Oude IJsbaan e.o.

BOT sessie 8 februari 2021, concept v2



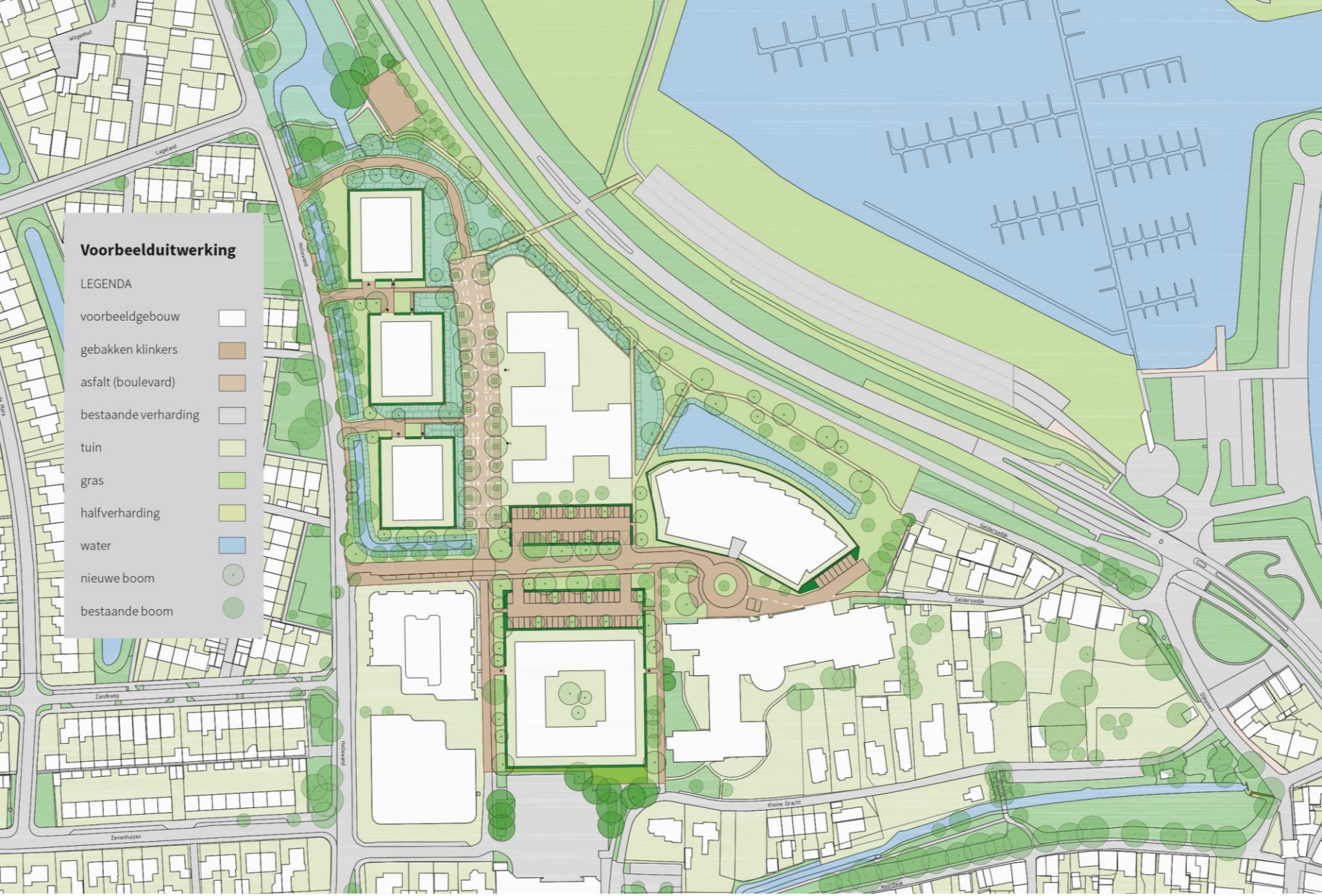
1. Intro
2. Onderzoeksvraag bouwhoogte
3. Onderzoeksvraag parkeerplaatsen
4. Onderzoeksvraag Geldersedijk

