

Stedenbouwkundig Plan oude ijsbaan e.o. Hattem

Perspectief voor WZZ Geldersedijk en IKC cluster 1

concept, 29 augustus 2020



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 vergrijst**. 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

Dit document beschrijft het stedenbouwkundig plan voor de oude IJsbahn 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). Het stedenbouwkundig plan vormt de technische en ruimtelijke uitwerking van de Stedenbouwkundige visie oude ijsbaan e.o., die op xx is vastgesteld door de gemeenteraad. Het stedenbouwkundig plan vormt de grondslag voor planuitwerking in de vorm van bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan.

Participatie

In lijn met het coalitieakkoord en de komende Omgevingswet zijn burgers en belanghebbenden actief betrokken bij de totstandkoming van de Stedenbouwkundige visie die ten grondslag ligt aan dit plan. 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. Het stedenbouwkundig plan zal opnieuw voorgelegd worden, om zeker te zijn dat de planvorming nog in lijn is met de inzichten die gedurende de visievorming zijn opgehaald.

Leeswijzer

Dit planboek beschrijft het traject dat doorlopen is en het resultaat daarvan, in de vorm van een stedenbouwkundig plan. De eerste drie hoofdstukken zijn overgenomen uit het visiedocument dat in november 2019 is verschenen en beschrijven de opgave analyse en het concept. Hoofdstuk vier beschrijft op hoofdlijnen het plan dat gemaakt is op basis van deze visie. Hoofdstuk vijf gaat dieper in op de openbare ruimte. Hoofdstuk zes, tenslotte, geeft een nadere omschrijving van de regels voor het bouwen en beoogde beeldkwaliteit voor de bouwvelden.

“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

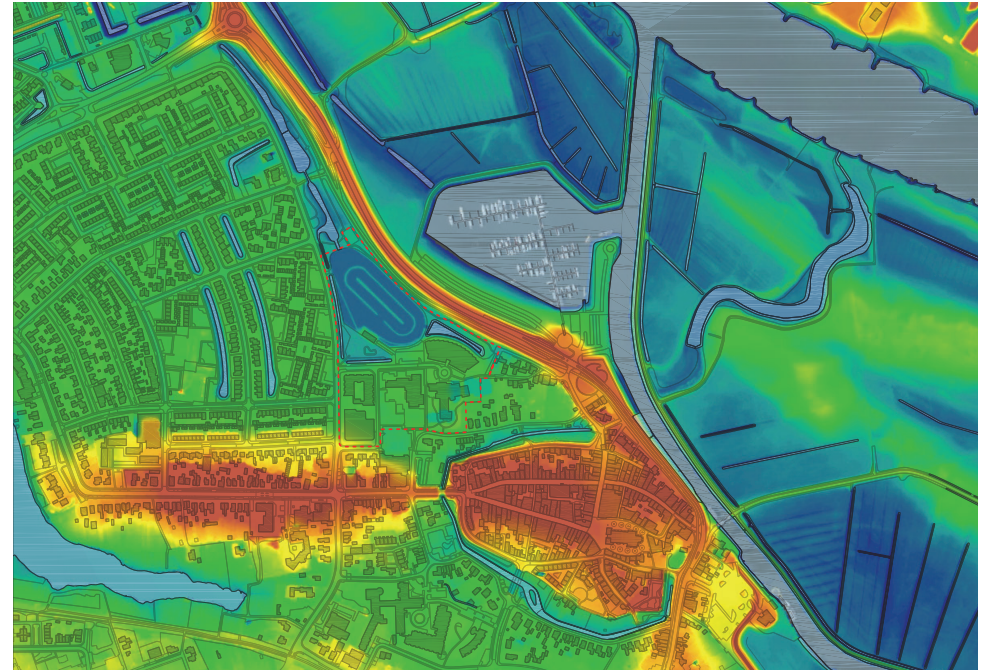
- beweegtuin
- groen
- gymzaal
- Knarrenhof
- onderwijs in brede school
- petanque
- speeltuin
- woonvorm jongeren die deels zelfstandig kunnen wonen

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



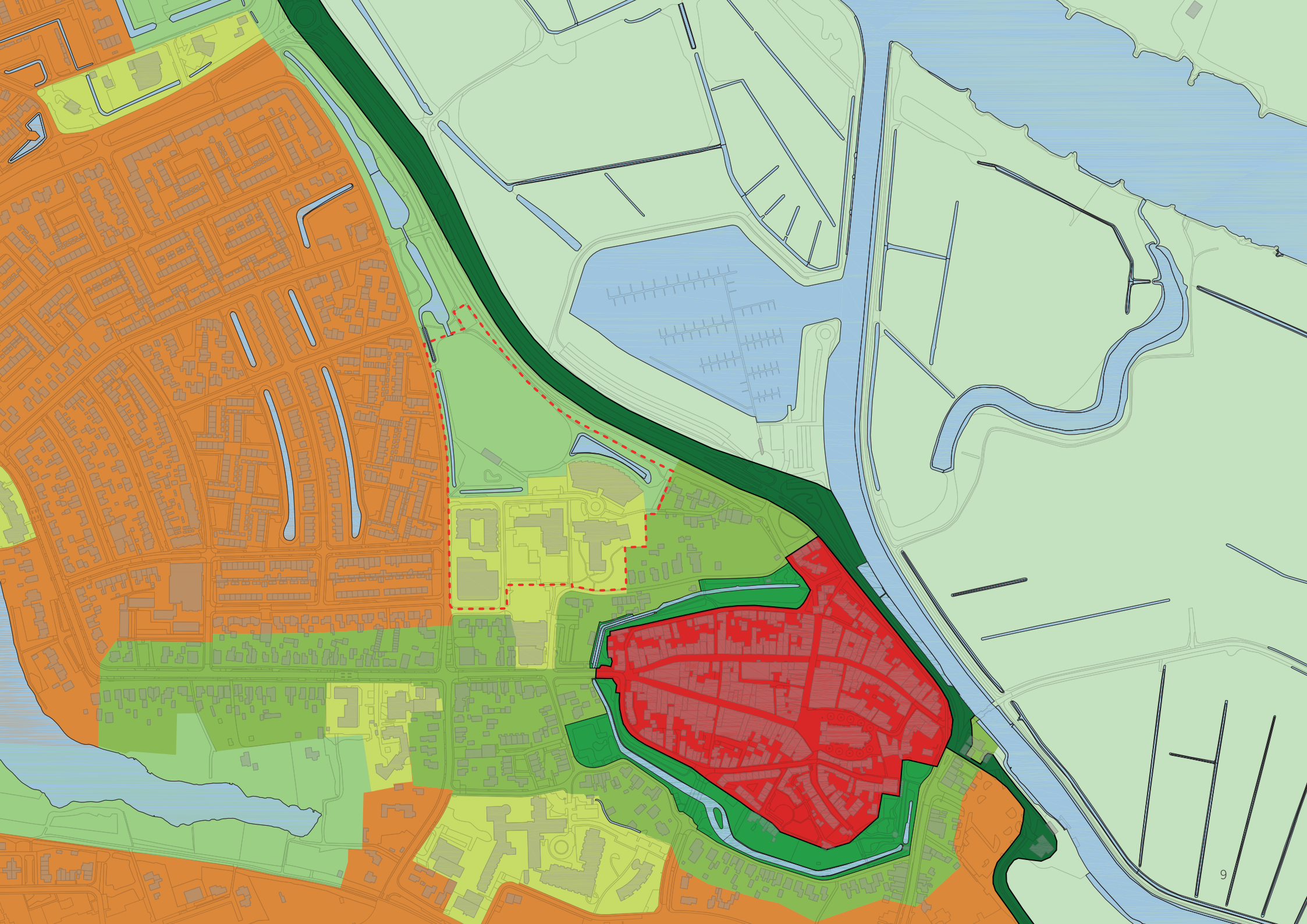
1950



1980



2018



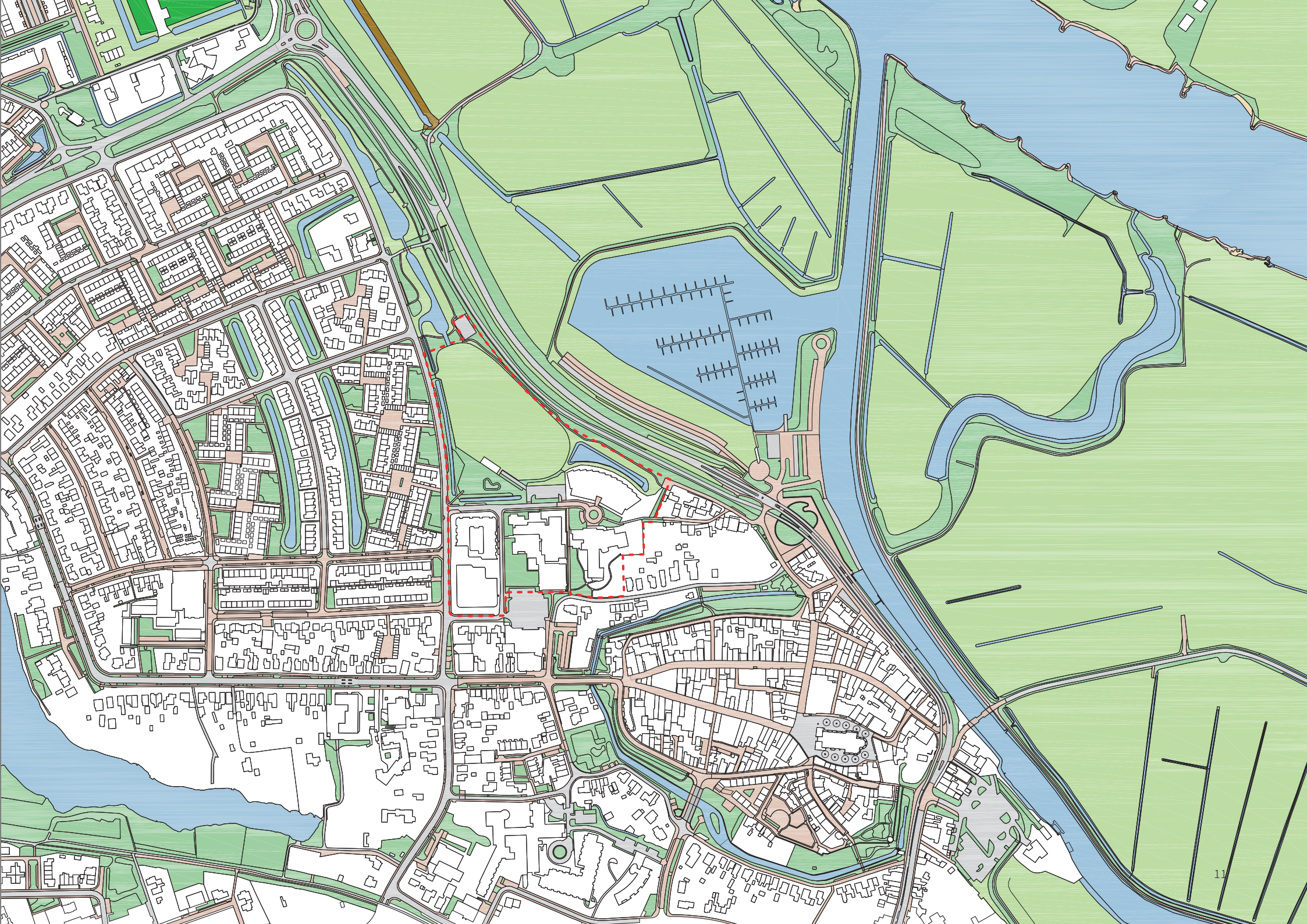
Landschap

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.

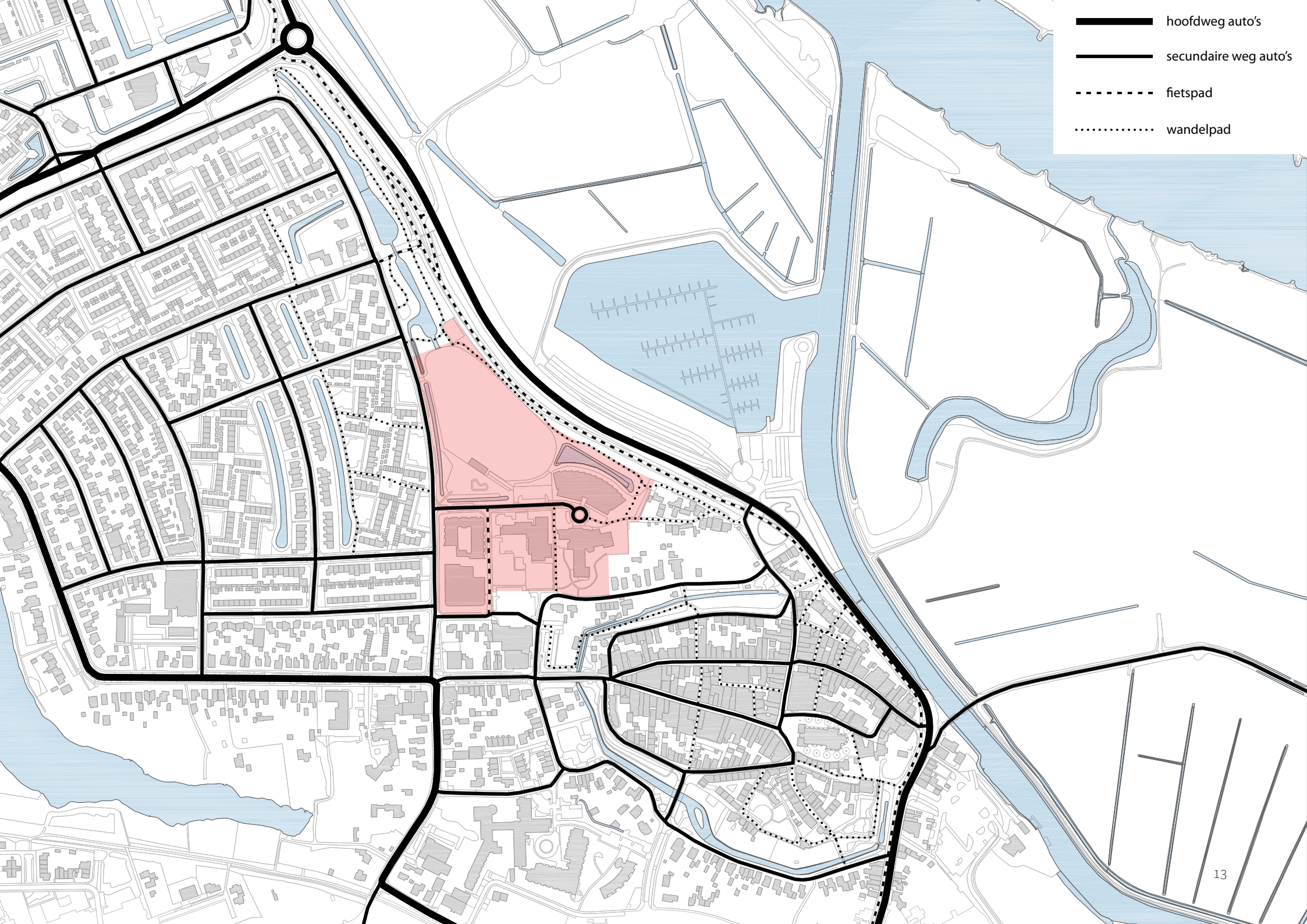
Ten westen van de locatie bevindt zich de Hollewand. De gemiddelde snelheid die daar gereden wordt ligt aan de zuidzijde van de locatie behoorlijk in de buurt van het 30 km/uur regime dat hier van kracht is. Naar het noorden toe loopt het echter op. In het ideale geval draagt de ontwikkeling van de locatie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



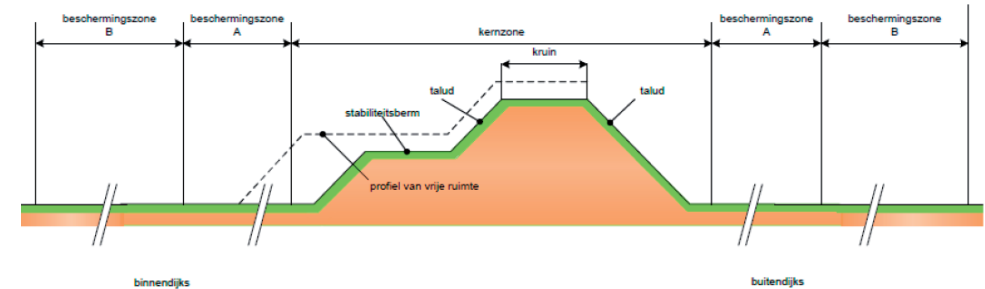


- hoofdweg auto's
- secundaire weg auto's
- fietspad
- wandelpad

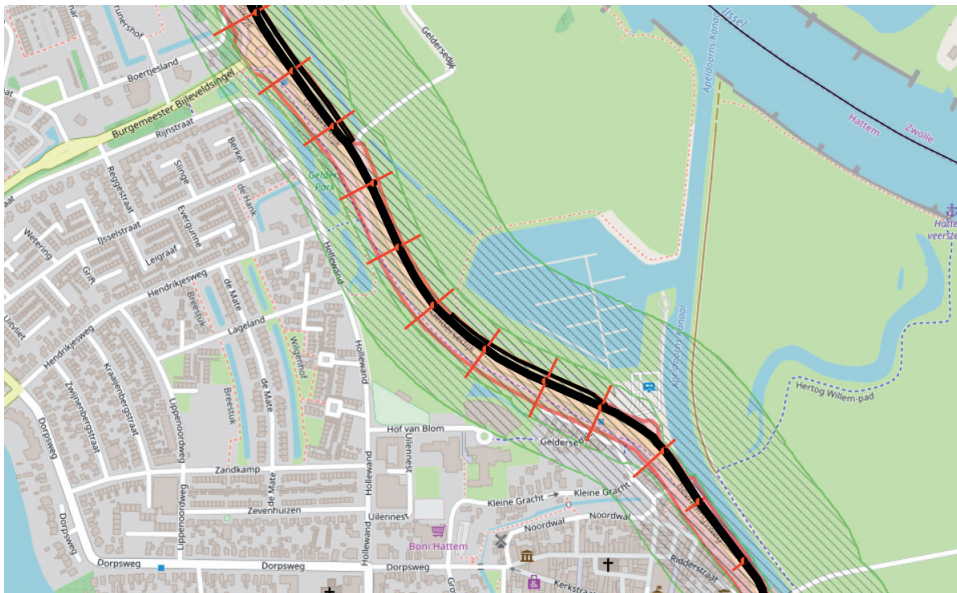
Water

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.

