Stedenbouwkundig plan ‘oude ijsbaan e.o.’ Hattem

Perspectief voor WZZ Geldersedijk en IKC cluster 1

6 oktober 2021



Inleiding 4
1. Opgave 6
2. Context 8
3. Visie 18
4. Plan 22
5. Openbare ruimte 32
6. Bouwvelden 44

Voorwoord

Hoe zorgen we voor een wijk waar het prettig wonen is? Waar u zorg om de hoek vindt en kinderen leren en samen zijn? Kortom: een plek die is ingericht voor de toekomst.

In dit stedenbouwkundig plan voor de woonzorgzone Geldersedijk vindt u de antwoorden op deze vragen. Samen met u - als omwonende, professional, belanghebbende of gemeenteraadslid - hebben we de afgelopen twee jaar onderzocht wat de waarden en kwaliteiten van de wijk en de woonzorgzone zijn. Dit was voor iedereen hard werken en leverde veel enthousiasme en goede gesprekken op. Het resultaat van al deze noeste arbeid is dit stedenbouwkundig plan. We zijn ons bewust van de impact van bepaalde keuzes op de omgeving van de woonzorgzone met onderwijs. Wij blijven daarom graag met u in gesprek over de verdere vormgeving van de openbare ruimte.

Al met al wordt de Woonzorgzone Geldersedijk een plek waar mensen prettig wonen. Waar men omkijkt naar elkaar. Waar gezorgd wordt voor de kwetsbaren. Waar jong en oud elkaar ontmoeten, waar kinderen en ouderen elkaar in beweging brengen. Een plek met groen en ruimte.

Dit stedenbouwkundige plan vormt een mooie start van de Woonzorgzone Geldersedijk met daarbinnen het eerste Hattemse Integraal kindcentrum. We wensen dat u net zo enthousiast, nieuwsgierig en betrokken blijft of raakt bij dit plan als wij. Want samen maken we deze plek een locatie waar de grote behoefte aan woningen en passende zorg bij elkaar komen en een prachtige plek voor de toekomst.

Auke Schipper en Carla Broekhuis-Bonte

Wethouders Woonzorgzone Geldersedijk



Inleiding

Dit document beschrijft het stedenbouwkundig plan voor ‘de oude ijsbaan en omgeving’, aan het 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 16 december 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het stedenbouwkundig plan vormt de grondslag voor planuitwerking in de vorm van bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 november 2020. Het plan is nadien geactualiseerd, conform het collegebesluit van 16 maart 2021, naar aanleiding van de motie die eveneens is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 november 2020.

Participatie

In lijn met het coalitieakkoord en de komende Omgevingswet zijn inwoners 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 onderzoeksstappen 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 aan inwoners en belanghebbenden, 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 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’ (hierna afgekort tot ‘oude ijsbaan’) 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. Het idee is om de clusters te vormen 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 zicht 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 conceptprogramma. Vervolgens is gekeken welk deel van deze toekomstige behoefte redelijkerwijs een plek zou kunnen krijgen in woonzorgzone Geldersedijk. De definitieve invulling van het programma voor de locatie wordt in de komende periode 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 overleggen we met de deelnemende scholen. De uitgangspunten en afspraken ten aanzien van de realisatie van het IKC leggen we apart voor aan raad en bestuur. 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

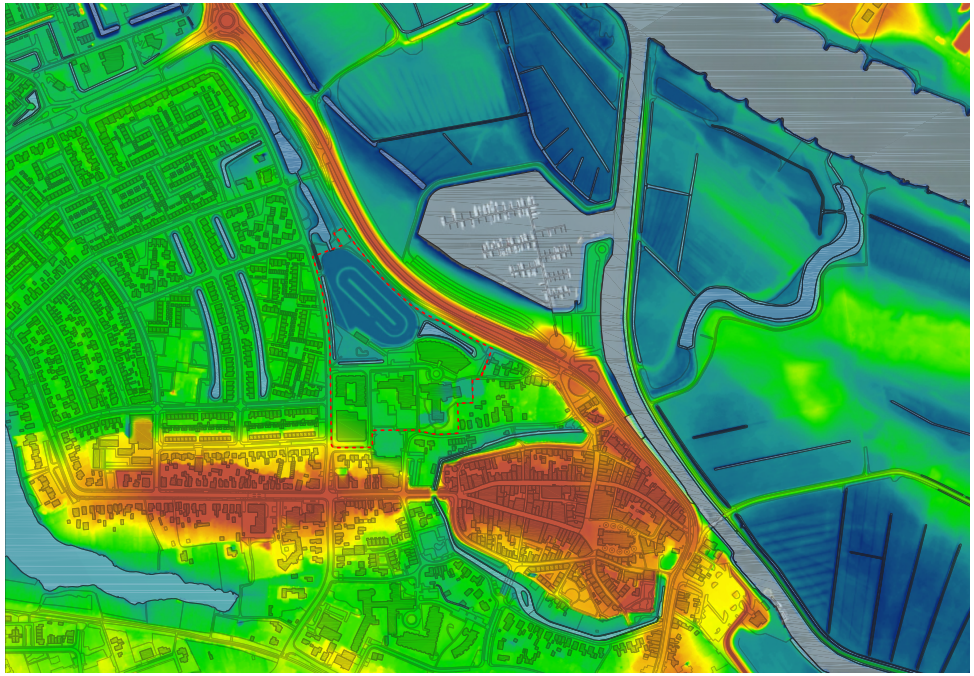
beweegtuin
groen
gymzaal
Knarrenhof
onderwijs in brede school
petanque
speeltuin
woonvorm jongeren die deels zelfstandig kunnen wonen

2 Context

Opbouw

Hattem ligt op de overgang van de Veluwe en het rivierenlandschap van de IJssel. Dit heeft geresulteerd in 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 ligt 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



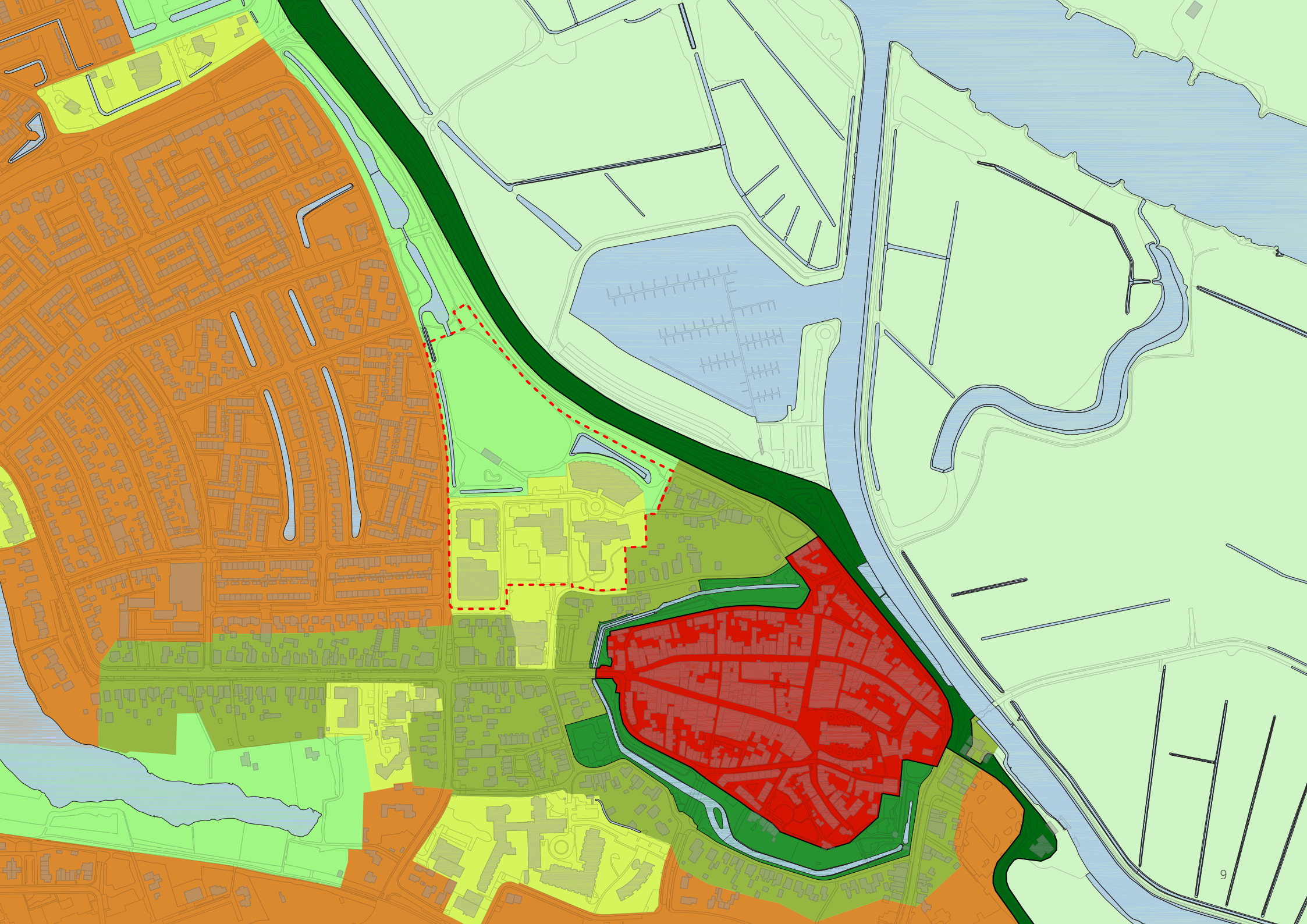
1950



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 het 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 graslanden en verspreide bomen waarmee de gebouwen rondom het Hof van Blom zijn omgeven, brengen het grote landschap tot aan de rand van de oude stad.



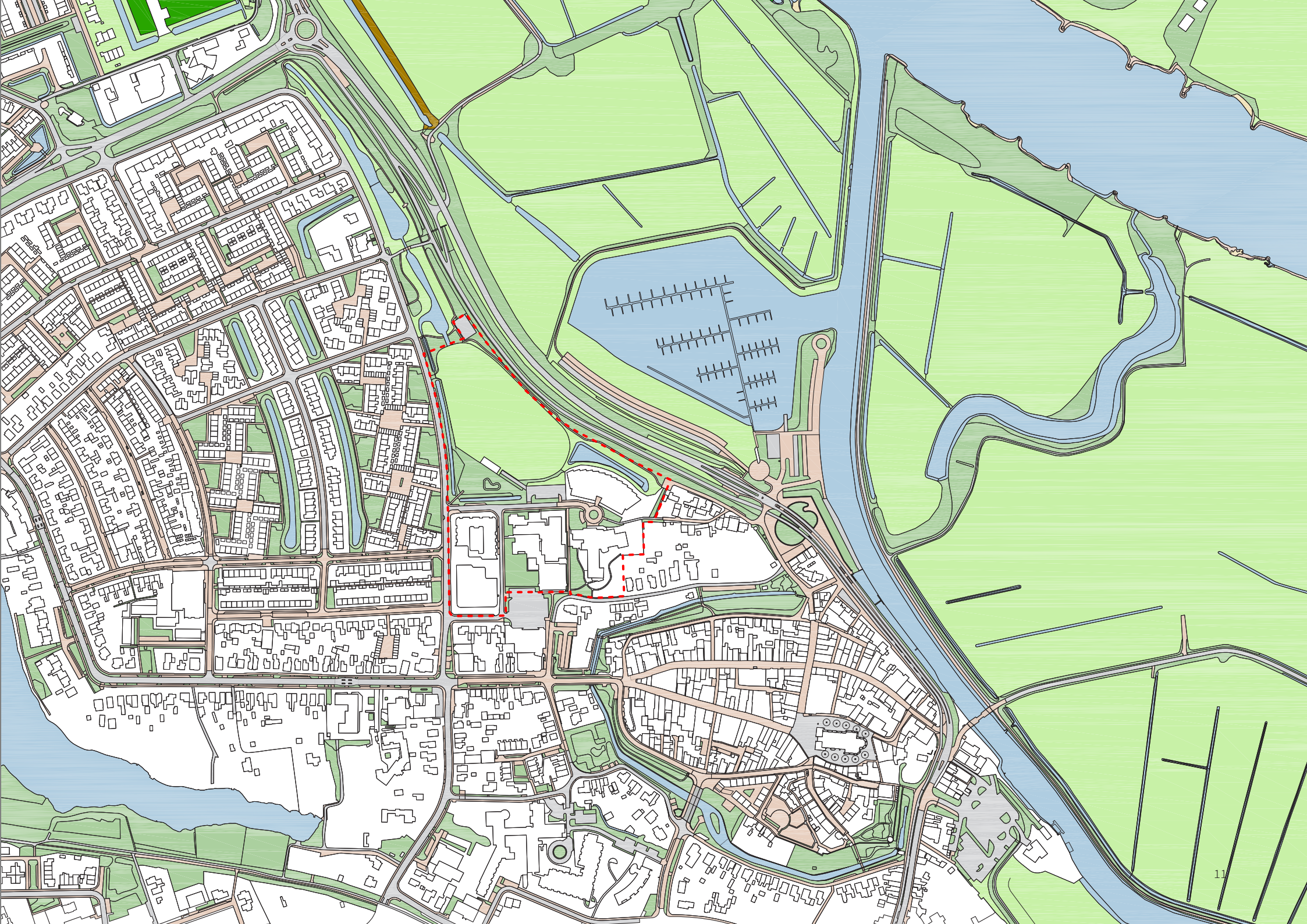








openbare ruimte en landschap >



Verkeer

Van het plangebied en omgeving is de verkeerssituatie in kaart gebracht. De gebruiksintensiteiten van wegen zijn gemeten en het aantal parkeerplaatsen en de bezetting daarvan is geteld. Door ook de verkeersgeneratie van de nieuwe functies te berekenen ontstaat een nauwkeurig beeld van de opgave.

Het plangebied is navenant rustig uit een oogpunt van verkeer. Het Hof van Blom is de enige weg die het gebied inloopt. Daarnaast wordt het gebied doorkruist 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 kinderen naar 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.