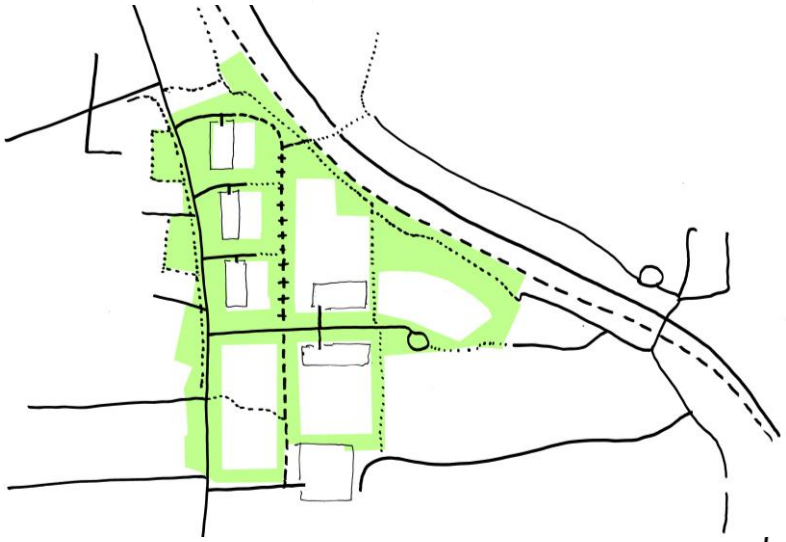
markvanderheide
urban design

Intro



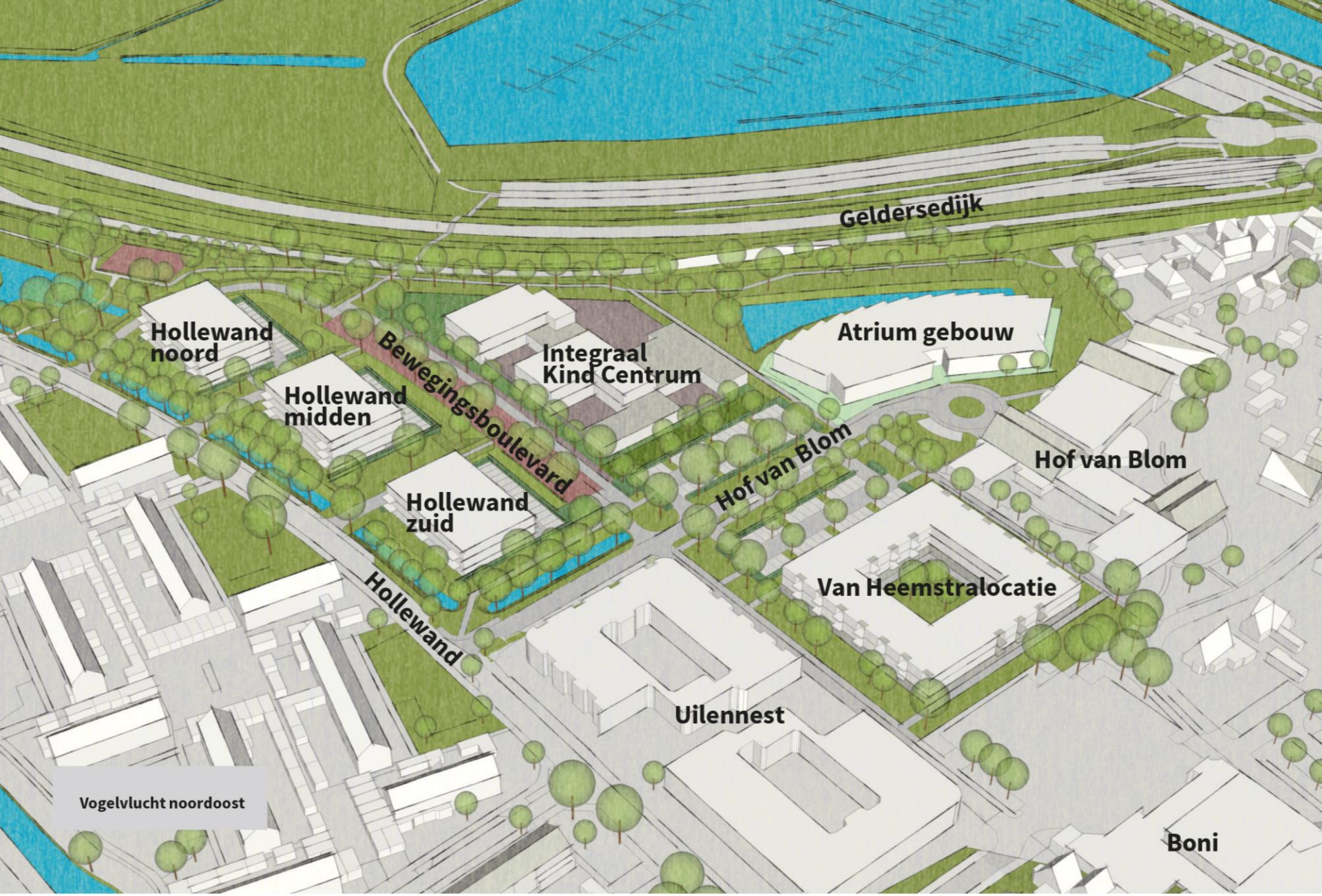



Voorbeelduitwerking
LEGENDA
voorbeeldgebouw
gebakken klinkers
asfalt (boulevard)
bestaande verharding
tuin
gras
halfverharding
