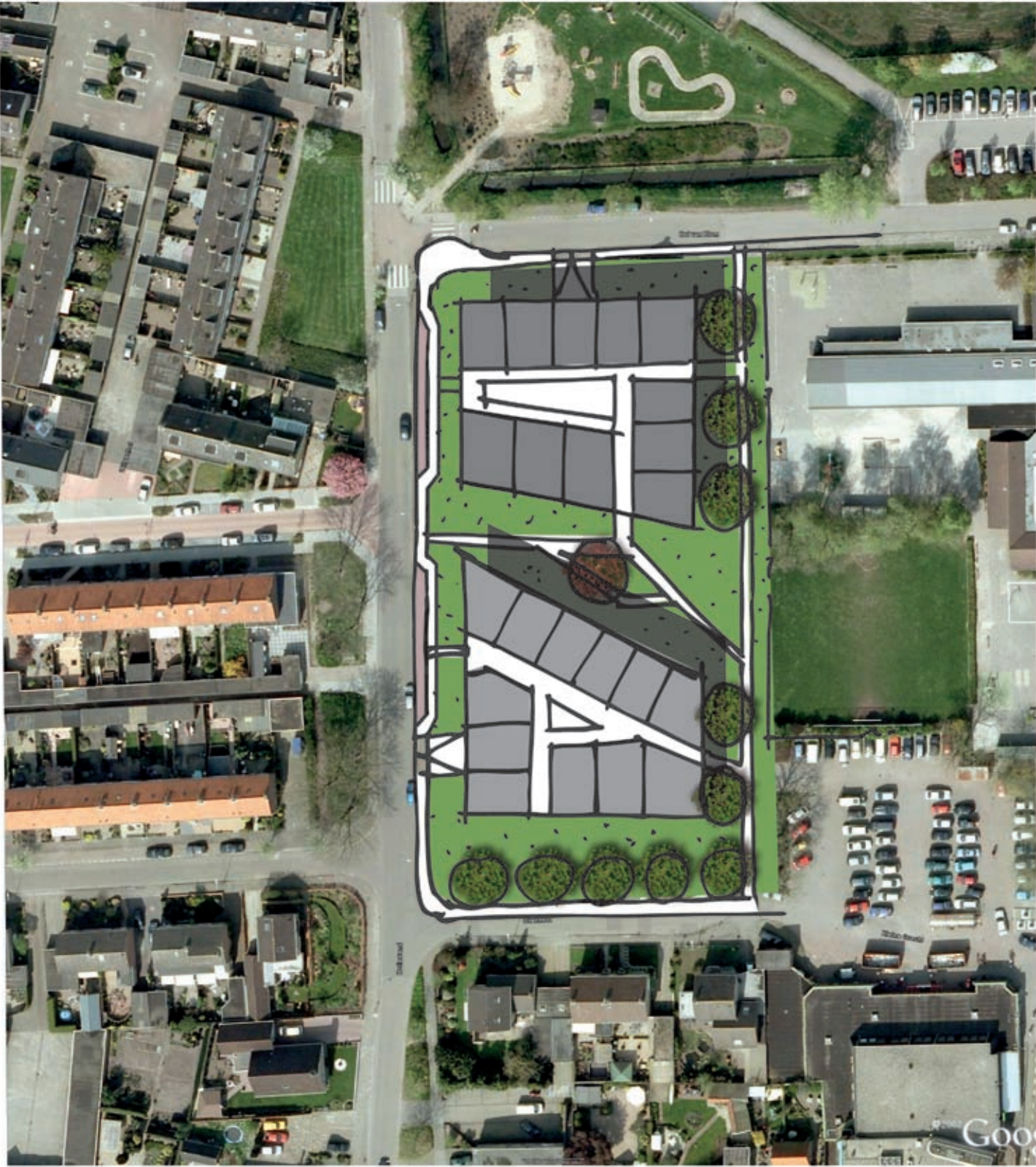
Model 2 ‘Blokken’

- De appartementen zijn verdeeld over twee bouwblokken. Rondom is ruimte voor groen.
- Parkeren en bergingen in de halfverdiepte parkeerkelder.
- Er is uitgegaan van gemiddeld 90 m2 GBO per appartement.
- In totaal zijn er 57 appartementen getekend.
- Voor parkeren is uitgegaan van CROW norm 182, matig stedelijk gebied, schil/overloopgebied, gemiddelde norm. De percentages zijn aannames o.b.v. het programma zoals verstrekt door Triada.