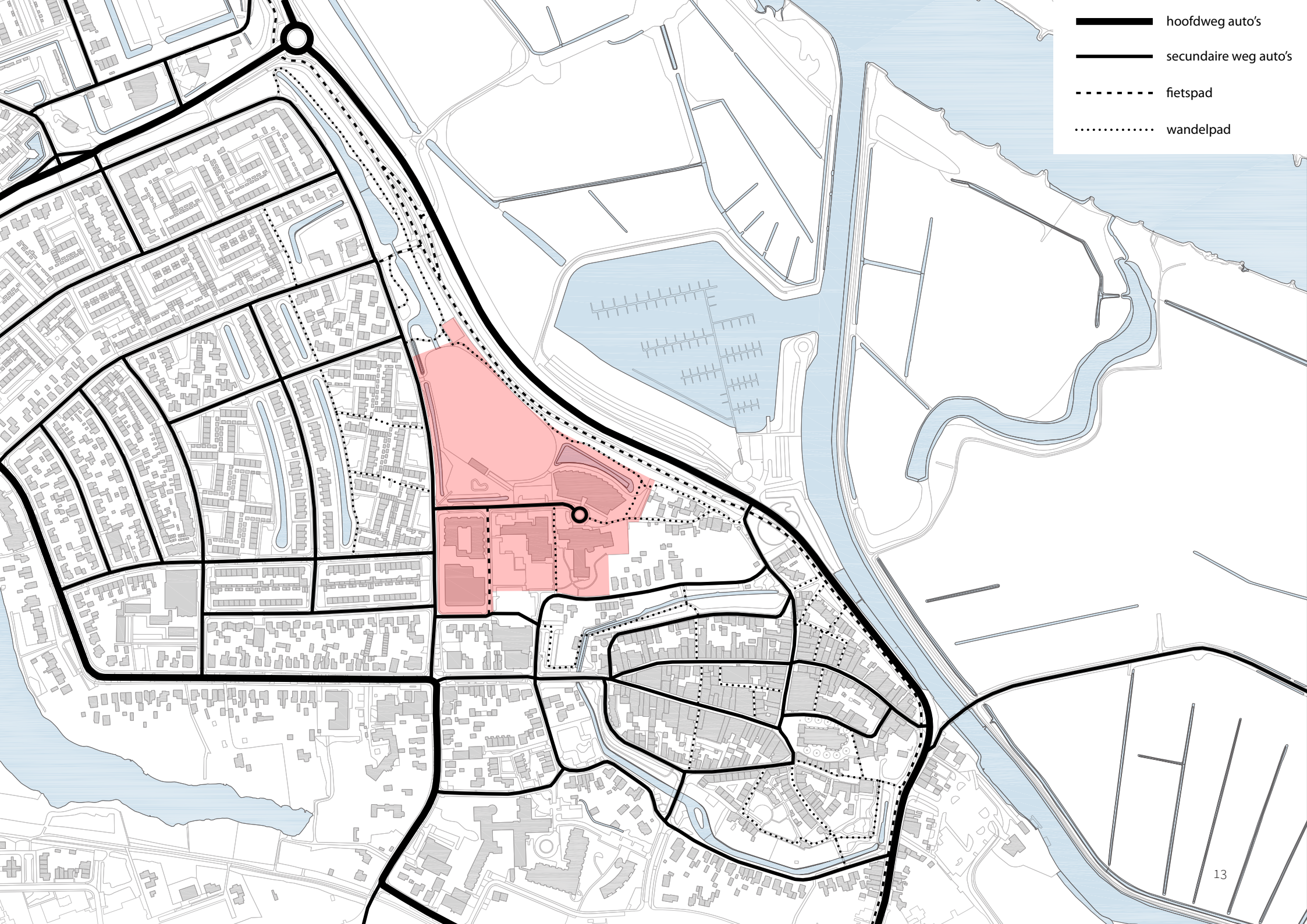
De locatie wordt per auto bereikt via de Hollewand. De gemiddelde snelheid die daar gereden wordt ligt aan de zuidzijde van de locatie behoorlijk in de buurt van het 30 km/uur regime dat hier van kracht is. Naar het noorden toe loopt het echter op. In het ideale geval draagt de ontwikkeling van de 'oude ijsbaan' bij aan het verlagen van de rijsnelheid.

intensiteiten onderzoek, Geldersedijk: 8 tot 14 januari 2019; overige meetpunten 12 tot 20 juni 2019



voorbeeld Kiss & Ride (basisschool Anna van Buren, Enschede)

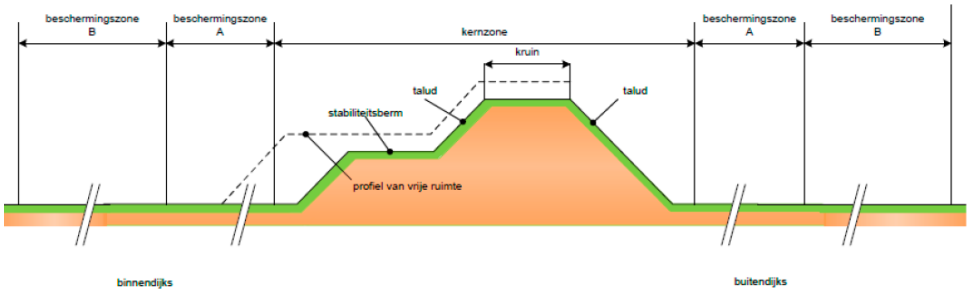



hoofdweg auto's
secundaire weg auto's
fietspad
wandelpad

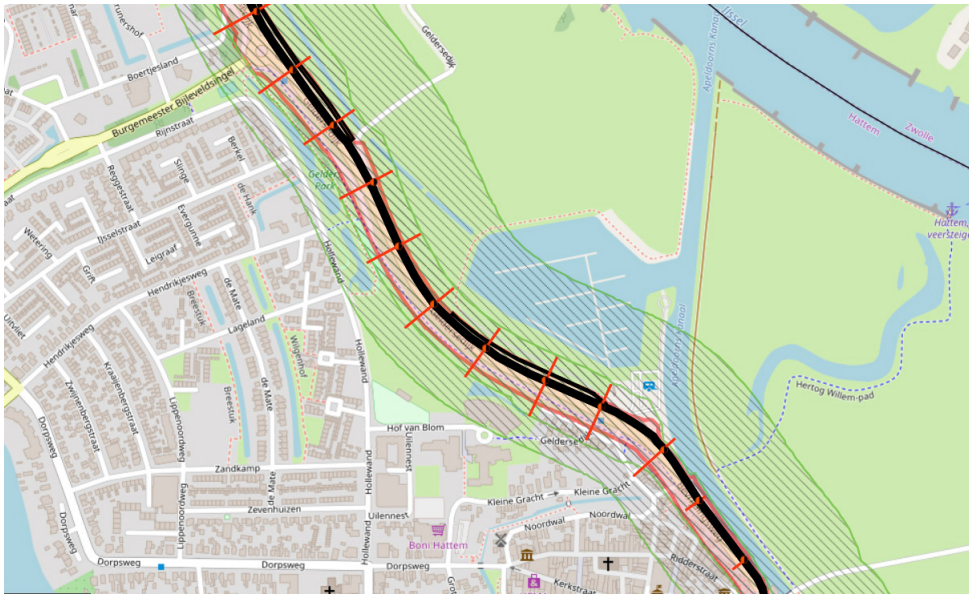
Water

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.

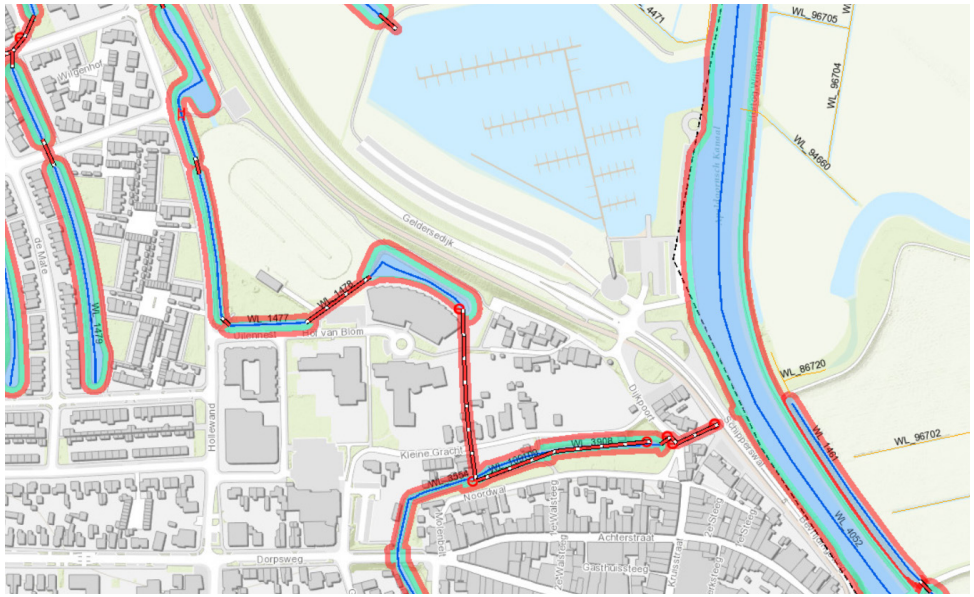
Als gevolg van de klimaatverandering moet voor de toekomst rekening gehouden worden met heviger regenbuien. Het regenwater moet in het gebied gebufferd worden. Het derde aandachtspunt vanuit het thema water is de sloot langs de Hollewand en het Hof van Blom. Deze heeft een watervoerende functie en moet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



schema waterkering Geldersedijk



legger waterkering



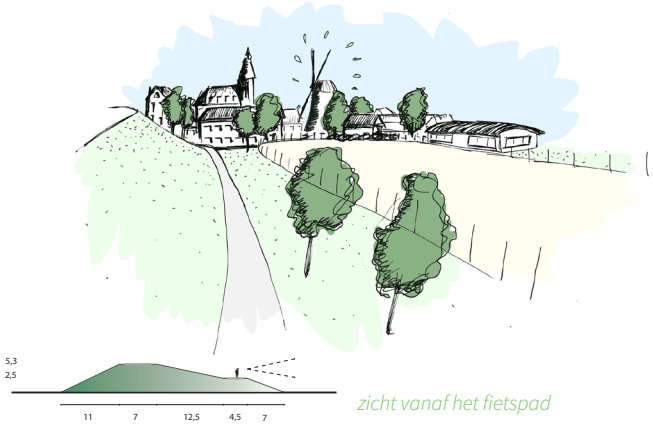
legger watersysteem



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 Geldersedijk te beschermen. Dit levert voor het oostelijk deel van de locatie een beperking in de hoogte op van twee 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 van het plangebied wordt hierdoor de hoogte beperkt tot circa drie bouwlagen. Naar het noorden toe loopt dit op naar circa vier lagen.



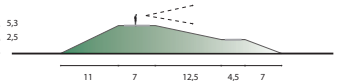


zicht vanaf het fietspad

zicht op molen de Fortuin





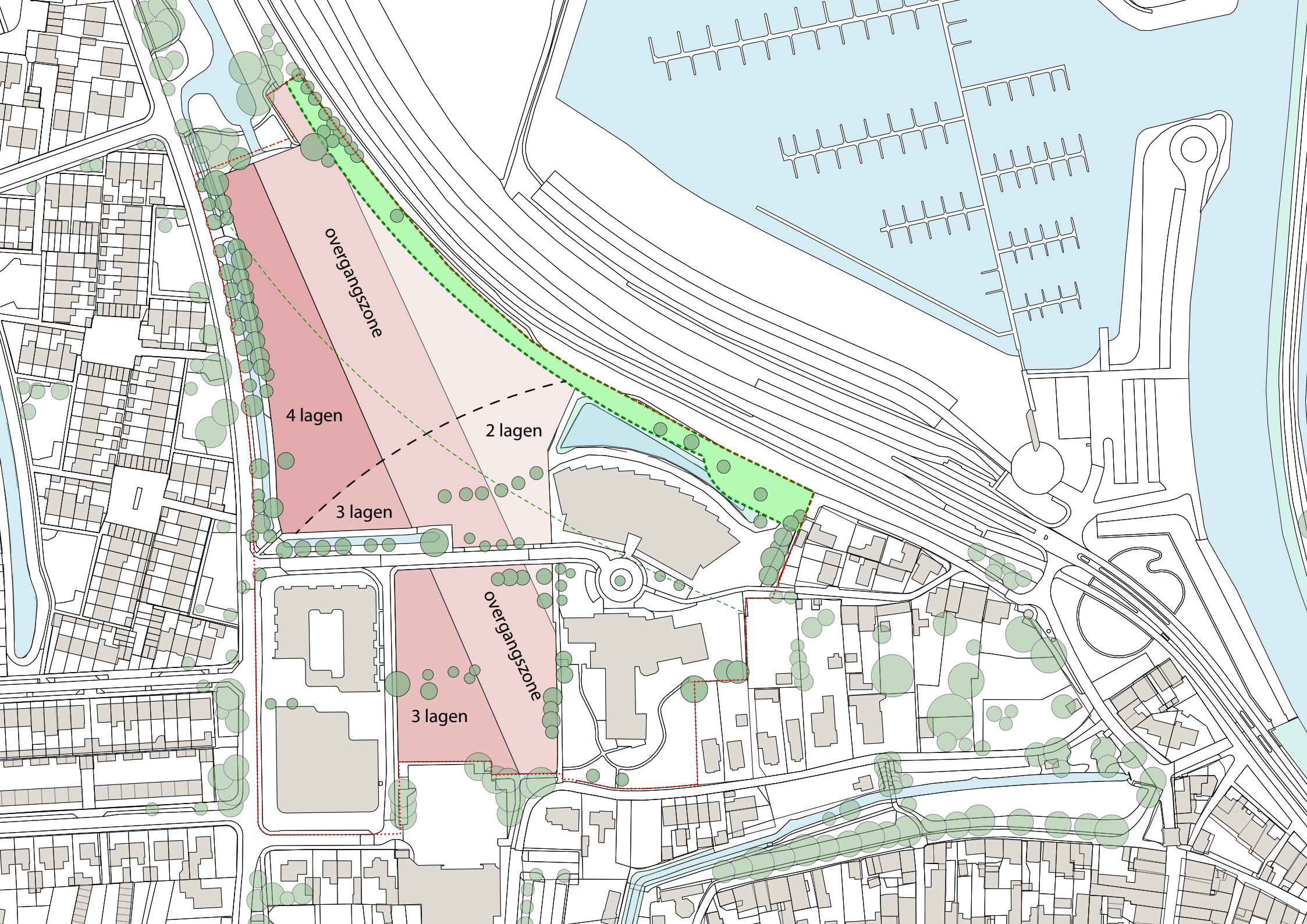


zicht vanaf de rijbaan



zichtlijnen studie Hattem (bureau Maan)

randvoorwaarden kaart >


overgangszone
4 lagen
2 lagen
3 lagen
overgangszone
3 lagen

3 Visie

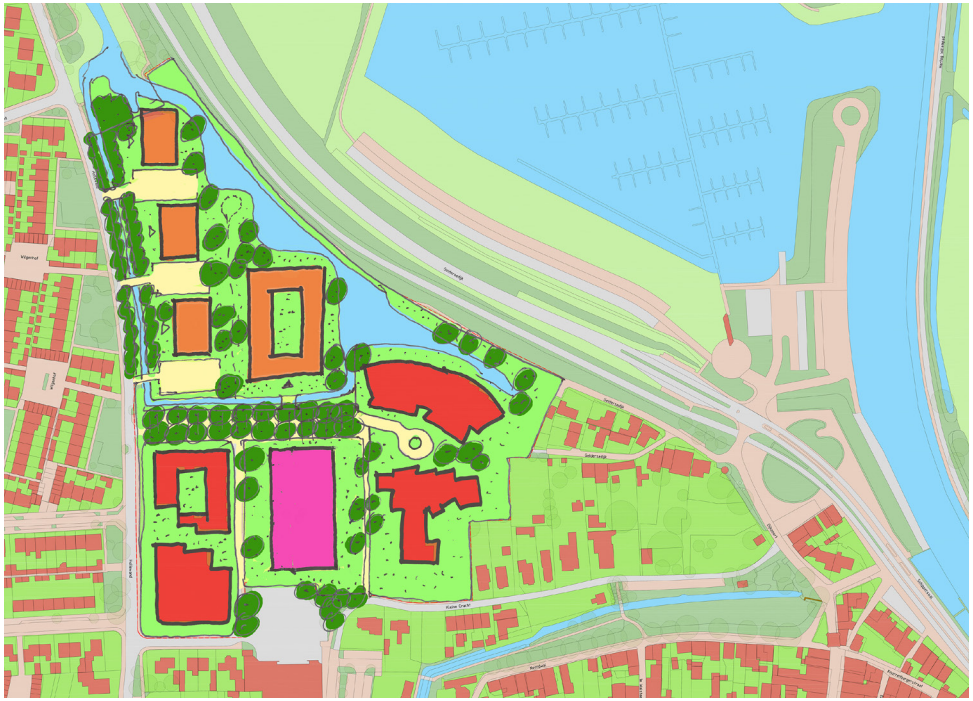
Om te onderzoeken wat de meest aantrekkelijke manier is om het gebied in te richten zijn verschillende modellen getekend en met elkaar vergeleken. Uit het ontwerponderzoek kwam naar voren dat er globaal vier manieren zijn om 'de puzzel te leggen'. Hierbij is de positie van het grootste puzzelstuk – het IKC – uitgangspunt geweest voor de vier modellen.