water
nieuwe boom
bestaande boom
Wilgenhof
Lageland
Hollewand
Zandkamp
Zevenhuizen
Geldersedijk
Kleine Gracht
Noordwal









Vogelvlucht noordoost

motie

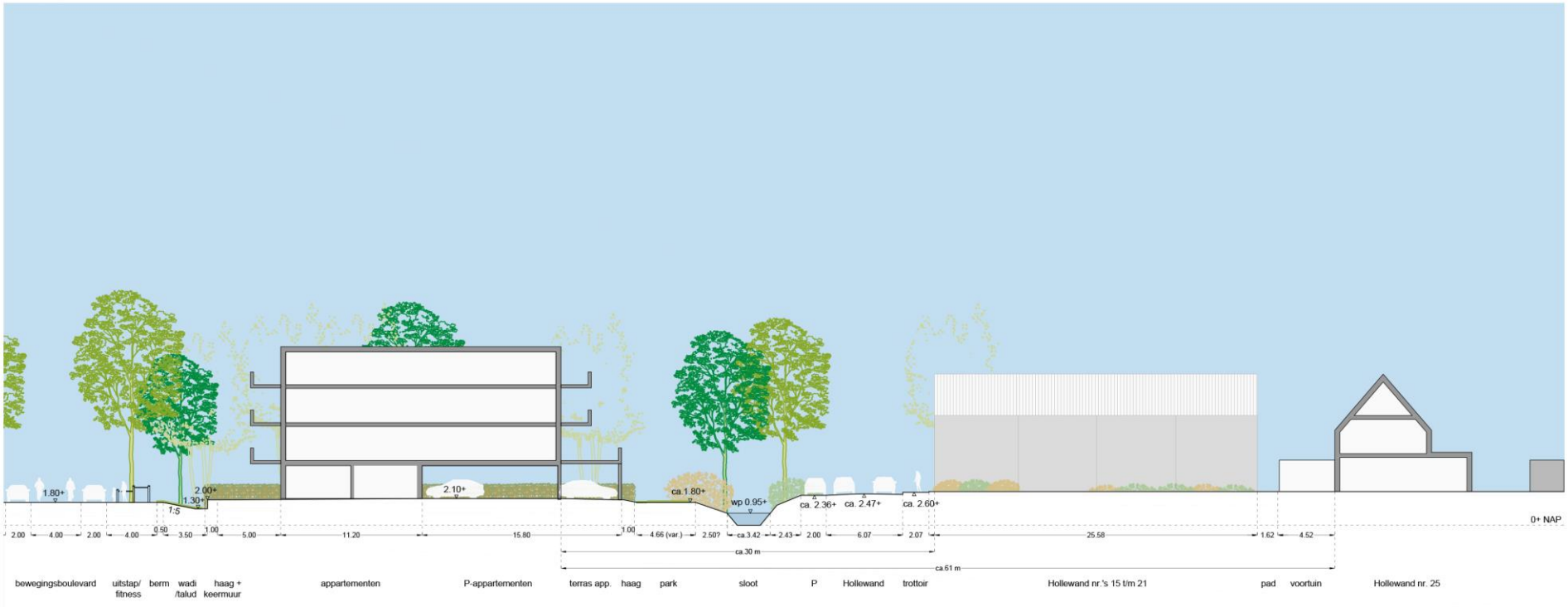
Motie 23 november 2020

Samenvatting onderzoeksvragen:

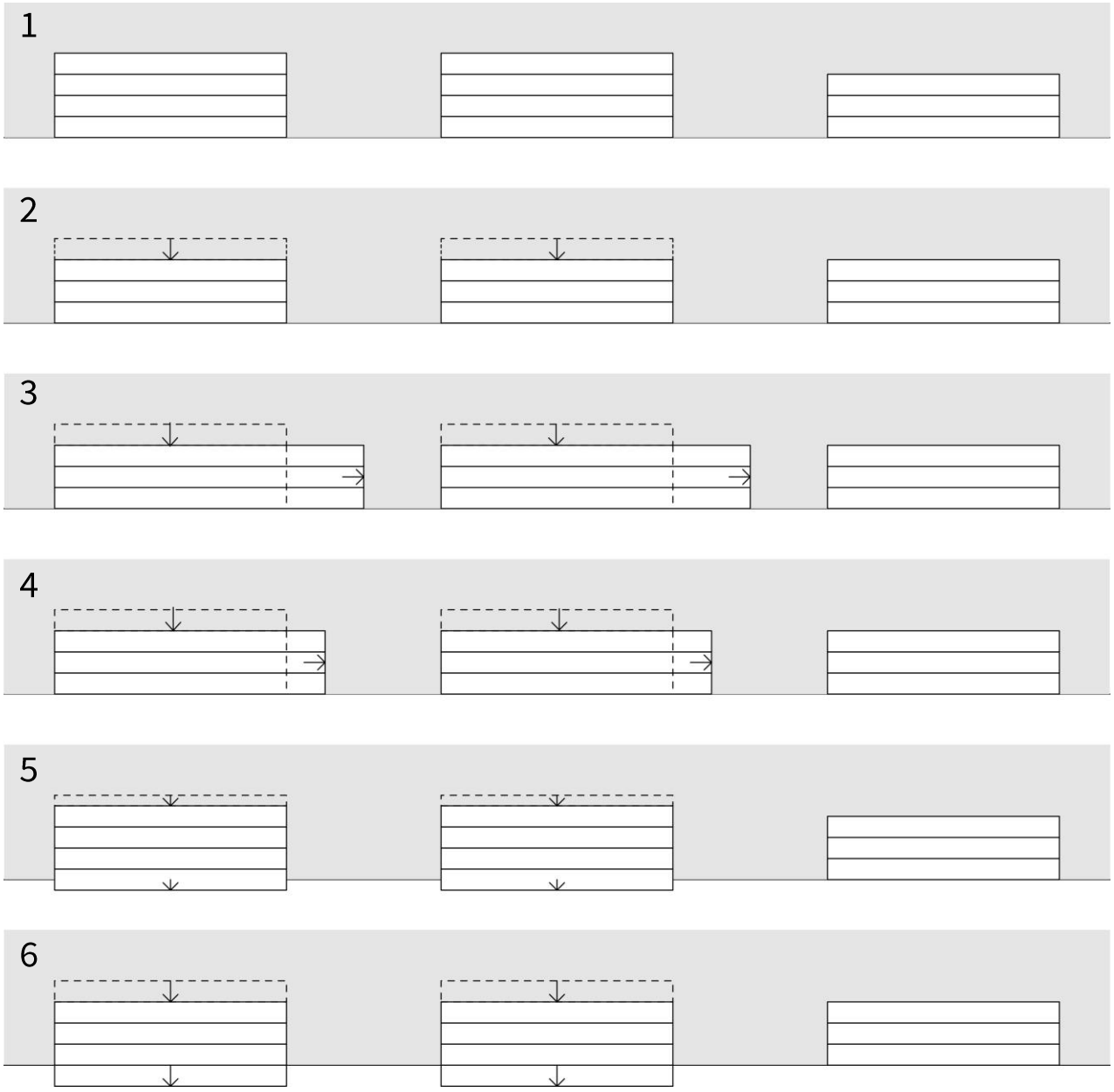
1. Te onderzoeken of de bouwhoogte van de twee appartementengebouwen Hollewand Noord en Midden zoveel als mogelijk in overeenstemming kan worden gebracht met de bouwhoogte van de appartementsgebouwen aan het Uilennest
    - De bouwkundige mogelijk- en onmogelijkheden
    - De financiële effecten
2. Onderzoek te doen naar de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen in het plangebied te realiseren (met behoud van een uitstekende ruimtelijke kwaliteit) opdat geen oversteek noodzakelijk is
3. Mocht dat niet mogelijk zijn: een verkeerskundig onderzoek naar de inpassing van een oversteek op de Geldersedijk