Type	%	Norm (pp/woning)	Gem. norm
Huur goedkoop	29	1,4	0,406
Huur middelduur	14	1,6	0,224
Huur duur	7	1,8	0,126
Koop goedkoop	0	1,4	0,0
Koop middelduur	24	1,6	0,384
Koop duur	6	1,8	0,108
App. met zorgfunctie (=huur goedkoop)	20	0,45	0,09
totaal			1,34 pp/woning

- Parkeerplaatsen benodigd: $57 \times 1,34 = 76,4$ pp.
- Parkeerplaatsen aanwezig: Onder het parkeerdek is ca. 3050 m2 vloeroppervlak. Dit is voldoende voor 95 pp (ca. 2375 m2) en bergingen voor de appartementen. Hier zit dus nog overcapaciteit in.

LOCATIE UILENNEST



3 bouwlagen + halfverdiept parkeren



2 bouwlagen + halfverdiept parkeren

Schaal 1:1000

Model 2 'Blokken'

LOCATIE UILENNEST

Referentiebeelden

eenheid woonblok, grenzend aan groen



ondergronds parkeren uit het zicht - Nijmegen



Binnenzijde woonblok, contrast materiaalgebruik en als tuin ingericht

Variant: open blok, evt met wintertuin- Zeep architecten Culemborg

fraaie overgang privé openbaar, baksteenarchitectuur - Amersfoort
Vathorst





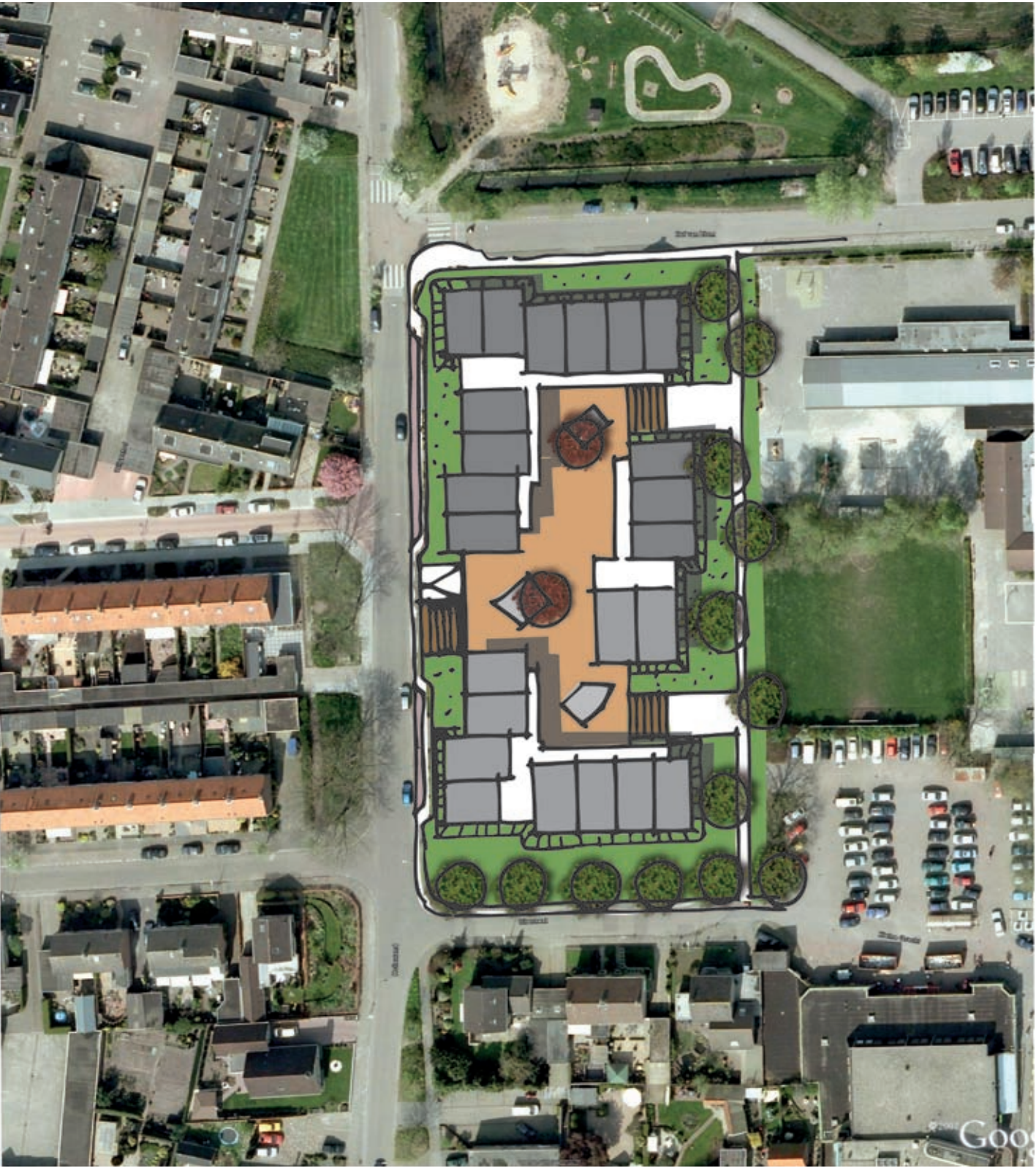
Model 3 ‘Dek’