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 het 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 het 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 A

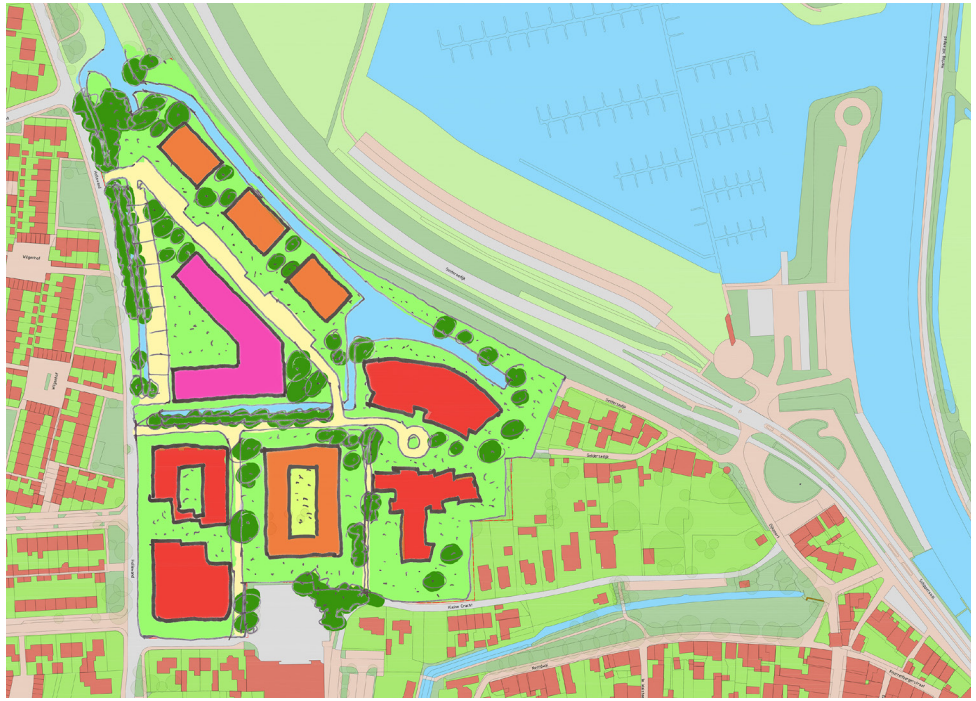


model B



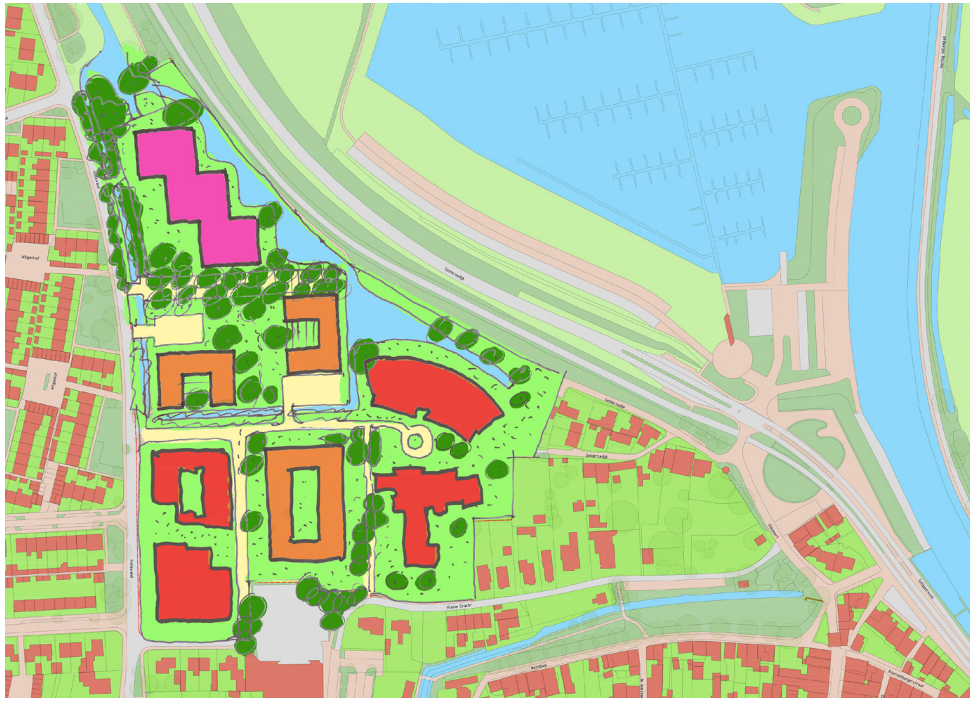
Model C gaat uit van een centrale ligging voor de scholen. Doordat deze langs de Hollewand komen te staan, komt de woningbouw tegen de Geldersedijk te liggen. Om deze woningen te bereiken wordt een nieuwe verbinding gemaakt tussen Hollewand en Hof van Blom. De Kiss & Ride is gedacht langs de Hollewand.

model C



In model D is het nieuwe IKC aan de noordzijde geplaatst, waardoor deze volledig los komt te liggen van de woonzorgzone. 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 het Hof van Blom.

model D



Participatie

Op 20 & 26 juni 2019 hebben de deelnemers aan de werksessies gereageerd op de vier 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 participatiesessie op 11 juli is aan de betrokkenen gevraagd om de beoogdelingscriteria te bespreken en deze in volgorde van belangrijkheid te plaatsen. Op basis hiervan is een gewogen lijst van criteria gemaakt. Daarnaast hebben 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 zijn. Per saldo is voor beide argumenten iets te zeggen, zodat dit criterium niet 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 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 dichter 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 het 'voorrang van rechts principe'.

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 de modellen B, C en D als financieel en praktisch voordeel dat de school maar éénmaal hoeft te verhuizen.

6 Stedenbouwkundige kwaliteit
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de modellen erg verschillend. Model C is het minst sterk: de samenhang is klein en de woningbouw aan de Geldersedijk komt hierdoor 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 de modellen 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

De 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 de modellen 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.

Aanvullende thema's

Op 11 juli 2019 is door de deelnemers aan de participatiesessie, in aanvulling op de beoordelingscriteria, een lijst met aandachtspunten en ideeën 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

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 stedenbouwkudige visie en het stedenbouwkundig plan. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de reacties en aandachtspunten die mee zijn gegeven vanuit de participatie.

4 Plan

Het stedenbouwkundig plan beoogt een fijne en veilige woon- en leefomgeving te maken voor de toekomstige gebruikers van de ‘oude ijsbaan’. 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

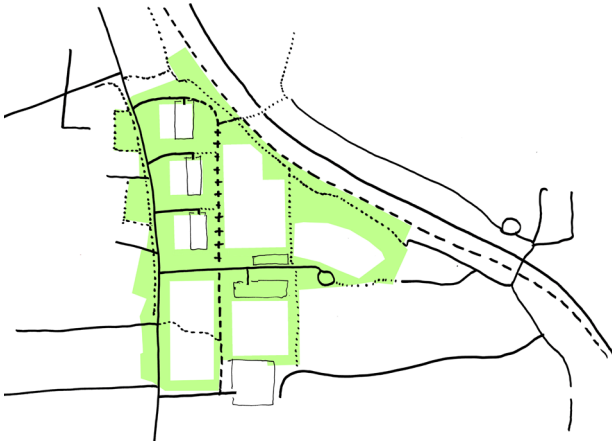
De ‘oude ijsbaan’ wordt vormgegeven als een verkeersluw gebied, waar kwetsbare verkeersdeelnemers het primaat hebben en de auto te gast is. Daarmee ontstaat een prettige en veilige woon- en leefomgeving voor alle gebruikers. De verkeersluwe inzet komt tot uitdrukking in de erfachtige inrichting van de openbare ruimte. Het erf maakt het mogelijk om de openbare ruimte drempelloos uit te voeren, zodat deze optimaal geschikt is voor rolstoelgebruikers en mensen met rollator. De snelheid van het verkeer op de Hollewand zal worden afgeremd door de aanleg van drempels ter plaatse van aansluitende wegen

De 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 bij 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’ heeft een landelijk karakter. Het rivierenlandschap loopt nagenoeg tot aan de oude bolwerken. Bij de inrichting van het plangebied is geprobeerd om deze karakteristiek vast te houden. Door een robuust raamwerk van graslanden en water te maken is het rivierenlandschap voelbaar tot diep in de stad. Het raamwerk creëert 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 gespreide bomen en boomgroepen 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

raamwerk



raamwerk met infrastructuur



raamwerk met infrastructuur en bebouwing

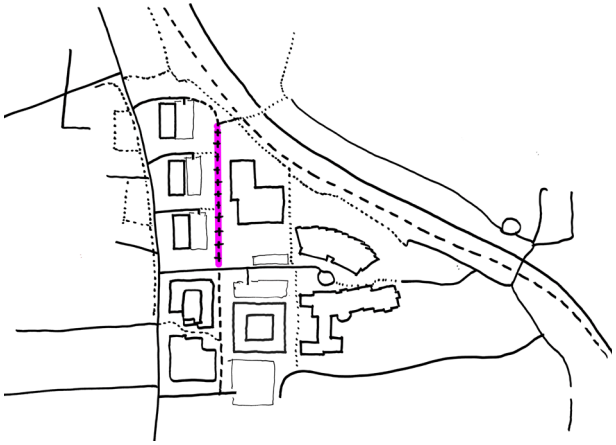
gebieden die bij hevige regenval dienen als bufferruimte. In de ruimtes die vrijgelaten worden in het raamwerk bevinden zich de gebouwen en het parkeren.

Synergie en interactie

De openbare ruimte is dé plek waar de 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 slechts tweemaal per dag 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 hardloopwedstrijden 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 bewegen gezond is voor jong en oud, en een belangrijke rol speelt bij het 'gezond oud worden'. Deze gemene deler draagt bovendien bij aan interactie tussen de uiteenlopende gebruikersgroepen. Ter ondersteuning van dit thema wordt de boulevard links en rechts voorzien van spelaanleidingen die voor jong en oud het spelen en bewegen stimuleren. Rondom de bewegingsboulevard bevinden zich sport- en speeltoestellen en de skatebaan. De boulevard 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 en als route naar de parkeerplaats aan de noordzijde van de Geldersedijk.

Divers en flexibel

De 'oude ijsbaan' biedt ruimte aan mensen in verschillende levensfases 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 dit biedt kansen voor sociale interactie. De diversiteit aan gebruiksvormen maakt dat ook de nieuwe gebouwen verschillend worden, qua vorm en 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 gebouwvorm en 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 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 worden. Op de percelen is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de gebouwen ontwikkeld mogen worden. Voor elk perceel formuleren we een aantal ‘regels voor het bouwen’. De ‘harde’, meetbare regels worden opgenomen in het bestemmingsplan. De ‘zachte’, subjectieve regels nemen we op in de beschrijving van de beeldkwaliteit.

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

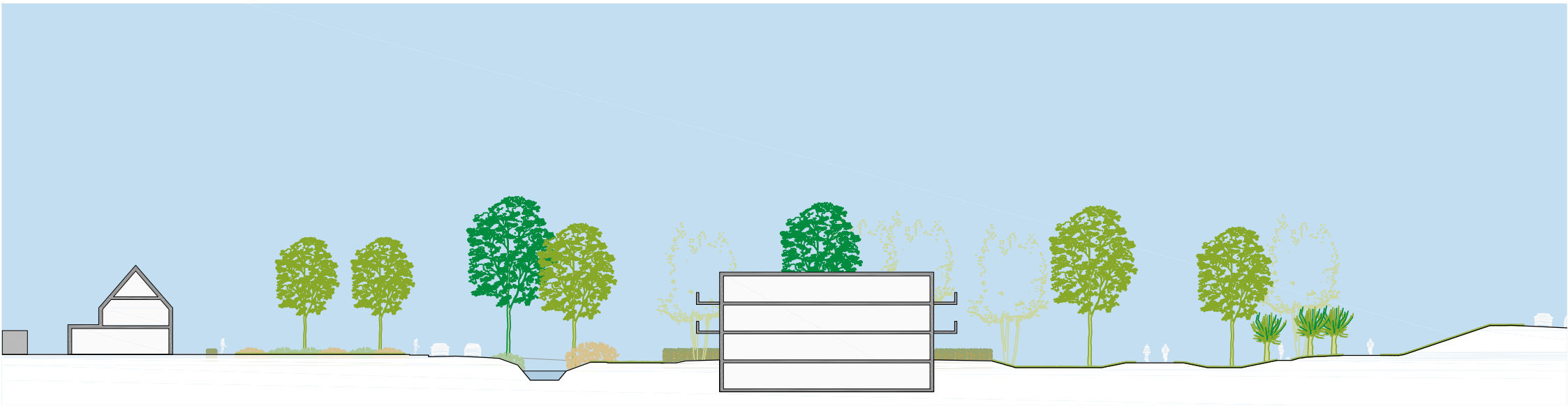



Plankaart
LEGENDA
bouwvlak
gebakken klinkers
asfalt (boulevard)
halfverharding
bestaande verharding
tuin/ perceel
bloemrijk gras
wadi
water
nieuwe boom
bestaande boom
Wilgenhof
Lageland
Hollewand
Geldersedijk
de Morte
Zandkamp
Zevenhuizen
Kleine Gracht
Hoornwal

Voorbeelduitwerking

Omwille 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. Deze uitwerking wordt niet letterlijk gerealiseerd, maar geeft wel een goede indruk hoe het gebied er ruimtelijk gezien uit kan komen te zien. Op basis van de voorbeelduitwerking zijn tevens de vogelvluchtbeelden en doorsnedes gemaakt die in dit document getoond worden.