1 Onderzoeksvraag bouwhoogte Hollewand

markvanderheide
urban design



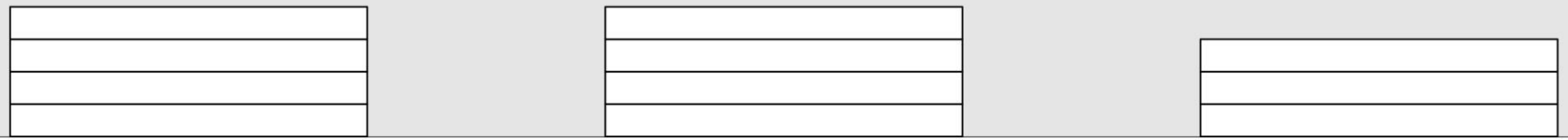
Doorsnede over middelste hof Hollewand, kijkrichting zuid


1
4 lagen, huidig voorstel
2
3 lagen, zelfde footprint
3
3 lagen, evenredig breder
4
3 lagen, beperkt breder
5
4 lagen, half verdiept
6
3 lagen + kelder

Scenario's



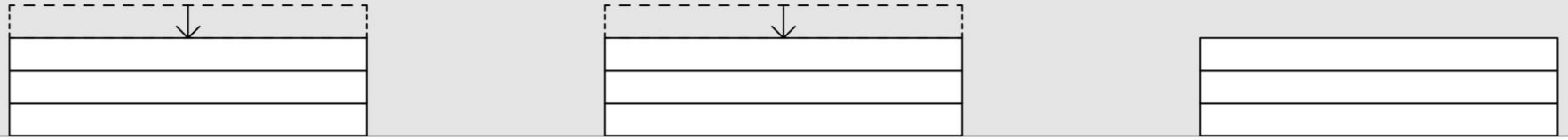
1



4 lagen, huidig voorstel



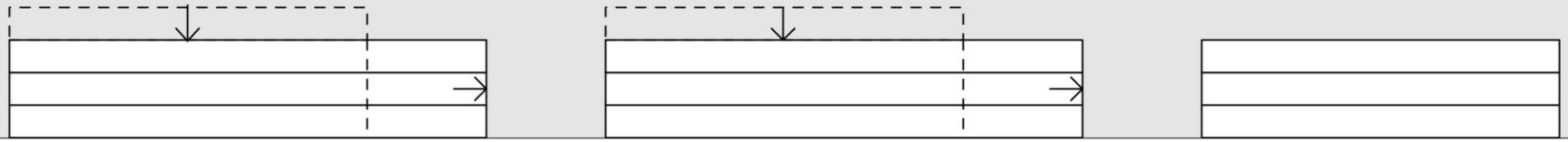
2



3 lagen, zelfde footprint



3



3 lagen, evenredig breder