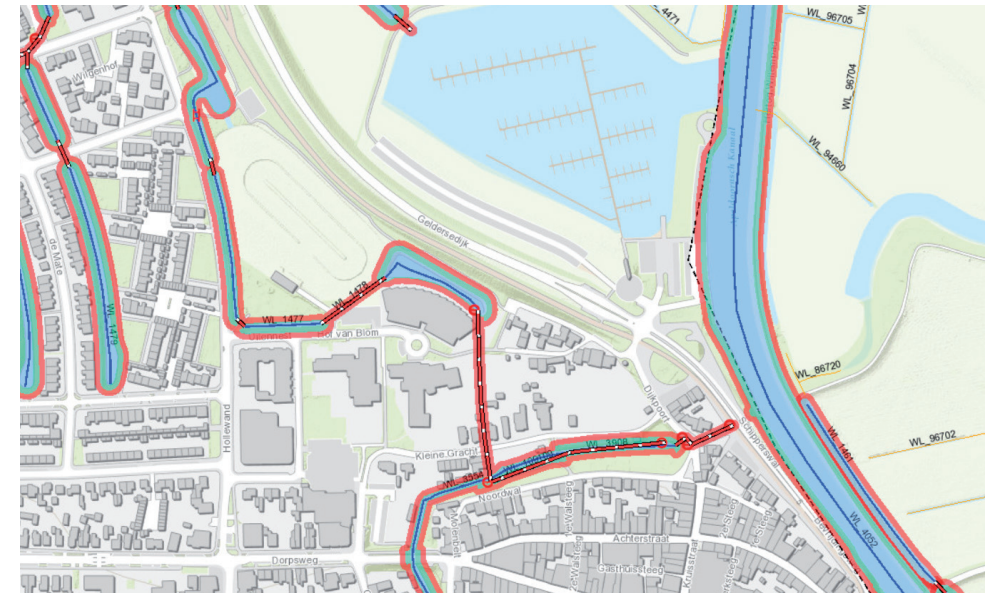
Als gevolg van de klimaatverandering moet voor de toekomst rekening gehouden worden met heviger regenbuien. Het regenwater moet in het gebied gebufferd worden. Het derde aandachtspunt vanuit het thema water is de sloot langs de Hollewand en de straat Hof van Blom. Deze heeft een watervoerende functie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



schema waterkering Geldersedijk



legger waterkering



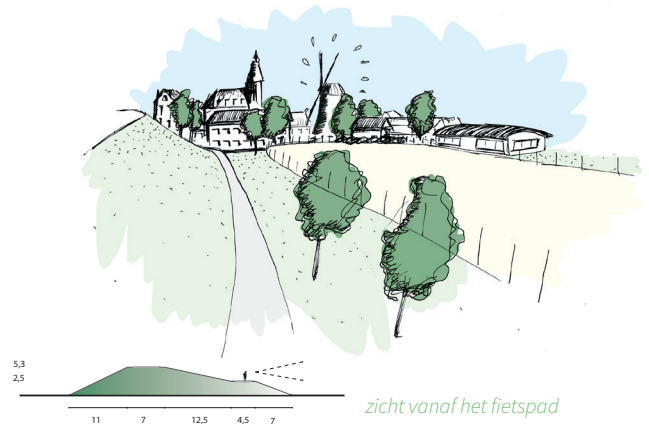
legger watersysteem



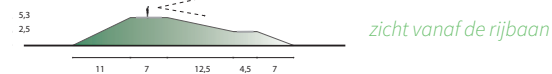
Bouwhoogtes

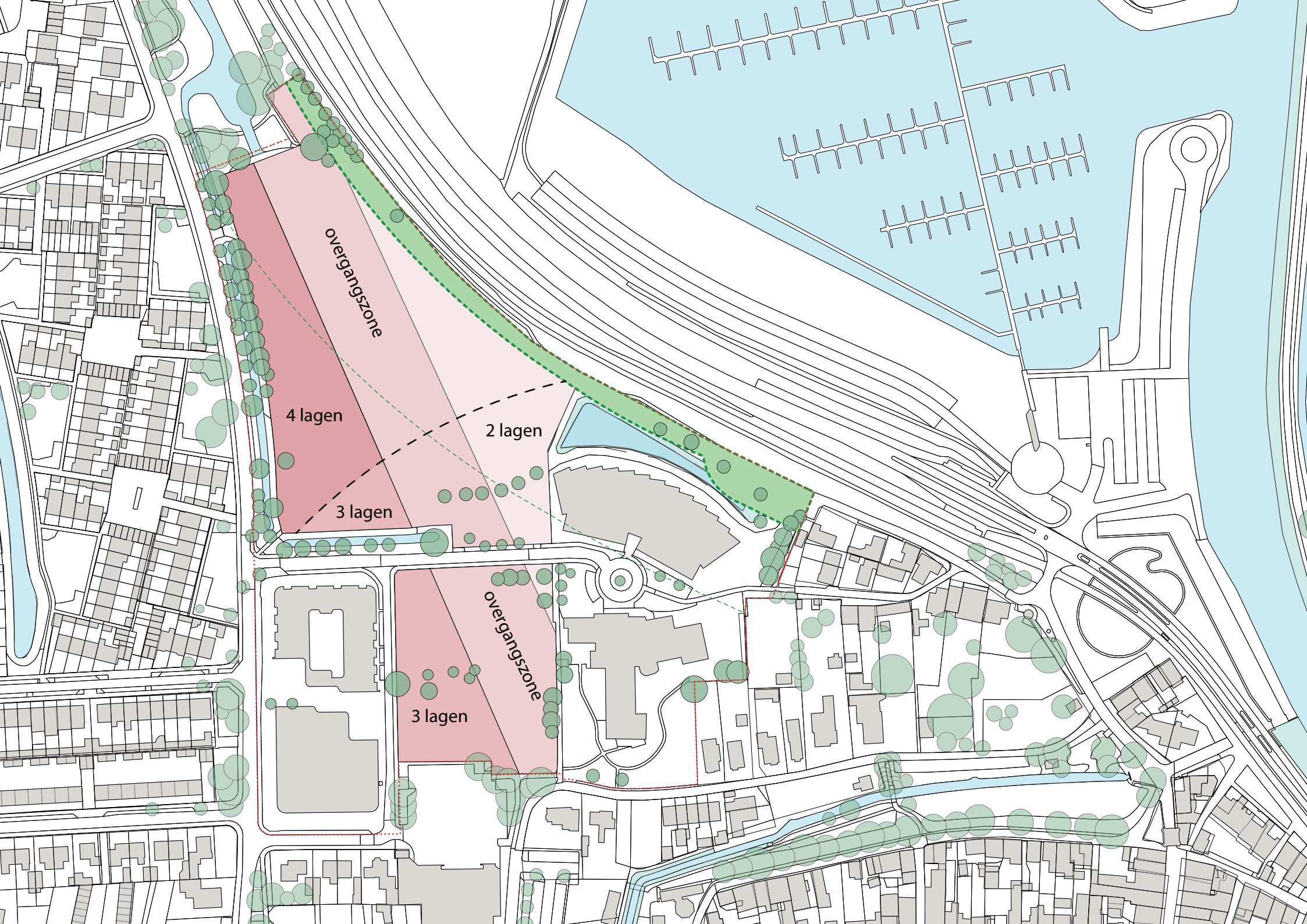
Vanuit de omgeving worden voorwaarden gesteld aan de maximale bouwhoogte van de bebouwing in het plangebied. In navolging van een studie van bureau Maan is besloten om het zicht op de historische stad vanaf de Gelderse dijk te beschermen. Dit levert voor het oostelijk deel van de locatie een beperking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





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.

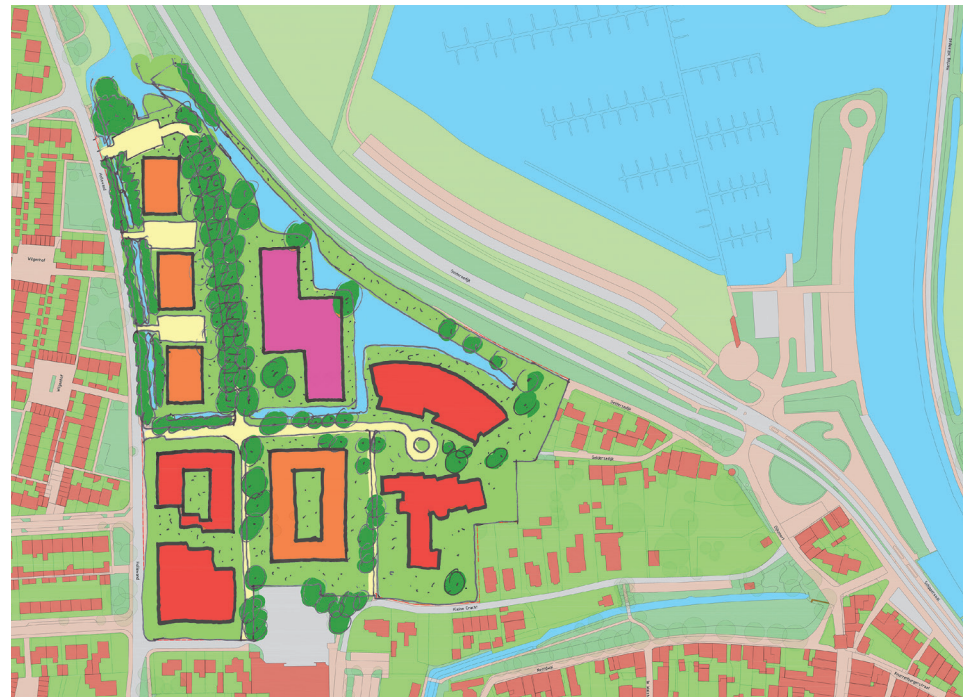
In model B is het nieuwe IKC ten noorden van de Hof van Blom gedacht. Ter plaatse van de huidige school is een woongebouw geprojecteerd. Ook in dit model zijn drie gebouwen langs de Hollewand gemaakt. De kiss&ride is gedacht als een pad door het park, dat van noord naar zuid loopt, in aansluiting op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

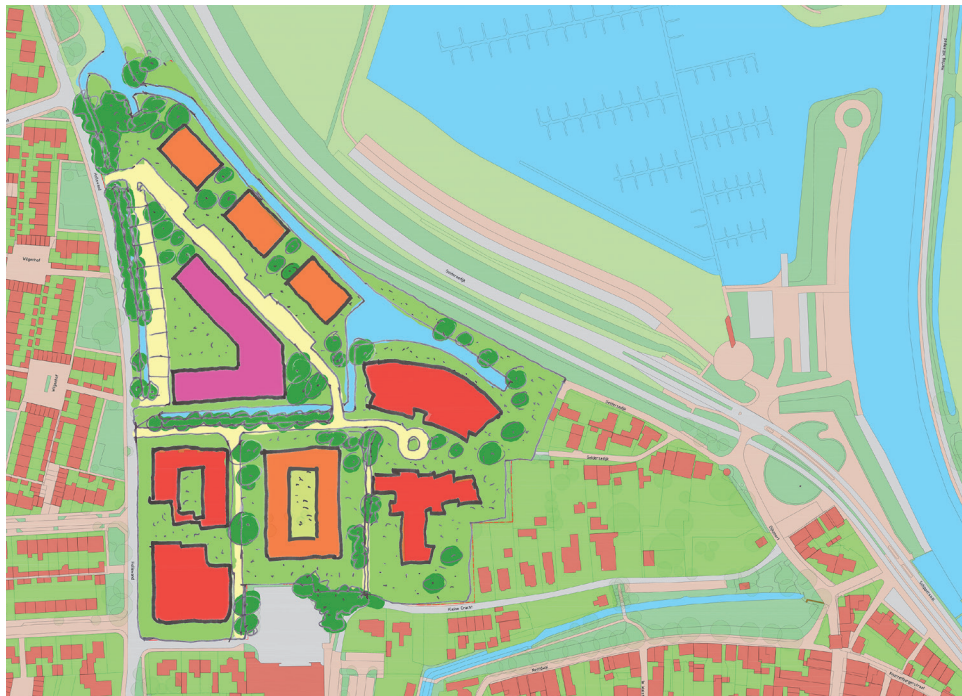


model B

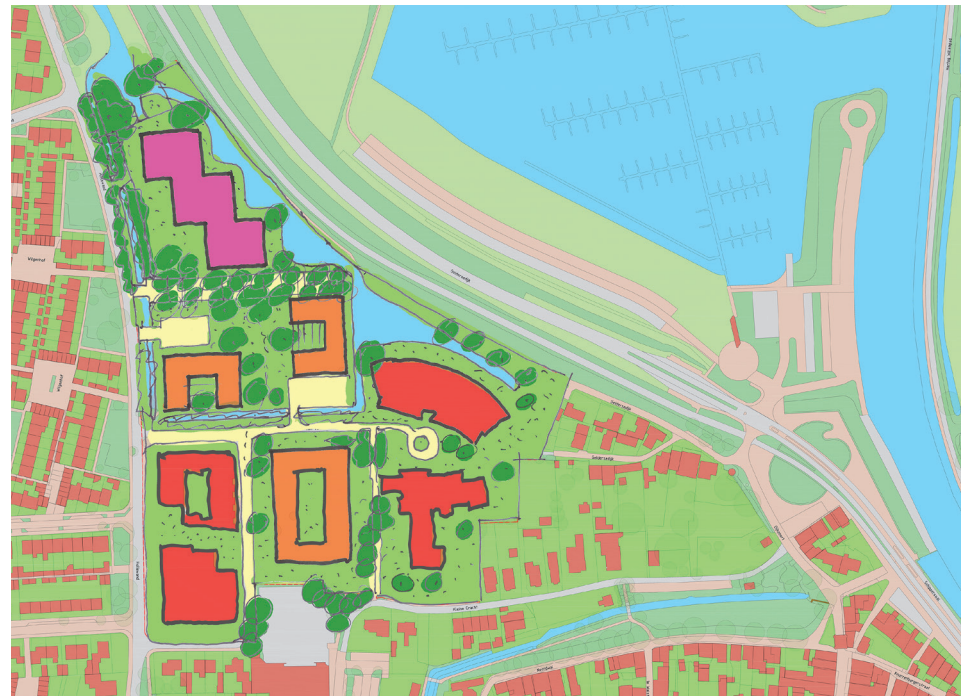


In model D is het nieuwe IKC aan de noordzijde geplaatst, waardoor deze volledig los komt te liggen van de woon/zorgzone. De kiss&ride is vormgeven als lus tussen het wonen en het IKC. Het wonen bevindt zich in een park, ten noorden en zuiden van de (straat) Hof van Blom.

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 dicht bij 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 stedenbouwkundige visie en het stedenbouwkundig plan.

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

4 | Plan

Het stedenbouwkundig plan beoogd een **fijne en veilige woon- en leefomgeving te maken voor de toekomstige gebruikers van de oude ijsbaan en omgeving. Dit zijn de gebruikers van de nieuwe en bestaande gebouwen en functies in het gebied, maar ook de omwonenden en passanten. Deze doelstelling klinkt ook door in de aandachtspunten die zijn meegegeven vanuit de participatie. De manier waarop dit gedaan is laat zich samenvatten in een aantal thema's.**

Herkenbaar en verkeersluw

De oude ijsbaan en omgeving zullen worden vormgegeven als een verkeersluw gebied, waar kwetsbare verkeersdeelnemers het primaat hebben en de auto te gast is. Daarmee wordt beoogd om een veilige omgeving woon- en leefomgeving te maken voor de kwetsbare gebruikers, maar ook draagt dit sterk bij aan de leefbaarheid. De verkeersluwe inzet komt tot uitdrukking in de erfachtige inrichting van de openbare ruimte. Doorgaande wegen zijn er niet en het parkeren is beperkt tot een minimum. De erfachtige inrichting maakt het ook mogelijk om de openbare ruimte drempelloos uit te voeren, zodat deze optimaal geschikt is voor rolstoelgebruikers en mensen

met rollator. De voorgestelde, verkeersluwe inrichting komt duidelijk tot uitdrukking in het bestratingsmateriaal en in de detaillering van de openbare ruimte. Deze herkenbaarheid dient een verkeerskundig doel, maar draagt ook in belangrijke mate aan de identiteit van het gebied.