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




Voorbeelduitwerking
LEGENDA
bouwvlak
gebakken klinkers
asfalt (boulevard)
halfverharding
bestaande verharding
tuin/ perceel
bloemrijk gras
wadi
water
nieuwe boom
bestaande boom
Wilgenhof
Lageland
Hollewand
de Morte
Zandkamp
Zevenhuizen
Geldersedijk
Kleine Gracht
Noorddijk

Planbeschijving

Van Heemstralocatie

De straat Hof van Blom, die de verbinding vormt tussen de Hollewand en de gebouwen *Hof van Blom* en *Atrium*, blijft in de toekomst op de huidige positie 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 carrévormige gebouw wordt zo ingedeeld dat het – vroeger of later - geschikt gemaakt kan worden voor intramurale zorg. De behoefte aan intramurale plekken in Hattem stijgt de komende jaren. Met de ontwikkeling van dit gebouw wordt een bijdrage geleverd aan deze behoefte. Tussen de Van Heemstralocatie en het Hof van Blom komen nieuwe parkeerplaatsen voor het nieuwe gebouw en een deel van de behoefte uit de omgeving.

IKC

Aan de overzijde, ten noorden van het Hof van Blom is het nieuwe IKC gesitueerd. Het integraal kindcentrum 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 buitenspelen bevindt zich aan de noordoostzijde van het gebouw, zodat het geluid geen probleem vomt voor zittende en nieuwe bewoners in de omgeving. Tussen het IKC en de straat Hof van Blom is eveneens een openbare parkeerplaats getekend.

Woongebouwen aan de Hollewand

Langs de Hollewand komen drie nieuwe woongebouwen. Het noordelijke en middelste gebouw delen een aansluiting op 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 worden afzonderlijk uitgegeven.

Het zuidelijke gebouw heeft maximaal drie lagen en wordt, naar het zich nu aan laat zien, ontwikkeld 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, eveneens in drie bouwlagen en voorzien van een ondergrondse parkeervoorziening. In de uitwerking zal gezocht worden naar partijen die in de ontwikkeling, de programmatisch-functionele invulling en het beheer van de gebouwen waarachtig uitdrukking geven aan het begrip woonzorgzone.


Geldersedijk
Hollewand noord
Hollewand midden
Hollewand zuid
Bewegingsboulevard
Integraal kindcentrum
Atrium gebouw
Hof van Blom
Hof van Blom
Van Heemstralocatie
Hollewand
Uilennest
Boni
Vogelvlucht noordoost

Programma

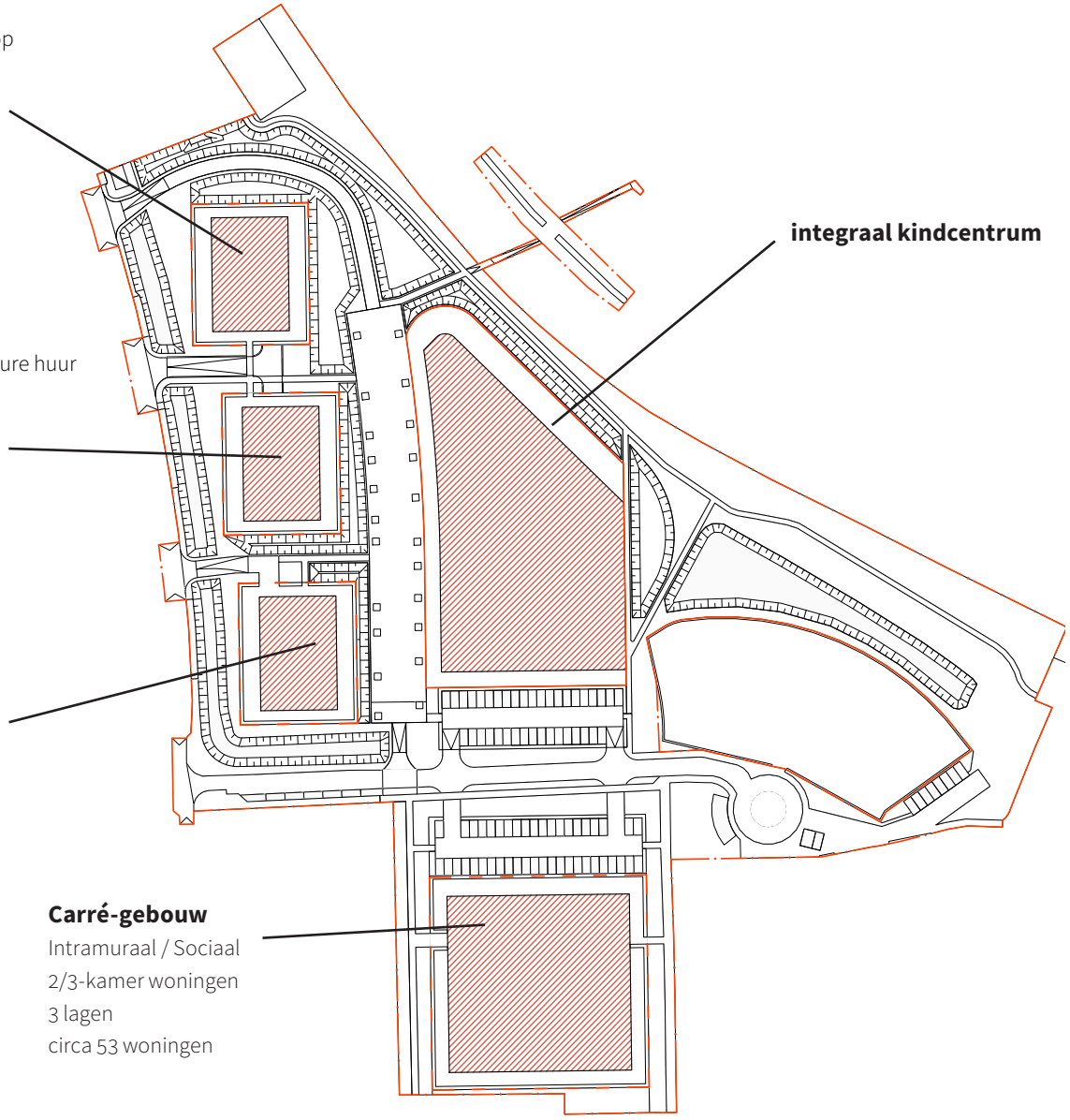
Uitgaande van de voorbeeldverkaveling ziet het programma er als volgt uit:

Hollewand noord
Seniorenwonen, dure koop
3/4-kamer woningen
3 lagen
ca. 18 woningen

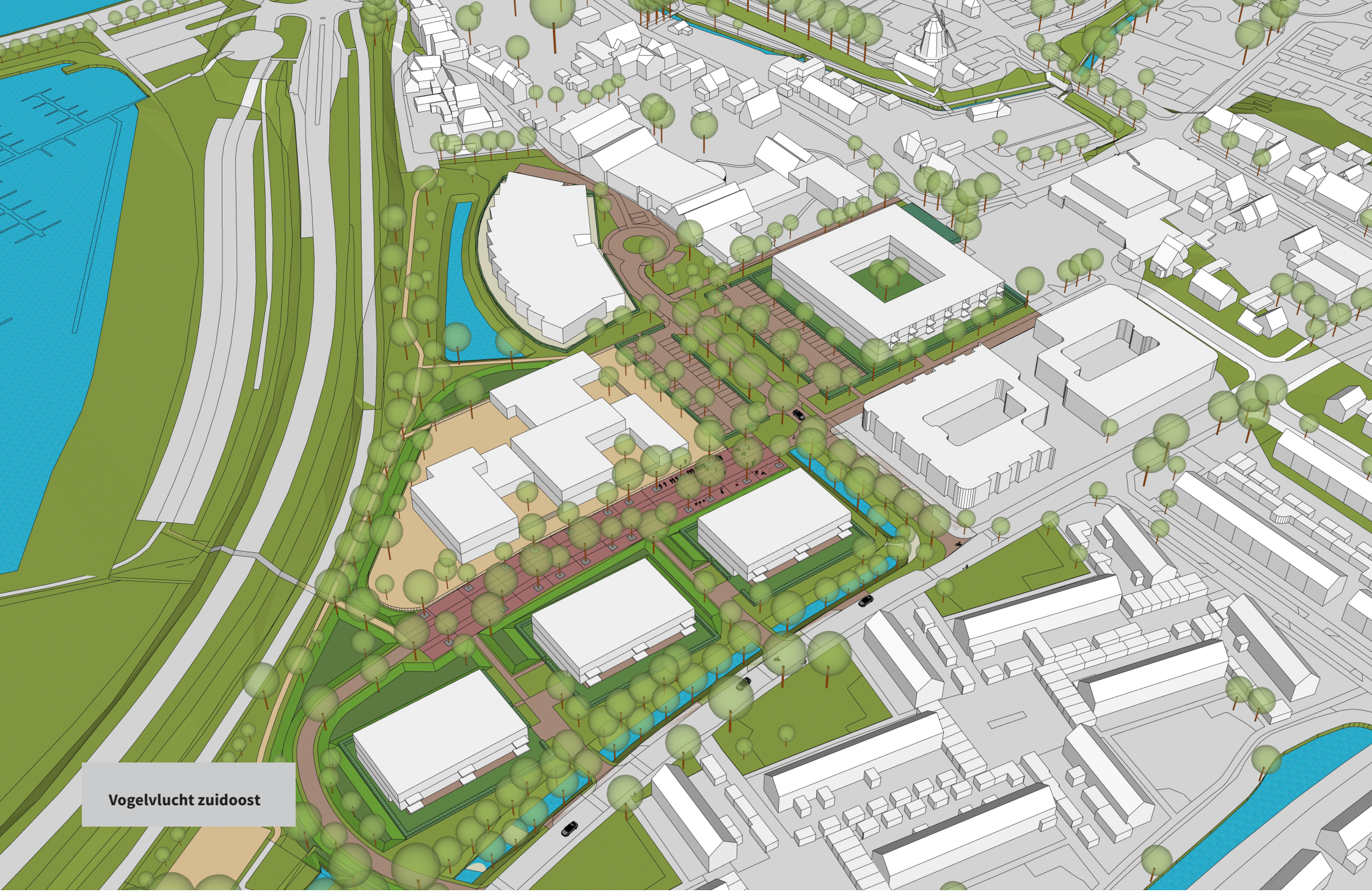
Hollewand midden
Seniorenwonen, middeldure huur
3-kamer woningen
3 lagen
ca. 24 woningen

Hollewand zuid
Intramuraal (de Luwte)
2/3-kamer woningen
3 lagen
ca. 22 woningen

Carré-gebouw
Intramuraal / Sociaal
2/3-kamer woningen
3 lagen
circa 53 woningen



Kaart Programma



Vogelvlucht zuidoost

5 Openbare ruimte

Landschap en beplanting

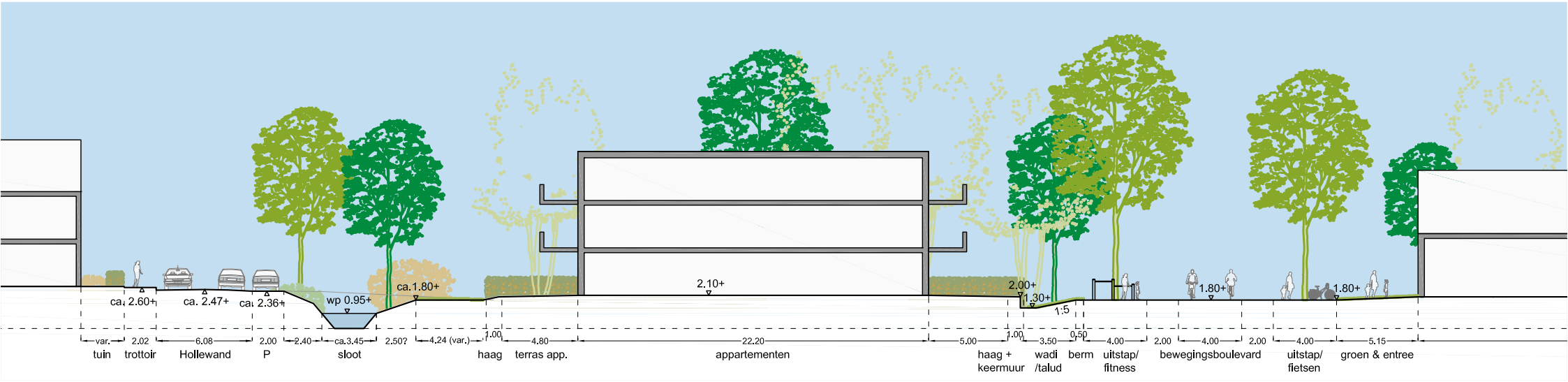
De openbare ruimte wordt gekenmerkt door brede parkachtige ruimtes en verharding die zoveel mogelijk los ligt van de percelen en bebouwing. Met deze losse compositie wordt aansluiting gezocht bij het landelijke beeld van het buitengebied. Tegelijkertijd draagt dit bij aan de woon- en belevingskwaliteit. De maatvoering is royaal van opzet, waardoor er ruimte is voor een informele groenstructuur met los verspreide bomen. Voor de soortenkeuze wordt uitgegaan van bomen en planten die van nature voorkomen in het rivierenlandschap. De informele opzet wordt versterkt door de toepassing van verschillende boomsoorten per profiel. Dat heeft bovendien als voordeel dat de groenstructuur minder gevoelig is voor ziekten en plagen. 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 te hebben. 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 bestaande uit één soort. Hier profiteren insectenetende vogels vervolgens weer van.