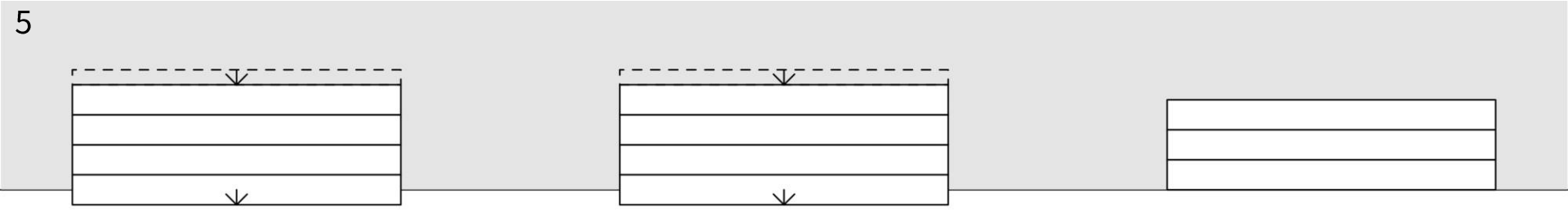
4



3 lagen, beperkt breder



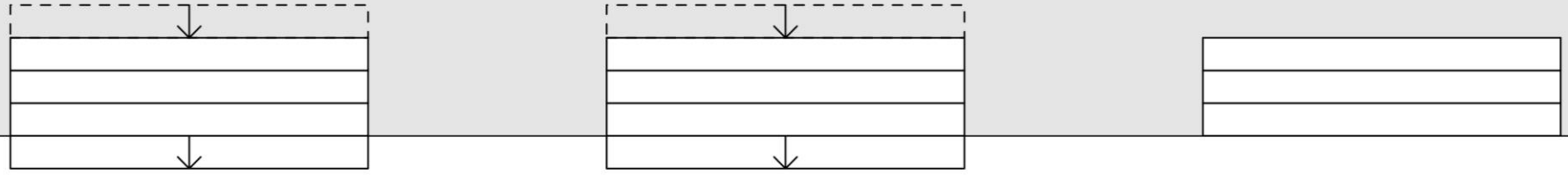
5



4 lagen, half verdiept

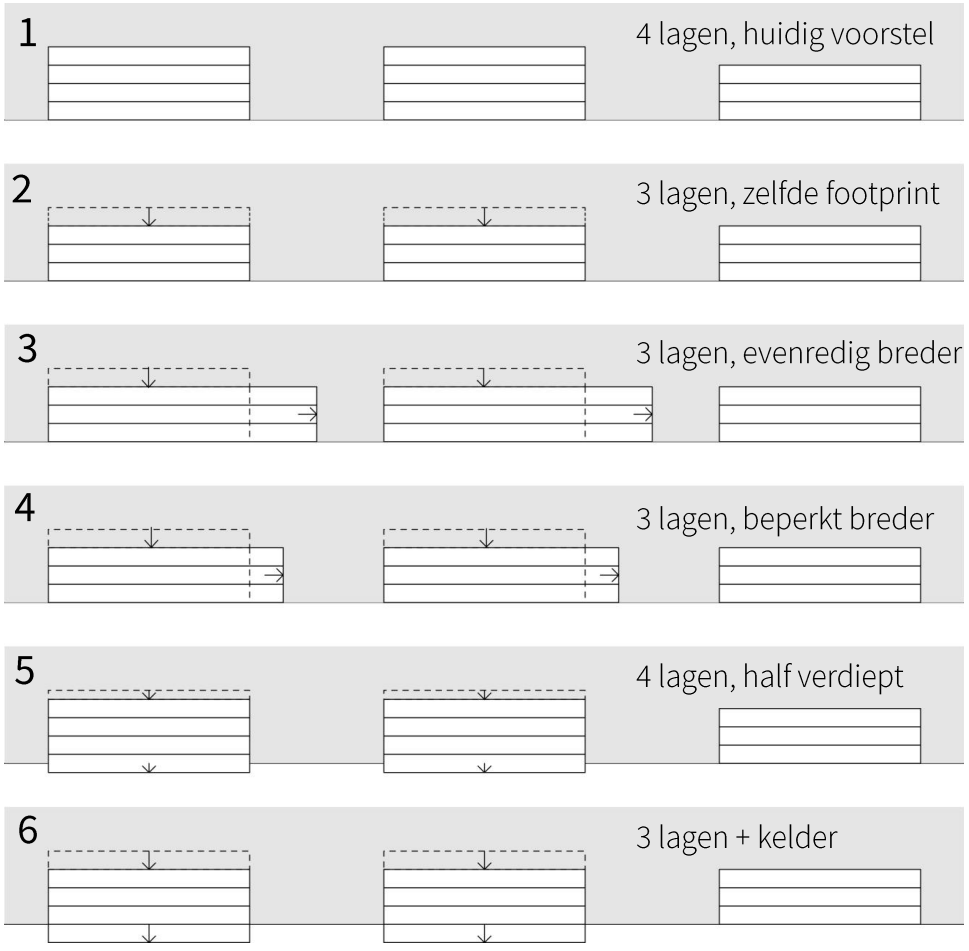


6



3 lagen + kelder

		Ruimtelijke kwaliteit	Rendement & risico	Woningaantal
1	4 lagen, huidig voorstel	0	+	0
2	3 lagen, zelfde footprint	+	-	-
3	3 lagen, evenredig breder	-	+	0
4	3 lagen, beperkt breder	0	-	-
5	4 lagen, half verdiept	0	+	0
6	3 lagen + kelder	+	-	0



Scenario's

Advies bouwhoogte (ALTERNATIEF)