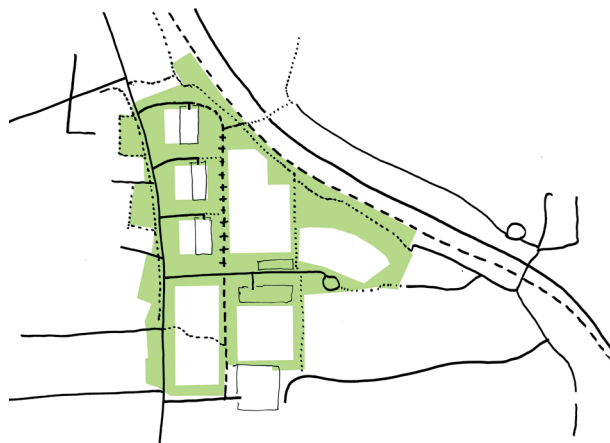
Samenhangend en landschappelijk

Kenmerkend voor Hattem is de tegenstelling stad / land die ervaren wordt doordat het oude centrum vrijwel direct aan het omliggende landschap grenst. De oude ijsbaan en omgeving heeft een landelijke karakter. De rivierenlandschap spoelt bijna tegen de bolwerken aan. Bij de inrichting van het

plangebied is geprobeerd om deze karakteristiek vast te houden. Door een robuust raamwerk van groene en water te maken is het rivierenlandschap voelbaar tot diep in de stad. Het raamwerk zorgt voor kwaliteit en samenhang in de leefomgeving en voorziet in een duurzame inrichting. De royale maat maakt dat er veel doorzichten ontstaan door het gebied en zorgt tegelijkertijd voor lucht en licht tussen de gebouwen. In het groen liggen de paden en wegen, zodat het landschap te ervaren is tijdens wandelingen of een fietstocht. De gestrooide bomen dragen bij aan de kwaliteit van de omgeving en zorgen voor schaduw en verkoeling op warme dagen. In het raamwerk is voorzien in lager gelegen gebieden



raamwerk



raamwerk met infrastructuur



raamwerk met infrastructuur en bebouwing

die bij hevige regenval dienen als bufferruimte. In de vakken die vrij gelaten worden in het raamwerk bevinden zich de gebouwen en het parkeren.

Synergie en interactie

De openbare ruimte is dé plek waar deze verschillende gebruikers elkaar ontmoeten. De centraal gelegen bewegingsboulevard speelt een bijzondere rol daarin. 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

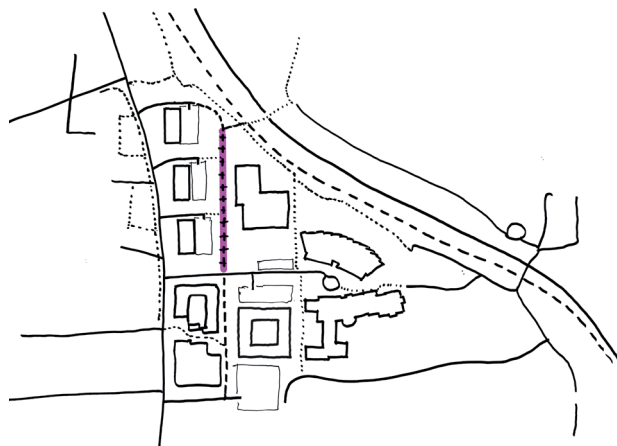
breed pad in een parkachtige ruimte dat door jong en oud gebruikt kan worden om te bewegen. De schoolkinderen kunnen er tijdens gym of in de pauze hardloop-wedstrijden houden. Ouderen en mensen die afhankelijk zijn van een rolstoel of rollator vinden in de bewegingsboulevard een stabiele ondergrond in een veilige omgeving. Voor het thema bewegen is gekozen omdat steeds duidelijker wordt dat bewegen gezond is voor jong maar ook voor oud. Deze gemene deler draagt bovendien bij aan interactie tussen de uiteenlopende gebruikersgroepen. Ter ondersteuning van dit thema zal de bewegingsboulevard links en rechts voorzien worden van spelaanleidingen die voor jong en

oud het spelen en bewegen stimuleren. 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.

Divers en flexibel

De oude ijsbaan en omgeving biedt ruimte aan mensen in verschillende levensfasen en met een uiteenlopende achtergrond. Diverse vormen van wonen, intramurale zorg en onderwijs vinden hier onderdak. De verschillende gebruikers van gebouwen en

openbare ruimte zorgen voor diversiteit en biedt kansen voor sociale interactie. De diversiteit aan gebruiksvormen maakt dat ook de nieuwe gebouwen verschillende zullen zijn; qua vorm, maar ook qua ontwikkelingstraject. De contramal van het raamwerk van openbare ruimte wordt gevormd door vijf percelen. De royale tussenruimte maakt dat het plan verdraagzaam is voor verschillen in gebouwworm en voor verschillen in ontwikkelingssnelheid. De flexibiliteit wordt daarnaast geborgd door een relatief abstract plan: er worden geen gebouwen voorgeschreven maar veeleer worden de ruimte en spelregels gegeven waarbinnen de gebouwen ontwikkeld kunnen worden.



bewegingsboulevard



sfeerbeeld bewegingsboulevard

Plankaart

De kern van het stedenbouwkundig plan is neergelegd in de plankaart. De plankaart vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan en beschrijft de compositie en relatie tussen de gebouwen en de tussengelegen ruimte. In de kaart zijn een aantal percelen weergegeven, die uitgegeven zullen worden. Op de percelen is

een bouwvlak aangegeven waarbinnen de gebouwen ontwikkeld mogen worden. Voor elk perceel zullen bovendien een aantal regels voor het bouwen worden geformuleerd. De 'harde', meetbare regels zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan. De 'zachte', subjectieve regels vinden hun weerslag in de beschrijving van de beeldkwaliteit.

Doorsnede oost-west ter plaatse van gebouw Hollewand zuid en IKC

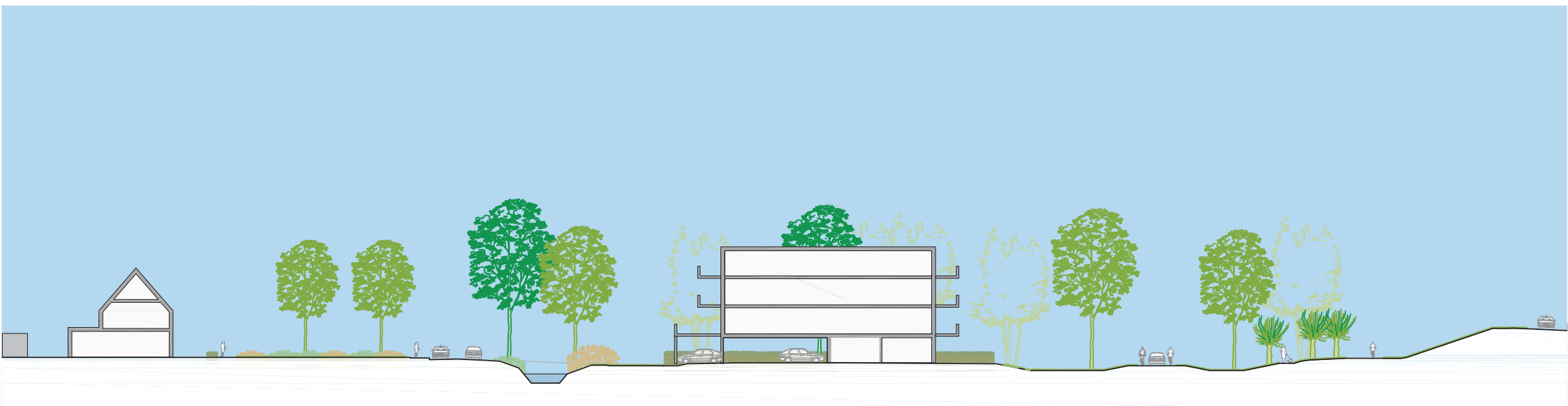




Voorbeelduitwerking

Omwillen van de flexibiliteit is er voor gekozen om de footprint van de gebouwen niet letterlijk voor te schrijven in hun vorm. Als grondslag voor de bouwvlakken en regels is een voorbeelduitwerking gemaakt. De voorbeelduitwerking zal niet letterlijk gerealiseerd worden, maar geeft wel een goed indruk hoe het gebied er ruimtelijk gezien uit zal komen te zien. Op basis van de voorbeelduitwerking zijn tevens de vogelvluchtbeelden en doorsnedes gebaseerd die getoond worden.

Doorsnede oost-west ter plaatse van gebouw Hollewand noord en de bewegingsboulevard





Planbeschrijving

van Heemstralocatie

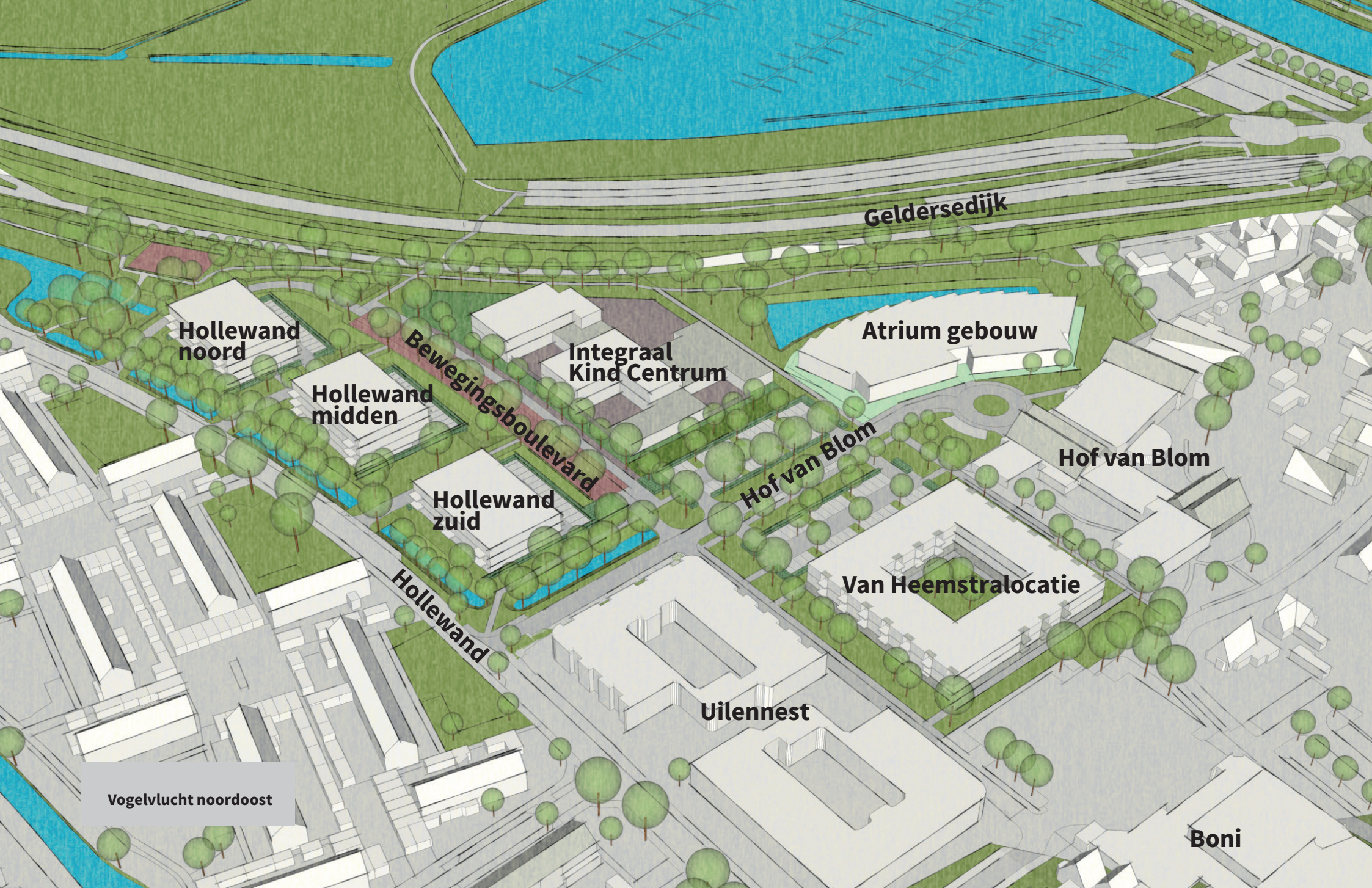
De straat Hof van Blom, die de verbinding vormt tussen de Hollewand en de gebouwen Hof van Blom en Atrium, zal in de toekomst op de huidige positie blijven liggen. Ten zuiden van deze weg, ter plaatse van de huidige Van Heemstraschool, wordt een nieuw, vierkant gebouw gerealiseerd met sociale woningen voor ouderen. Het carré vormige gebouw wordt zo ingedeeld dat het – vroeger of later - geschikt gemaakt kan worden voor intramurale zorg. De behoefte aan intramurale plekken in Hattem zal de komende jaren groeien. Met de ontwikkeling van dit gebouw wordt een bijdrage geleverd aan deze behoefte. Tussen de van Heemstralocatie en de straat Hof van Blom wordt voorzien in parkeerplaatsen ten behoeve van het nieuwe gebouw en een deel van de behoefte uit de omgeving.

IKC

Aan de overzijde, ten noorden van de straat Hof van Bloem is het nieuwe IKC gesitueerd. Het Integraal Kind Centrum biedt onderdak aan twee basisscholen en de bijbehorende kinderopvang. De verschillende gebouwdelen hebben hun entree aan de west- en zuidzijde van het perceel. Het zwaartepunt van het buitenspel bevindt zich aan de noordoostzijde van het gebouw, zodat het geluid geen probleem vormt voor zittende en nieuwe bewoners in de omgeving. Tussen het nieuwe IKC en de straat Hof van Blom is eveneens een openbare parkeerplaats getekend.

Woongebouwen aan de Hollewand

Langs de Hollewand bevinden drie nieuwe woongebouwen. Het noordelijke en middelste gebouw gebouwen delen een entree vanaf de Hollewand. Het zuidelijke gebouw heeft een eigen entree, eveneens vanaf de Hollewand. De gebouwen langs de Hollewand voorzien op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. De drie percelen zullen afzonderlijk worden uitgegeven. Het zuidelijk gebouw heeft maximaal drie lagen en zal naar het zich nu aan laat zien ontwikkeld worden door het initiatief 'de Luwte', een organisatie die zich inzet voor de huisvesting van een groep jonge mensen met een stoornis in het autistische spectrum. Voor het middelste en noordelijke gebouw gaan de gedachten uit naar verschillende woonvormen voor ouderen in drie of vier lagen. In de uitwerking zal gezocht worden naar partijen die in de ontwikkeling en het beheer van de gebouwen waarachtig invulling geven aan het begrip woonzorgzone.