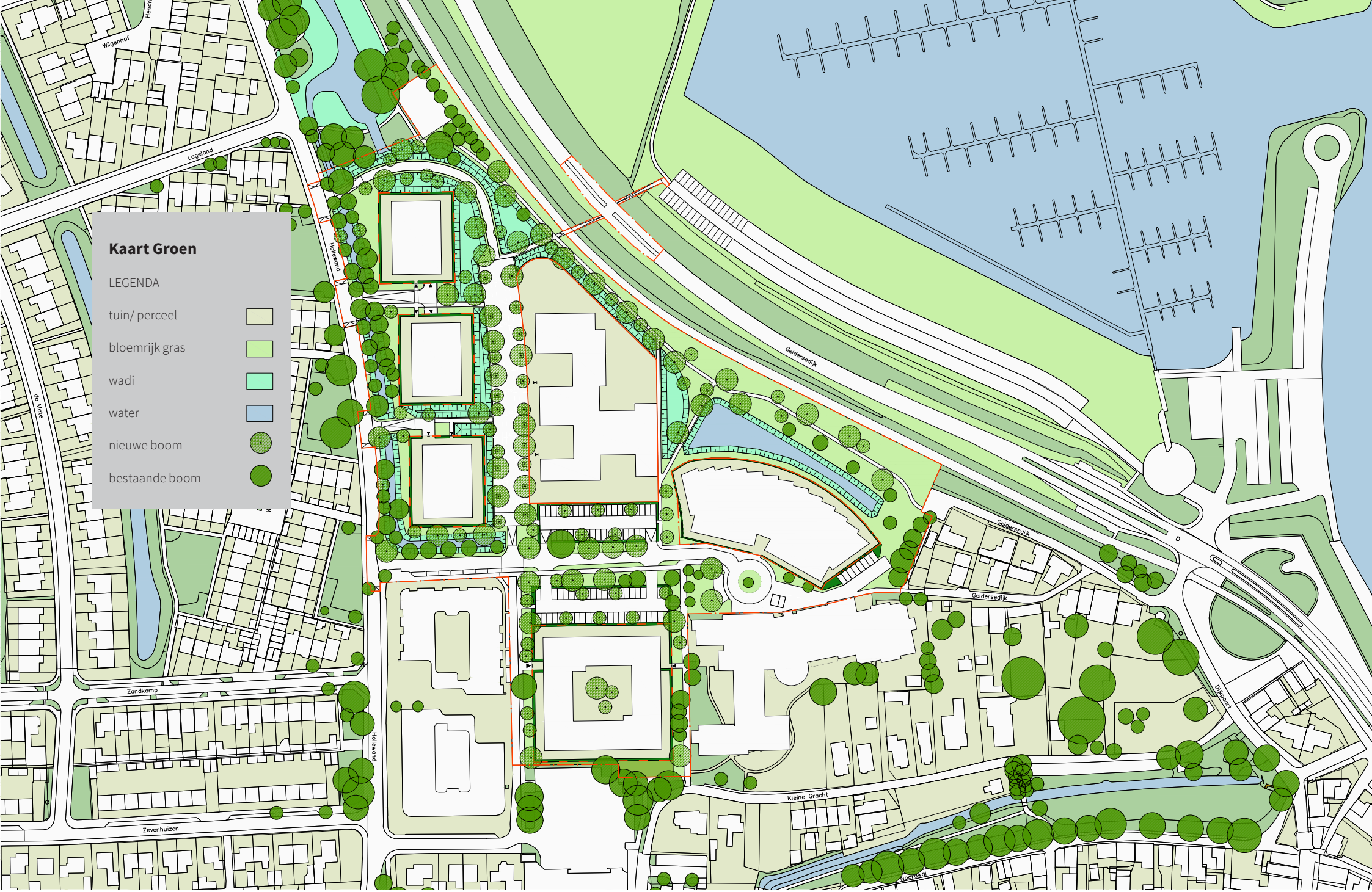


referentiebeeld los verspreide bomen

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



kaart groen en water >


Kaart Groen
LEGENDA
tuin/ perceel
bloemrijk gras
wadi
water
nieuwe boom
bestaande boom
Lageland
Wilgenhof
Hollewand
Geldersedijk
de Morte
Zandkamp
Zevenhuizen
Kleine Gracht
Hoornwal

Water en waterberging

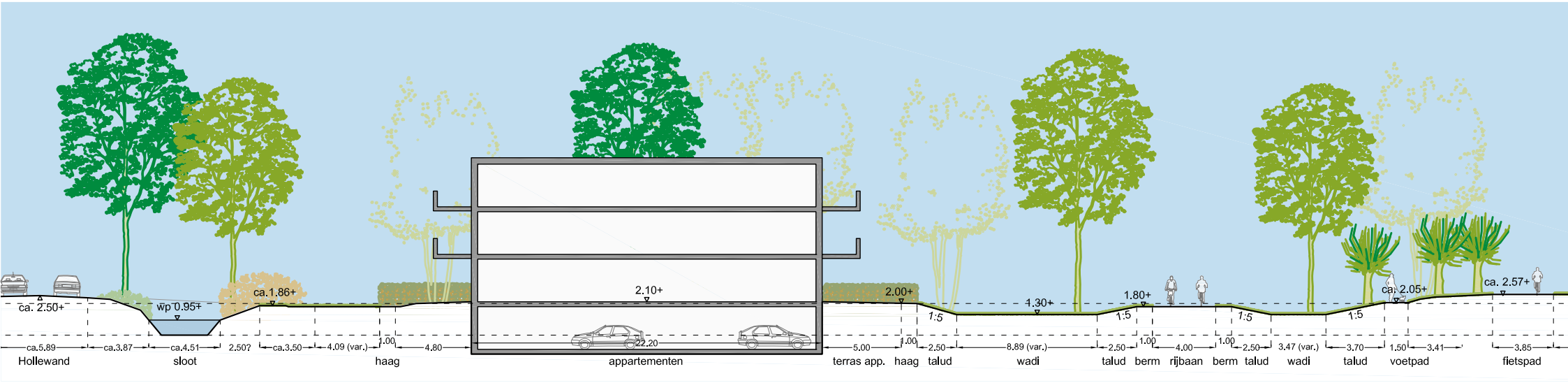
Integraal onderdeel van het plan voor de ‘oude ijsbaan’ is een visie op water en waterberging. De bestaande watergang door het plan blijft grotendeels intact. Daarnaast is voorzien in een groot areaal aan waterberging. De bergingscapaciteit is afgestemd met het waterschap. In de maatvoering is rekening 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 of infiltratievelden worden genoemd. Het water wordt vertraagd afgevoerd, dan wel ter plekke inzijgen, afhankelijk van de gewenste werking en de bodemopbouw. Dit wordt verder uitgewerkt in 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.



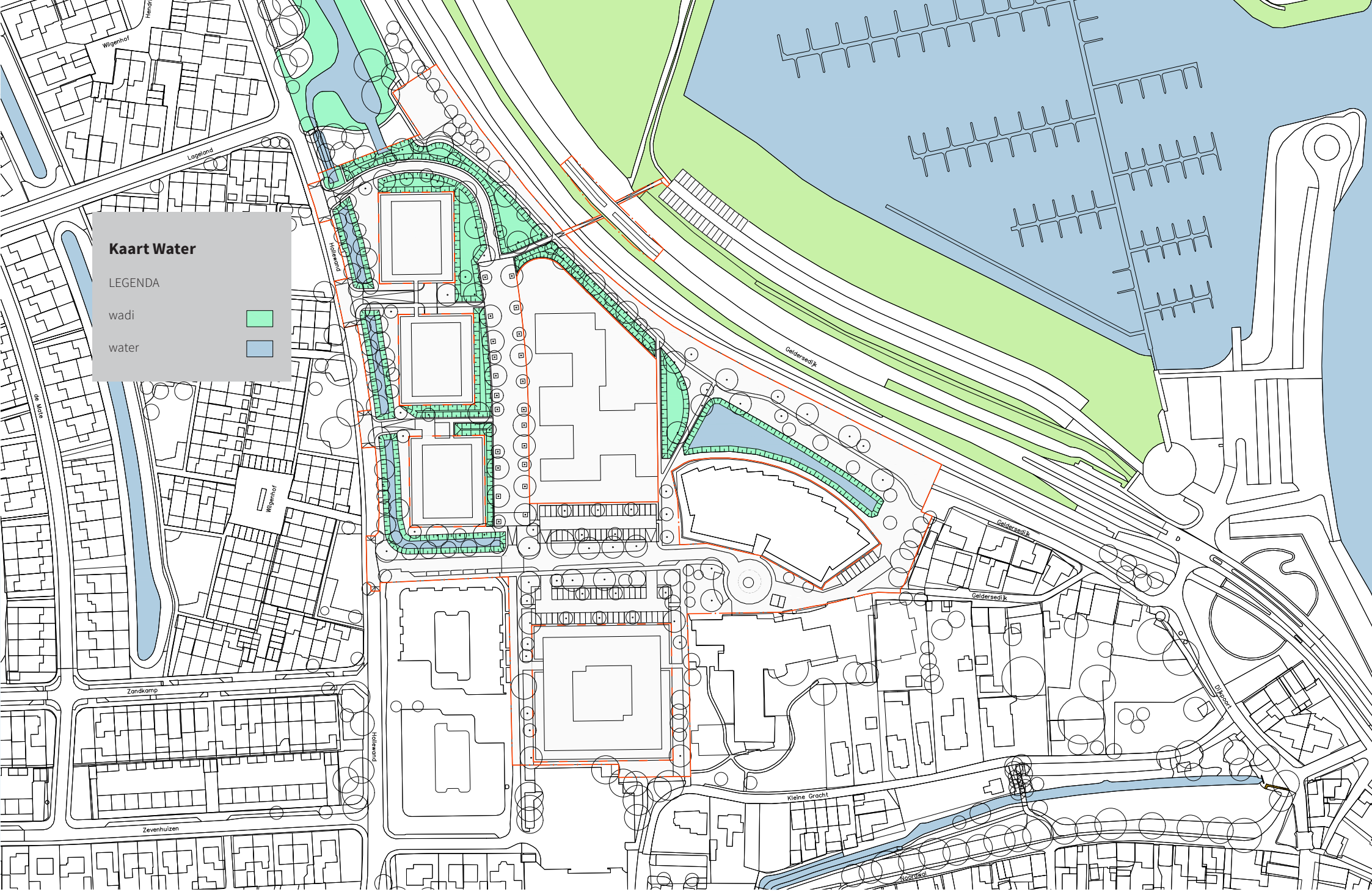


referentiebeelden wadi’s

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



kaart water en waterberging >


Kaart Water
LEGENDA
wadi
water
Wilgenhof
Lageland
Hollewand
Geldersedijk
de Morte
Zandkamp
Zevenhuizen
Kleine Gracht
Dijkpoort
Noordwal

Verharding

De ‘oude ijsbaan’ 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 klassieke stoep-straat profiel. Voor ouderen, maar bijvoorbeeld ook voor mensen met kinderwagens, is drempelloosheid en een goede beloopbaarheid belangrijk. Dat is vertaald in een maaiveld à niveau, met zo min mogelijk obstakels op de routes. Daarnaast wordt ingezet op maximale bewegingsruimte voor langzaam verkeer en voldoende pauzeplekken langs de route. 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. Het erf-karakter contrasteert met de asfaltverharding in de omgeving. Bij de vormgeving en detaillering wordt een landschappelijk beeld nagestreefd. Dit wordt vertaald in een eenvoudige, oppervlakkige afwatering, richting de groene bermen en wadi’s. Voor het formaat en de kleur wordt aansluiting gezocht bij de roodbruine klinkerverharding die ook in het centrum van Hattem te vinden is. Op het algemene inrichtingsprincipe bestaan twee uitzonderingen. Voor vrijliggende wandelpaden op de overgang richting de Geldersedijk wordt halfverharding gebruikt, om de landschappelijke beleving 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. Er wordt een goede groeiplaats voor bomen gecreëerd door de toepassing van boomroosters en de juiste opbouw van de ondergrond.



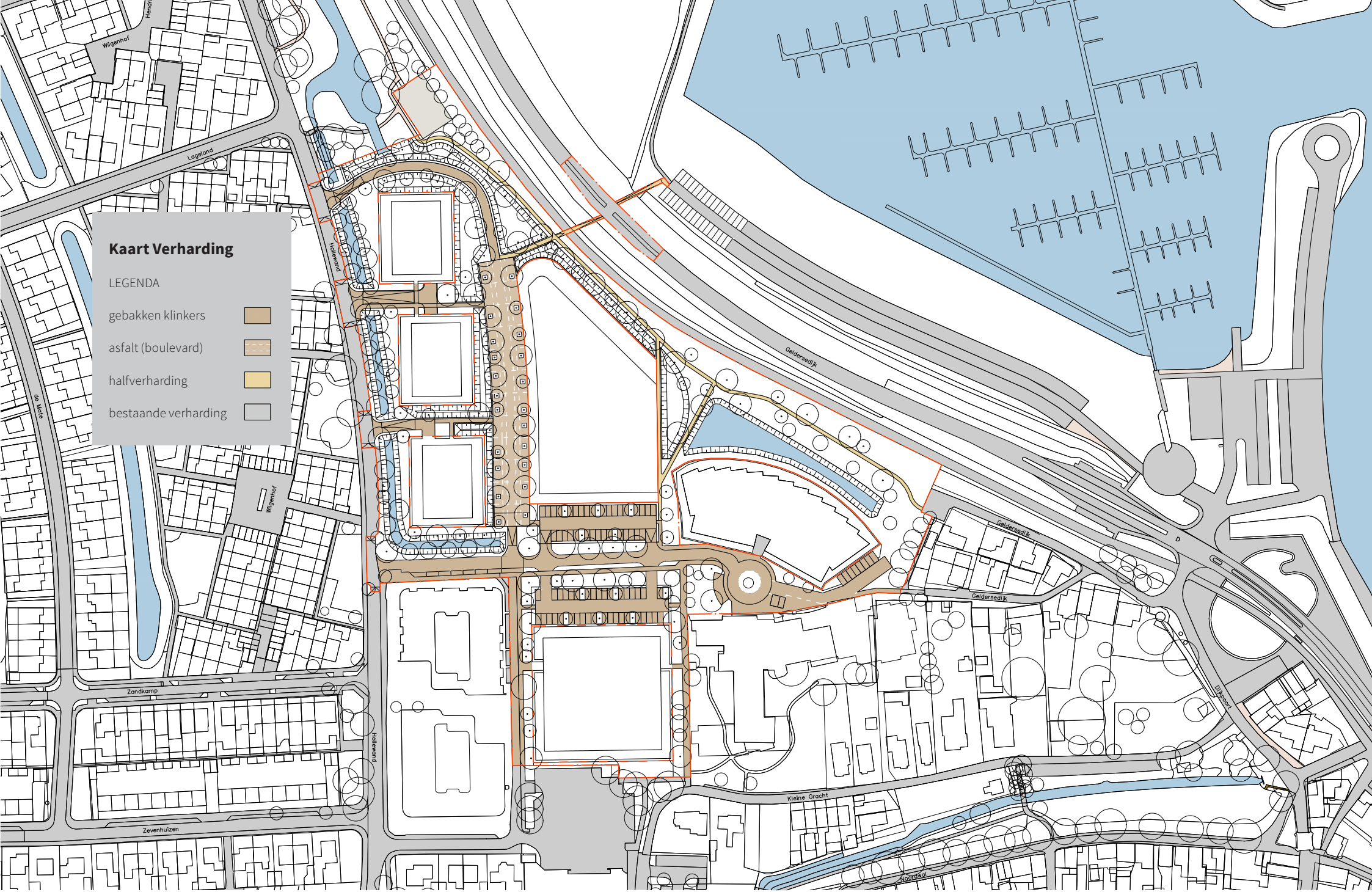
referentiebeeld roodbruine klinker, paden en wegen



referentiebeeld halfverharding, wandelpaden



referentiebeeld asfalt, bewegingsboulevard


Kaart Verharding
LEGENDA
gebakken klinkers
asfalt (boulevard)
halfverharding
bestaande verharding
Wilgenhof
Lageland
Hollewand
Geldersedijk
de Morte
Zandkamp
Zevenhuizen
Kleine Gracht
Noordwal
Dijkpoort