- Bij het kiezen van een scenario dienen zich drie variabelen aan: ruimtelijke kwaliteit, rendement & risico en het woningaantal.
- Wanneer een positieve exploitatieresultaat en voldoende risicodekking het uitgangspunt is adviseren wij vast te houden aan scenario 1, aangezien dat de optie is met de hoogste ruimtelijke kwaliteit en het grootste woningaantal
- Wanneer de bouwhoogte prevaleert boven rendement & risico adviseren wij scenario 6, aangezien dat de optie is met de hoogste ruimtelijke kwaliteit en het grootste woningaantal
- Wanneer een positief exploitatieresultaat gezocht wordt in hogere grondprijzen zal dit ten koste gaan van ruimte voor sociaal-maatschappelijke ambities, duurzaamheid en architectuur

Advies bouwhoogte

- Aan de doelstelling van een positief exploitatieresultaat en voldoende risicodekking voldoen alleen scenario 1, scenario 3 en scenario 5

In een afweging tussen de bouwhoogte aan de Hollewand en de integrale plankwaliteit is ons advies:

- Te kiezen voor scenario 1 – het huidige plan - aangezien dat voorziet in een afgewogen stedenbouwkundig compositie, ruime doorzichten tussen gebouwen en daarmee een groen en doorwaadbaar gebied

- Planologisch ruimte te maken voor vier lagen en tijdens de planontwikkeling verder te onderzoeken of het aanlegpeil (licht) verdiept kan worden gekozen, indachtig het gestelde onder scenario 5

2 Onderzoeksvraag parkeerplaatsen



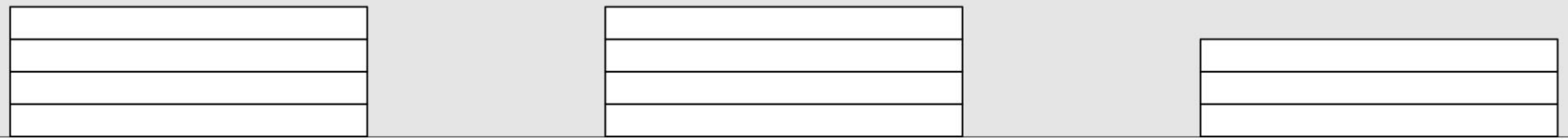
Huidig voorstel



, Huidig voorstel, parkeren langs Hollewand



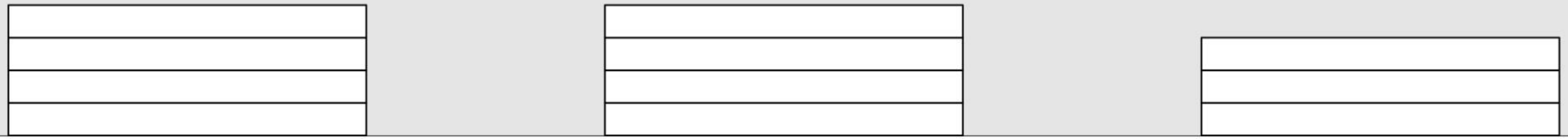
1



4 lagen, huidig voorstel



1



4 lagen, huidig voorstel, parkeren langs Hollewand

Advies parkeerplaatsen

- Toevoegen van meer auto's in het plan is vanuit stedenbouw en verkeersveiligheid niet wenselijk.
- Eigenlijk zijn er nu al veel parkeerplaatsen om van autoluw karakter waar te maken.
- De benodigde 42 parkeerplekken zijn binnen de gegevenheden en kwaliteiten van het vastgestelde stedenbouwkundige plan niet realiseerbaar
- Met de aanleg van de oversteek over de Geldersedijk wordt bereikt dat er niet meer parkeerplaatsen worden gemaakt dan op termijn nodig is (wanneer sociaal omgezet wordt naar intramuraal)
- Bovendien draagt de oversteek bij aan de relatie tussen de stad en het ommeland, aan het verlagen van de rijsnelheid op de Geldersedijk en daarmee aan het woon- en leefklimaat in dit deel van Hattem
- Alternatieven binnen het plangebied leiden niet tot lagere kosten

3 | Onderzoeksvraag Geldersedijk

markvanderheide
urban design

Vervolg

Wanneer de stuurgroep instemt met het advies van de projectgroep kan uitvoering gegeven worden aan deel 3 van de motie: verkeerskundig onderzoek naar de Geldersedijk, via een aparte opdracht aan R&B, te dekken in MIP (en deels grex Wzz)