Programma

Uitgaande van het voorbeeldverkeveling ziet het programma er als volgt uit:

Hollewand noord

Seniorenwonen duur
3/4-kamer woningen
3 lagen: ca. 14 woningen
4 lagen: ca. 20 woningen

Hollewand midden

Seniorenwonen middenduur
3-kamer woningen
3 lagen: ca. 18 woningen
4 lagen: ca. 24 woningen

Hollewand zuid

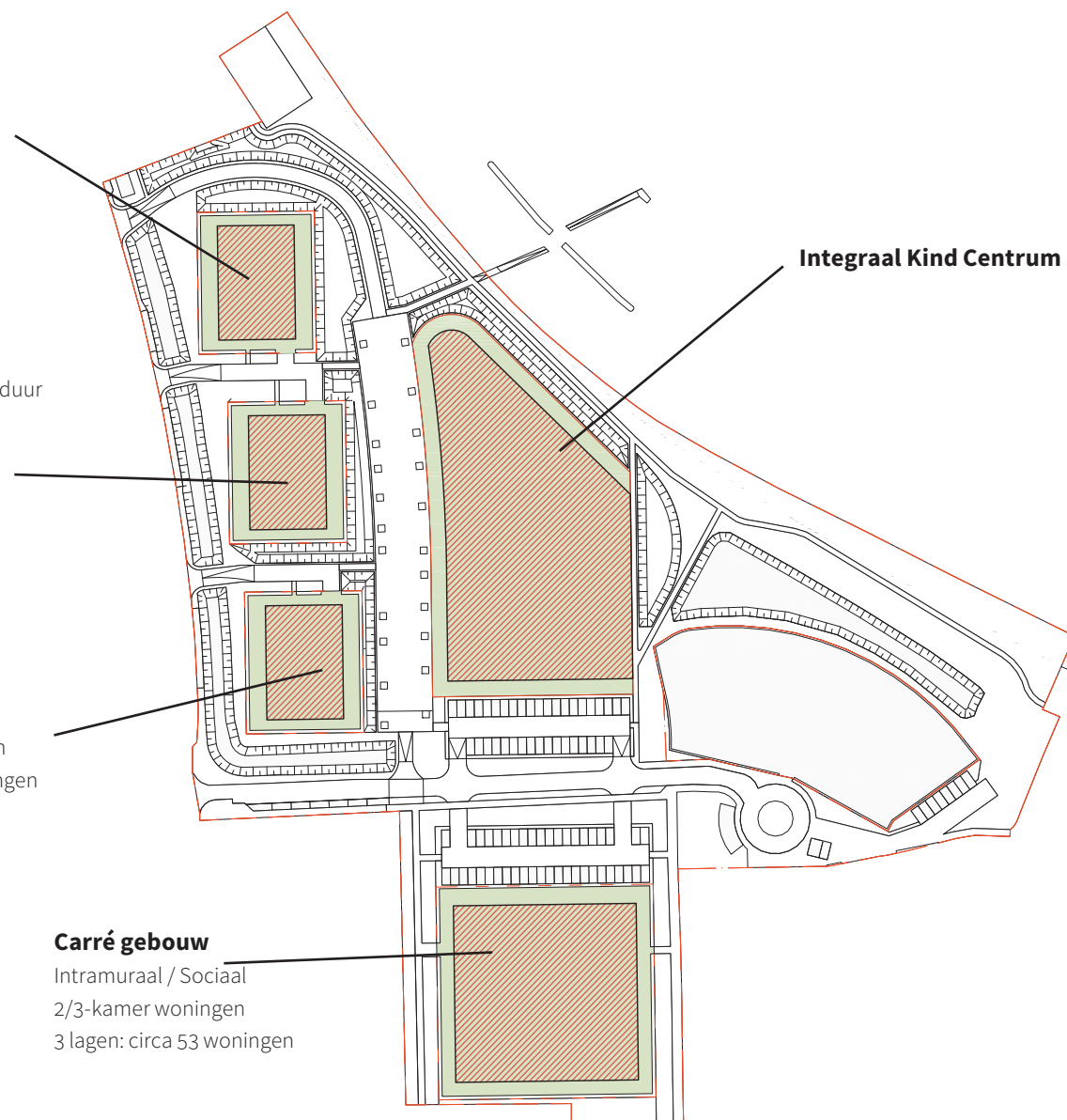
Intramuraal Luwte
2/3-kamer woningen
3 lagen: ca. 22 woningen

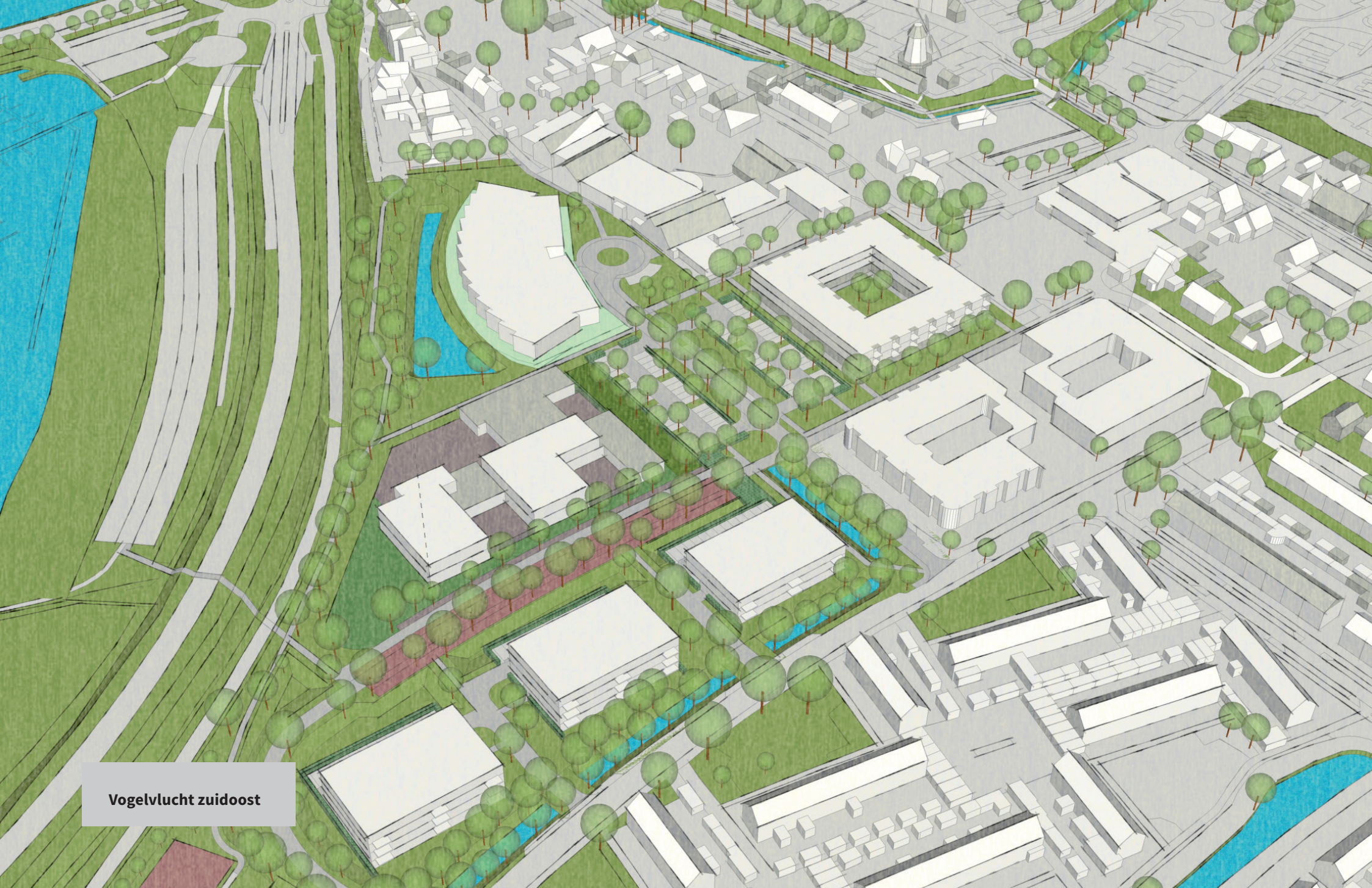
Carré gebouw

Intramuraal / Sociaal
2/3-kamer woningen
3 lagen: circa 53 woningen

Integraal Kind Centrum

Kaart Programma





Vogelvlucht zuidoost

5 | Openbare ruimte

Groen en beplanting

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door brede groene ruimtes en verharding die zoveel mogelijk los ligt van de percelen en bebouwing. Met deze losse compositie wordt aansluiting gezocht bij het landelijke beeld van het buitengebied. Tegelijkertijd draagt dit bij aan de woon- en belevingskwaliteit. De maatvoering is royaal van opzet, waardoor ruimte bestaat voor een informele groenstructuur van 'gestrooide bomen'. Voor de soortenkeuze wordt aansluiting gezocht bij de bomen en planten die hier van nature voorkomen.

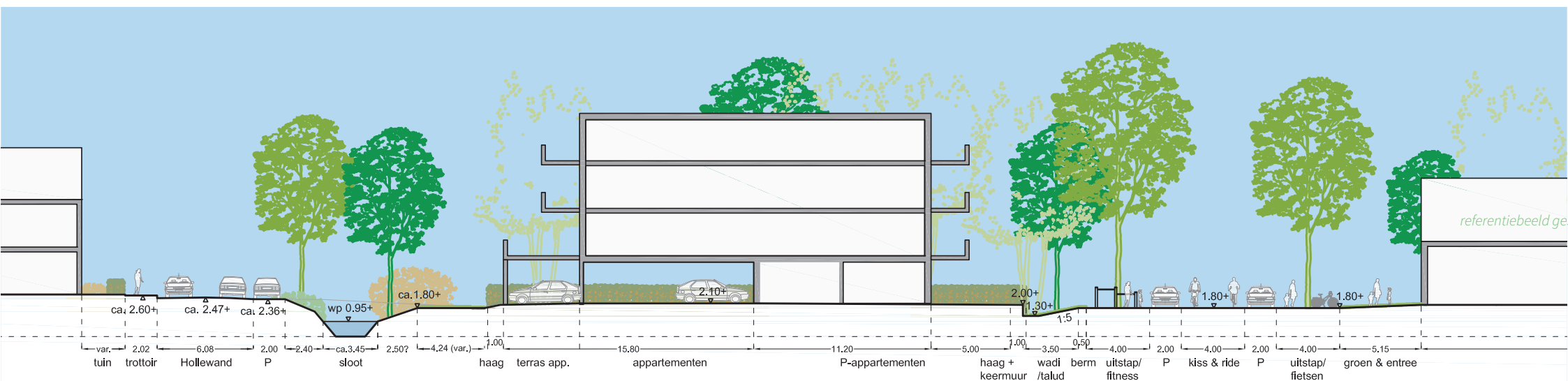
De informele opzet wordt versterkt door de toepassing van verschillende boomsoorten per profiel. Dat biedt bovendien als voordeel dat de groenstructuur minder gevoelig is voor ziekten en plaggen. Een zieke of dode boomsoort vervangen betekent dat de bomenallee als beeld intact blijft waarbij gezonde bomen blijven staan omdat niet alle bomen tegelijkertijd worden aangetast.

Ook is het ecologisch waardevol diverse boomsoorten toe te passen en variatie in leeftijd. Veel insecten leven op één of enkele specifieke plant- en boomsoorten, zogenaamde waardplanten. Een groenstructuur die uit meer boomsoorten bestaat is daarom aantrekkelijk voor een groter aantal insectensoorten dan een laan bestaat uit één soort. En daar profiteren insectenetende vogels weer van.

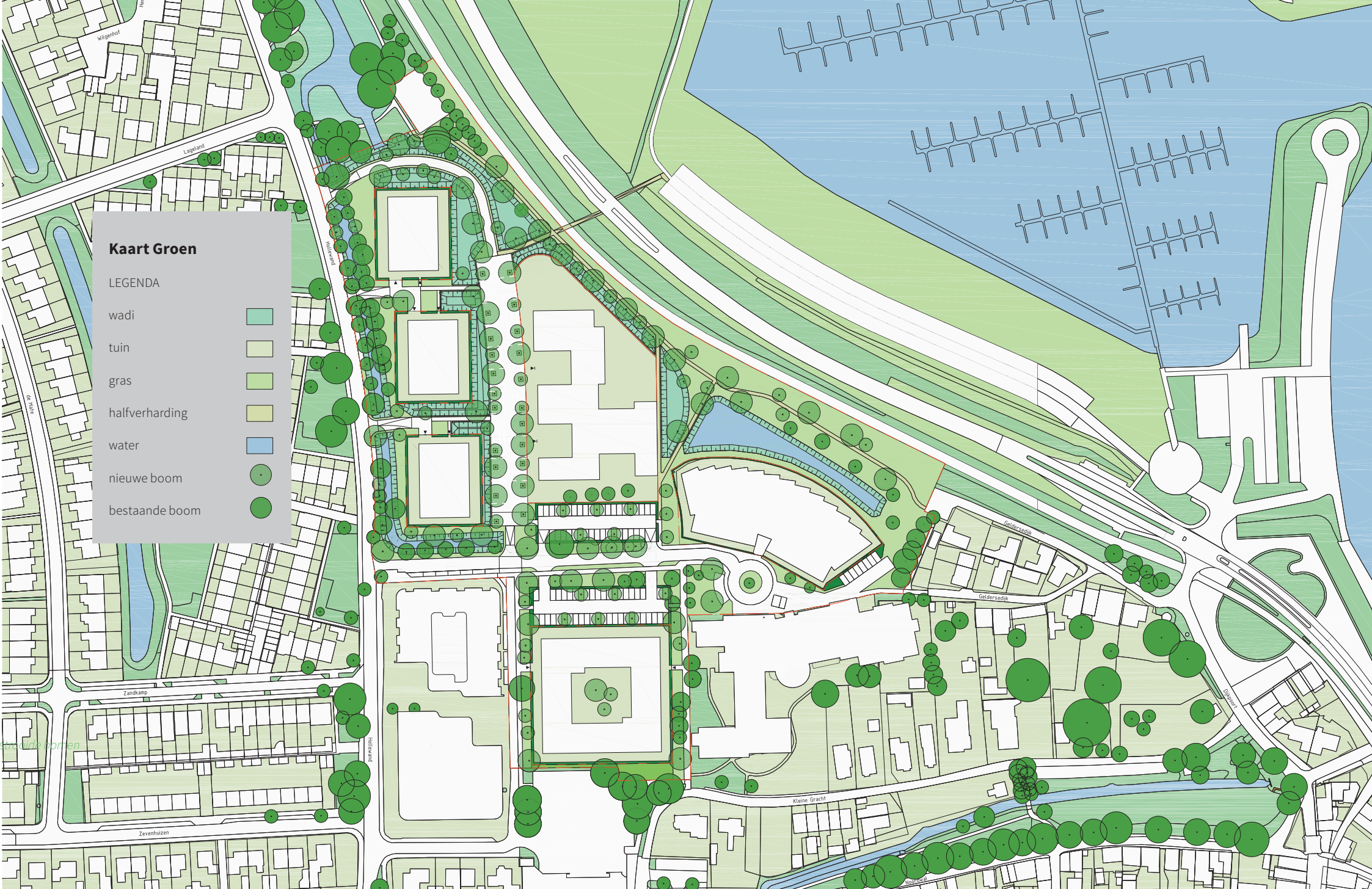


referentiebeeld gestrooide bomen

Doorsnede oost-west ter plaatse van gebouw Hollewand zuid en IKC



referentiebeeld ge



Water en waterberging

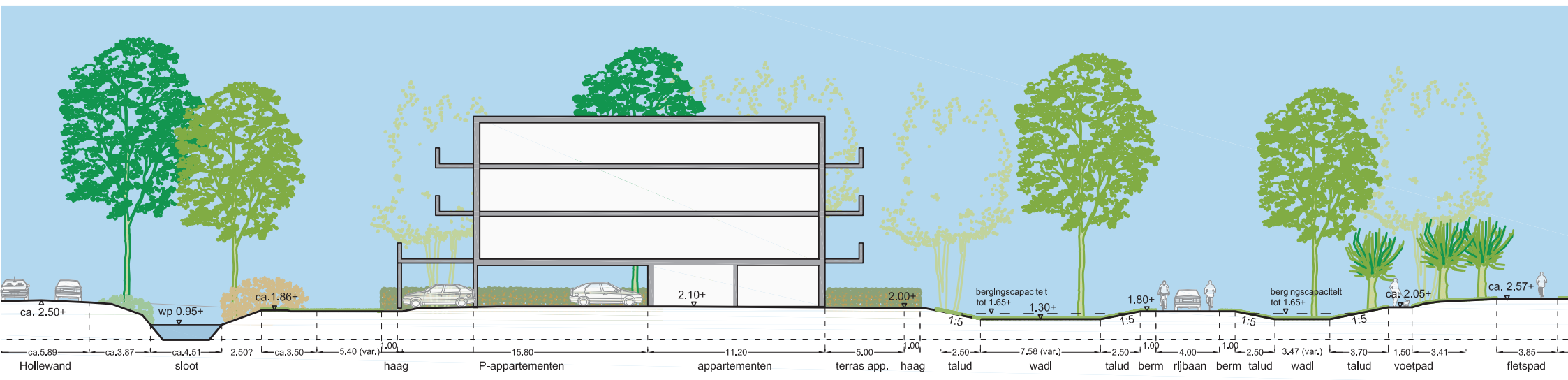
Integraal onderdeel van het plan voor de oude ijsbaan en omgeving is een visie op water en waterberging. De bestaande watergang door het plan blijft in takt. Daarnaast is voorzien in een groot areaal aan waterberging. De bergingscapaciteit is afgestemd met het waterschap. In de maatvoering is rekening gehouden met de trend dat regenbuien toenemen in hevigheid. Daarmee is het plan toekomstbestendig. De waterberging bestaat uit een aantal lager gelegen delen in het plan, die ook wel wadi's worden genoemd. Het water kan vertraagd afgevoerd worden dan wel ter