- De appartementen staan in drie clusters gegroepeerd boven een dek.
- Parkeren en bergingen in de halfverdiepte parkeerkelder.
- Er is uitgegaan van gemiddeld 90 m2 GBO per appartement.
- In totaal zijn er 59 appartementen getekend.
- Voor parkeren is uitgegaan van CROW norm 182, matig stedelijk gebied, schil/overloopgebied, gemiddelde norm. De percentages zijn aannames o.b.v. het programma zoals verstrekt door Triada.

Type	%	Norm (pp/woning)	Gem. norm
Huur goedkoop	29	1,4	0,406
Huur middelduur	14	1,6	0,224
Huur duur	7	1,8	0,126
Koop goedkoop	0	1,4	0,0
Koop middelduur	24	1,6	0,384
Koop duur	6	1,8	0,108
App. met zorgfunctie (=huur goedkoop)	20	0,45	0,09
totaal			1,34 pp/woning

- Parkeren benodigd: $59 \times 1,34 = 79$ pp.
- Onder het parkeerdek is ca. 2100 m2 vloeroppervlak. Dit is voldoende voor ca. 66 pp (ca. 1650 m2) en bergingen voor de appartementen. Een deel van de parkeervraag (13 pp) moet worden opgevangen langs de omringende wegen.

LOCATIE UILENNEST



3 bouwlagen + halfverdiept parkeren

2 bouwlagen + halfverdiept parkeren

Schaal 1:1000

Model 3 'Dek'