Verkeer

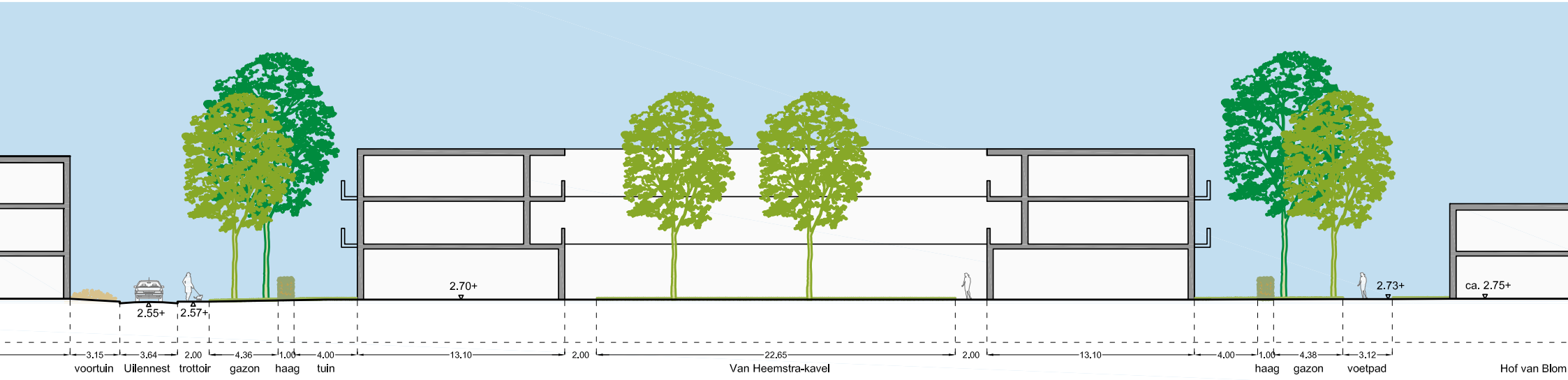
Inrichting

De ‘oude ijsbaan’ wordt een omgeving die met name plek biedt aan kwetsbare groepen: jonge kinderen, ouderen en mensen die in meer of mindere mate zorg behoeven. Om die reden wordt de infrastructuur van het terrein zo optimaal mogelijk ingericht voor voetgangers en fietsers. De auto wordt niet geweerd, maar dient zich aan te passen aan bewoners en gebruikers van het gebied. Daarom wordt voorgesteld het gehele gebied als woonerf in te richten. Met het woonerf zijn een aantal gebruiksregels verbonden die passend zijn bij dit type openbare ruimte. Zo hebben voetgangers en fietsers het primaat en is de auto te gast, met een maximum toegestane snelheid van 15 km/uur. De auto mag alleen parkeren in 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, maar met name in noordelijke richting ligt de feitelijke rijsnelheid hoger. Om die reden zullen de inritten voor de nieuwe gebouwen langs de Hollewand én het Hof van Blom zodanig vormgegeven worden dat rechts voorrang heeft. Het plan draagt zodoende bij aan het verlagen van de rijsnelheid en daarmee aan de veiligheid en oversteekbaarheid van de Hollewand.

Doorsnede oost-west ter plaatse van het carré-gebouw (Van Heemstralocatie)



Hoeveelheid verkeer

Het toevoegen van woonprogramma en het uitbreiden van het scholen programma leidt tot meer verkeersbewegingen. De precieze toename is afhankelijk van de invulling van de bouwvelden. In de bijgaande figuur is weergegeven wat de maximale toename van het autoverkeer is op de Hollewand en het Hof van Blom. De bestaande wegen en profielen zijn verkeerskundig gezien goed in staat om de toekomstige intensiteiten op te nemen.

Verkeersintensiteit toekomstig, uitgaande van het maximale scenario



Parkeren

Om een veilige woon- en leefomgeving te maken, is de auto te gast. Het streven is om het aantal auto's in het gebied tot een minimum te beperken. Tegelijkertijd is het belangrijk dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor huidige en toekomstige gebruikers. In de parkeerbalans is weergegeven hoe dit getalsmatig vorm krijgt. Een belangrijk aandeel in de parkeerbehoefte vormt het halen en brengen van de scholen in het IKC. Door de introductie van de bewegingsboulevard wordt voorkomen dat dit leidt tot extra parkeerplaatsen in het gebied. De bewegingsboulevard wordt een beperkt aantal maal per dag opengesteld voor auto's en is de rest van de dag het domein van langzaam verkeer. Bewoners en bezoekers van de nieuwe gebouwen langs de Hollewand parkeren op eigen terrein. Hiervoor moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de overige parkeervraag worden centraal in het gebied aan beide zijden van het Hof van Blom parkeerveldjes gemaakt. Deze veldjes zijn openbaar en kunnen op verschillende momenten van de dag door verschillende mensen worden gebruikt. Ze zijn bedoeld voor bewoners en bezoekers van het Hof van Blom, het atriumgebouw, het nieuwe gebouw op de Van Heemstralocatie en het IKC. Aanvullend worden ook enkele parkeerplaatsen toegevoegd ten oosten van het atriumgebouw. Bij de berekening van het aantal benodigde plekken gaan we er vanuit dat de medewerkers van de zorggebouwen en het IKC hun auto aan de overzijde van de Geldersedijk parkeren. Dat zorgt er voor dat er niet meer auto's in het gebied komen dan nodig. Om de wandeling van en naar de auto veilig en aangenaam te maken zal op de kop van de bewegingsboulevard een nieuwe oversteek over de Geldersedijk gemaakt worden. Een bijkomend voordeel is dat door de extra oversteek en de bijbehorende herprofilering het verkeer op de Geldersedijk minder hard kan rijden.

parkeerbalans

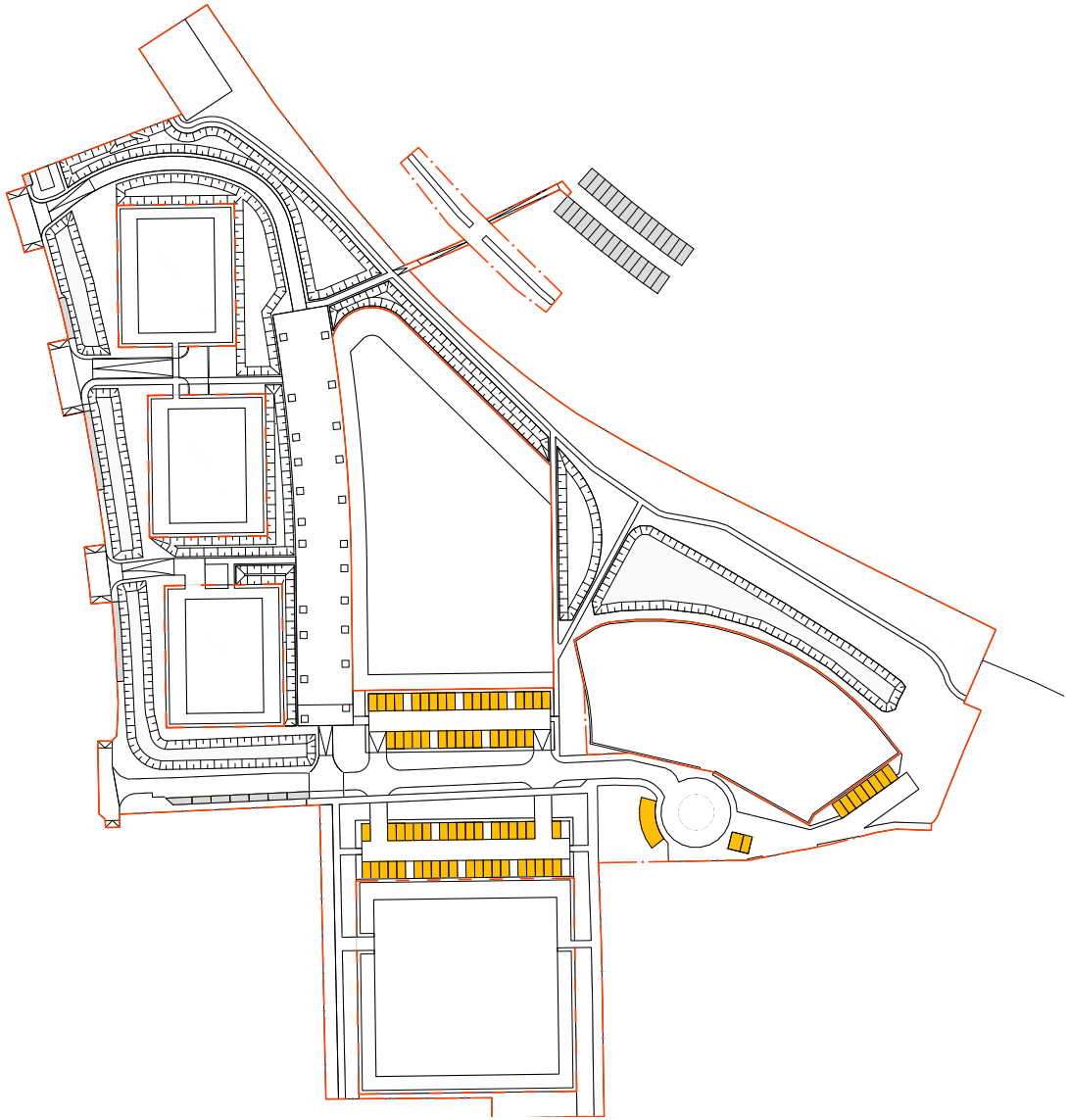
	Parkeerbehoefte	Parkeeraanbod	Opmerking
Totaal	***251***	***251***	
Hollewand noord	**26**	26	
Hollewand midden	**31**	31	
Hollewand zuid	**15**	15	
Carré-gebouw	**69**	37	
IKC	**20**	20	Parkeerruimte buitendijks
Halen en brengen	**45**	45	
parkeervraag Atriumgebouw	**13**	33	
Straat Hof van Blom	**2**	7	
Hof van Blom Nieuwbouw	**30**	14	
		23	Parkeerruimte buitendijks

Kaart Parkeren

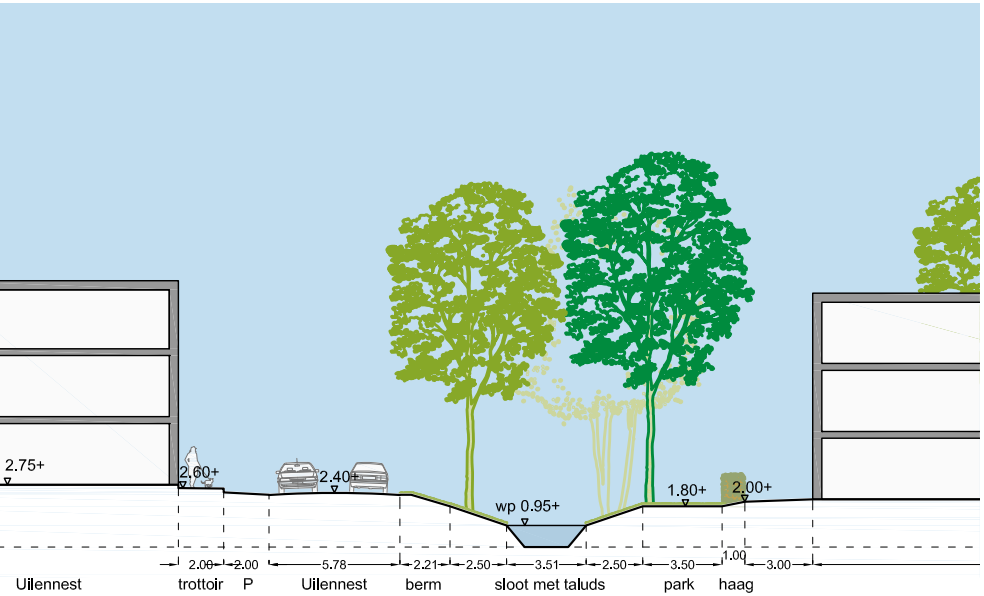
LEGENDA

parkeren nieuw

parkeren bestaand



Doorsnede noord-zuid ter plaatse Uilennest en gebouw Hollewand zuid



Bewegingsboulevard

Verbindingen met de omgeving

De bewegingsboulevard ligt in het hart van het plangebied. Het ligt in het verlengde van de langzaamverkeersroute richting centrum van Hattem (het Uilennest). Daarnaast worden vanaf de boulevard verbindingen gemaakt met Kraaijenberg in het westen en het buitendijkse landschap ten oosten van de Geldersedijk. Het creëert ook een verbinding met het fietspad langs de Geldersedijk en met de skatebaan in het noorden van het plangebied.

Betekenis voor de woonzorgzone

De bewegingsboulevard is een brede wandelpromenade begeleid door bomen. De promenade ligt centraal in de woonzorgzone waardoor deze gemakkelijk opgenomen kan worden in het 'dagelijkse rondje' wandelen. Er zijn geen stoepen waardoor mensen veilig en comfortabel kunnen lopen. Langs de boulevard staan diverse bewegingstoestellen tussen de bomen opgeteld, waarmee in de buitenlucht het lichaam getraind kan worden. Mensen kunnen hier zelf oefenen of met behulp van een trainer aan de slag.

Betekenis voor het IKC

Een aantal malen per dag wordt de bewegingsboulevard gebruikt als Kiss & Ride voor de scholen. Dit zijn de enige keren dat de route bereikbaar is voor auto's. Op alle overige momenten wordt de route afgesloten voor auto's door middel van verzinkbare palen. Tijdens het halen en brengen van kinderen geldt op de route éénrichtingsverkeer. Vanaf het Hof van Blom kunnen auto's erin rijden; ze verlaten de boulevard via de Hollewand. Buiten de haal- en brengtijden kunnen schoolkinderen gebruik maken van de boulevard voor sport en spel. Op de 120 m lange boulevard komen afstandsstrepen waardoor deze ook te gebruiken is voor hardloopwedstrijden. Uiteraard zijn ook de bewegingsapparaten te gebruiken door de kinderen. Tot slot is er ruimte gereserveerd aan de schoolzijde van de boulevard (tussen de bomen) voor het parkeren van de fietsen van de kinderen.

Boulevard in het landschap

De bouevard ligt op een prominente plek in het noord-zuid gelegen parklandschap. Vanwege de benodigde ruimte voor de Kiss & Ride zal de boulevard worden uitgevoerd als een 16 m brede, geasfalteerde baan. In dit asfalt worden zoveel mogelijk bomen langs de uiterste zijden geplant, zodat er een beeld ontstaat van een mooie bomenallee met verspreid staande bomen. Het is daarnaast van eminent belang dat er ook bomen komen te staan in de beide zones direct grenzend aan de promenade. Hierdoor wordt het beeld van een promenade in een park sterker gemaakt. Dit betekent dat er ook bomen moeten worden geplant tussen en rondom de woongebouwen en óp de kavel van het IKC.

brede boulevard met bomen



speel- en bewegingstoestellen voor jong en oud



speel- en bewegingstoestellen voor jong en oud



bewegingsboulevard als renparcours




AK
2020

6 Bouwvelden

Inleiding

Regels voor het bouwen

Het plan voorziet per kavel in een bepaalde ontwikkelingsruimte. Deze ruimte bestaat uit een bouwvlak, waarbinnen het gebouw gebouwd mag worden, gecombineerd met een maximale bouwhoogte. Het preciese aantal woningen dat gerealiseerd wordt op de 'oude ijsbaan' ligt niet vast.