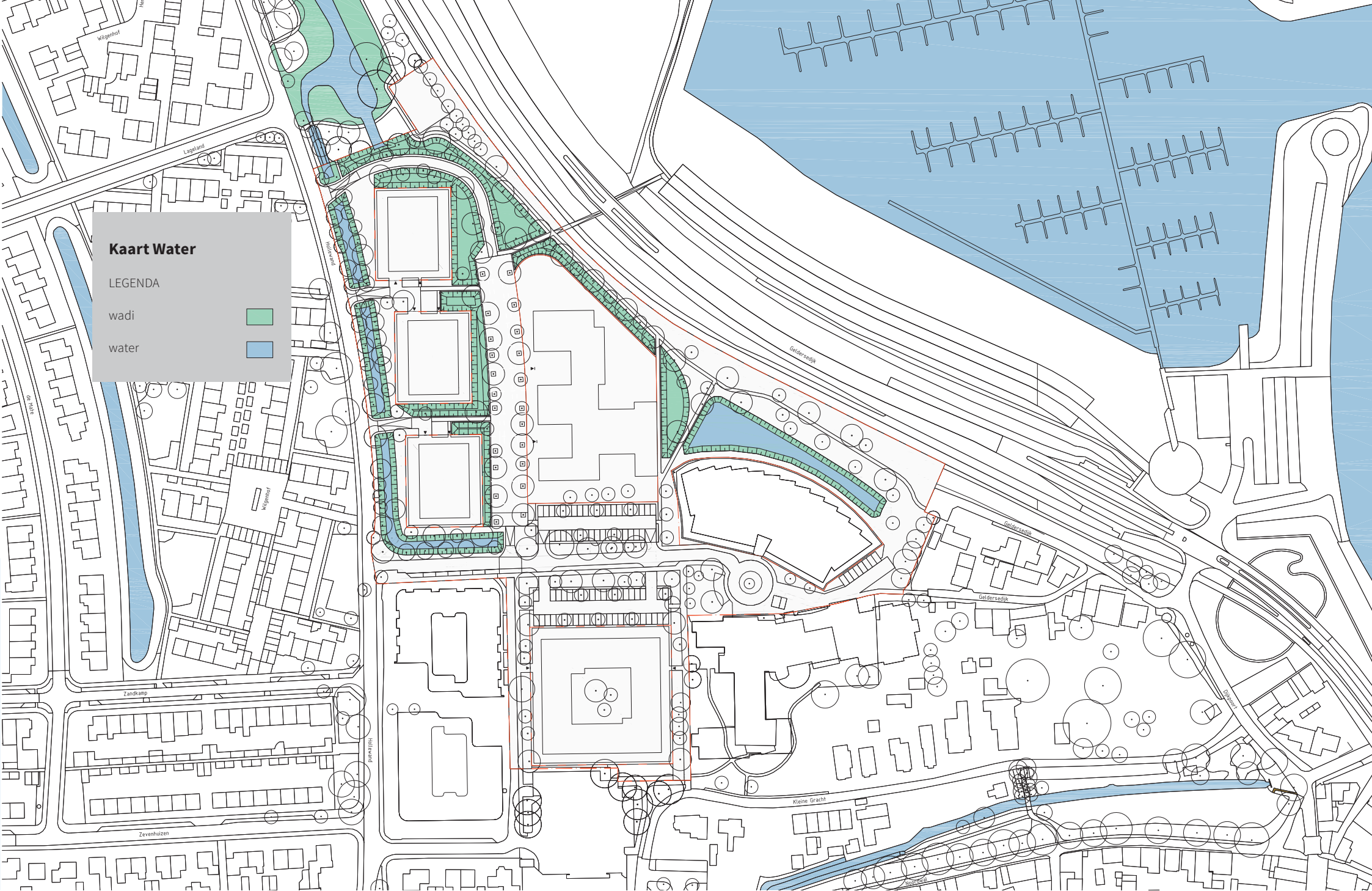
plekke inzijsen, afhankelijk van de gewenste werking en de bodemopbouw. De precieze uitvoering zal uitgewerkt worden als onderdeel van het op te stellen inrichtingsplan. In de wadi's staat bloemrijk gras, extensief gemaaid en ogend als een natuurlijke weide met periodiek natte plekken. Ook staan er bomen in of nabij de wadi's. Deze soorten worden zo gekozen dat ze er tegen kunnen om af en toe 'natte voeten' te krijgen.



referentiebeelden wadi's

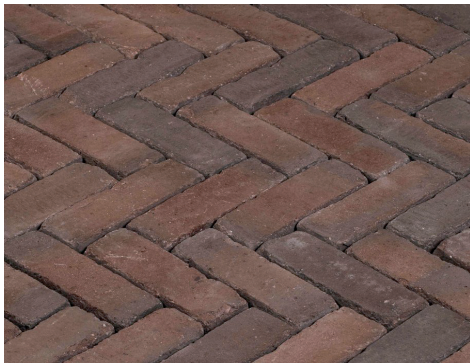
Doorsnede oost-west ter plaatse van gebouw Hollewand noord en de bewegingsboulevard





Verharding

Het gebied oude ijsbaan en omgeving wordt ingericht als erf. Het is een gedeelde ruimte waar de auto te gast is. De openbare ruimte kent dus geen traditionele indeling met een klassiek stoep-sstraat profiel. Voor ouderen, maar bijvoorbeeld ook voor mensen met kinderwagens is drempelloosheid en een goede beloopbaarheid belangrijk. Dat is vertaald in een maaiveld a-niveau, met zo min mogelijk obstakels op de routes. Daarnaast wordt ingezet op maximale bewegingsruimte voor langzaam verkeer en voldoende pauzeplekken langs de route.



referentiebeeld rood-bruine klinker, paden en wegen

Voor de paden, wegen en parkeerplaatsen is het voorstel om gebakken klinkers te gebruiken. Dat sluit goed aan bij het verkeersluwe karakter dat wordt nagestreefd. Bovendien is daarmee het erf karakter herkenbaar in contrast met de asfaltverharding in de omgeving. Bij de vormgeving en detaillering wordt aansluiting gezocht bij een landschappelijk beeld. Dat zal vertaald worden in een eenvoudige oppervlakkige afwatering, richting de groene bermen en wadi's. Voor het formaat en de kleur wordt de aansluiting gezocht bij de rood-bruine klinkerverharding die ook in het centrum van Hattem te vinden is.

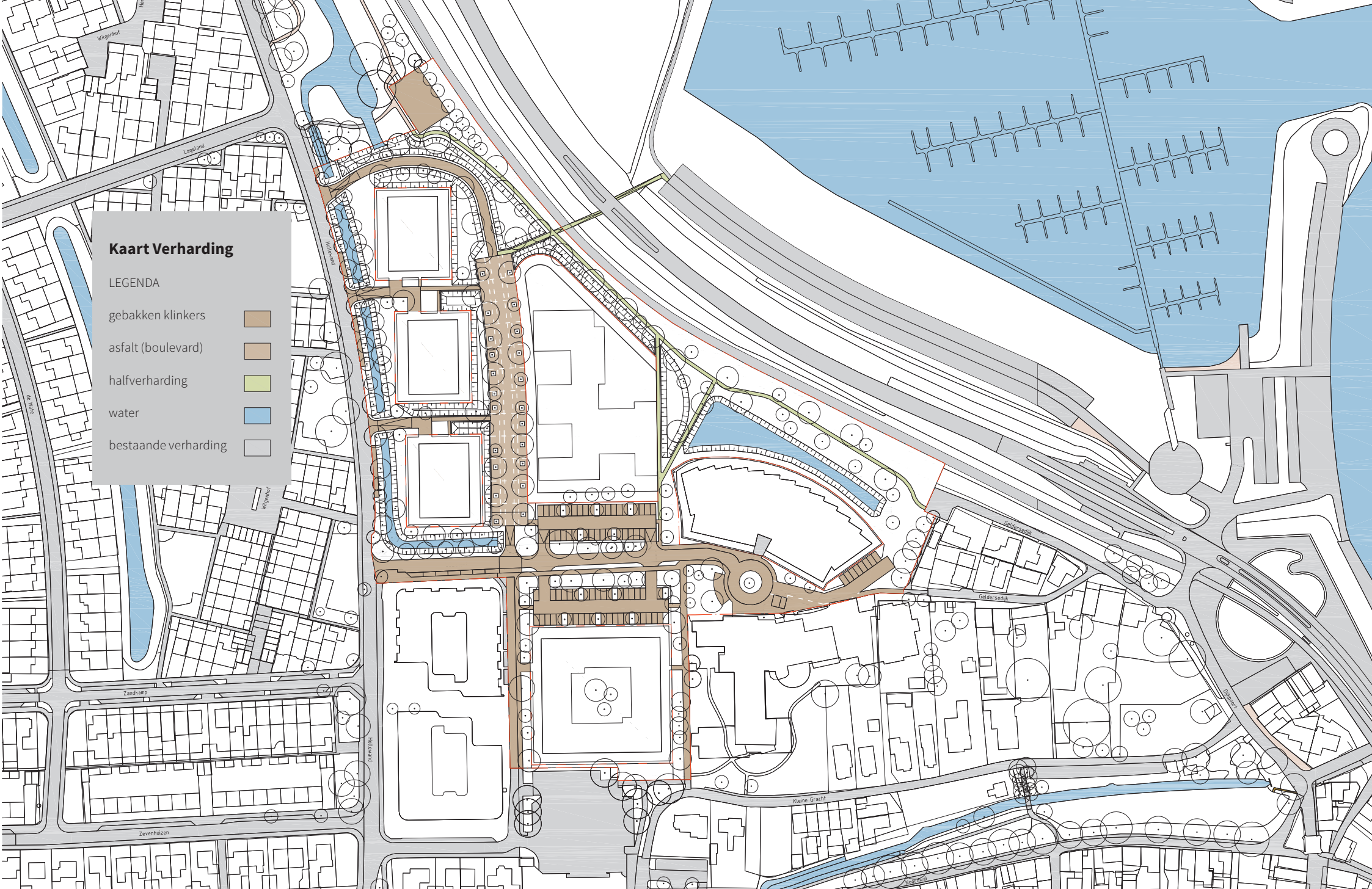


referentiebeeld halfverharding, wandelpaden

Op het algemene inrichtingsprincipe bestaan twee uitzonderingen. Voor vrij liggende wandelpaden op de overgang richting de Geldersedijk zal halfverharding gebruikt worden, om de landschappelijkheid maximaal te maken. De tweede uitzondering betreft de verharding voor de bewegingsboulevard. Om het bijzondere karakter van deze ruimte te benadrukken en de gebruiksmogelijkheden maximaal te maken is het voorstel hier een asfaltverharding toe te passen, met een fraaie toplaag. Door de toepassing van boomroosters en een goede opbouw wordt zorg gedragen voor een goede groeiplaats voor bomen.



referentiebeeld asfalt, bewegingsboulevard



Verkeer

Inrichting

Het gebied van de oude ijsbaan wordt een gebied dat met name plek biedt aan kwetsbare groepen; jonge kinderen, ouderen en mensen die in meer of mindere mate zorg behoeven.

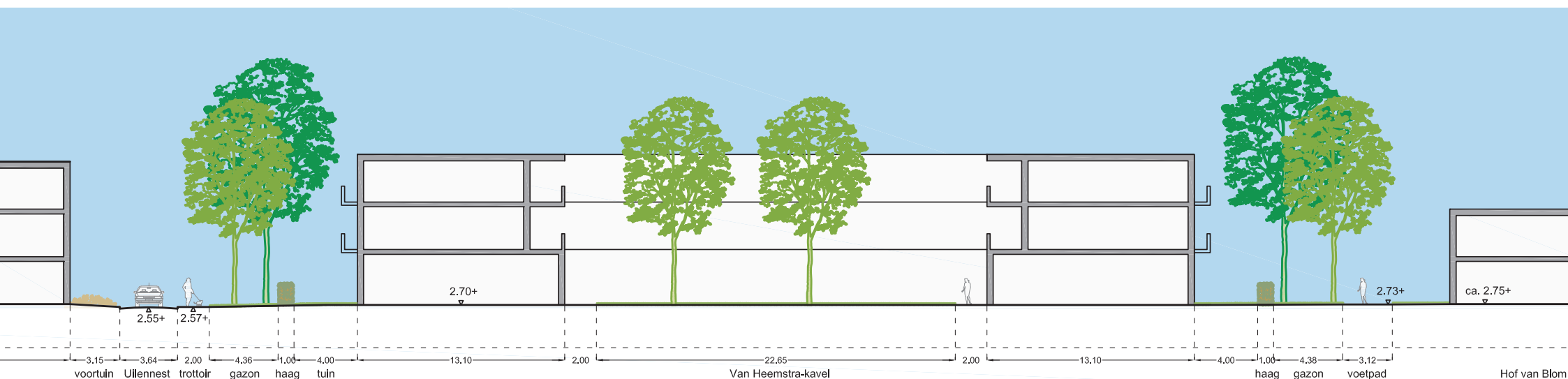
Om die reden is de infrastructuur van het gebied vooral gericht op de voetganger en fietser. De auto wordt niet geweerd maar dient zich aan te passen aan de bewoners en gebruikers van het gebied. Om die reden wordt voorgesteld het gehele gebied als woonerf in te

richten. Aan het woonerf hangt een aantal gebruiksregels die passend zijn bij het gebied en haar inwoners. Zo hebben de voetganger en de fietser het primaat en is de auto te gast met een maximum toegestane snelheid van 15 km/uur. De auto mag alleen parkeren in de vakken die zijn aangegeven met een P. De gehele verharding van gevel tot gevel ligt op één niveau waardoor het voor mensen met een beperkte mobiliteit makkelijk is om overal te komen.

Aansluiten op de omgeving

De maximumsnelheid op de Hollewand ligt op 30 km/uur, de feitelijke snelheid ligt, naar het noorden toe wel iets hoger. Het plan kan bijdragen aan het verlagen van die feitelijke snelheid. De plekken waar de parkeerplaatsen van de gebouwen langs de Hollewand op de weg uitkomen en de Hof van Blom worden zodanig vormgegeven dat rechts daar voorrang heeft. Dat kan gerealiseerd worden door het aanbrengen van plateaus maar het kan ook op andere manieren vorm worden gegeven.

Doorsnede oost-west ter plaatse van het carré-gebouw



Hoeveelheid verkeer

Het toevoegen van programma in het gebied leidt ook tot meer verkeer. In dit stedenbouwkundig plan is een aantal variabelen opgenomen zoals de bouwhoogte langs de Hollewand en sociale huurwoningen vs intramurale woningen op de Van Heemstra locatie. In de bijgaande figuur is weergegeven wat de maximale toename van het autoverkeer is op de Hollewand en de Hof van Blom. Hoewel de procentuele toename substantieel is, geven de absolute intensiteiten geen reden om in te grijpen in de wegcategorysering of de inrichting van de Hollewand.

Verkeersintensiteit toekomstig, uitgaande van het maximale scenario



Parkeren

Het parkeren wordt geregeld door bij de drie gebouwen aan de Hollewand voldoende parkeren te realiseren. Wanneer de gebouwen 4 lagen worden dan worden er dus meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan wanneer de gebouwen 3 lagen worden. Aan de Hof van Blom worden twee parkeercoffers gerealiseerd met respectievelijk 33 en 37 parkeerplaatsen. Bij het realiseren van sociale huurwoningen op de van Heemstralocatie sluit de parkeerbalans.

Wanneer deze woningen uitgevoerd worden als intramurale woningen ontstaat een overschot aan parkeerplaatsen ter grootte van de zuidelijke parkeercoffer. In de bijgaande tabellen is de parkeerbalans opgenomen voor de beide situaties. Medewerkersparkeren voor de school vindt plaats over de Gelderse dijk aan de IJsselzijde. Om dit goed te laten functioneren wordt een oversteekvoorziening gerealiseerd op de Geldersedijk. Door middel van het creëren van een middeneiland kan de weg in twee keer worden overgestoken en minstens zo belangrijk: een dergelijke voorziening draagt ook bij aan het verlagen van de feitelijke snelheid op de Geldersedijk.