LOCATIE UILENNEST

Referentiebeelden



Utrecht Vondelparc



Amersfoort Vathorst



Nijmegen Limos terrein

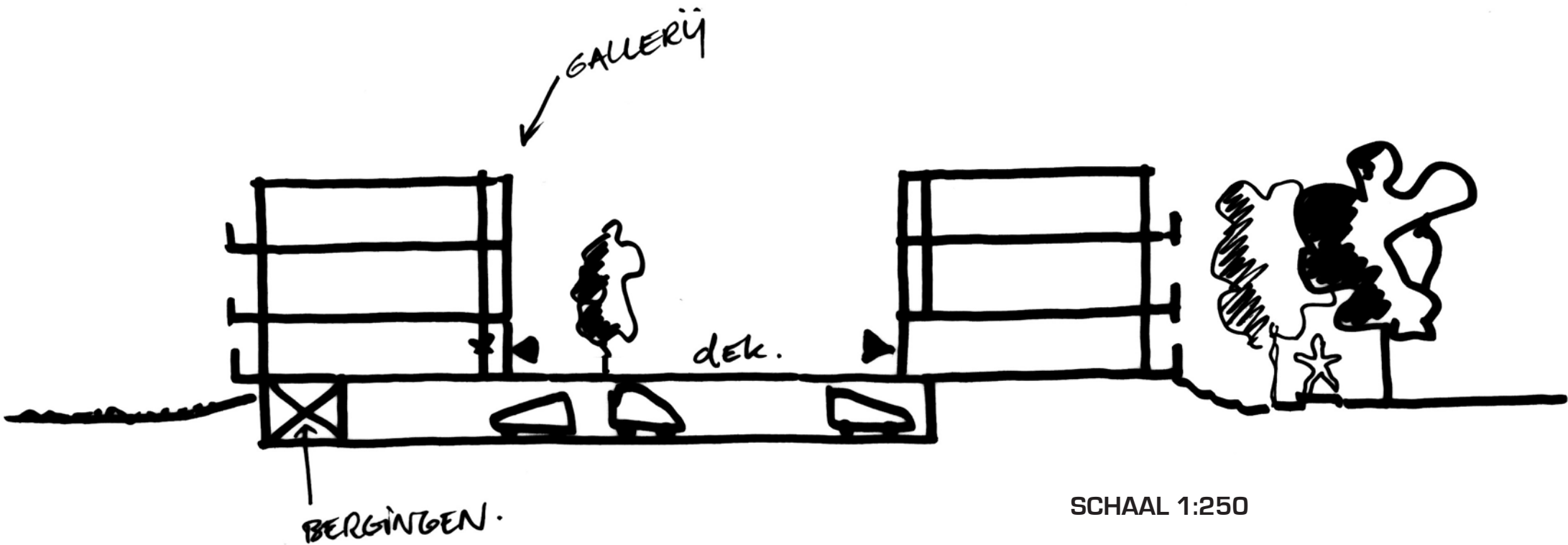