Daarnaast wordt de ontwikkelingsruimte bepaald door de eis te voorzien in een adequate parkeeroplossing. Voor het carrévormige gebouw is in de openbare ruimte een bepaald aantal parkeerplekken gereserveerd. Dit quotum is, in combinatie met de parkeernorm, bepalend voor het maximaal aantal te bouwen woningen. Voor de woningbouw aan de Hollewand geldt dat er op het eigen perceel voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers, rekening houdend met de geldende norm.

Beeldkwaliteit

In de architectuur wordt gestreefd naar een samenhangend beeld. Deze samenhang heeft zowel betrekking op de relatie van de nieuwe gebouwen met hun omgeving, als op de samenhang tussen de nieuwe gebouwen onderling. De gebouwen in de directe omgeving van de 'oude ijsbaan' kennen een zekere diversiteit in maat, schaal en gebouwvorm. Het *Atriumgebouw*, het *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. Dat is voorstelbaar doordat ze worden omgeven door een royaal opgezette openbare ruimte. Als gevolg daarvan zijn de nieuwe gebouwen van alle kanten zichtbaar. Dat betekent dat zij rondom 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 bestaande bebouwing langs de Hollewand kent een lichtere tint. De bronsgeel gekleurde baksteen is kenmerkend voor de bouwperiode.
Om een samenhangend beeld te krijgen wordt voor de materialisering van de nieuwe gebouwen 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. Felle kleuren en zwarte gevelvlakken zijn niet gewenst. De 'steunkleuren' mogen naar keuze:

1. aansluiting zoeken bij het genoemde witte/crème stucwerk;
2. aansluiten bij de kleur van de baksteen;
3. naturel en dus materiaaleigen zijn;
4. terughoudend zijn in expressie zoals grijstinten.

In de volgende pagina's zullen per deelgebied aanvullende uitgangspunten benoemd worden ten aanzien van de beeldkwaliteit.

Kleuren en materialen in historische omgeving



Kleurenspectrum baksteen








Plankaart
LEGENDA
bouwvlak
gebakken klinkers
asfalt (boulevard)
halfverharding
bestaande verharding
tuin/ perceel
bloemrijk gras
wadi
water
nieuwe boom
bestaande boom
Wilgenhof
Lageland
Hollewand
Geldersedijk
de Morte
Zandkamp
Zevenhuizen
Kleine Gracht
Noorddijk

Duurzaamheid en ecologie

Voor de ‘oude ijsbaan’ wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling. Het plan kent een ruime en groene opzet, wat bijdraagt aan een prettige woon- en leefomgeving. De vele bomen zorgen voor kwaliteit en dragen bij aan het verminderen van hittestress. Regenwater wordt lokaal opvangen en vastgehouden. In de beplanting wordt gekozen voor diversiteit en soortenrijkdom. Deze duurzame inzet zal verdiept worden in de uitwerking van het inrichtingsplan en de gebouwen. Dit betreft bijvoorbeeld de milieu-aspecten van de toegepaste materialen en het energieverbruik van verlichtingsarmaturen.

In de planuitwerking zal ook aandacht zijn voor de duurzaamheid van de nieuwe gebouwen. Daarbij kan gedacht worden aan uitgangspunten ten aanzien van energiegebruik, milieu-aspecten van de toegepaste materialen en natuurinclusief bouwen. Aangezien de technische en beleidsmatige ontwikkelingen elkaar in hoog tempo opvolgen is het verstandig om de duurzaamheidsambities niet eerder te bepalen dan vanuit het bouwproces nodig is. Ook is het van belang om de ontwikkelende partijen hier actief bij te betrekken, zodat gebruik gemaakt kan worden van hun ervaring en innovatiekracht.

Bij het vastleggen van de uitgangspunten wordt rekening gehouden met het vastgestelde beleid, zowel op rijksniveau als lokaal. In ieder geval geldt dat vanaf 1 januari 2021 alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) moeten zijn. Dat betekent dat er voorwaarden gesteld worden aan de hoeveelheid energie die een gebouw verliest, de hoeveelheid energie die een gebouw gebruikt en de hoeveelheid energie die een gebouw zelf opwekt.

Evenals in het landschap wordt op gebouwniveau aandacht gevraagd voor ecologie. Een leidraad hierrvoor kan de ‘checklist natuurinclusief bouwen’ zijn. Daarin is een aantal eenvoudige voorzieningen in en om gebouwen benoemd, die bijdragen aan behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. In dit plan wordt daartoe een aanzet gegeven door de verplichting om een gemengde haag te maken rondom de woon- en zorggebouwen. De haag biedt onderdak en voedsel aan insecten en vogels en draagt bij aan het groenbeeld.

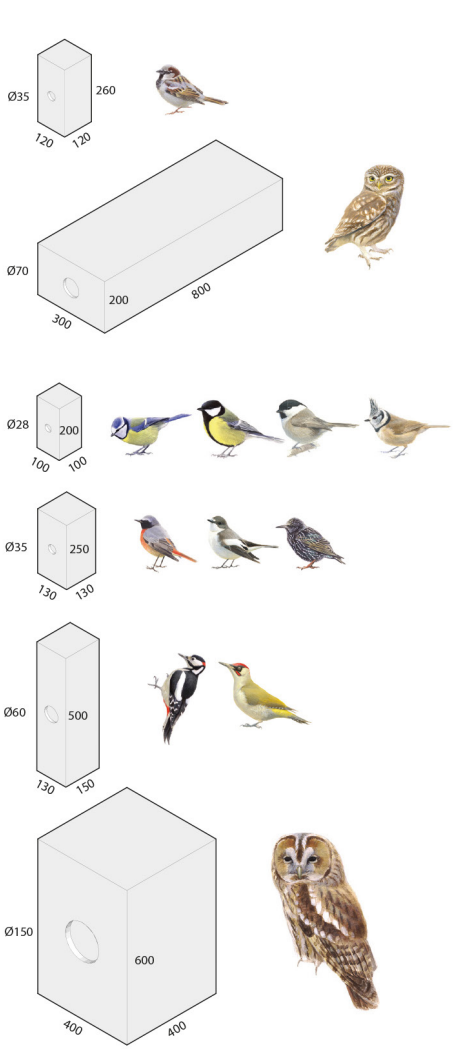
Maar er is meer mogelijk: muurplanten zijn gebaat bij het gebruik van kalkhoudende mortel. Groene daken en groene muren zorgen voor een betere leefomgeving voor dier en mens. Door slim om te gaan met verlichting kunnen veel negatieve effecten op dieren worden voorkomen. Ook zijn veel technische voorzieningen mogelijk in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen. Op de volgende pagina zijn daarvan ter inspiratie een aantal voorbeelden gegeven.

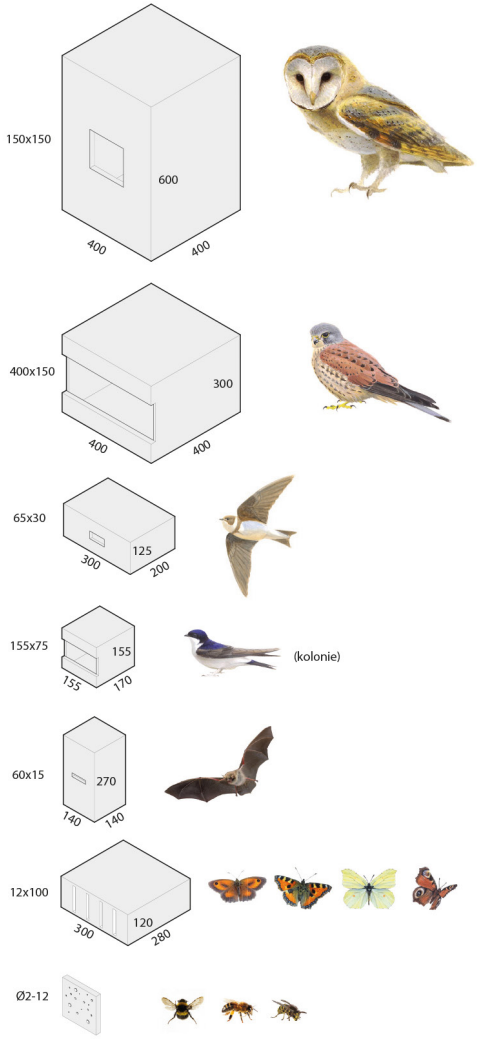
referentiebeeld landschap



referentiebeeld gemengde haag









Overzicht nestmogelijkheden (beeld Van Ommeren architecten)

Hollewand

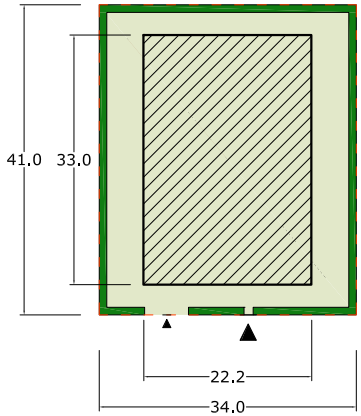
Regels voor het bouwen

De drie kavels aan de Hollewand hebben een bouwlvak van circa 33 x 22 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Hierbinnen kunnen drie reguliere bouwlagen gerealiseerd worden. Het parkeren voor bewoners en bezoekers dient op eigen terrein plaats te vinden. Het uitgangspunt voor het noordelijke en middelste blok is een ondergrondse parkeervoorziening.

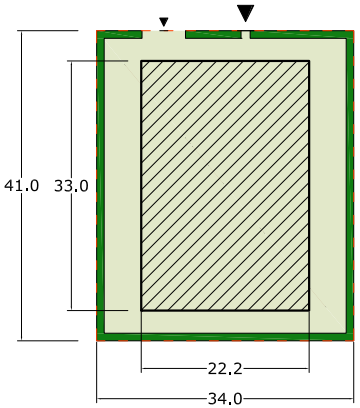
Het uitgangspunt voor het noordelijke en middelste blok is wonen voor senioren. In dat geval kan volstaan worden met een norm van 1,3 parkeerplaats/woning. Het uitgangspunt voor het zuidelijke blok is intramuraal (de Luwte). Voor deze functie kan volstaan worden met een norm van 0,7 pp/woning.

De entrees tot de percelen bevinden zich aan de zijkanten van de gebouwen. Het middelste en het noordelijke gebouw delen een ontsluiting voor auto's. Het zuidelijke gebouw heeft een eigen ontsluiting. In de tekening geeft de grote pijl aan waar de voetgangersentee gedacht is en de kleine pijl de entree voor auto. De hoofdentree tot het gebouw bevindt zich in de nabijheid van de entreezijde van het perceel, waardoor ze zichtbaar is vanaf de toeleidende weg.

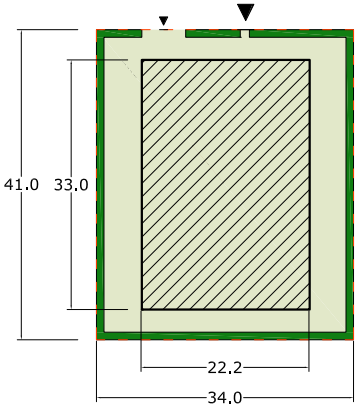
Het bouwvlak houdt afstand tot de kavelgrens. De zone tussen bouwvlak en kavelgrens wordt ingericht als (collectieve) tuin en zorgt voor privacy. Deze zone mag deels bebouwd worden tot een hoogte van vier meter. Tevens mogen hierboven balkons uitsteken. Het perceel wordt begrensd door een haag met een hoogte van circa één meter. De haag maakt onderdeel uit van het perceel en wordt beheerd en onderhouden door de gebouweigenaar(s). De haag is van een gemengd type, zoals een Zeeuwse haag.



Bouwveld Hollewand noord



Bouwveld Hollewand midden

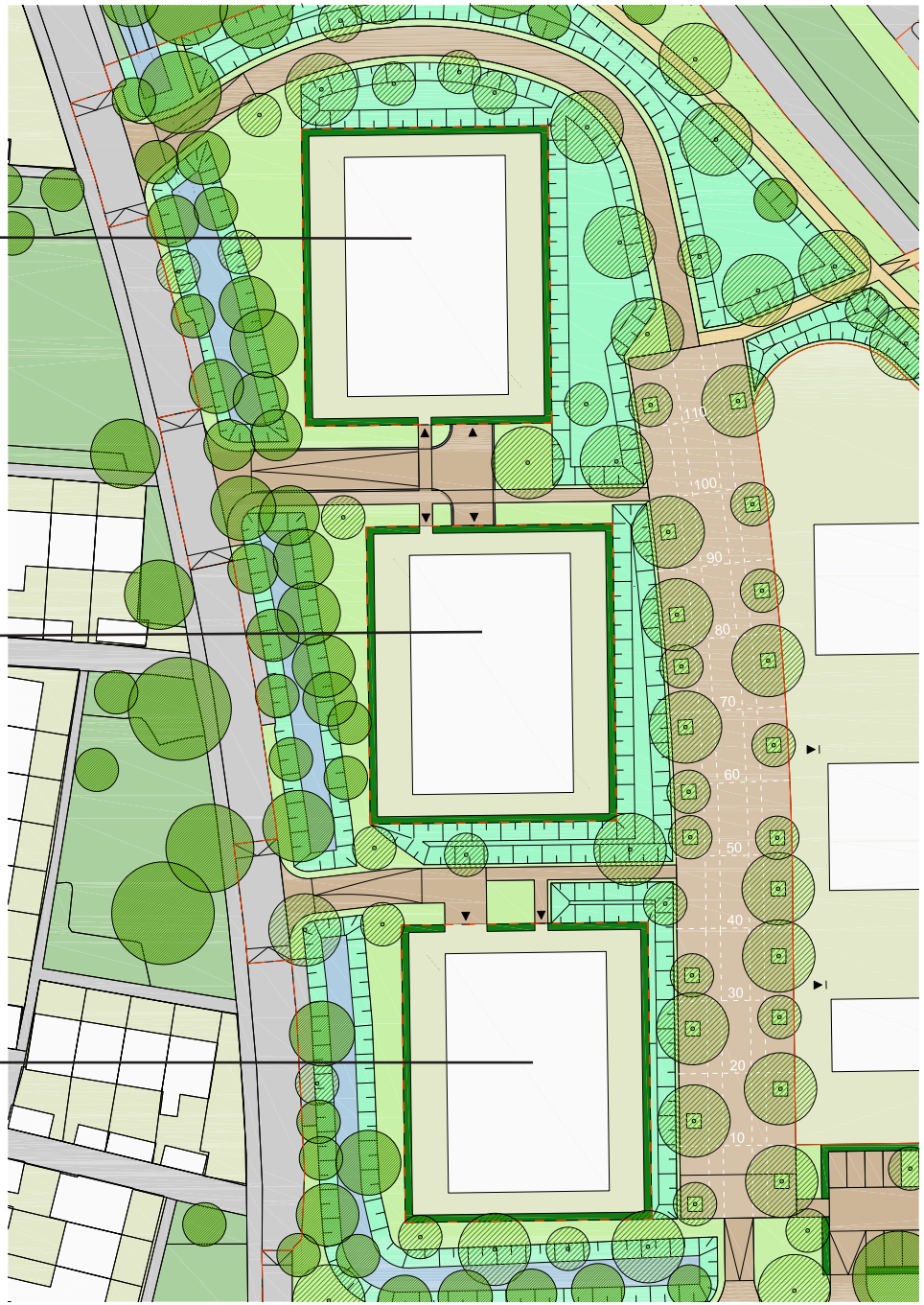


Bouwveld Hollewand zuid

Hollewand noord
Seniorenwonen, dure koop
3/4-kamer woningen
3 lagen
ca. 18 woningen

Hollewand midden
Seniorenwonen, middeldure huur
3-kamer woningen
3 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 doordat ze repeterend zijn. Omdat de gebouwen afzonderlijk ontwikkeld worden, ontstaan er vanzelf verschillen. Echter, voor de beeldkwaliteit is het streven om de verwantschap te versterken.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de gebouwen is rechthoekig met een plat dak. 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. Bij de entree is het verplicht om de massa te laten afwijken ten opzichte van de verdieping, zodat de entree duidelijk herkenbaar is.