Woonzorgzone Geldersedijk
Obv visie document en Realistisch Scenario
Op basis van de norm

Variant 4 lagen langs Hollewand
53 sociale huur Van Heemstra

	Parkeerbehoefte	Parkeeraanbod	Verschil	Dekking	Balans
Totaal	254	222	-32		0
Hollewand noord	26	26	0		0
Hollewand midden	31	31	0		0
Hollewand zuid	13	13	0		
Van Heemstra complex	69	37	-32		
IKC	20	0	-20	Personeel aan de andere kant van de dijk	20
Halen en brengen	45	45	0		
Huidig parkeerterrein Atriumgebouw	13	33	20		
Straat Hof van Blom	7	7	0		
Pleintje Hof van Blom	0	10	10		
Hof van Blom Nieuwbouw	30	20	-10	kantoorparkeren over de dijk(?)	12



Woonzorgzone Geldersedijk
Obv visie document en Realistisch Scenario
Op basis van de norm

Variant 4 lagen langs Hollewand
53 intramuraal Van Heemstra

	Parkeerbehoefte	Parkeeraanbod	Verschil	Dekking	Balans
Totaal	217	222	5		37
Hollewand noord	26	26	0		0
Hollewand midden	31	31	0		0
Hollewand zuid	13	13	0		
Van Heemstra complex	32	37	5		
IKC	20	0	-20	Personeel aan de andere kant van de dijk	20
Halen en brengen	45	45	0		
Huidig parkeerterrein Atriumgebouw	13	33	20		
Straat Hof van Blom	7	7	0		
Pleintje Hof van Blom	0	10	10		
Hof van Blom Nieuwbouw	30	20	-10	kantoorparkeren over de dijk(?)	12

Kaart Parkeren

LEGENDA

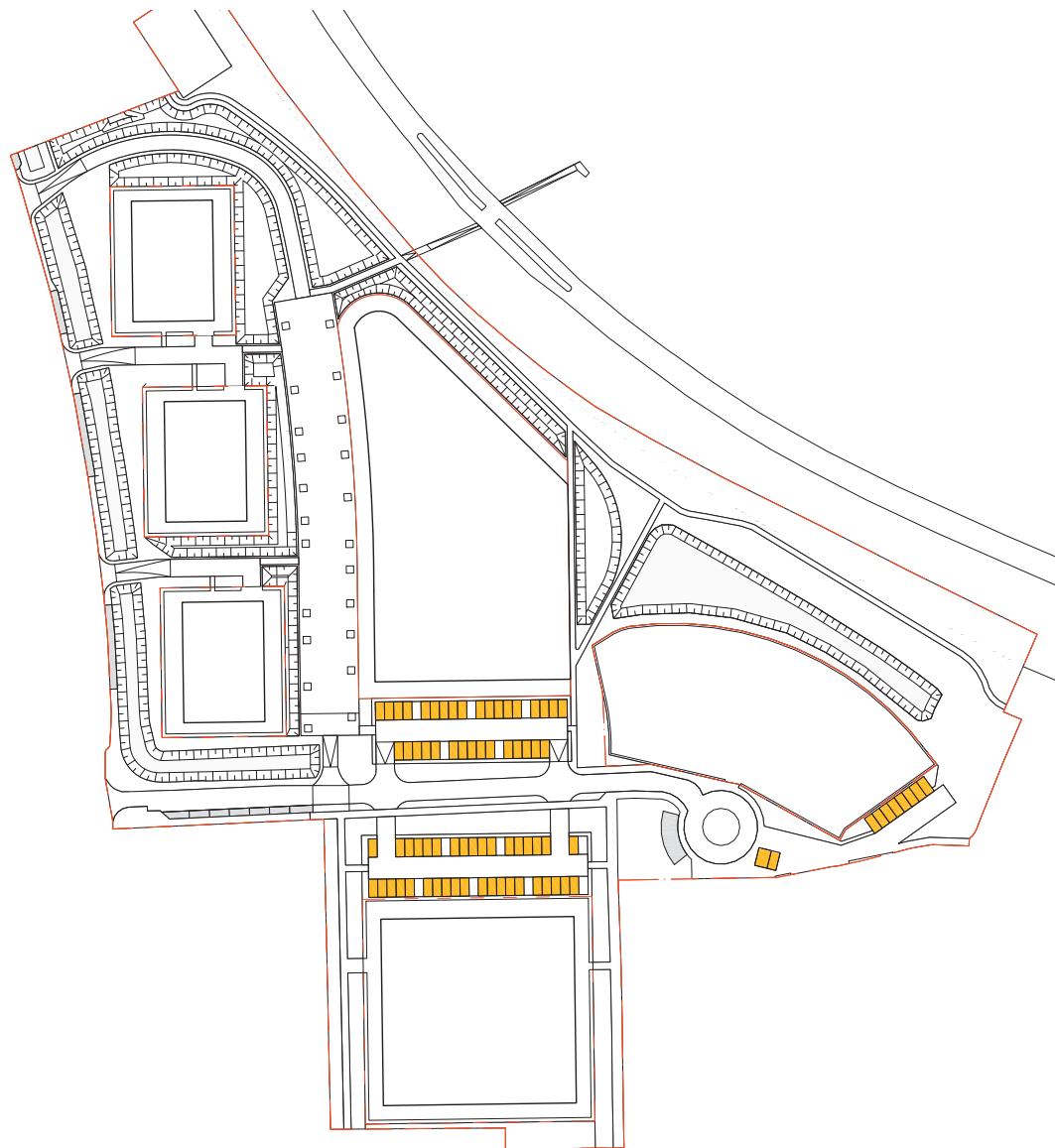
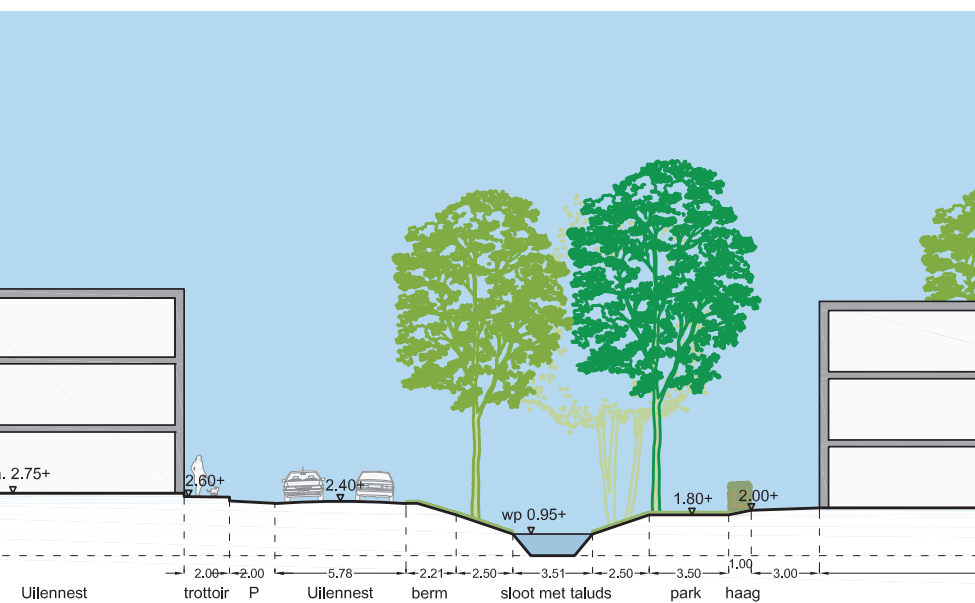
parkeren nieuw



parkeren bestaand



Doorsnede noord-zuid ter plaatse Uilennest en gebouw Hollewand zuid



6 | Bouwvelden

Inleiding

Regels voor het bouwen

Het plan voorziet per kavel in een bepaalde ontwikkelingsruimte. De ontwikkelingsruimte bestaat uit een bouwvlak, waarbinnen het gebouw gebouwd mag worden, gecombineerd met een maximaal aantal bouwlagen. De hoeveelheid woningen die gerealiseerd zullen worden op de oude ijsbaan en omgeving ligt op voorhand dan ook niet vast.

Daarnaast wordt de ontwikkelruimte bepaald door de eis te voorzien in een adequate parkeeroplossing. Voor het Carre gebouw is in de openbare ruimte een bepaald aantal parkeerplekken gereserveerd. Dit quotum is, in combinatie met de parkeernorm, bepalend voor het maximaal te bouwen woningen. Voor de woningbouw aan de Hollewand geldt dat deze op het eigen perceel moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen, rekening houdend met de geldende norm. De wijze waarop deze ruimte wordt benut zal in de loop van de tijd duidelijk worden.

Kleurenspectrum baksteen



Beeldkwaliteit

In de architectuur wordt gestreefd naar een samenhangend beeld. Deze samenhang heeft zowel betrekking op de relatie van de nieuw gebouwen met hun omgeving, als op de samenhang tussen de gebouwen onderling. De gebouwen in de directe omgeving van de oude ijsbaan kennen een zekere diversiteit in maat, schaal en gebouwworm. Het atriumgebouw, de Hof van Blom en het Uilennest zijn navenant groot in verhouding tot de grondgebonden woningen en gebouwen waaruit het weefsel in Hattem overwegend is opgebouwd. De gebouwen die worden toegevoegd sluiten daar in maat en schaal bij aan. Deze maat en schaal is voorstelbaar door een navenant royaal

Kleuren en materialen in historische omgeving

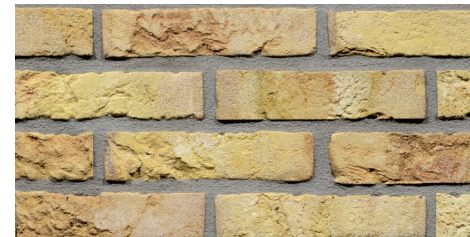
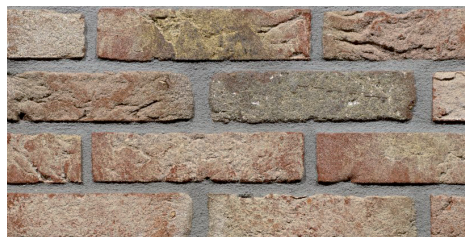


opgezette openbare ruimte. Als gevolg daarvan zijn zij aan alle zijden omgeven door openbare ruimte. Dat betekent dat zij aan alle zijden kwaliteit moeten hebben. Er zijn immers geen achterzijden.

Samenhang tussen de bestaande gebouwen in de omgeving bestaat vooral uit overeenkomsten in materiaal en kleurgebruik. Ze zijn overwegend opgebouwd uit baksteen met een bruine tint met een ondersteunende rol voor wit lijstwerk of stucwerk. Dit sluit aan bij het pallet van de historische bebouwing in Hattem. De bebouwing langs de Hollewand kent een lichter tint. De geel/brons kleurige baksteen, is kenmerkend is voor de bouwperiode.

Aangezien de contrasten behoorlijk bediend worden door de maat en schaal van de nieuwbouw wordt voor de materialisering een pallet gebruikt dat aansluit bij de omgeving. Een hoofdrol is weggelegd voor baksteen in het kleurenspectrum dat loopt van lichtbruin naar brons, dat we kennen uit de omgeving.

Aanvullende materialen en kleuren mogen in een ondersteunende rol worden ingezet. De 'steunkleuren' mogen naar keuze aansluiting zoeken bij het genoemde witte/crème stucwerk, aansluiten bij de kleur van de baksteen, naturel en dus materiaaleigen zijn of terughoudend zijn in expressie zoals grijstinten. Felle kleuren en zwarte gevelvlakken zijn niet gewenst.





Hollewand

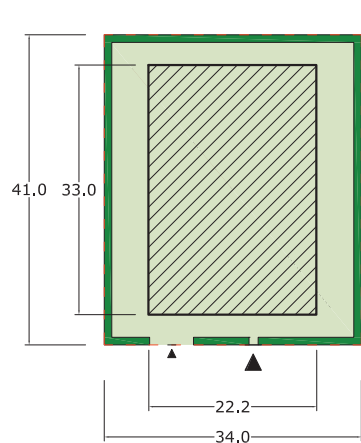
Regels voor het bouwen

Het kavels aan de Hollewand hebben een bouwvlak van 33 x 22,2 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter voor het zuidelijke blok. Hierbinnen kunnen drie (reguliere) lagen gerealiseerd worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter danwel 13 meter voor het middelste en noordelijke blok. Hierbinnen kunnen drie danwel vier (reguliere) lagen gerealiseerd worden.

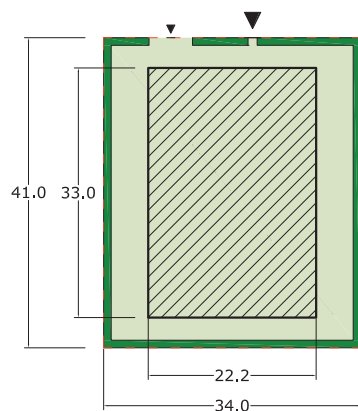
Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Het uitgangspunt voor het noordelijke en middelste blok is wonen voor senioren. In dat geval zou volstaan kunnen worden met een norm van 1,3 pp/woning. Het uitgangspunt voor het zuidelijke blok is intramuraal (de Luwte). Voor deze functie kan volstaan worden met een norm van 0,7 pp/woning.

De entree tot het perceel voor de voetganger (grote peil) bevindt zich aan de oost kan van de entreezijde van het perceel. De autotoegang tot het perceel bevindt zich aan de westzijde van de entreezijde van het perceel. De hoofdentree tot het gebouw bevindt zich, in de nabijheid van de entreezijde van het perceel, waardoor ze zichtbaar is vanaf de toeleidende weg.

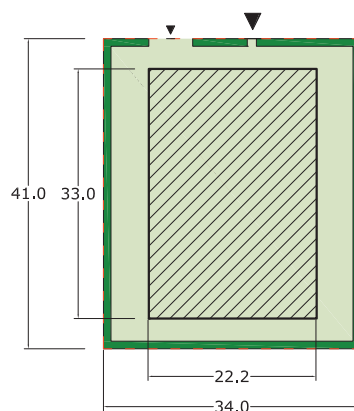
Het bouwvlak houdt afstand tot de kavelgrens. De zone tussen bouwvlak en kavelgrens wordt ingericht als (collectieve) tuin en zorgt voor privacy. Deze zone mag bebouwd worden tot een hoogte van 4 meter. Tevens mogen hierboven balkons uitsteken. Het perceel wordt begrensd door een haag met een hoogte van circa 1 meter. De haag is van een gemend type.



Bouwveld Hollewand noord



Bouwveld Hollewand midden



Bouwveld Hollewand zuid

Hollewand noord

Seniorenwonen duur
3/4-kamer woningen
3 lagen: ca. 14 woningen
4 lagen: ca. 20 woningen

Hollewand midden

Seniorenwonen middenduur
3-kamer woningen
3 lagen: ca. 18 woningen
4 lagen: ca. 24 woningen

Hollewand zuid

Intramuraal Luwte
2/3-kamer woningen
3 lagen: ca. 22 woningen

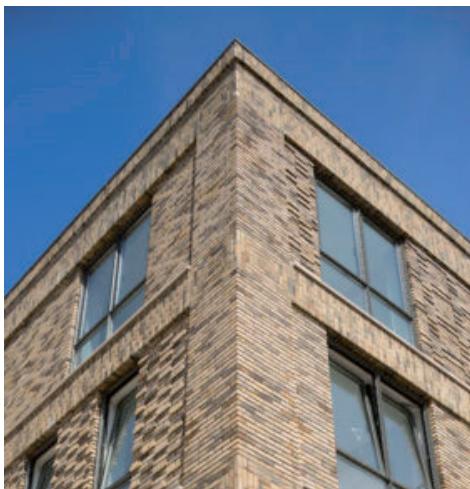


Voorbeelduitwerking Hollewand

Beeldkwaliteit

De nieuwe woongebouwen langs de Hollewand vormen samen een ensemble. Ze zijn verwant in maat en schaal en in het feit dat ze repeterend zijn. Doordat de gebouwen afzonderlijk worden ontwikkeld zullen de verschillen vanzelf ontstaan. Ten aanzien van de beeldkwaliteit is het streven dan ook om de verwantschap te versterken. Dat komt tot uitdrukking in een aantal overeenkomstige uitgangspunten voor de beeldkwaliteit.

inspiratie architectonisch beeld



De hoofdvorm van de gebouwen is rechthoekig met een plat dak. Binnen het de vormgeving van het bouwvolume kan onderscheid gemaakt worden tussen een plint op de begane grond en een opbouw op de verdiepingen. Het volume van de plint kan in vorm afwijken van de vorm van het hoofdvolume in de vorm van uitbouwen of juist inspringingen. Bij de entree is het verplicht om de massa op voornoemde wijze te articuleren.

De bovenzijde of lijst van het hoofdvolume is geen toegevoegd element, maar nadrukkelijk onderdeel van de compositie van het hoofdvolume. Van een afzonderlijke 'pet' of lijst is geen sprake.

inspiratie architectonisch beeld



Woonprogramma dat zich op de begane grond bevindt, oriënteert zich primair op de bewegingsboulevard in het oosten. Eventueel parkeren onder het gebouw oriënteert zich eerder op het westen, aangezien daar meer afstand tot de straat is en daarmee ruimte voor groendekking. Op de verdieping oriënteert het gebouw zich alzijdig.

De langs- en kopgevels zijn gelijkwaardig en de gebouwen worden overhoeks gearticuleerd. Dat wil zeggen dat de kopgevels niet ontworpen zijn als dichte zijgevel met een verdwaald raam, maar dat de specifieke ligging op de hoek aanleiding vormen voor verbijzonderingen in de

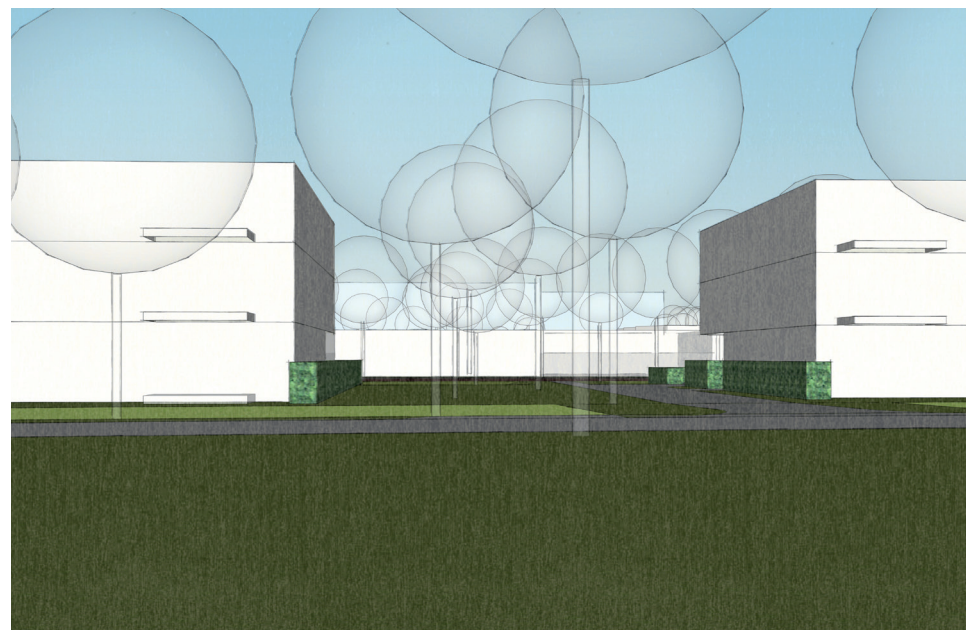
plattegrond en de expressie van de gevel. In de gevels is een zekere plasticiteit gewenst. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door sprongen in het metselwerk, het aanbrengen van dagkanten of andere middelen die bijdragen aan de dieptewerking.