Nijmegen Limos terrein

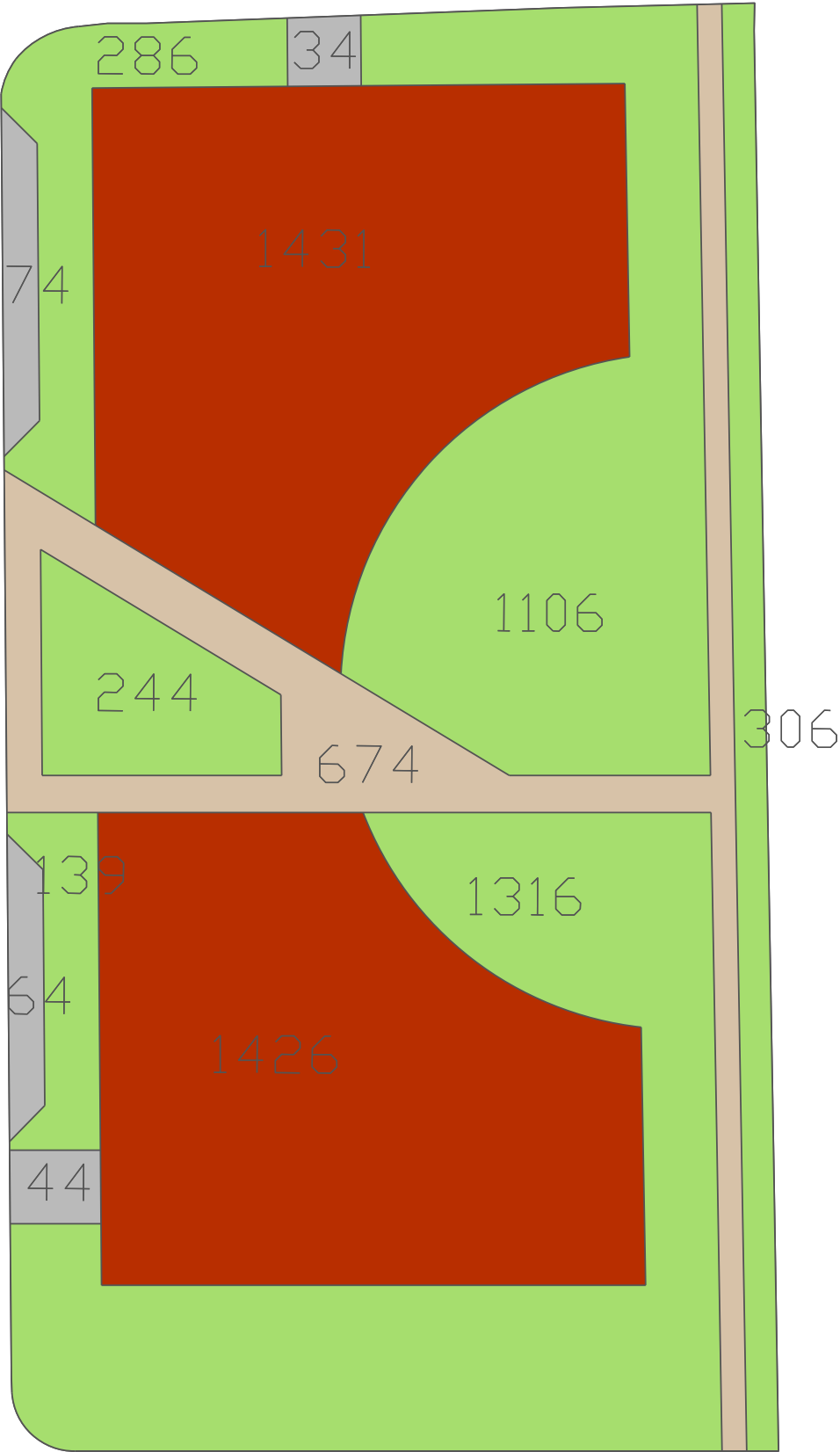
Utrecht Vondelparc



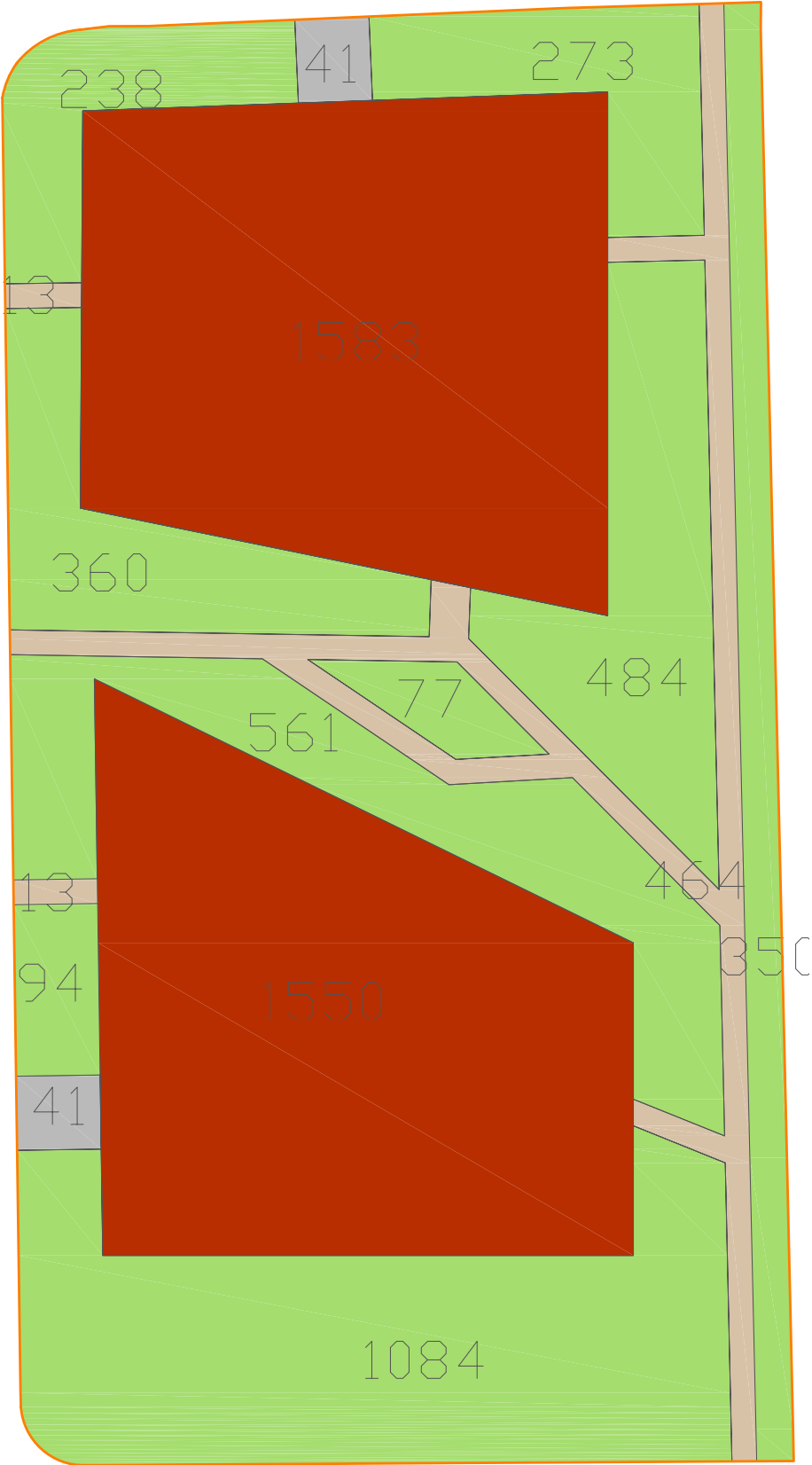