Oriëntatie

De gebouwen zijn alzijdig. Woonprogramma dat zich op de begane grond bevindt, oriënteert zich primair op de bewegingsboulevard in het oosten. Eventueel parkeren onder het gebouw oriënteert zich op de Hollewand, aangezien daar ruimte voor groendekking is. Op de verdiepingen oriënteert het gebouw zich alzijdig.

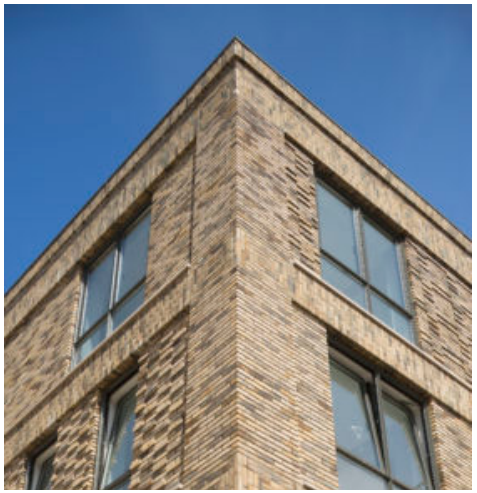
Gevels

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

Plasticiteit

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 geven 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 dieptewerking gewenst. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door sprongen in het metselwerk of het accentueren van dagkanten.

referentiebeeld gelijkwaardige gevels



referentiebeeld hoofdvorm



vogelvlucht zuidoost



ooghoogte noord vanaf Hollewand





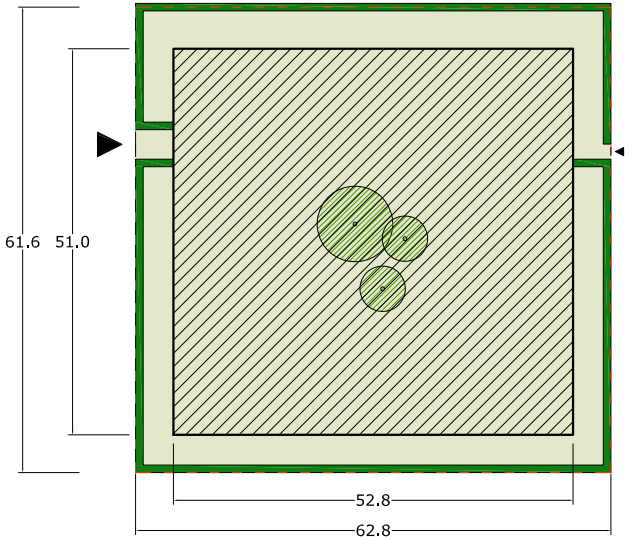
ooghoogte oost vanaf middelste hof Wilgenhof, 3 lagen

Van Heemstralocatie

Regels voor het bouwen

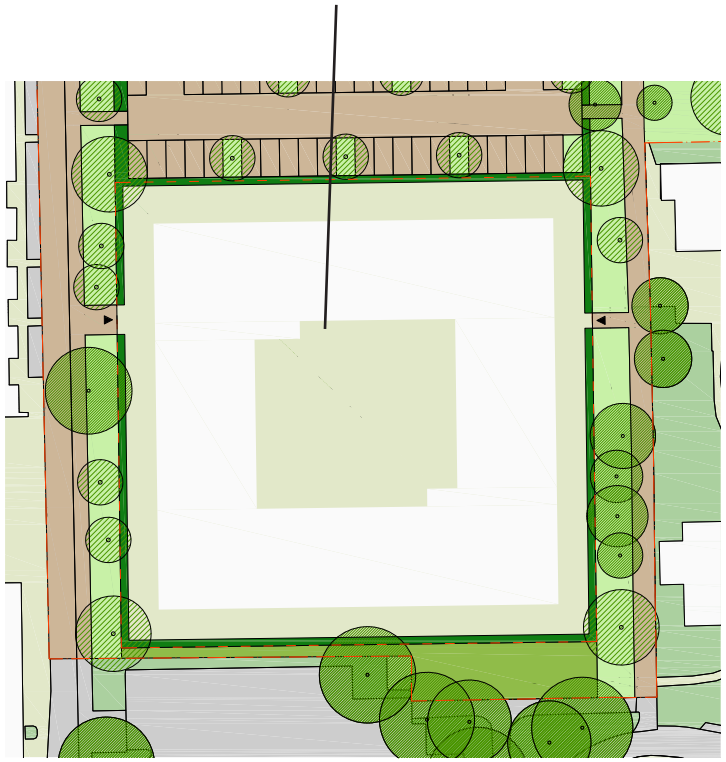
Het gebouw heeft een bouwvlak van circa 51 x 53 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 9,2 meter. Hierbinnen kunnen drie (reguliere) bouwlagen gerealiseerd worden. In de openbare ruimte zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor bewoners en bezoekers van 53 sociale woningen.

De entrees bevinden zich aan de beide flanken, in de nabijheid van de noordgevel, waardoor ze zichtbaar zijn vanaf het 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 gemengd type.



Bouwveld Van Heemstralocatie

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



Voorbeelduitwerking Van Heemstralocatie

Beeldkwaliteit

Het gebouw op de Van Heemstralocatie vormt de zuidelijke gevel van de centrale ruimte in het plan. De zijgevels begeleiden de openbare ruimte samen met de aangrenzende bebouwing van het *Hof van Blom* en het *Uilennest*. Tegelijkertijd is het belangrijk dat het gebouw als object te herkennen is.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van het gebouw is rechthoekig met een plat dak. 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 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.

Oriëntatie

Het gebouw is in beginsel alzijdig. Minder levendige programma-elementen 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 het 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.

Gevels

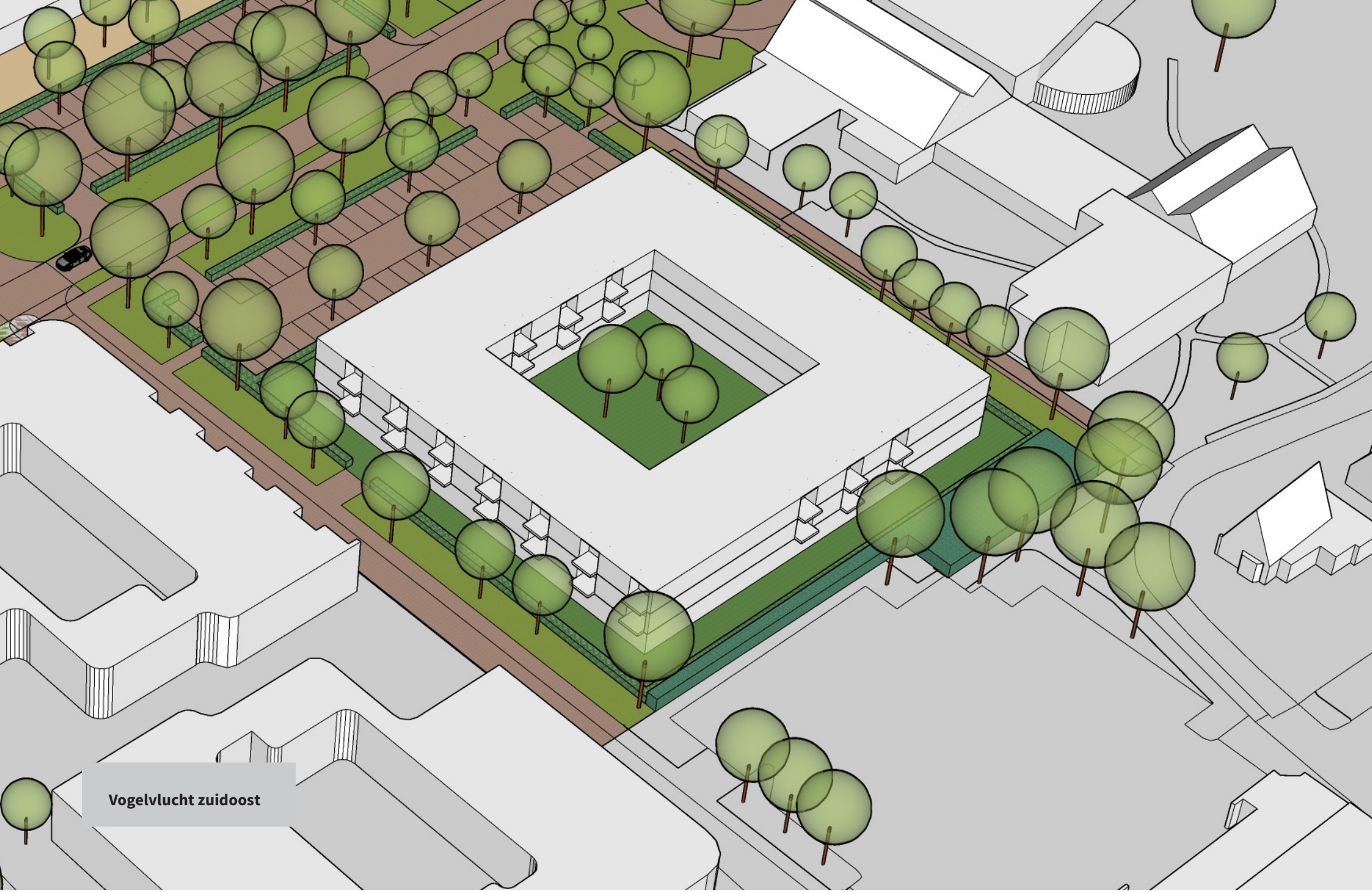
De langs- en kopgevels zijn gelijkwaardig en de gebouwen worden overhoeks gearticuleerd. Dat wil zeggen dat de kopgevels niet ontworpen zijn als dichte gevels met een verdwaald raam, maar dat de specifieke ligging op de hoek aanleiding vormt voor verbijzonderingen in de plattegrond en de expressie van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

Plasticiteit

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 geven 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 dieptewerking gewenst. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door sprongen in het metselwerk of het accentueren van dagkanten.

referentiebeeld plasticiteit





Vogelvlucht zuidoost

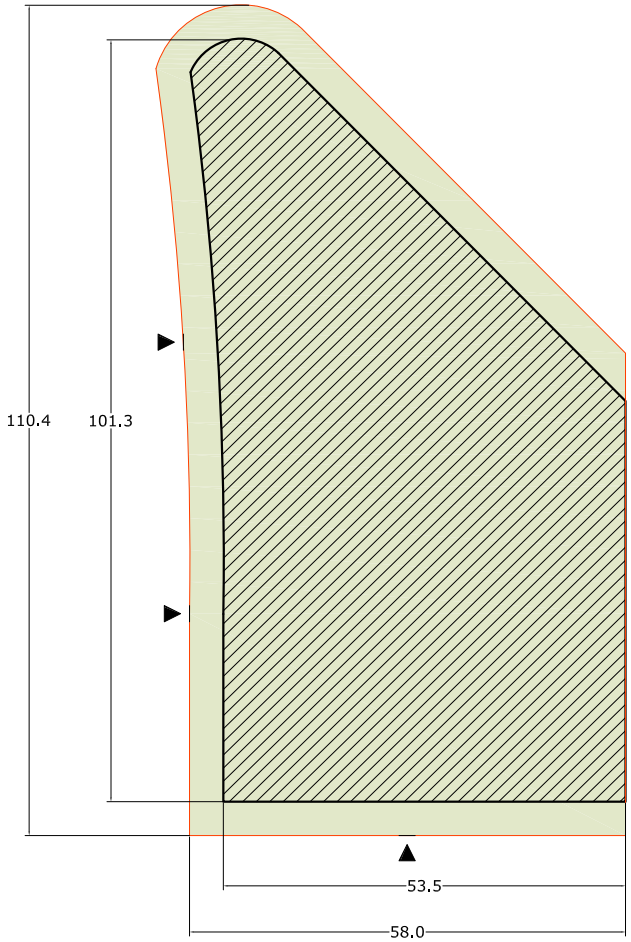
Integraal kindcentrum

Regels voor het bouwen

Het IKC heeft een onregelmatig gevormd bouwvlak van circa 54x 101 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 9 tot 11 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 zijdes 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 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 voor een educatieve schooltuin. Het gebouw staat vrij in het landschap. Om te profiteren van deze bijzondere ligging én om een mooie overgang te maken tussen gebouw en landschap, moet de erfafscheiding zo onzichtbaar mogelijk worden. Daarom dient er een transparant hekwerk te worden gemaakt, met verticale spijlen en met een hoogte van één meter, in een gedekte kleur.



Bouwveld IKC



Voorbeelduitwerking IKC

Beeldkwaliteit

Het integraal kindcentrum ligt aan de noordoostzijde 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 aangezicht van Hattem. Door de hoogte te beperken tot twee bouwlagen blijft tegelijkertijd het silhouet van de binnenstad goed zichtbaar.

Hoofdvorm

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. 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.

Materiaal

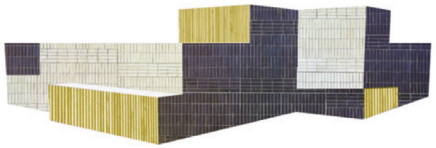
Zoals in de inleiding aangegeven, is voor alle gebouwen baksteen het hoofdmateriaal. De inzet van ondersteunende materialen en kleuren is nadrukkelijk gevraagd voor dit gebouw. Variatie in materiaalsoorten zijn ook bedoeld om de grote schaal op te breken. In compositie wordt gestreefd naar een zekere gelaagdheid.

Gevel

Door middel van verbijzonderingen in de gevels en compositie reageert het gebouw op de omgeving. 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.

Plasticiteit

In de gevels is een zekere dieptewerking gewenst. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door sprongen in het metselwerk of het accentueren van dagkanten.



inspiratie architectonisch beeld









Colofon

Stedenbouwkundig en landschapsarchitectonisch ontwerp
Mark van der Heide Urban Design

in samenwerking met
Fu Factory
Bureau Arjan Karssen
MXT landschappen
BOW architecture

Verkeerskundig ontwerp
BonoTraffics

Opdrachtgever
gemeente Hattem

6 oktober 2021

gemeente Hattem