Binnen het hoofdvolume is het wenselijk om middels plasticiteit een zekere hiërarchie aan te brengen in de compositie van de gevels. Buitenruimtes kunnen bijvoorbeeld aanleiding voor verspringingen in het vlak van de gevel. De buitenruimtes dragen daarmee bij aan het opdelen van het hoofdvolume in kleinere, herkenbare eenheden en krijgen tegelijkertijd een beschutte ligging.

Hollewand 3 lagen

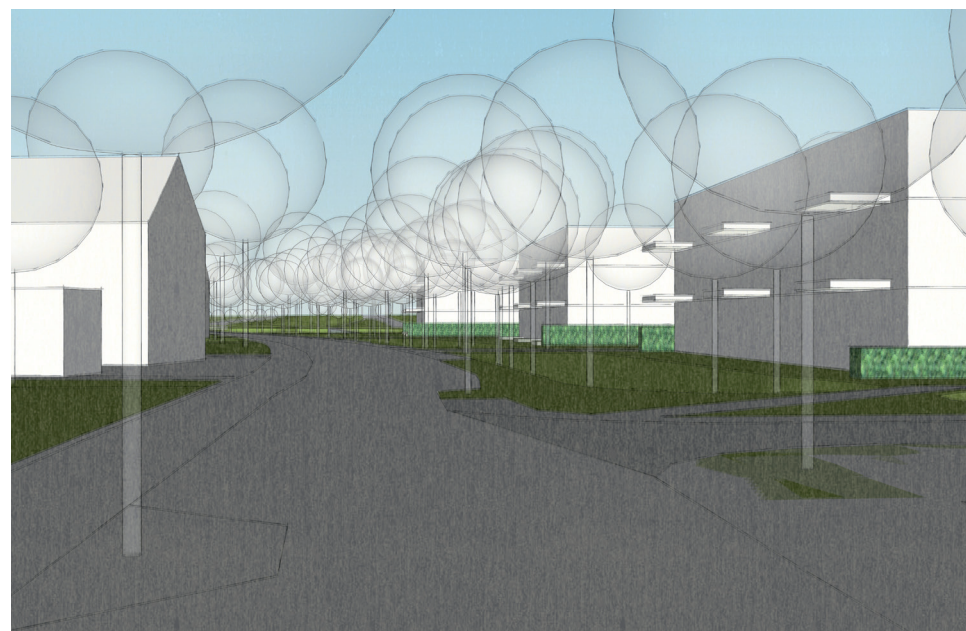
Op deze pagina is een beeld weergegeven van de variant waarin de bouwhoogte voor het middelste en noordelijke gebouw 3 lagen bedraagt.

vogelvlucht zuidoost



ooghoogte oost vanaf middelste hof Wilgenhof

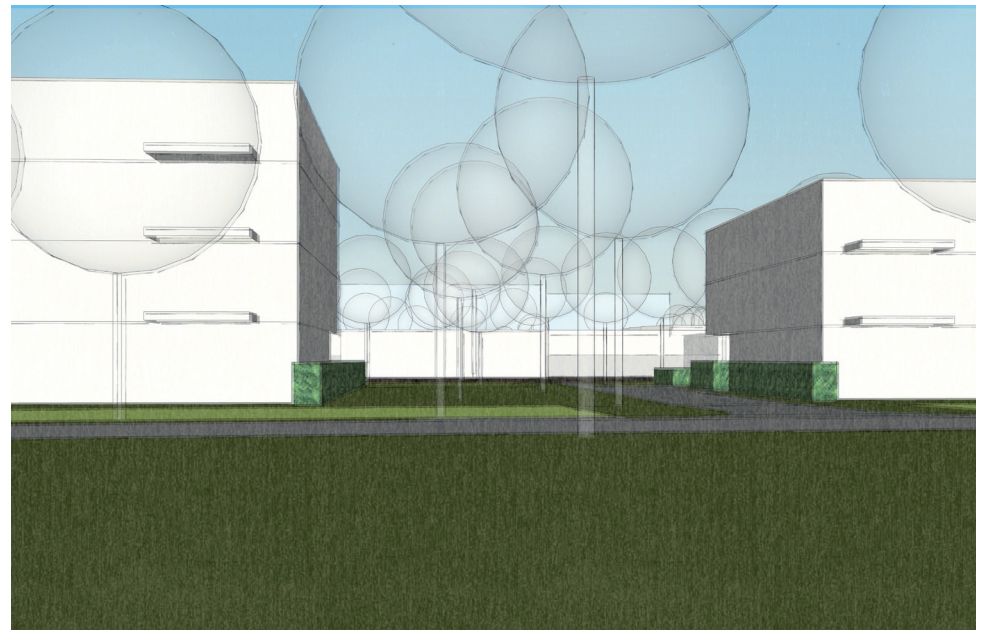
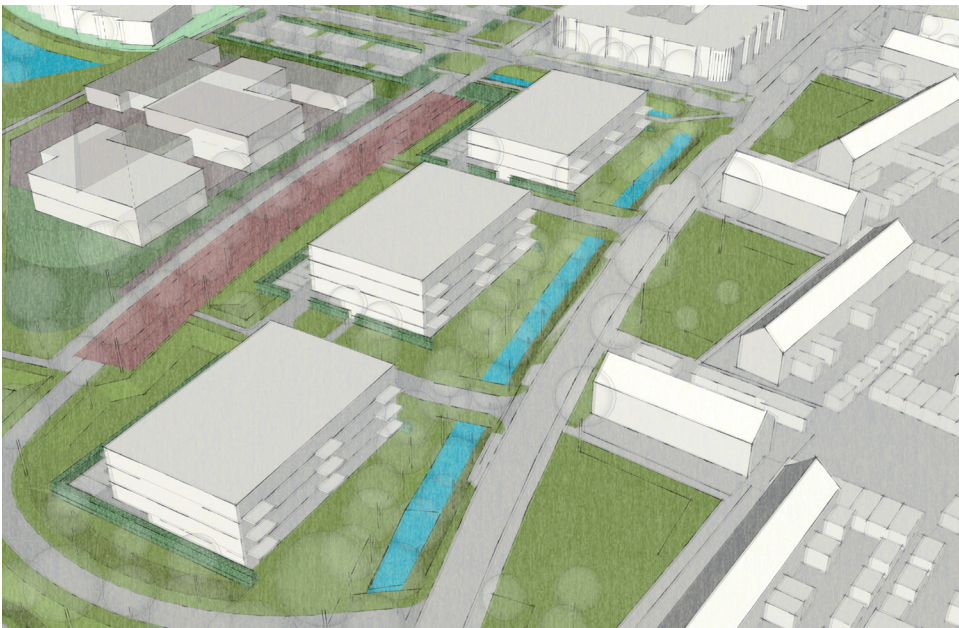
ooghoogte noord vanaf Hollewand



Hollewand 4 lagen

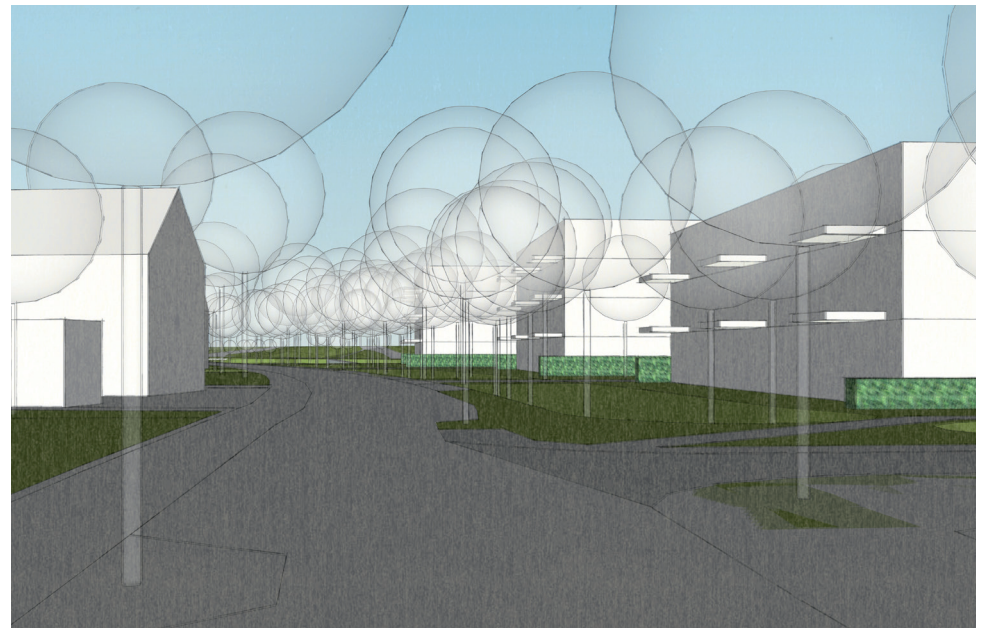
Op deze pagina is een beeld weergegeven van de variant waarin de bouwhoogte voor het middelste en noordelijke gebouw 4 lagen bedraagt.

vogelvlucht zuidoost



ooghoogte oost vanaf middelste hof Wilgenhof

ooghoogte noord vanaf Hollewand

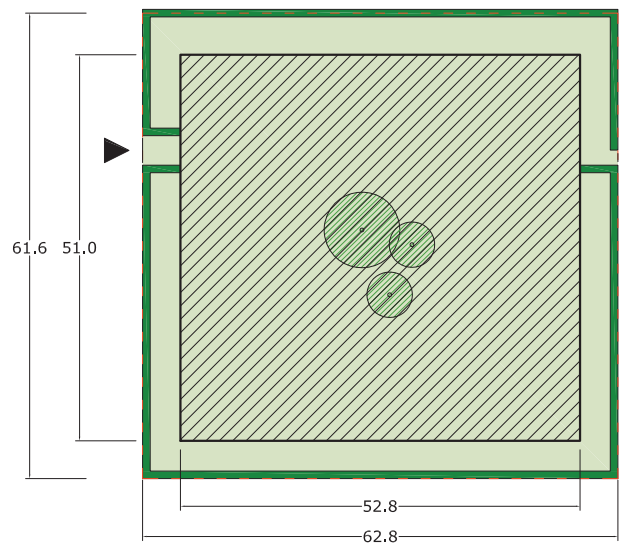


van Heemstralocatie

Regels voor het bouwen

Het gebouw heeft een bouwvlak van 51 x 52,8 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Hierbinnen kunnen drie (reguliere) lagen gerealiseerd worden. In de openbare ruimte zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor 53 sociale woningen.

De entree's bevinden zich aan de beide flanken, in de nabijheid van de noordgevel, waardoor ze zichtbaar zijn vanaf de Hof van Blom. Het bouwvlak houdt afstand tot de kavelgrens. De zone tussen bouwvlak en kavelgrens wordt ingericht als (collectieve) tuin en zorgt voor privacy. Tevens mogen hierboven balkons uitsteken. Het perceel wordt begrensd door een haag met een hoogte van circa 1 meter. De haag is van een gemend type.



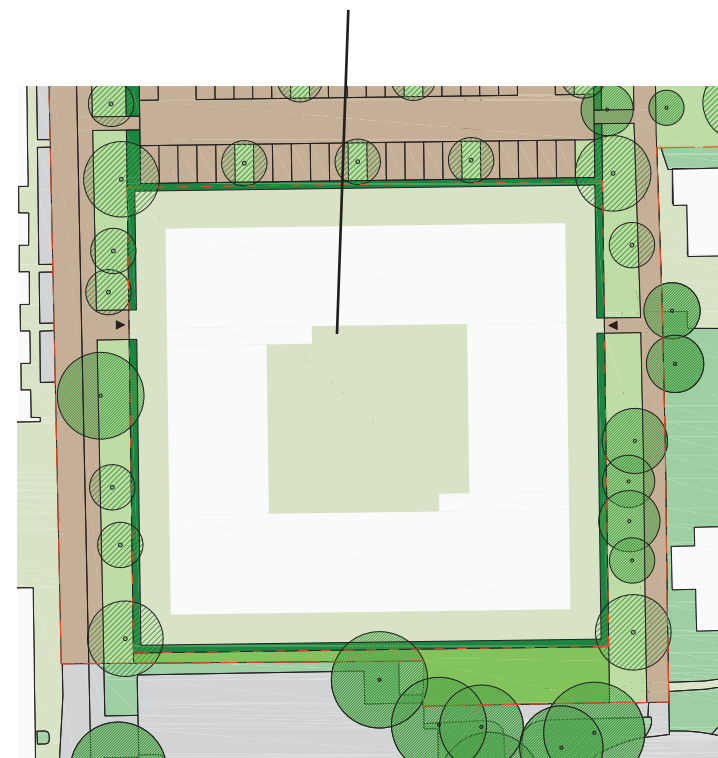
Bouwveld van Heemstralocatie

Van Heemstralocatie

Intramuraal / Sociaal

2/3-kamer woningen

3 lagen: circa 53 woningen



Voorbeelduitwerking van Heemstralocatie

Beeldkwaliteit

Het gebouw aan de van Heemstralocatie vormt de zuidelijke gevel van de centrale ruimte in het plan. Ook de zijgevels werken ruimtevormend. Tegelijkertijd is het belangrijk dat het gebouw als object te herkennen is.

De hoofdvorm van het gebouw is rechthoekig met een plat dak. De gevels van de plint en de verdiepingen zijn gelijksoortig in hun behandeling. Er is in de compositie dus geen sprake van een afwijkende plint. Waar het programma daar aanleiding toe biedt ontstaat variatie in de gevels. De bovenzijde of lijst van het hoofdvolume is geen toegevoegd element, maar nadrukkelijk onderdeel van de compositie van het hoofdvolume. Van een afzonderlijke 'pet' of lijst is geen sprake.

De langs- en kopgevels zijn gelijkwaardig en de gebouwen worden overhoeks gearticuleerd. Dat wil zeggen dat de kopgevels niet ontworpen zijn als dichte zijgevel met een verdwaald raam, maar dat de specifieke ligging op de hoek aanleiding vormen voor verbijzonderingen in de plattegrond en de expressie van de gevel.

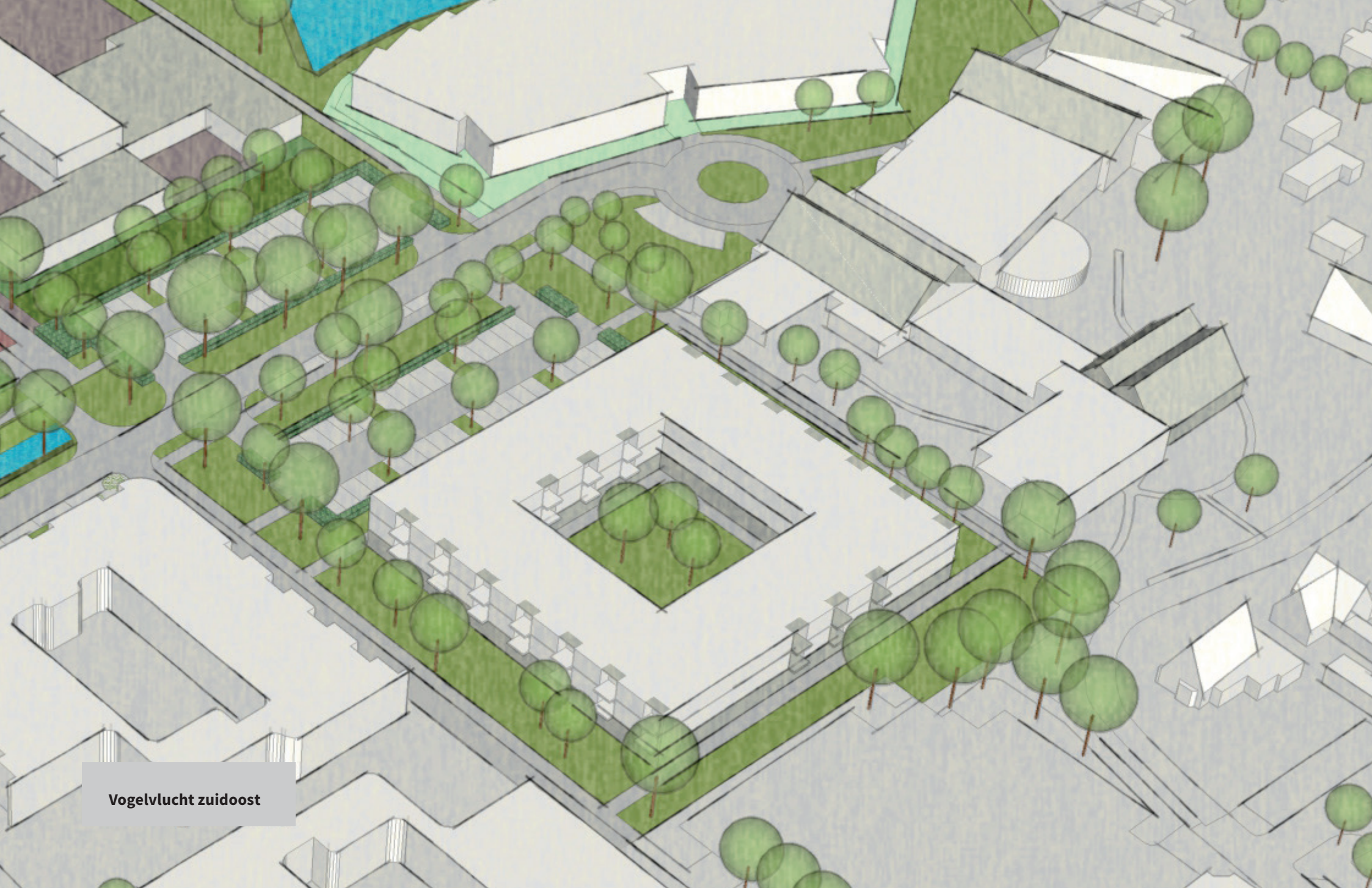
Het gebouw oriënteert zich op alle lagen alzijdig. Minder levendige programmelementen worden bij voorkeur inpandig opgelost, of in voorkomend geval gesitueerd aan de noordgevel. De entree van het gebouw bevindt zich aan de oost- en of westzijde, in de nabijheid van de straat Hof van Blom. Bij de entree is het verplicht om de massa te articuleren door een inspringing. Door deze verbijzondering is de entree ook herkenbaar vanaf de noordzijde.