Model 'Dek' op hogere schaal



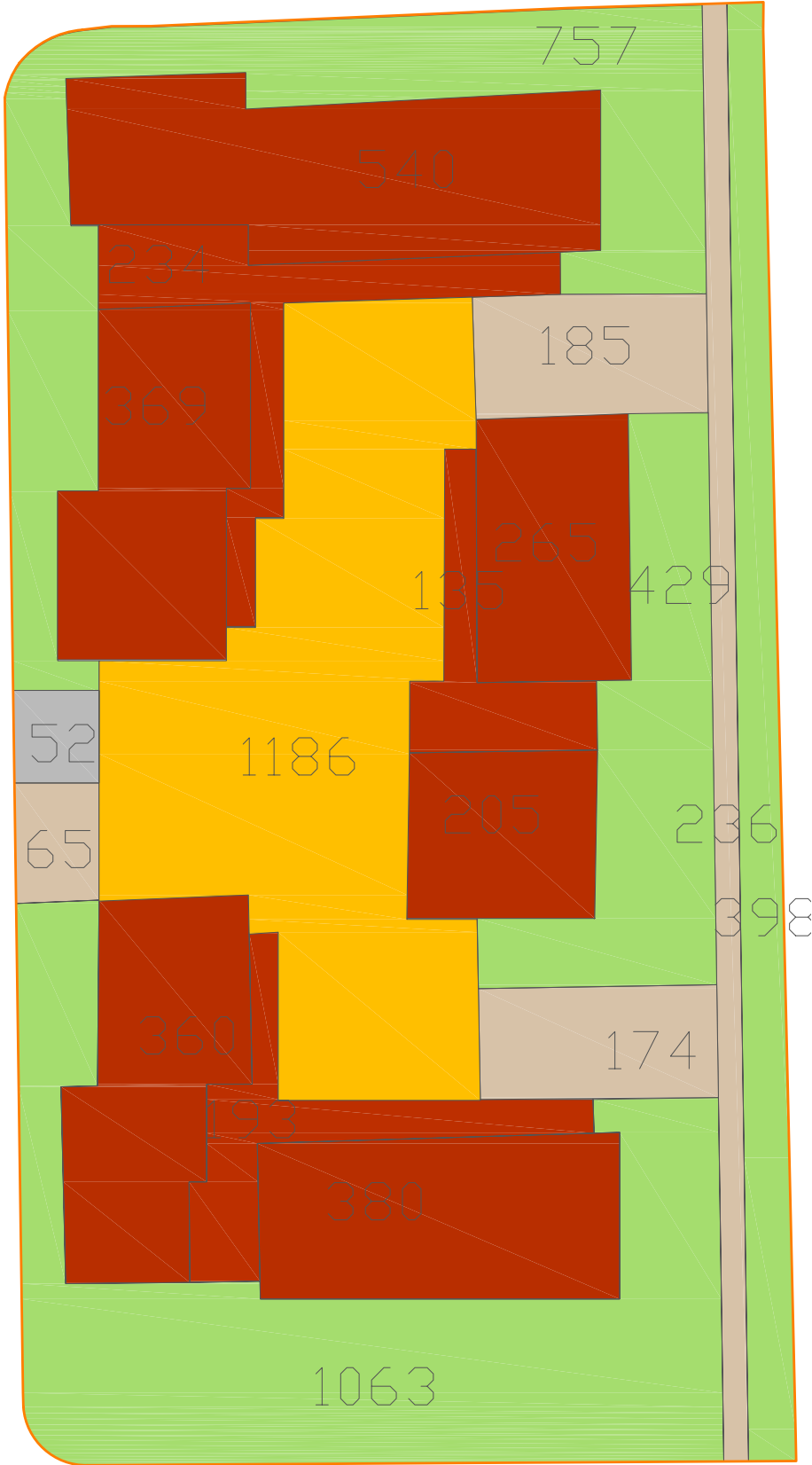




‘Groene ronding’



‘Blokken’



‘Dek’