Binnen het hoofdvolume is het wenselijk om middels plasticiteit een zekere hiërarchie aan te brengen in de compositie van de gevels. Buitenruimtes kunnen bijvoorbeeld aanleiding voor verspringingen in het vlak van de gevel. De buitenruimtes dragen daarmee bij aan het opdelen van het hoofdvolume in kleinere, herkenbare eenheden en krijgen tegelijkertijd een beschutte ligging.

In de gevels is een zekere plasticiteit gewenst. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door sprongen in het metselwerk, het aanbrengen van dagkanten of andere middelen die bijdragen aan de dieptewerking.



inspiratie architectonisch beeld



Vogelvlucht zuidoost

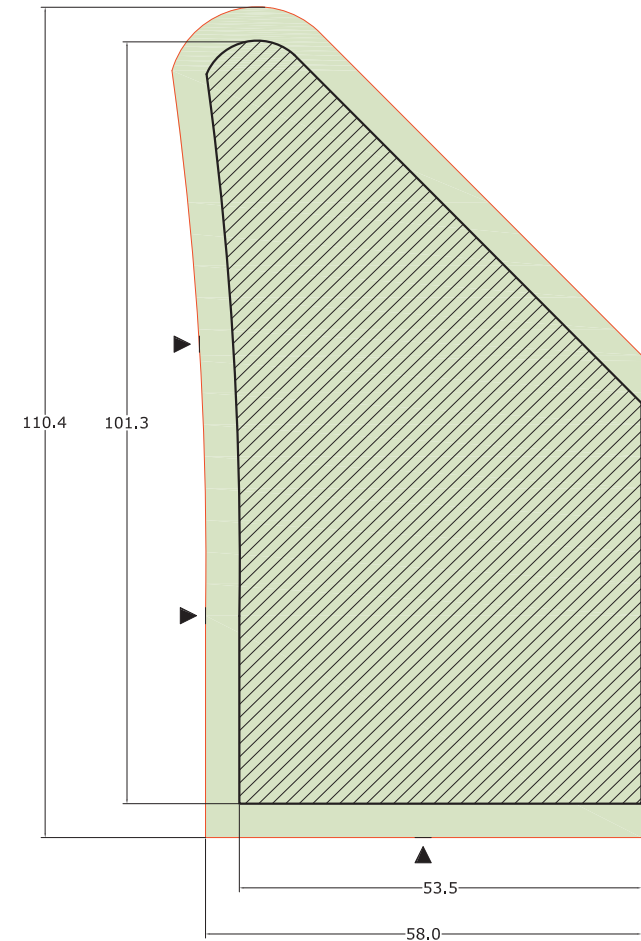
Integraal Kindcentrum

Regels voor het bouwen

Het heeft een onregelmatig gevormd bouwvlak van 53,5 x 101,3 meter. De maatvoering is gebaseerd op een voorbeeldverkaveling, uitgaande van het programma van het locatieonderzoek door ICS adviseurs. Het merendeel van het programma is op de begane grond gedacht. De bovenbouw is op de verdieping gesitueerd.

De maximale bouwhoogte bedraagt circa 8 meter. Hierbinnen kunnen twee (reguliere) lagen gerealiseerd worden. In de omgeving wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van auto's en fietsen. Het halen en brengen ten behoeve van de scholen vindt plaats op de bewegingsboulevard. Voor de kinderopvang zijn reguliere parkeerplaatsen ingerekend in de openbare ruimte. De entrees bevinden zich aan de zuid en westflank van het perceel. Het bouwvlak houdt aan deze zijde afstand tot de kavelgrens.

Het schoolgebouw staat op een prominente plek in het landschap aan de dijk. Het idee is dat het landschap tot aan de gevel loopt. Het realiseren van groene schoolpleinen is dan ook uitgangspunt bij de inrichting van de buitenruimten rondom de school. Bomen zorgen voor schaduw en verkoeling op de diverse pleinen. Aan de zuidzijde is ruimte gelaten voor een educatieve schooltuin. De ligging in het landschap. Dat veronderstelt een transparante overgang tussen schoolplein en omliggend landschap, in de vorm van een transparant hekwerk met verticale spijlen, met een hoogte van een meter, in een gedekte kleur.



Bouwveld IKC



Beeldkwaliteit

Het Integraal Kindcentrum ligt aan de noordzijde van het plangebied. De ligging aan de Geldersedijk maakt het gebouw uitermate zichtbaar en daarmee prominent. Vanwege de diversiteit aan ruimtes waaruit het is opgebouwd biedt het programma voor het IKC bij uitstek mogelijkheden om een fraai gebouw te maken dat een bijdrage levert aan het aanzicht van Hattem. Door de hoogte te beperken tot twee bouwlagen blijft tegelijkertijd het silhouet van de binnenstad en de molen goed zichtbaar.

Om qua schaal niet te dominant te zijn is een voorwaarde dat het gebouw voor het IKC in hoofdvorm een samengesteld volume is. Dat wil zeggen dat het opgebouwd is uit een combinatie van verschillende kleinere volumes. Dat zorgt voor een kleinere korrel die beter aansluit bij de gebouwen in de omgeving. Tevens biedt het de mogelijkheid om uitdrukking te geven aan het feit dat het IKC gevormd wordt door een aantal verschillende organisaties die elk een eigen identiteit hebben.

Zoals in de inleiding aangegeven is voor alle gebouwen baksteen het hoofdmateriaal. De inzet van ondersteunende materialen en

kleuren is nadrukkelijk gevraagd voor dit gebouw. Materiaalwisselingen zijn ook bedoeld om de grote schaal op te breken. In compositie wordt gestreefd naar een zekere gelaagdheid. Het is niet de bedoeling dat de materiaalwisselingen één op één samenvallen met de volumes waaruit de compositie is opgebouwd.

Doormiddel van verbijzonderingen in de gevels en compositie reageert het gebouw op de situatie. De gevels zijn gelijkwaardig maar divers. Waar het programma of juist de ligging in het landschap daar aanleiding toe biedt ontstaat variatie in de gevels en compositie.

De bovenzijde of lijst van het hoofdvolume is geen toegevoegd element, maar nadrukkelijk onderdeel van de compositie van het hoofdvolume. Van een afzonderlijke 'pet' of lijst is geen sprake.

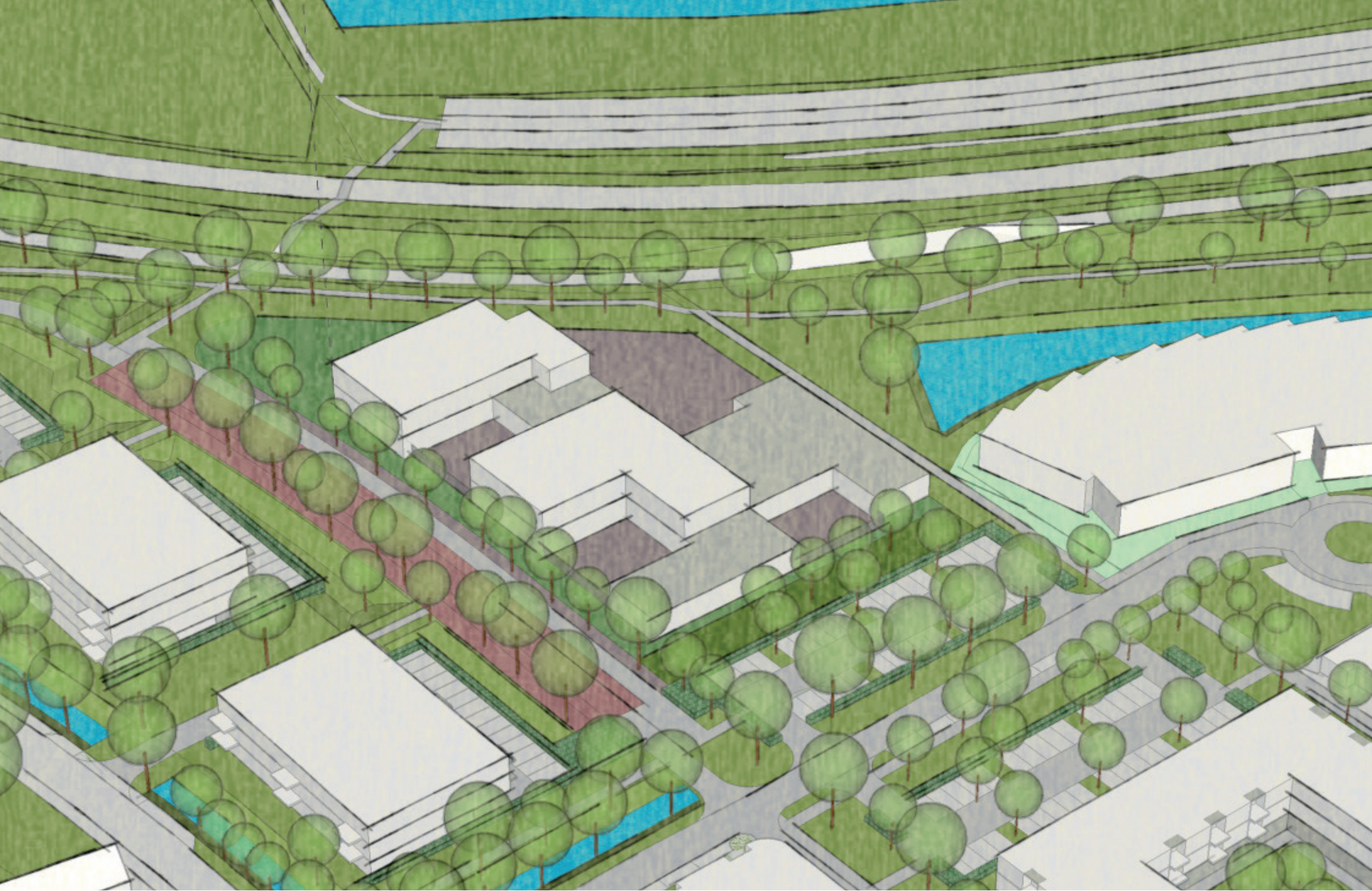
In de gevels is een zekere plasticiteit gewenst. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door sprongen in het metselwerk, het aanbrengen van dagkanten of andere middelen die bijdragen aan de dieptewerking.

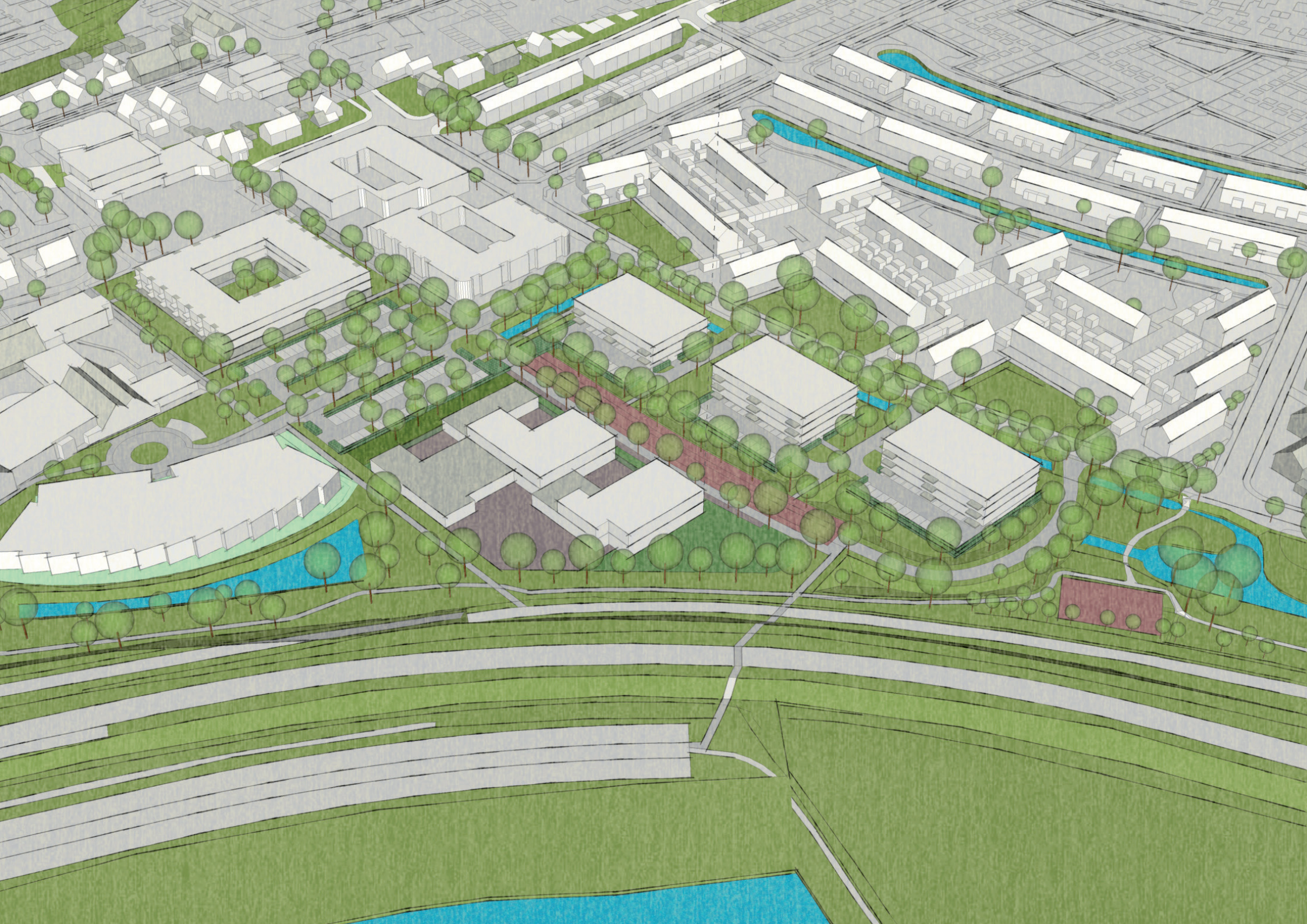
inspiratie architectonisch beeld



inspiratie architectonisch beeld







Programma

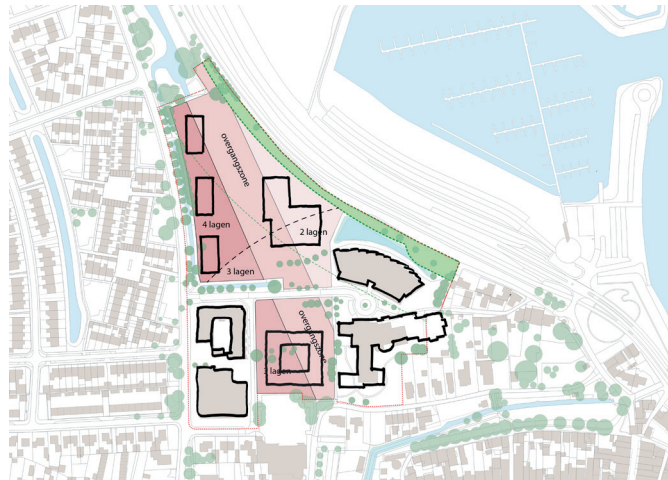
De stedenbouwkundige visie biedt een structuur waarbinnen een stedenbouwkundig plan gerealiseerd kan worden. Het laat zien op welke wijze water en groen, infrastructuur en gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de omgeving georganiseerd zijn. Het plan voorziet in circa 100 woningen. Het 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

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



